

楼市“三变” 加速回归居住属性 加速去杠杆

“最近行情还是冷清，来现场咨询的客户很少，估计同比下降了10%，成交的更少了。”某中介机构置业顾问介绍说。

市场降温的背后折射了楼市的变化：买房的变了，投机客离场，以房换房的刚需占比提升，购房成本增加了，全款购买方式增多了；卖房的开发商也变了，不敢拿地王，想方设法降杠杆；政策预期也变了，从年初幻想政策松动到现在预期政策从严、优化，长效机制也在逐步落地。这些将推动未来行业发展逻辑的深刻转变，租售并举之下，楼市正加速回归居住属性。

购房群体切换

“售楼处客流量虽比去年清明节明显提升，但与之前几年差别仍然较大。”售楼经理对记者说。记者调研的丰台区天悦壹号位于丰台新商圈，目前均价在每平米85000元左右。“按照目前调控政策和买房人的需求，预计今年价格会保持平稳。政策方面可能不会放松，至于是否会更加严格还要看市场情况。”

同时，房地产信贷也在不断收紧。售楼经理称，“房贷利率政策仍然比较紧，银行会根据购房者资质等条件综合审定，目前最低也要基准上浮5%，上浮10%至20%

也比较常见。折扣等房贷优惠政策目前基本是没有了。”

事实上，房贷收紧对购买力和购买结构也形成较大影响。有房屋中介表示，“首付比提高后，炒房现象少了很多。换房和刚需则比以前多了。利率方面，北京地区目前最便宜的是基准上浮5%，一般上浮5%到10%不等。放款速度比以前慢多了，银行审核更严格，额度也少了。”

“从需求结构看，‘认房又认贷’对换房交易影响更大。”链家研究院首席市场分析师许小乐称，有贷款记录均被认定为“二套”，首付上提到60%或80%，房贷利率上浮20%，导致换房首付比例大增。同换房首付比例大增不同的是，纯刚需首付在调控前后没有变化，因此调控后刚需成交占比有明显增加。

加速去杠杆

在楼市严调控下，开发商压力陡增。在热点城市，无论是销售价格和速度，还是融资渠道和成本均不同程度的受到影响。

从之前屡屡出现的“地王”来看，在2017年几乎绝迹。土地流拍情况开始增多。国泰君安分析师谢皓宇表示，今年1月一线城市出现四块流拍地块，是2014年4

月以来一线城市流拍地块数量最高的一个月，二三线城市流拍情况在逐渐增多。

中国指数研究院研究报告指出，“‘房住不炒’成为2018年房地产市场主基调，一二线城市延续此前调控并加大土地供应，高溢价拿地已成小概率事件；三四线城市热度分化，部分城市承接外溢需求热度上升。

“当前土地成交溢价率较低，从侧面说明企业拓展资源意愿不高。”中信证券研究部研究员陈聪表示，紧信用市场环境下，企业资金成本上升，最终可能推动部分企业理性认识当前投资环境，开始适度去杠杆。

长效机制“在路上”

3月中下旬以来，杭州、西安、成都、海南等地接连出台限购、摇号等调控政策。其中，海南明确，非本省户籍居民家庭在海南省范围内只能购买1套住房，申请商业性个人住房贷款首付款比例不得低于70%。

“从2017年和2018年一季度数据来看，目前房地产市场热度虽有所下降，但仍然处于相对高位。”东兴证券分析师郑岗闵认为，目前收紧调控幅度较大的城市或省份，如昆明、海南、广州、大连等，就是近期房价上涨速度较快的区域。2月70城商品

房销售价格同比增速5.8%，较之2016年10.8%的高点虽然已大幅回落，但仍处在历史平均水平之上。短期内期待政策的放松是不现实的。

在楼市调控政策不断升级的同时，加快培育住房租赁市场，也使得房地产行业逐渐在发生变化。租购并举落地也离不开租赁供给改革。我爱我家副总裁胡景晖表示，要从农村集体经营性建设用地供应、城市土地出让、城市原有闲置物业改造再利用、小业主住房出租等方面入手，允许部分企业在建设园区时配建员工宿舍，多策并举拓宽租赁供给渠道。

中国指数研究院指数研究总监白彦军认为，政策导向逐渐明朗，租赁市场潜力巨大，但发展将呈现出差异趋势。比如，人口净流入较多的一线城市和强二线城市相比于其它城市的市场空间更广。

欧宗洪表示，今年房地产市场在“分类调控，因城因地”差异性调控措施中，有望实现关键突破，踏入高质量发展时代。

曹梦溪 综合整理



楼市新观察

邹城市推进老旧小区整治改造

本报邹城讯(记者 杨兆锋 通讯员 李朝阳)近年来，邹城市老旧小区整治改造工作走在了济宁市乃至全省前列。老旧小区整治改造工作是一项民心工程，也是邹城市委市政府为民所办“十件实事”之一。2014年以来，邹城市政府及各镇、街先后投入资金1.19亿元，完成了121处老旧小区综合整治改造任务，改造居民楼783栋，改造面积257.65万平方米，惠及群众30415户。其中，2017年度，完成21个老旧小区综合整治改造，涉及建筑面积41.95万平，惠及居民4445户。

领导重视，责任明确，督导到位的整治改造长效管理机制建立。市政府2013年制定出台了《邹城市人民政府关于进一步加强社区物业管理工作的若干意见》(邹政发[2013]28号)，明确提出对老旧小区实施整治并规范老旧小区的物业管理。4年来，一直把列入老旧小区综合整治改造计划的小区纳入市级领导“八个一”联系点，市政府每年都把老旧小区综合整治工作列入市政府为民所办“十件实事”。

镇街主导，社区介入，群众参与的整治改造工作格局形成。在老旧小区综合整治工作中，邹城市坚持属地化管理原则，由各镇街对本行政区域内的老旧小区综合整治改造工作负总责。各镇街在老旧小区综合整治改造工作中，要求涉及到的社区全程介入管理，充分发挥社区党组织、居委会的作用，积极引导群众参与整治改造工作。

部门配合，各司其职，各负其责的整治改造工作到位。市政府每年制定印发《邹城市老旧小区综合整治实施方案》，明确各单位、各部门担负的主要责任。供水、供电、供热、煤气、通讯、有线电视等专业经营单位负责对老旧小区的专业经营设施设备逐一进行检查和排查，对符合更新改造条件的小区切实承担更新、改造责任，积极主动同各街道办事处(镇)进行对接，分别制定更新改造方案，并组织实施，确保按时完成改造任务。

因地制宜，创新模式，服务群众的整治改造管理服务新模式建立。为彻底解决老旧小区整治后的管理问题，邹城市创新模式，采用组建成立社区物业服务站的方式，将整治改造后的老旧小区全部纳入所在社区物业服务站进行管理。同时，采取市场运作的方式，委托信誉好、资质等级高的物业服务企业组建成立了全省首家物业应急维修服务中心，开通了“5312311”服务热线，为广大市民特别是老旧小区居民24小时全天候提供标准化、便民化、优质化的一站式应急维修服务，彻底解决了老旧小区居民维修难的问题。



装饰风向标

对于一些新婚的小夫妇来说，一套小两居的房型再适宜不过了，不仅在购置时价钱更低，同时居住起来也更为浪漫，不过在装修时却是存在着一定难度，由于房型较小，所以很难达到自己想要的效果，而且若是生活用品过多，也会影响整间居室的使用范围，那么小两居装修该怎么做呢？小两居装修技巧有哪些呢？下面就随小编一起去详细了解下吧。

◆测量

由于整间房屋的范围有限，所以为了充分的运用室面积，一定要对房间有一个精确的丈量数据，这样才能有一个良好的



嘉祥碧桂园·翡翠城4月15日首次开盘



2018年4月15日，备受瞩目的嘉祥碧桂园翡翠城在人们的热切期盼中盛大开盘。碧桂园翡翠城自2017年10月份摘牌以来，一直备受市场关注，经过数个月的精心雕琢，迎来首开，为改善嘉祥人居品质树立标杆。从择址到筑家，从VIP卡火爆办理到醉美示范区的开放，再到如今的开盘，嘉祥碧桂园翡翠城每一步的成长，都在不断为嘉祥人民带来惊喜，不负期待。 ■记者 曹梦溪

济宁书城文化综合体入驻蓝天国际大厦

近日，在圣都国际会展中心隆重举行济宁书城文化综合体购置建设签约仪式，济宁书城文化综合体落户蓝天国际大厦，标志着“城市书房”开启全民阅读新时代，我市文化生活消费出现新地标。

“‘济宁书城文化综合体项目’是山东出版传媒上市以后在全省落地的第一个实体书店产业项目。”山东新华书店集团董事长刘文田在仪式上介绍，未来的济宁书城将立足于读者人性化体验，突出形象、业态、营销、服务四个方面的标准化建设，购书环境将更加温馨优雅，服

务更加贴心和人性化，营销活动更加丰富多彩，线上线下互动更加紧密，图书与多元实现高度融合，将济宁书城打造成为当地的文化地标和名片，成为市民思想碰撞、文化交流、休闲娱乐的文化生活空间。

济宁书城文化综合体项目面积约1.3万平方米，投资额近1.6亿元，项目将设计成集团图书卖场、教育培训、休闲娱乐、艺术推广和数字多媒体等多元产业的综合体，并将辟出300平方米经营面积，用于建设“城市书房”，着力打造“温馨的读者之家、

活跃的文化交流平台和具有传统文化地域特色的市民培训基地”。该项目现已开始对楼内的硬件设施进行升级改造，建成后将成为济宁乃至鲁西南地区经营面积最大、功能齐全、设施先进、效益优良的文化产品综合卖场。

蓝天国际大厦是济宁城市核心地标建筑，是一座高标准、高质量、高品位、多功能时尚楼宇。作为济宁书城文化综合体，它将是建筑艺术与书香文化的最完美的结合，是济宁市弘扬中华文化的又一精神阵地和盛事。

小两居装修技巧有哪些

装修设计方案的，当然对于室内的各个房间、门窗面积、阳台面积都应作出精准测量，并将相关位置也清楚的标注好。

◆房屋规划

在进行布局时，还应应对室内的各个房间做好详细的策划，并将不同居室的居住者以及其习惯、用途均标注好，这样整体的设计才能更加符合心中所想，另外若是家中人口较多，或需更多的房间，一定要做好隔断的分区工作，以免互相影响。

◆装修风格

对于刚刚独立的小夫妻，在进行房屋装扮时最好选用相对简约一些的布局，不

要采用过多花哨的装饰，否则会使原本就窄小的空间更加局促，另外若是想要家居环境显得华丽温馨些，可尝试使用装饰性较强的壁纸进行搭配。

◆小两居装修技巧有哪些？

不要选用暗哑的墙面颜色。众所周知，居室范围愈是狭窄，主色的挑选难度愈大，一般来说，明纯度较低的色系更加适宜小两居的装扮，因为若是纯度很强烈，会产生一种严重的挤压感，视觉上空间就变得更加狭小，当然明度的色彩会让感官上有一种延展性，因此墙面选用明快的色彩更加适宜。

不要选择复杂的天花吊顶。由于小屋

型的楼层大多较矮，所以对于天花板的装饰应适可而止，否则若是选用造型过于规矩的吊顶，会使天花的空间区域感太强烈，当然若是想要设计吊顶，最好选用异形吊顶或木质、铝制的格栅吊顶，既富有新意又无局促感。

不要摆放过于宽大的家具。对于小两居来说，小巧的家用物品更加适宜，若是选用过于宽大的物件，不仅造成面积的浪费，同时在使用时也不方便，因此在购买家具时，应仔细对比，遵循宁小勿大的原则，当然若是能选用一些储物型的家具更加适宜。

曹梦溪 综合整理



碧桂园济州府 升级新品进驻高新区

继济州印象热销之后，千亿房企碧桂园匠造府系精品——济州府。济州一府，国匠世家，碧桂园26载沉淀，踞守高新繁华之地，终得一尊府邸。

济宁国家高新技术产业开发区，济宁三大主中心之一，是国家重点打造的新兴产业聚集区，畅达交通连接南北，人潮物流贯穿东西。济州府，正是占据了高新区核心地段。

济州府，碧桂园集团4.0智慧社区产品，首次进驻高新区。从互联网到人工智能，体验碧桂园科技人居生活。车牌识别、人车分流、智能安防，指纹门锁、电动窗帘、速递易、一键呼梯，社区WIFI、社区直饮水、新风系统等，全方位社区智能化，引领智能家居。碧桂园，以智慧改变居住，用科技温暖生活。

碧桂园·济州府——120-230㎡墅质精装洋房，以绝伦户型，填补高新空白；以优异品质，铸就高新传奇。追求细节的尽善尽美，是碧桂园品质筑家的坚守，亦是其独运的法宝，不断调整和优化住宅品质，匠造更卓越的人居作品。

曹梦溪

中南金牌物业 巡游济宁亮品牌



近日，在济江南池公园、人民广场、万达广场、新贵和等济宁各大景点、商街出现了这样一支队伍，他们威风凛凛，气度不凡，让济宁人民亲眼见证了中南人居产品的“软实力”。这是具有国家一级资质物业水平的中南物业巡游活动。

◆服务高品质 中国好物业

中南物业隶属中南建设集团，秉承中南建设集团30年的精工品质，始终践行军事化物业之路。率先引进先进的现代化物业服务体系，立足于打造高端物业管理模式。

江苏中南物业有限公司成立于2001年6月，国家注册一级物业管理资质企业。现布局江苏、山东、海南、广东、河北、湖北、四川、辽宁、安徽九省，北京、上海、深圳等25个中大城市，管理面积约1400万平方米，员工总人数约4000人。

30年品牌之路，16年金牌物业。中南物业作为全国首屈一指的一级物业，中南服务及旗下项目多次被授予国家、省、市各级荣誉称号，丰碑无数。近两年先后荣获“全国优秀示范小区”、“2016中国物业管理品牌价值50强第25名”、“2016中国物业管理企业综合实力第39名”等近百项荣誉，赢得了广大业主的信赖和各级政府的支持。

◆济宁中南项目即将入市

济宁中南项目，位处太白湖新区与任城区交汇位置，靠近南池公园、火车站和太白湖新区三心交汇处，邻近运河支流、商务圈和行政圈，是济宁未来城市发展的核心地段。济宁中南项目，拥有便利的交通和完善的生活配套。济宁地块容积率仅1.2，这就注定了该产品将成为济宁市区内中高端别墅社区。中南置地也将以独特的立体景观、东方园林打造济宁首屈一指的院墅社区。同时，济宁中南项目引入中南健康住宅标准，将作为健康住宅的典范呈献给济宁这座千年古城。

曹梦溪

蓝城小镇 落子邹城云梦湖

“乡田同井，出入相友，守望相助，疾病相扶持，则百姓亲睦。”《孟子·滕文公上》一文记载的和睦生活，以及蓝城所希冀的大同世界，必将因蓝城邹城项目得以实现。

◆蓝城集团 美好生活综合服务商

蓝城集团成立于2010年，由董事长宋卫平先生带领绿城核心团队和优秀资源组建而成。蓝城立足理想小镇建设及轻资产运营，以蓝城农业、蓝城颐养、蓝城健康为服务产业核心，提供以房产品开发为依托的全生命周期、全产业链的一站式综合生活服务。

多年来，“工匠精神”一直都是蓝城立身之本。曾经的玫瑰园、桂花园系列，以及中式的桃花源系列，都已融入了蓝城的品质基因。成立至今，蓝城稳步发展，并陆续荣获“中国轻资产运营引领企业”、“中国房地产城镇化运营引领企业”等诸多荣誉，品牌价值达88.06亿元。

◆蓝城小镇 “兼优城市”温暖文明

蓝城小镇，其规划设计以“兼优城乡”为价值判断原则，既可享受城市教育商业文化科技文明，又兼顾自然生态景观，创建具有“小镇”特征的空间，让小镇绽放令人难忘的生活场景。

蓝城每到一座城市，便创造一个又一个的“小镇热”。目前蓝城小镇已分布在全国许多城市，主要代表的项目有：乌镇雅园、杭州桃李春风、杭州春风长乐、莫干山观云小镇、嘉兴春风江南、成都多利桃花源、厦门桃李春风、峨州越剧小镇、北京桃李春风、上海崇明岛小镇等。这一座座小镇，都美成一幅泼墨画，粉墙黛瓦之下，亭台楼阁、曲径回廊之间，都弥漫着悠闲，流淌着恬静，书不尽自然。

◆邹城项目 云梦湖畔“桃花源”

每个都市人心中，都有一座桃花源。从邹城市区出发，驱车沿崇义路东行，20分钟左右就能抵达一处“桃花源”。山势平缓、景致丰茂，林、泉、石、涧不一而足，草木华滋，山水形胜。

蓝城集团打造罕见的万亩田园综合体——蓝城邹城项目，以雄川秀水修养身心，以文韬武略心怀天下，蓝城邹城项目，规划一湖三山三园五廊，包括教育、颐养、游乐、运动、亲子、人居等主题，将蓝子理想变为现实，在云梦湖畔营造理想的儒学生活，实现真正的安居乐业。

李守臣