

节后探楼市——

济南东部楼盘销售现状摸底

隔记者 刘帅

随着元宵节结束,这个年算是过完了,越来越多的人回到了工作岗位,投入到了新一年的战斗中去。要买房的人也开始转战各个售楼处,选择合适的房源。那么,在严格的预售政策下,济南各楼盘有多少房源在售?尤其是在去年一年销售火热的东部楼市,是否还有新房供应?

今天,我们为大家带来东部城区热销项目的销售动态,希望对购房者们有所帮助。

▶▶ 中新国际城 ◀◀

中新国际城规划总建面200万平方米,一期共17栋楼2000多户,目前一期在售,6栋楼只剩60多套房源,价格大约是约11500-13000元/平米,预计将会在2018年9月交房。但是后期将会有住宅加推,具体开盘时间目前还不清楚。

▶▶ 中新锦绣天地 ◀◀

中心锦绣天地跟中新国际城同样都在中新智慧城的规划之中,总建面135万平方米,目前A08地块有四栋楼顺销中,仅剩90多套房源,均价约10000元/平米,预计2018年10月交房。现在还没有加推计划。

▶▶ 绿地城 ◀◀

绿地城总体量约200万平方米,目前1期、2期西侧尾房在售,含20多套洋房。其中11层及以下均价12000-12500元/平米,高层均价9600-10000元/平米,预计2018年年底交房。

▶▶ 鲁能泰山7号 ◀◀

鲁能泰山7号一期14栋楼,二期13栋楼,其中一期已卖完,二期共13栋楼,1-6#在售,已经去化一半左右。目前项目价格约为9500-10500元/平米,预计交房时间一期为2018年12月,二期为2019年6月。其中二期剩余7栋住宅还未有预售证。

▶▶ 龙湖春江郦城 ◀◀

龙湖春江郦城总建面约90万平方米,规划4000多户,目前正处于顺销期。其中洋房均价约16000元/平米,高层均价约11500元/平米,小高均价约13000元/



平米,预计将会于2019年4月份交房。

据销售负责人透露,该楼盘即将开售沿街商铺(20-240平),预计年中将会加推住宅,目前还未取得预售证。

▶▶ 凤凰国际 ◀◀

凤凰国际分南北两期,共计21栋楼,3400套房源,均为30-33层的高层。目前北区已售罄,在售的为南区1#、2#、3#、10#、13#、14#楼,有88、100、130、140平米四种面积的户型,88和100平米两室房源共计300套,140平米仅剩余2套顶层房源。其中88平米和100平米两室约15000-16000元/平米,140平米均价约16000元/平米。

▶▶ 三盛国际公园 ◀◀

三盛国际公园一期已经售完,二期有8栋楼。目前在售二期8#、9#楼(小高层,一梯两户),户型有118、128、132、150平米,只剩余十几套房源,均价约16000元/平米,预计2018年年底交房。置业顾问称今年下半年可能加推,但是具体时间不定。

▶▶ 华皓英伦联邦 ◀◀

华皓英伦联邦共规划三期,一期已经售完,二期在售1#楼,户型为92、112、118、120平米,26层两梯四户,剩余房源较充足,均价16000-17000元/平米,预计2019年3月交房。4、5月可能加推5#、7#楼。

▶▶ 高新绿城玉兰花园 ◀◀

高新绿城玉兰花园目前已经无房源在售,一期2017年底交房,二期2019年5月底交房。该项目还有11栋小高层未售,别墅和洋房产品预计将会在今年中旬入市。

▶▶ 万科麓城 ◀◀

万科麓城目前2#、5#楼在售,均价20000-23000元/平米,现有特价房18800元/平米,预计2018年8月交房。开发商下一步将会推出1、3号楼,开盘时间还未确定。

▶▶ 恒大奥东新都 ◀◀

恒大奥东新都体量并不大,总户数约1400户,目前只有2#、3#楼在售,户型为107、112、127、135平米三室,147平米四室,房源不足100套,目前所有房源一口价12998元/平米,预计2019年年底交房。

▶▶ 财富中心 ◀◀

财富中心现在只有3套商铺在售,价格3万元左右,住宅暂无房源可售。1#、2#、3#、7#、8#楼预计4月开盘,预计均价2.5-2.6万/平米,10#楼预计下半年推出。其中1#、2#、3#楼为11层小高层,面积230-260平米;7#、8#楼为17层小高层,面积约180平米。写字楼和公寓预计9月后推出。

▶▶ 万科金域华府 ◀◀

万科金域华府共规划有19栋17-34层的高层、小高层,总户数约2900户。目前二期10#楼在售,有96平、98平米小三室,精装修交付,均价约21500元/平米,一期预计2017年年底交房,二期预计2018年6月交房。三期住宅预计4、5月开盘,面积为88、96、98、127平米。

▶▶ 绿地IFC中央公馆 ◀◀

绿地IFC中央公馆住宅总户数约1921户。一期5栋住宅已全部售完,二期8栋住宅,共484套房源在售,户型为109-170平

米,均价约24000元/平米,预计2018年12月交房。预计3月将推出商铺,面积40-300平米,价格预计在4万元以上,住宅预计在7月再次开盘。

▶▶ 新城香溢紫郡 ◀◀

二期11、12#楼在售,11#楼两梯两户147平米,12#楼剩一、二单元129平米户型,均价约9700元/平米。

3月将会推出一期7#、11#楼小高层,5月推出二期113平米、115平米户型,7、8月推出二期高层90平米户型。

▶▶ 恒大悦庭 ◀◀

恒大悦庭于2016年12月底首开,目前有25#、27#楼32层高层在售,户型为99-130平米三室,25#楼17层以上所剩套数较少,17层以下有大量房源,住宅一口价11498元/平米。该项目还有4栋住宅楼还未推出,加推时间还不确定。

▶▶ 天鸿万象新天 ◀◀

天鸿万象新天目前在售房源30-40套,集中在C-7地块2#、3#楼,18层小高层,94、107、113平米三室和125平米四室。均价约12000元/平米,现有特价房,阶段性推出,一口价11688元/平米。C-7地块预计2018年12月交房。C-7地块还有1#、4#、5#楼均未推出,时间待定

▶▶ 万科龙湖紫郡 ◀◀

万科龙湖紫郡1月15日首开推出104套房源,集中在1#、3#楼,为多层花园洋房,均价14000元/平米,但是目前并无房源可售。项目整体还剩200多套房源,或将在下半年推出。

▶▶ 万科幸福里 ◀◀

万科幸福里共规划有2300多户,其中二期868户。现在整个项目还剩200多套房源,主要户型为93、105平米三室,集中在2#、3#、5#、7#楼。其中93平米户型均价约11500元/平米,105平米均价约13000元/平米,其中7#楼还未大规模推出,全部为105平米三室,价格预计为15000-15500元/平米。

目前一期已交房,二期预计12月31日交房。

济南购房者注意: 这些房子能预售了

对于购房者来说,买房一定要买放心的。对于一个项目来说,是否取得预售证,不仅直接关系到项目房源是否有资格对外销售,同样关系到购房者能不能顺利拿到房产证。近报特别整理了2017开年以来济南楼市取得预售许可证的项目,供购房者参考。

项目名称	规划性质	批准面积(m ²)
鲁中康桥13#楼	商住	4821.14
鲁中康桥3#楼	商住	2699.47
海尔·云世界滄澜公馆 B2-2号楼	住宅	15988.89
海尔·云世界滄澜公馆 B2-3号楼	住宅	13653.98
东都尚城 地下车库	住宅	19379.07
泉景天沅和园、雅园 地下车库	住宅	33107.39
万象新天 D6 地块 4号住宅楼	住宅	9675.1
紫悦华庭二期 地下车库	住宅	13426.22
金城华府小区三期、四期车库	住宅	24672.43
鲁能领秀公馆 B 地块 5#地下车库	住宅	23466.02
佳兴天城5号楼	住宅	8196.65
澜湖郡一期地下车库及设备用房	住宅	24594.77
麓橙中心2号楼	商业	39666.75
盛世锦园6号楼	住宅	13909.2
盛世锦园7号楼	住宅	8275.52
巴黎花园住宅小区 14号楼	住宅	10711.27
巴黎花园住宅小区 17号楼	住宅	13847.68
龙湾福邸1号楼	住宅	5389.91
龙湾福邸2号楼	住宅	4268.58
龙湾福邸3号楼	住宅	4268.58
建邦唯园 C24 (64 现售)	住宅	3188.39
建邦唯园 C25 (63 现售)	住宅	4063.59
建邦唯园 C26 (62 现售)	住宅	3802.78
建邦唯园 C27 (74 现售)	住宅	3188.79
建邦唯园 C29 (72 现售)	住宅	3851.18
建邦唯园 C38 (81 现售)	住宅	3198.13
鲁能泰山7号二期 A 地块1号楼	住宅	15997.98
鲁能泰山7号二期 A 地块2号楼	住宅	19350.1
鲁能泰山7号二期 A 地块3号楼	住宅	16103.91
鲁能泰山7号二期 A 地块4号楼	住宅	15238.52
鲁能泰山7号二期 A 地块5号楼	住宅	15347.84
鲁能泰山7号二期 A 地块6号楼	住宅	25444.36
瑞诚·星港湾2#住宅楼	商住	12406.46

“房地产税”快来了! 但和房价关系不大

日前,国务院出台《关于创新政府配置资源方式的指导意见》,其中明确提到“支持各地区在房地产税、养老和医疗保障等方面探索创新”,引起全国人民的关注与热议。

首先,房产税和房地产税的概念不能混淆。在我国的现行税制体系中,并没有房地产税这一税种,它是一个综合性概念,即一切与房地产经济运动过程有直接关系的税都属于房地产税。包括房地产业营业税、房产税、城镇土地使用税、城市房地产

税、印花税等。

从最直观的感受看,房地产税的征收增加了个人持有房屋的成本,无疑和百姓生活与利益息息相关,为此备受关注。

对此,新供给经济学研究院首任院长、首席经济学家贾康表示,如果说房产税跟房价没有关联,这个观点不成立,税负在住房的保有环节从无到有,会影响、引导方方面面有关主体的经济行为及选择,进而影响房价。贾康指出,房地产税必须和土地制度、住房制度、投融资制度一

起综合考虑。所以不能说房地产税这一因素决定了房价。

而且,从经济学的角度来说,影响商品的价格只有两个根本因素:一是供求关系;二是货币供应。在房产刚性需求占据市场主导的今天,由于房地产税的征收而可能释放出来的一点存量房产,真的不足以起到降低房价的作用。

不过,市场预期2017年楼市调控将不断加码,业内普遍表示,未来中国热点城市房地产市场持续收紧将是大概率事件,经

梳理发现,目前,北京、广州、重庆、青岛、杭州、大连、珠海、天津等城市房贷政策相继收紧,北京、广州、青岛、大连、珠海等城市首套房的利率全面或部分调整为9折,其中,杭州部分银行首套房利率已提升至95折,重庆首套房贷利率由8.5折利率优惠改为基准利率。

未来随着调控力度的加大,楼市的监管将会更加严格,预计今年楼市或出现持续降温和房价回落。

综合