

2018房地产调控将更加有指向性

楼市新观察

3月19日,国家统计局发布2018年2月份70个大中城市商品住宅销售价格变动情况显示,2月份,70个大中城市中15个热点城市新建商品住宅销售价格变动继续呈现总体稳定态势。其中,一线城市新建商品住宅与二手住宅销售价格环比降幅双双扩大。

对此,业内人士表示,虽然2017年出现了年底翘尾行情,但在2018年年初两个月房价涨幅出现回落。随着房价环比增幅逐渐回落,同比增幅也将稳中有降,全国楼市也将会回归平稳。

房价环比增幅连续两个月回落

易居研究院根据国家统计局数据,对70个大中城市住宅销售价格进行算术平均,计算得知,2月份,70个大中城市新建商品住宅价格环比增幅为0.2%,和1月份的0.3%相比略有下降,环比增幅连续2月回落,房价已经告别了快速上涨的阶段。

对此,国家统计局城市司高级统计师刘建伟表示,2月份,15个热点城市新建商品住宅销售价格延续总体稳定态势,12个城市环比下降,降幅在0.1至0.6个百分点之间;郑州和成都2个城市持平;天津微涨0.1%。从同比看,有9个城市新建商品住宅销售价格下降,降幅在0.3至2.5个百分点之间;成都持平。

购房小知识

买房一定要重视物业

买房,物业很重要。业内人士表示,随着业主对居住环境的要求越来越高,大多数购房者对于物业问题也问得越发仔细,例如小区属于哪家物业管理公司、物业费收多少、资质如何、物业服务包含哪些方面等。物业服务渐渐的也开始成为影响购房者出手的衡量因素。下面小编为大家介绍一下为什么买房一定要重视物业?

◆不好的物业=令人糟心的居住感

如今很少出现业主自行管理物业的情况,在商品房的销售买卖中,开发商往往将物业做为房产价值的一部分销售给业主,业主以后居住时只需要按月或者按年交一定的物业管理服务费。你够买的商品房到达交房日期时,房地产开发公司往往会让准业主过去验房,房子没有瑕疵后会正式交房等待业主入住交由物业管理。可并不是所有的物业服务都像房产公司卖房时宣传的那样,入住后,物业服务令人不满意,业主奋起维权的案例太多。

◆物业能保障我们什么

有更加整洁干净的环境,完善的绿化和清新的空气。公共卫生能够得到定期的维护保洁。安全问题更加放心,陌生人不会轻易进出,小区内车流的管制,让小区不会像普通的公园一样。让你的生活更加便利。电梯坏了有人来修,门锁打不开了一个电话就行了,只要是你生活上遇到的问题,通过物业都能得到妥善的解决。

◆物业同样具有“品牌效应”

在物业管理行业高度市场化的今天,一些品牌物业开始出现在大家的面前。这些品牌物业大多经营严谨、服务完善、经验丰富、重视信誉。有一些的物业管理公司甚至采用准军事化管理,为业主提供高效的服务为己任。通常品牌物业公司的收费会贵一些,但业主在入住后能够享受到更加贴心的服务,实现物有所值。可见,在没有太多硬伤的情况下,一个楼盘的物业管理才是真正保证楼盘品质的关键。

曹梦溪

上海易居房地产研究院研究员赖勤表示,2018年1月和2月,房价涨幅出现回落,保持在“合理”区间,并且即将进入偏冷区间。一线城市新建商品住宅价格和二手住宅价格环比纷纷下调。2月份,一线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格环比均继续下降,降幅分别比上月扩大0.2和0.1个百分点。同比方面,一线城市新建商品住宅销售价格同比下降0.1%;二手住宅销售价格涨幅连续17个月回落,本月继续回落0.6个百分点。

值得一提的是,从二手房价格的同比数据来看,北京同比下跌4.6%,南京同比下跌1.7%,郑州和厦门则分别同比下跌0.9%和0.4%。“这意味着,北京、南京、郑州、厦门4个城市二手房价格跌回一年前。”

未来坚持调控目标不动摇

3月19日,住房和城乡建设部部长王蒙徽表示,一年来,在地方政府的大力支持下,坚持分类调控,因城因地施策,房地产市场总体保持平稳运行。房地产价格或者房价过快上涨的势头得到了有效抑制,房地产市场的预期出现了积极变化。

王蒙徽表示,坚持调控目标不动摇,力度不放松,保持政策的连续性和稳定性,特别是要进一步夯实地方政府的主体责任。

“加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度。”王蒙徽表示,2018年将加快推进棚户区的改造,以及大力推进公租房的建设,特别是在公租房的建设中要把外来人口、外来务工人员、城市的无房户,包括年轻的

教师、医生、环卫工人等等这些群体,纳入到公租房的保障体系。

对于未来住房解决办法,王蒙徽近日表示,共有产权住房是未来无房户实现居者有其屋的一种渠道。“它首先是政府主导提供的,另外它是提供给无房户的。第三个,就是它比市场价要低。”

“我们现在支持北京和上海开始试点,其实有些城市已经开始做了,包括现在很多城市搞的叫作‘人才房’,其实有相当一部分都是共有产权住房。”王蒙徽说。

而另一方面,大力推进租赁住房的建设,培育住房租赁市场,成立国有租赁公司,建服务平台。王蒙徽透露,现阶段12个试点城市已成立51家国有租赁公司,所有的试点城市都已经建立了政府主导的租赁住房的交易和管理服务的平台。以广东为例,比如你们家有房子,建行可以跟你签个协议,你把这房子租给建行三年五年,建行再去出租,因为国有租赁企业是可以保证市场的公平运作,或者说这是国有企业一个很重要的社会责任。

差别化定向调控渐明晰

刘建伟表示,调控显效的很大原因是,各地因地制宜、因城施策,继续实行分类调控,保持政策的稳定性和连续性。

近日,湖北省武汉市住房保障和房屋管理局发布《武汉市刚需人群首次购买新建商品住房优先选房操作规程(试行)》征求意见的公告。公告显示,在武汉市无自有住房、符合住房限购政策规定以及自此次购房之日起前三

年内无住房交易记录的意向购房家庭可优先选择预售备案价低于18000元/平方米、面积低于120平方米的新建商品住房项目。

公告要求,开发企业应将项目中新建商品住房项目中符合条件的准售房源,采取公证摇号方式随机选取不少于40%的比例(含40%)纳入优先选房范围。该文件的有效期为两年。

据了解,武汉曾在2月份就开展了首套刚需购房家庭优先选房试点工作。武汉市房管局相关负责人表示,武汉部分区域住房供应不足、刚需群体购房难、“一房难求”等问题仍较为突出。此次试点,是武汉落实全国住房城乡建设工作会议“满足首套刚需、支持改善需求、遏制投机炒房”要求的重要举措,将进一步推动武汉房地产市场形成针对各类需求实行差别化调控政策的新格局。

泸州方面,将于27日执行的“规范管理促进房地产业健康发展的实施细则”指出,实行地价房价局部调控。对中心城区热点区域的地块,需要采取限定住房销售价格、配套保障房、自持租赁住房配建等方式调控地价的,由住建部门会同国土资源部门、规划部门提出方案,列入土地出让方案报市政府批准后方可执行。

细则还指出,加大对房地产开发项目超容积率规划源头治理,杜绝超标标准规划设计赠送面积(不计产权的面积)。

在此背景下,对于未来房地产市场走向,赖勤认为,在“房住不炒”的大背景下,调控政策将保持连续性和稳定性,叠加信贷收紧的因素,预计3月房价增幅将继续回落,进入“偏冷”区间。

曹梦溪 综合整理

图说名盘

碧桂园·济州府



碧桂园·济州府项目,位于山东省济宁市高新区,项目东邻崇文学校、西邻杨桥路、南邻崇文大道,总占地面积约97.01亩容积率均为2.0,产品规划为YJ115、YJ140、YJ215的高层洋房产品及Y331的多层叠拼产品共730套。均为洋房产品,计划于2018年3月4日开展展厅,2018年4月25日开放示范区,2018年5月5日首次开盘。

【交通便捷】项目临近济宁城市主干道——崇文大道,出行十分便捷,占据济宁市区与各县市连接枢纽位置,出行便利;向东直达兖州、曲阜等县市区,畅通接驳高铁站、高速口,且周边多条公交线路,十分钟

可达贵和、佳世客商圈及高新区管委会、任城区政府、汽车北站,等行政配套中心。

【生态宜居】济州府项目紧邻高新区最大生态公园——杨家河公园及洸府河滨河景观带,绿色生态近在咫尺、公园环绕、环境宜人,负氧离子含量是中心城区的2.5倍。项目自身还规划有碧桂园集团——七重立体园林景观,绿色宜居。

【医疗】项目周边五公里范围内有济宁人民医院东院区、人民医院北院区、第二人民医院等多家大型综合、专科医院,保障业主及家人的健康诊疗需求。

【教育】项目与高新区崇文学校仅一路之隔,三公里范围内有济宁学院附属小

学冠亚校区、育才中学、昌乐二中、任城区实验学校、孔子学校等各阶段全龄层教育配套机构。同时,项目社区内还规划有高端幼儿教育园,让业主的孩子享受到一站式教育资源。

【社区配套】碧桂园的社区配套,不管在大局还是细节上,都努力为业主考虑的更多,智能化4.0科技精装大宅,致力于让业主感受到何为真正的成熟社区。新中式风格“好房子”系列精工产品,以“匠心精神做产品,以服务精神做物业”,以“给您一个五星级的家”为使命,带给您最幸福美好的生活,为有成就的济宁人打造幸福之家。

柳荫 曹梦溪

装饰风向标

春季装修雷区重重 几大原则与注意事项得知道

对于装修市场来说,春季是装修的小旺季,适宜的气温,温和的天气对装修都有很好的帮助,但同时也让业主产生了各种烦恼。气候潮湿便是最大的一个难题。对木工和油漆的施工影响非常大,处理不好也会给装修的业主们带来很多烦恼。

春季装修三原则要遵守

进场原则:建材不可一次性入户。潮湿的材料一旦运到施工环境中,又没有得到充分的风干,严重的就会在装修后的3个月造成开裂变形。各种材料进场应该井然有序,切忌着急把装修材料统统搬进新房。

干透原则:干透一遍再刷一遍。墙面披刮腻子、刷漆要等底层干透再做上边的层面,墙面干透一遍刷一遍拉毛后要等毛刺干透后再贴砖。防水也是如此,不要以为春天风大好干而赶进度。

安全原则:防火防电防爆燃。装修现场不能动用明火、施工现场应当打扫避免灰尘、木屑引火;在封闭的环境中使用油漆时,必须

佩戴防护用具,不可在作业现场过夜;有木工作业在室内进行的,一定要做好通风措施;穿线施工时,要确保将线材擦净,避免水汽凝结在管内,留下短路的安全隐患。

春季装修四大注意事项

南北天气不同:一般来讲,南方春季泥瓦施工没受什么大影响反而极为有利,北方春季则以风大、扬尘、干燥为特点,天气变化大,因此重点防御工作应该放在对已做工序的成品保护、建材的妥善存放以及墙面刷漆的防风沙工作上。

木工风险极大:慎记预留足缝隙。木工几乎在每个家庭或多或少都会用到,但是在春季,无论是南方的潮湿还是北方的干燥,木料都十分容易随着季节变化膨胀或收缩,因此家具制作、木门安装时都要预留好一定的缝隙,铺装木地板的话墙边至少要预留1厘米左右伸缩缝,并采用膨胀率很低的塑料胀塞固定龙骨与地板。此外,春天木材买回来之后应该在屋内放置两三天和地气相适应(室温最好维

持16—18℃),并且不能放在风口或者暖气旁,进场后立即刷上一层封闭漆,完成制作后尽快进行封油工作,隔断水分挥发、避免出现变形收缩等问题。

防潮还要防沙:油漆最好用喷涂。油漆施工是门十分讲究的活儿,用错方法很容易受到春季影响,出现各种后续问题。油漆涂刷可以用刷涂法、擦涂法、喷枪法等,但春季潮湿天最好采用喷枪法,效率高、喷涂速度快,且漆膜干燥速度也更快。春天涂漆的时候,北方家庭尤其要注意防沙尘,漆膜起粒,另一方面目前很多新房都很容易出现乳胶漆开裂问题,对此可以采用带有弹性的装修材料,针对墙面做基层处理。

室内易产水汽:防水措施要做足。春季相对其他季节昼夜温差较大,一冷一热之间室内很容易受影响出现水汽,此时防水措施就十分重要了。地面最好先做好防水处理,这样可以避免防水涂料因厚薄不均而造成渗漏。另一方面,家装过程中所有出现接缝处的地方都要用涂料和水泥刷补到位,而且用料要均匀。与水管相近的地面和墙面记住要做约30厘米高的防水涂料,以免积水渗透墙面。

潮湿建材急救三妙方

如果家装建材无可避免受到了天气潮湿的影响,以下几个方法可以解决燃眉之急:

石膏控制凝结时间。春季里处理类似石膏的材料时,因为潮湿的关系,总是难以控制成型的形状,抗压力也有所降低,想要改善这种问题,唯一的方法就是严格控制凝结的时间,不可以像平时一样放任搅拌时间。

硝基漆改为聚酯漆。一般而言并不提倡在潮湿空气尤其是在回南天的时候进行油漆施工的,难干又容易出现后续返修问题,为了解决这个问题,可以细心看一下油漆的种类,尽可能改为使用硝基漆,而不要选择涂聚酯漆等,硝基漆干燥时间会比较快。

空调吸收空气水分。一方面,春季的空气较为湿润,另一方面,施工现场又要经常保持开窗通风的装修环境,无法避免湿气进入室内,此时在装修现场可以加多一部空调,利用空调抽湿功能吸收空气中过多的水分,避免水汽渗透。

曹梦溪 综合整理

中德广场 国际标准配置

中德广场雄踞济宁核心地段,城市向北发展,区域价值直线攀升,成为投资者眼中的金饽饽。

◆发展方向,济宁核心地段

2015年以来,全面发展济北新区,打造高铁经济区、商业商务中心、政务中心,未来济宁城北在与兖州、曲阜、邹城连成一片的大趋势上发挥着举足轻重的作用。济北新区的崛起,将辐射带动整个鲁西南的发展变革。区政府北迁,济宁高铁北站规划、少康湖打造、万亩国家级森林公园规划、济北古城、童话王安徒生童话小镇……百亿市政投入,再加上原有已臻成熟的配套,济北城市客厅地位难以撼动。

中德广场,30万平方米城市综合体,傲立于济北核心地段,尽享城市发展鸿利,两栋5A甲级写字楼驱动济宁商道;6万平方米商业,成就中德广场商务新地标。

◆坐拥交通枢纽,财通路达

中德广场项目位于规划中的济宁高铁正南十公里,规划中的云轨1、3号线途经于此,两大高速出入口紧邻项目,城际交通便捷;规划中的任兴路、火炬路近在咫尺,畅达各交通要道;距离兖州漕河新机场40分钟车程,快速连通世界,商机无限。

路通则财通,中德广场所处地段交通便捷,是众多企业家最看重的。习惯了济宁市区的写字楼,感受了太多的拥堵和等待,期待有这么一座交通便捷、停车方便的写字楼,中德广场满足了这些梦想。

◆国际标准配置,市景一览无余

中德广场最令市场折服的还要数它的产品设计,写字楼建筑采用国际同步的硬件设施,LOW-E全玻璃幕墙,360°视线环绕,济宁全景一览无遗。9.6米豪华挑高大堂,3.8米层高,占领商务空间高地;7部高速电梯、2000个停车位,高效办公体验;多联机中央空调,节能30%,可省掉不必要的经营成本。同时,中德广场又有着个性独特的空间设计,65平方米起的自由组合方式,可从对应对各类公司发展需要,更大大降低了投资门槛,备受投资市场青睐。

华都金色兰庭·香堤7号楼观景王座 3月25日开盘

国企华都,中国房地产实力企业,深耕济宁7载,一路口碑销量双丰收,精工品质更是获得万千业主认可。华都又一匠心之作——7号楼观景王座,建筑面积约106—129平方米,全优户型,3月25日开盘。

◆超宽楼间距,开阔视觉享受

坐北朝南,南北两侧没有任何建筑物,纵享300米的超宽楼间距,通透无遮挡,让您人生自此心情愉悦,体验如此宽敞的视觉享受。

◆五重立体园林,奢华景观视野

南侧和北侧均坐拥150平方米超大大景观绿化带,由著名的园林景观公司澳大利亚BBC担纲设计,五重立体园林架构体系,依托紧邻洸府河的自然景观优势,通过整体环境的“十字对称”设计,打造出具有雍容华贵的欧陆园林景观。7号楼是整个社区景观视野最奢华的楼幢,负氧离子含量极高。不仅每天可以享受到景观园林带来的放松心情,还有清澈的空气给您带来身心上的愉悦。

◆居尊位,堪称风水宝地

7号楼位于居中位置,是整个片区最尊贵的区域。同时居中区域是纳气之地,地上建造建筑物可以吸纳周围的财气和福气。

◆纵观社区全景,享城市公园住区

专属地理位置优势,纵观社区全景及洸府河1800米一线河景,千米河岸浩瀚风光尽收眼底,坐拥济宁最密集的公园分布区,500亩杨家门公园、230亩湿地公园、320亩杨桥绿地、170亩森林公园,环境优美,空气清新,且7号楼距离南侧任城大道和北侧任通路均有300米距离,免受汽车噪音干扰,可享受到世外桃源般的居住体验。

◆出行便捷,购物便利

7号楼西侧便是地下停车场出入口和人行出入口,无论步行还是驾车出行都十分便利。同时,整个小区的商业配套集中在西侧和北侧,7号楼是距离这两者最近的楼幢,日常购物、娱乐休闲只需步行3分钟即可享受一站式服务。

◆臻品户型,悦享品质生活

7号楼规划设计均由浙江当代发展设计院倾力打造,建筑外观采用的是Art Deco风格立面,极富奢华的贵族感和强烈的艺术气息,户型均为南北通透,全明设计,通风采光俱佳,且拥有宽适客厅、合理尺度,餐客相连,整体舒适实用,干湿分离,完美实用毫无面积浪费。

