

高新会展片区:万达只是锦上添花

高新会展片区目前已经发展成为一个比较成熟的居住区域,周边商业、交通、教育等配套相对齐全。今年6月份,高新万达开业,可谓万众瞩目。但是作为高新会展片区来讲,万达的入驻似乎并未产生太大的影响,由于之前的配套已经比较成熟,说是锦上添花可能更为合适。

隔记者 刘帅

高新会展中心片区是三方争霸的时代,中垠雅苑、山钢·新天地、海信贤文世家。高新万达已于2016年6月18日开业,万达商场的开业,对周边项目产生了不同程度的影响。但是本来该区域位置就比较好,高新核心位置,靠近济南唯一中央商务区,周边生活配套齐全。可以说,万达的到来,只会锦上添花。

接下来,就三个项目的交通便利度,做一个比较。

位置比较

中垠雅苑位于舜华路与天辰路交汇处,丁豪广场南邻,贤文世家、山钢·新天地位于奥体中路与工业南路交汇,都紧邻主干道工业南路,三者位置相邻,相隔不远,相比较,山钢·新天地更靠近靠近主干道一些,但就居住体验度来说,贤文世家、中垠雅苑,相对安静一些。

轨交交通

三个项目相邻很近,驾车出行、公共交通都挺便利,基本位

于同等水平,我们现在主要比较下正在规划中的轨道交通建成后带来的便利度。附近有三条线路经过:M1号线、M6号线、R3号线,其中三个站点:丁家东、会展中心、开拓路站点离的较近。从贤文世家乘坐M1、R3号线都比较方便,距离丁家东、会展中心站点有600米;从山钢新天地乘坐M1、R3号线也比较方便,仅400-500米;中垠雅苑距M1号线的会展中心站点最近,仅700米。

学校距离

三个项目目前签约或者是划片的学校都是济南高新奥体中路学校,根据济南市教育总体规划,学校占地面积27000平方米,建筑面积9423.39平方米,规模36个班,已于2015年9月1日开学。三个项目到学校的距离都不远,完全可以步行去上学,都在1000米以内,步行大约7分钟-10分钟。

商业配套

项目附近有数个大型购物中心,超市、餐饮、购物、娱乐一应俱全,选择性多样,已经开业使用的有高新银座、丁豪广场、



美莲广场、雨滴广场,高新万达,齐盛广场在建设中。距离三个项目都比较近的是高新银座、丁豪广场、高新万达,里面分别有银座超市、华润万家等大型超市,完全可以满足日常的购物消费需求。到所有商场的距离最近的是中垠雅苑,1.3公里内;其次是山钢·新天地,2公里内。

医疗配套

项目周边有主要三个大型的医院:齐鲁医院东院、省立医

院东院、历下区第三人民医院,其中,齐鲁医院东院、省立医院东院是大型综合性三级甲等医院。贤文世家距离历下第三人民医院最近,1.7公里;山钢·新天地距离齐鲁医院东院最近,仅1.1公里;中垠雅苑离的最近的医院是齐鲁医院,只有500米。总之,三个项目位置处于东城核心,周边配套资源完善,相邻距离很近,共享各种配套资源,高新万达广场的开业,只会锦上添花,若不来,这里照样也“牛逼”。

近报探盘

恒大奥东新都:精装修1500元/平米



项目位于凤山路西侧,规划有7栋29-32层高层,共1403户。项目内部规划有2600平米的会所,后期内设恒温游泳池、健身大厅、舞蹈室、乒乓球室等,同时项目规划有3500平米的沿街商业,将在很大程度上方便业主的生活。

项目内部没有规划学校,后期政府在兴港路和凤山路交叉口的西北角和西南角未来分别规划了初中和小学,同时在凤凰路沿线也规划有小学、初中及高中。

项目为精装修交付,对外装修报价约为1500元/平米,因为可能会采用不同的装修品牌,所有后期交房的装修标准可能会与样板间稍有差别。另外,项目的入户门的厚度要比普通门厚一些,部分家电或吊灯的赠送也是项目的一大亮点。

不利因素

- 1.每单元门口设置垃圾桶,可能产生异味影响;
- 2.项目北侧1公里左右处为炼油厂,可能有废气污染;
- 3.斜对面是华森混凝土公司,可能有噪音粉尘影响;
- 4.凤山路沿线有很多待开发地块,将来建设周期内会产生噪声和粉尘影响;
- 5.北侧临近高压线。

中新国际城:户型注重实用性



中新国际城位于雪山片区,凤鸣路与世纪大道交汇处东北。周边自然环境比较好,凤凰山、将山、龙骨山三山环绕,环境优美,后期凤凰山将被打造成休闲运动公园,将是周边居民散步和锻炼的地方。

项目一期共规划17栋21-25层高层产品,面积段为84平米两室、95-122平米三室、143平米四室产品。户型整体注重功能实用性。项目的连廊设计确保了每户都能实现南北通透的居住效果,两室纯南向设计、三室主流户型均能实现客厅和主卧朝阳且南北通透、四室户型方正通透。

不利因素:

- 1.项目的商业办公部分,可能会影响临近楼栋居民的居住体验,比如占用公共资源等问题。
- 2.项目西侧大约2公里处,是济南炼油厂,会存在一定的污染。

记者 刘帅



房贷利息抵扣个税:算算能省多少?

近日,国务院印发了《关于推进中央与地方财政事权和支出责任划分改革的指导意见》,首次对推进中央与地方财政事权和支出责任划分改革做出总体部署。在这样的背景下,地改的另一大主力——个人所得税的改革或将加速。

最新消息称,个税改革方案已经提交至国务院,《个人所得税法》修订草案也即将上交全国人大审议。财政部财政科学研究所原所长贾康此前表示,房贷利息抵扣个税已经确认,并且可以确定该方案将会在全国推广。

房贷利息抵扣个人所得税,是指将房贷利息作为税前扣除项扣除。通俗点说,就是用该市民工资先减去其房贷利息后再对其个税进行计算的结果。

现在,大家最关心的问题应该就是能省多少钱了。

举个例子说明,房贷利息抵扣个税能省多少:

A先生是白领一族,假设他购买了100万元的住宅,通过商业贷款按揭七成供30年,如果他选择的是等额本息的还款方法,月均还款额约3715元,其中约1770元是利息支出。按照他的税前月收入为1万元计算,在扣除四金、税基等应纳税450元。

但如果按揭贷款的利息支出可以在税前抵扣,在其他条件不变的情况下,A先生每月将少缴税约230元。1年下来2760元,30年下来可省8.28万元。

记者 刘帅

万达文旅城正式签约,拿下经十东路南最后一块风水宝地

隔记者 刘帅

8月26号,万达文旅城正式签约。这个项目选址在港沟潘庄、田庄,计划总投资600亿元,占地面积280公顷(4200亩)!这个项目的选址,可以说是济南东绕城高速内、经十东路以南最后一块风水宝地了!

莲花山东土地被“包圆”

从官方材料看,这个项目分为文体旅游区和旅游新城,总建筑面积536万平方米。其中,文体旅游产业部分投资260亿元,总建筑面积105万平方米,包括万达茂、室外主题乐园、冰篮球馆、鲁秀、酒店群、滨河酒吧街6大业态。旅游新城总建筑面积431万平方米。

该项目将于2017年上半年开工,项目建成后,将成为全国15个万达文旅城项目中设备最齐全、技术最先进、最具国际化的项目,预计年接待旅客2000万人次,直接创造2万个就业岗位。

位于经十路南、旅游路北、莲花山东、绕城高速内的土地,总面积约430公顷。而万达文旅城占地280公顷,这意味着这个片区大部分土地都将由万达开发。

掀起新一轮“涨价潮”

万达文旅城在济南拿地,除了能够增加供给和选择,还带来很多其他影响。项目涵盖主题游乐场、万达茂、秀场、酒吧街、酒店群、体育馆、教育设施等业态,完善了区域配套,提升了片区价值与地位。规划所在区域土地,

将于11月挂牌,随之而来的必将是东城市化的升级和新一轮的房价革命,推动房价上涨。

上周,签约之事刚尘埃落定,港沟附近的多家楼盘便开始纷纷涨价,也有不少购房者是冲着万达文旅城这个项目去的。记者在一家楼盘售楼处看到,不少购房者在向置业顾问咨询万达文旅城的事情。“明年就开建了,这附近的房价肯定要涨的,您就放心吧。”一位置业顾问信心满满地告诉购房者。据了解,上周末两天的时间,万港沟片区有楼盘上涨2000多元/平米。

万达文旅城所在地牵扯到的拆迁,最大的赢家恐怕就是规划范围内的潘庄、田庄了,这两个村庄的房屋已经冻结,不过还没有开始拆迁。

哪些房子能升值?对照这四点!

即便不是用来投资,大家也希望自己的房子价值猛增,心里踏实。今天就和大家分享一下如何选择升值空间大的房子。

第一,地段因素。

地段是决定价值的最核心的因素,但却不一定是升值空间最大的。需要强调的是,中心区域的价值最高,但是不代表升值空间最大。比如,2010年的时候,保利大名湖销售均价不到1.3万/平方米,六年过去了,现在二手房也就卖到1.8万/平,而同样的时间节点如果选择名士豪庭或

者海尔绿城全运村,则会获得更高的升值。

第二,配套资源。

现在的楼盘,配套先行的非常少,那么我们怎么判断未来这个区域是不是有更多的配套,从而带来更大的升值空间呢?在赌对未来的预期的时候,我们要看这个区域是不是产业和商务的聚集区,未来是不是能带来大量的人口。

第三,交通因素。

BRT、轻轨、高架等立体交

通概念是现在住宅销售必定会提到的一点,而大的市政规划建设都是围绕以交通为核心的规划展开。

第四,品牌因素。

品牌开发商无论从抵御风险的能力、产品品质管控、物业运营等方面都有较为成熟的运作模式,这也正是未来房子转手时“身价”的最直接体现。现在在售楼盘,绝大部分是期房,以往交了钱迟迟不见房子踪影的例子也是有的,彩石山庄不就是一个伤疤吗?

近报综合