

## 这些住宅产权不足50年你知道吗?

购房者都知道住宅的产权年限是70年,办公和公寓类的是40年。住宅的话从拿地开始计算产权年限,等你入住的时候,有个67、68年的年限都是正常的现象。可是,目前济南房地产市场上还存在产权不足50年的在售楼盘,它们大多是工业用地后期转作的住宅用地,又或者是综合类用地,自身产权年限就不足50年,再加上开发商建设、销售的时间,往往购房者入住以后,产权只剩下40年左右。

今天给大家整理了几个这样的楼盘,这些楼盘售价在区域内普遍不算低,但是产权年限却只有三四十年的时间了。

### 舜兴东方

**地址:**历下经十路与洪山路交汇处  
**销售状态:**舜兴东方总共只有6栋楼,现在只有1号楼现房在售,目前有230平米及290平米两种户型,剩余房源较少,均价为24000元/平米。

舜兴东方的销售状况一直不是很好,一是因为单价、总价都较高,购房群体本来就不是以刚需为主的,第二点恐怕和它的产权年限不足50年有很大关系。据了解,舜兴东方地块原本是规划的教育用地,但是后来市政规划变动,改成了住宅,这也是这块地整体体量较小的原因。从开发商2007年拿地算起,现在的产权年限仅剩40年。

大多数购买这个小区的购房者是奔着他所属的辅仁学区去的。但是整体来看,这个楼盘升值潜力较小,现阶段周边楼盘与其学区相同,价格也相当,所以舜兴东方性价比较低。

### 冠华紫御台

**地址:**历下历山路  
**销售状态:**该楼盘目前尾房在售,剩房源不多,集中在8号楼,多为顶层及底层房源,均价17000元/平米。

冠华紫御台最大的优势是学区,小区内建有幼儿园,小学上解放路第二小学,对口初中是济南市第五中学,学区较好。而且这个楼盘的位置距离市中心较近,是中心区域少有的楼盘之一。但是,这个楼盘原本的土地性质是工业用地,后期改成的住宅用地,产权年限仅到2054年,也就是说,目前只剩下37年了。

除了产权年限较短以外,这个楼盘周边生活环境也比较差,靠近高架桥,周边道路堵车状况较为严重,噪音、空气污染严重。而且这个楼盘公摊小,高层公摊一般在23%左右,这个楼盘只有17.8%,虽然公摊小可以提高业主的得房率,但是相应的公共部分会非常狭小。

### 知山雅筑

**地址:**市中区建设路南  
**销售状态:**目前5号楼还有部分99平米两室户型,均价15000元/平米左右。

这个楼盘最大亮点是密度较低,均为11层小高层,一梯三户,公摊为15.4%,与周边公摊都在22-25%的高层相比,其优势还是比较大的。

虽然周边有双龙庄小学、育贤中学等学校,但这个楼盘目前尚无对口小学、中学,仅在项目东南侧建有幼儿园教育规划用地。除了学校问题,还有一个原因是它的产权年限,这个楼盘原本的土地性质是综合用地,使用年限仅有50年,相对于其他住宅项目的70年产权来说,此项目少了20年的居住、使用权利。

刘帅

□记者 刘帅

继3月1日济南CBD迎来今年第一波土地成交潮后,3月8日CBD又有14宗土地进行成交,包括6个商业商务地块、5个商住混合地块、3个文体、科教类地块。最终,这些地块被华润置地打包拿下,总成交金额45.3亿元,最高楼面价达10351元/平。

此外,市中区有4宗城中村改造项目地块以起始价成交,均为安置房项目,拿地企业或为市控股。



## 规划包含两座超高层 今年底开工

此次迎来成交的CBD土地位于华阳路东侧、绸带公园西侧、新冻大街以北、工业南路以南,位于绿地所获地块的西边,总面积约30万平,比此前平安所拿地大了近4.6万平。这14宗地块包括6个商业商务地块、5个商住混合地块、3个文体、科教类地块。根据出让条件,竞买人必须在世界500强排行榜中位居前100名。

截止到3月8日上午9:30挂牌截止时,CBD14宗地块只有一家企业报名,最终以起始价45.3亿元成交,其中G025商住混合地块楼面价最高,为10351元/平。据了解,最终摘得这些地块企业为华润置地(济南)有限公司,这是华润在济南布局的又一综合体。目前,华润

已在CBD内布局万象城项目,在兴隆片区也开发有华润城项目。

挂牌出让公告显示,在本次出让的CBD片区的14宗土地中,2017-G016地块要建设230米超高层建筑,在2017年12月底之前开工,开工后4年内竣工。230米高主塔楼须由竞得人(或成立单独全资子公司)自持并整体运营。为了保证竞买人有足够实力,济南要求竞得人(或其实际控制人)须于世界500强排行榜中位列前100位(以2016年美国财富杂志公布的企业名单为准)。除该地块的230米超高层之外,华润还需要建设1栋200米的超高层综合体,地上建筑面积15万平,配建项目地上面积约83万平。

## 拿地有条件 需建设教育文娱配套

前不久公示的茂岭山东片区控规显示,CBD拟建一所24班的国际学校,该校所在的C1地块就在本次挂牌交易的土地中,竞买人须建设并运营该国际学校。此前,济南第一所国际学校——济南托马斯(国际)实验学校正式签约落户高新汉峪片区,并将在今年9月1日开学。此次华润进驻拿地,意味着济南第二所国际学校将正式落户CBD。

这样看来,下一步济南东部地区的整体配套将达到一个新的水平,就像鲁能泰山足球队员阿根廷人蒙蒂略曾因为济南没有国际学校供其孩子上学而感到苦恼,CBD国际学校的建立也为日后

CBD地区引入高端人才提供教育保障。

相比平安所拿地,这次出让的地块中包含2宗文体用地,这意味着这些地块上不仅有居住、教育、商业商务等配套,文体建设也将是一大亮点。2宗文体地块位于CBD文化中心项目西侧,紧邻绸带公园,文化中心将在保留原二钢车间厂房基础上进行工业遗址改建。根据出让要求,华润需要引进剧场、知名文化特色品牌等文化产业,并且需自持运营2座分别不少于1300座和500座的剧场以及1座建面18000平的家庭娱乐中心。文化产业的引进,将丰富CBD的配套,也将提升周边居民的生活品质。

## 市中区4宗安置房用地 全部底价成交

除了CBD片区14宗土地,市中区也有4宗城中村改造项目地块迎来成交,分别为扳倒井、小岭、山凹、魏家4个村的安置房项目,共约14.17万平,安置

7266人。最终,4宗地块以7亿元的起始价成交,楼面价每平2000元左右。根据挂牌文件,政府将以3500元/平的价格回购安置房。



## 世茂原山首府: 老城区的新楼盘



世茂原山首府环绕白马山而建,地势较高,视觉效果更佳。从项目可眺望远处的青龙山等山脉,欣赏远处景色。

项目周边已居住的小区较多,商业、医疗配套比较完善,以及社区内部配有九年制教育规划用地,孩子上学不存在隐患。

周边娱乐活动较少,距离项目最近的有大众广场。距离青龙山较近,平时可与家人去爬山游玩。

**不利因素:**

1、环绕白马山而建,地势较高,雨雪天老人及小孩出行会存在隐患。

2、项目紧挨南部的公交站点停车场,带来交通便利的同时也会给住户带来噪音及尾气污染。

3、紧挨白马山南路,道路比较狭窄,且老城道路上有小商贩,道路出行不方便。

4、项目东侧有应急铁路,虽没有火车通过,但不能拆迁,影响道路交通状况。

5、作为老城周边的电线及信号塔较多,会有一定的辐射影响。

## 西城济水上苑: 西客站片区少配套



西城济水上苑目前现房在售,面积区间90-160平三室、四室,均价10000元/平。

项目紧挨腊山河西路,距离青岛路和北园高架也较近,自驾出行的话可由青岛路上北园高架,到达济南北部的重要节点。也可由二环西路到达经十路和二环南路,到达城市南部的重要节点。

小区内部配有简单的娱乐设施,且小区内的观景处及亭台较多,未来可供住户使用。项目后期会将现在的售楼处改建为会所,但尚未确定具体的使用。项目距离西客站的三馆距离也较近,平时也可去欣赏艺术作品。

由于位于西客站片区,周边的商服配套尚不完善,不过项目有相应的商业区域,后期会有较多商业配套。但目前要进行需驾车去到各商业区。

**不利因素:**

1、项目楼栋下为两层的底商,带来便利的同时,也相对会比较嘈杂,且人流量较大,对于低层的住户及周边楼栋的住户影响较大。

2、项目小区内的水景也是小区的一大特色,但人工蓄水不易治理,易成为污染源。

3、项目楼栋数较多,楼间距较小,底层住户采光效果会较差。

刘帅