

2009年 贺岁版

青岛置业



策划编辑：青岛万瑞文化传媒有限公司

◇ QINGDAO HOME

◇ 电话：0532—83885158 89965056 ◇ 地址：青岛市南区镇江南路5号

权威、专业、全面覆盖中高端客户



- 企业风采展示
- 人物专访
- 城市风尚采集
- 地产市场动态
- 区域市场分析
- 精品楼盘展示
- 活动参与
- 销售精英风云榜

——汹涌楼市中，我们助您乘风破浪！



国际化生活，不能以牺牲我们的生活品质与情趣为代价
海尔地产，以“用心、创鲜、科技、人文”的国际思维为你创造
会呼吸、有尺度、科学人性化多层电梯洋房
让城市的稀贵生活变得熟悉而尊崇



Haier·EAST CITY
海尔·东城国际

品质热线:0532-

8899 5888 / 8899 5887

预售许可证：青房注字第2008D017号 本广告内容仅供参考，具体以政府规划审批为准

项目地址：青岛崂山区辽阳东路16号（高科园装饰城对面）

投资商：青岛海尔房地产开发投资有限公司

开发商：青岛泰地置业有限公司 整合推广：深圳长城盛花

鲁班奖巨匠中建八局·青岛地产开山之作

开发区核心·精装质尊领地



本内容仅供参考，开发商保留最终解释权

财在智座

21万元起·精装办公掀动投资热潮

「紫锦广场·智座」位踞香江路、井冈山路金义交口，坐拥开发区配套最集中、机能最成熟的核心商务区！高度密集的商场、银行、电讯、邮政、保险公司…铺陈繁华路径，不仅让日常办公左右逢源，更为投资奠定了无往不利的商业钱景。

西海岸首家5E级写字楼，自开盘以来

热销不断，市区投资客更是络绎不绝。43—1366m²变幻空间，易于自由分割组合，以不同的财富累积方式，满足客户不同的置业需求。一步到位的精装修标准、豪华挑高大堂、6部三菱高速电梯、户户中央空调、全办公智能化配置等高附加值，无不成为投资自用两相宜的金钻资产。



样板间实景



样板间实景



样板间实景



样板间实景

住在尚座

臻品住宅·精华保留户型限量典藏

「紫锦广场·尚座」同样地处开发区核心的绝版黄金地段，交通便利，配套齐全。仅一路之隔的开发区唯一生态绿洲——马濠公园，仿若“入户花园”，365天尽享生活的森情绿意。67—129m²精装修臻品住宅，从单身御寝套间到豪华景观两房，户型多样，更有奇胜开关插座、海尔整体橱柜等知名品牌的完美呵护；开敞明亮的阳光空

间，户户均有宽景落地窗，以设计师的精心巧构，倍增生活舒适度。



样板间实景

富在旺座

锦绣吉祥即将进驻·黄金旺铺席位有限

「紫锦广场·旺座」由大型商业和黄金网点组成，堪称香江路金融街的商业新坐标。以中青年消费为主体的时尚购物中心——锦绣吉祥即将进驻，统领开发区时尚前沿，构筑全方位的生活与商务配套；而聚金汇富的商业旺铺，则以成熟的商业氛围和

优势地段，孕育无限商机，限量席位更显弥足珍贵。



CENTER PLAZA



社区实景



社区实景



社区实景



成熟海景社区6大标准

标准1生态海景：

北依翠屏山，南瞰唐岛湾，三面青山环绕、翠柏葱笼，一面绿波在抱，涛声拍岸，原生态海景享受，让生活上风上水。

标准2景观规划：

20000平米中央景观生态园林，100余种成年树木，和喷泉、水系、雕塑等交相辉映，形成社区内的丰富景观。

标准3全能配套：

会所、超市、幼儿园、健身广场、篮球场等生活配套齐备，两条风情商业街，让业主享受足不出户的便捷。

标准4便捷交通：

滨海大道、海尔大道纵横交错，27路公交车直达开发区行政商务商业中心；海底隧道、跨海大桥全线开通，15分钟即达市区。

贵宾专线：**86610906/07/08** [Http://www.fengherili.com.cn](http://www.fengherili.com.cn)

成熟生活, 盛情绽放

Mature life, the kind blooming

东海岸、生态园林居住区



社区实景



社区实景



社区实景



社区实景

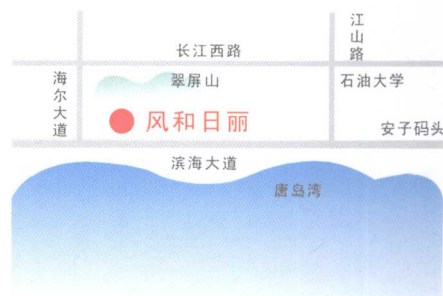
标准5品质物业:

“中国第一管家”中海物业任物业顾问, 秉承“以人为本, 业主至上”的服务理念, 提供“贴心不贴身式温馨服务”

标准6实力矩献:

康大地产, 青岛最具实力和潜质的房地产开发企业之一, 秉承“创造健康生活”的理念, 为岛城人民谱写理想居住时代的新篇章。

项目地址: 青岛开发区滨海大道与海尔大道交汇处
开发商: 青岛康大房地产开发有限公司 / 营销顾问: 青岛信立怡高

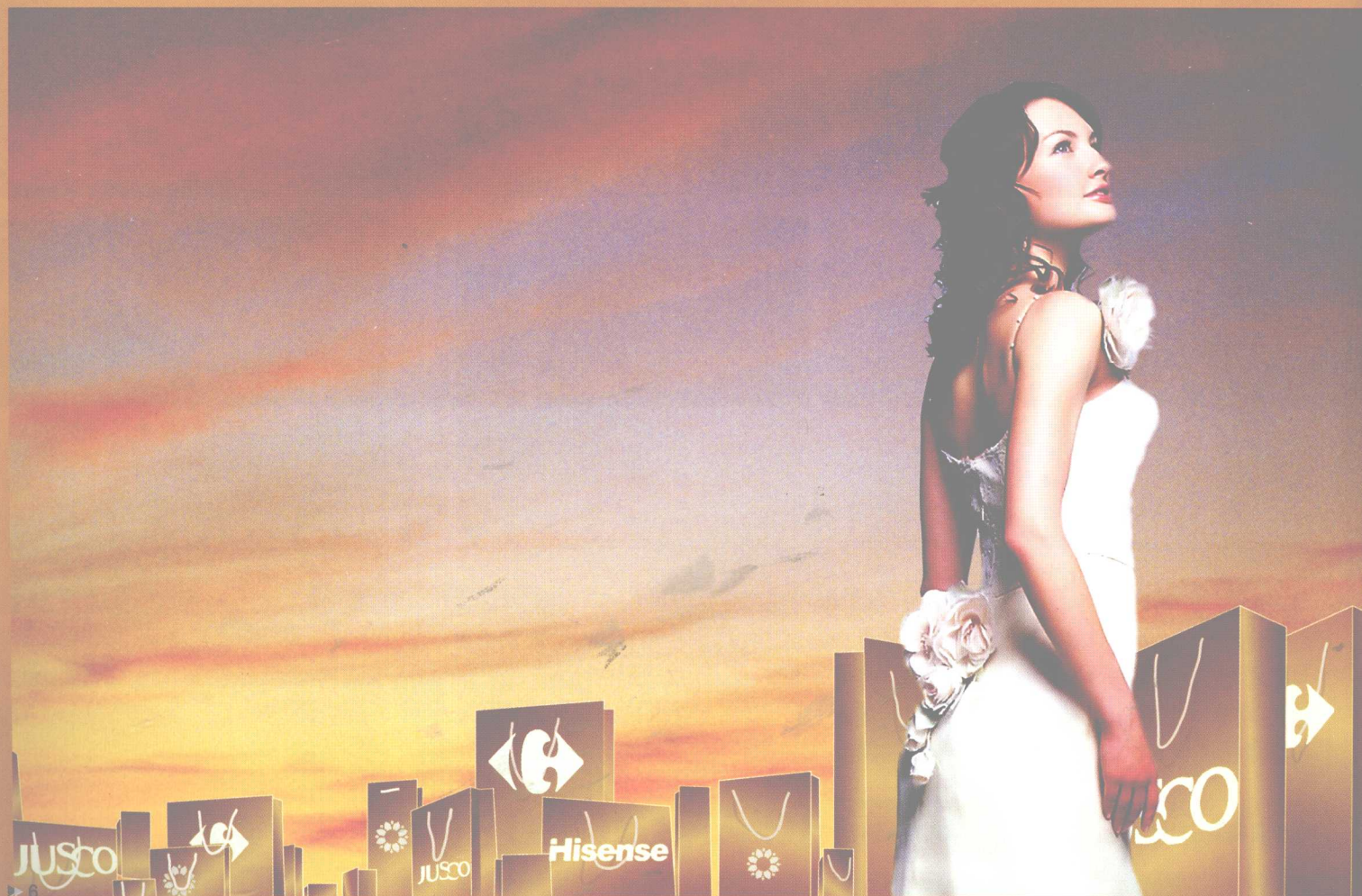




占据南京路城市配套，立享高效尊享服务

远瞰沿海纯美景致，近享城市繁华内核
融合娱乐、休闲、购物等多种元素，
铸造教育、工作、生活一站式集约社区
以超乎想象的效率价值，尊享无处不在的品质生活

都市118 市南区，南京路南段，55-112平米，精装小户型，即将开启，敬请期待……



都市118

东部核心 精致住宅

城市中心地位和土地稀缺性同时铸就了市南区寸土寸金的地段价值，市南区也向来以优美的自然风光、发达的现代都市受到无数购房者的青睐。但是受到土地稀缺性的限制，近年来市南区腹地鲜有新盘面世，为数不多的新建项目也都以写字楼或商住楼业态为主。而08年，都市118项目以精致住宅的稀缺性突围而出，打破传统建筑格局，使这片土地重新出现久违的热度。都市118项目位于南京路118号，市南区核心地段，周边配套成熟，居住氛围浓厚，以中小户型为主的都市118项目，是目前南京路南段唯一的纯住宅项目，向人们昭示着，在这片极具价值的区域中可以有更好的居住选择。

都市118居于城市中心腹地，身处最成熟的中央生活区，可以尽享区域内及周边丰富的生活配套资源。向南2公里，便是青岛的政治金融商业中心，遍布各大金融机构和市政机关，聚集着海信旗舰、阳光百货、百丽广场这样最顶级的商场与商业Mall；紧邻时尚闽江，佳世客、家乐福、大润发等大型购物超市，特色餐饮、时尚购物一网打尽。都市118也占据了极为优质的教育资源，周边分布金钥匙幼儿园、南京路第二、第三省级示范幼儿园、南京路小学、五十一中、二十五中等多个院校；在这样一个生活成本日渐上涨的趋势中，让生活重新回归城市中心，节省了各种成本的同时，可以拥有更多的时间掌控生活。都市118以超完备的城市配套，为业主创造最便捷的生活方式和最多元化的时尚选择，最大程度地节约生活成本与时间成本，铸就集合教育、工作、生活于一体的一站式集约社区。

都市118以30层高度，几近百米的优势俯视成熟城市风貌，户型以55—112平米中小户型为主，精致方正，户型设计最大程度的减少了空间浪费。封闭分离式厨房设计、及地超大飘窗和玄关设计，在小空间中同样可以享受大空间的生活，不仅如此，都市118的大堂、走廊等公共空间都广泛采用五星级酒店装修标准，内部装修更是精益求精，地暖设计、直饮水设计都是都市118对品质生活的追求和精心打造，其选用的三菱、爱惠浦、LG等国际品牌硬件配置，精心雕琢出时尚的现代化家居空间。

贵宾专线:0532-8602 7066/77/88

项目地址:南京路118号(南京路与如东路交界处) 发展商:青岛天应置业有限公司 营销代理:荣置地 RONG LAND®



2008年试刊版



2009年贺岁版

青岛万瑞文化传媒有限公司 Qingdao Wanrui Culture Media Co.,Ltd

总策划：张美杰
Publisher: Zhang-Meijie

市场总监：张杰
Market Director: Zhang-Jie

设计总监：张卜丹
Graphic Director: Zhang-Budan

发行经理：邵世杰
Distribution: Shao-Shijie

艺术顾问：肖爱华
Art Advisor: Xiao-Aihua

策划顾问：毕云斐 李京峰 李强 吴云海 钟善鹏
(排名不分先后)
Planning consultant: Bi-Yunfei Li-Jingfeng
Li-Qiang Wu-Yunhai Zhong-Shanpeng
(In no particular order)

◇地址：青岛市南区镇江南路5号
◇电话：0532—83885158
◇邮编：266001

责任编辑：程新元

图书在版编目(CIP)数据

青岛楼市地图：青岛置业/青岛万瑞文化传媒有限公司编。
—济南：山东省地图出版社，2009. 2
ISBN 978-7-80754-243-8

I. 青… II. 青… III. 房地产—概况—青岛市 IV. F299.275.23

中国版本图书馆CIP数据核字(2009)第021400号

山东省地图出版社出版
(济南市二环东路6090号)

山东省地图出版社印刷厂印刷
2009年2月第1版 2009年2月第1次印刷
开本：880毫米×1230毫米 大16开
印数：1—20000 定价：20.0元

愿望

买还是不买，这是个问题；

这是个让购房者头疼的问题：买吧，看样子房价要降，北京、深圳不都降了吗？不买吧，万一过一阵房价又涨了怎么办？

降还是不降，这是个问题；

对于开发商这是个大问题：这让我想起哈姆雷特那句著名的“活着还是不活，这是个问题；”。说“活着”还是“不活”，可能多少有点夸张，可现今房地产场所面临的问题的严重性确是空前的，寒冷萧条已经来临，且已遍布这个行业的每一个角落，加之席卷全球的金融风暴，房价下跌、成交量骤减，昔日的蒸蒸日上仿佛一下变的“要死不活”，让很多从业者不知所措。

可在我看来，房地产市场并没有那么糟糕，房地产市场也是市场，只是多数的时候、多数的人并不把它当作市场罢了！既然是市场就有市场的规律，随着供求关系的转换、大环境的影响，房价涨跌是再正常不过的事了。而地产人在当前要做的就是更加严肃认真的做好自己的工作，尊重市场、了解市场，进而把握市场。

就目前的形势而言，刚性需求大量存在是不争的事实。饭是要吃的，房子也是要住的，只要购房者对房价下跌或者下跌的幅度所抱的期望值不要太高，开发企业不要把利润定的太高，何况，这两个太高在现阶段都是不合时宜的。那么，前面提到的问题就不再是问题了！

愿没有问题的日子早一天到来！



目录

青岛楼市地图【青岛置业】

海尔·东城国际	第一跨版
中建·紫锦广场	2—3
康大·风和日丽	4—5
都是118	6—7
版权页	8
卷首语	9
目录	10
青岛楼市地图	11
房展会照片	12—13
2008青岛房地产网络人气榜评选/山东省地图出版社	14—15
《2008—2009年中国房地产市场趋势研究报告》	16—19
房产营销	20—21
搜狐房产	22—23
嘉运通推广机构	24—25
商业地产投资/悟石整合	26—27
中南地产, 精英宅第	28—29
地中海情怀的归宿/营销进化论: 售楼宝	30—31
色彩在建筑上歌唱/景观不仅能看还要能用	32—33
欧美·世纪花园	34—35
时代国际中心	36—37
深圳天火	38—39
兴悦华城	40—41
观海华庭	42—43
海印长天	44—45
山东省欧亚美会议展览有限公司	46—47

【青岛万瑞文化传媒】

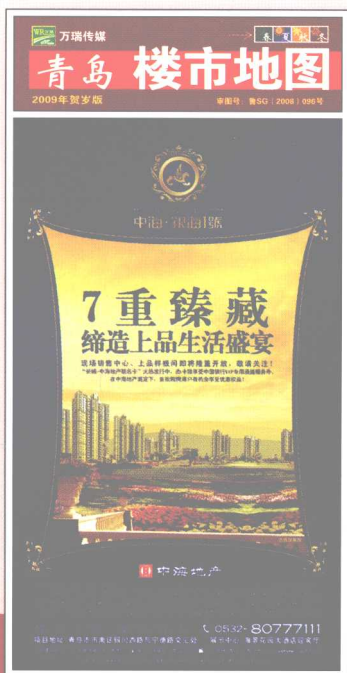
湛园	封面
百仕·凯旋城	第一跨版
溪谷美寓	2—3
中韩国际小商品城	4—5
青建·橄榄城	6—7
帮您选择钻石/万瑞传媒合作伙伴	8—9
热点楼盘	10—19
千姿拉丁舞·钢管舞	20—21
海派婚纱	22—23
美容·佐登尼丝	24—25
电子屏/彩之艺	26—27
百安居	28—29

《青島樓市地圖》

青島樓市，盡在圖中！

囊括最全的一手樓盤信息，
是您購房置業的最佳參考！

單期印量30萬份，
海量發行，
無處不在，
觸手可及，
是您展示樓盤的理想選擇！



電話：83885158

青島萬瑞文化傳媒有限公司
青島市南區鎮江南路5號



2008年秋季青岛房展会





第5届山东住交会

暨2008齐鲁秋季房地产展示交易会

主办：齐鲁晚报·生活日报 承办：齐鲁广告调查有限公司 时间：9月19—21日



2008年秋季济南房展会



2008年山东西河家具展



2008年秋季淄博房展会



2008年秋季济南房展会



暖冬行动之2008第五届 房地产网络人气榜盛大开启

青岛搜房网

2008年是中国房地产业极其重要的一年，中国楼市走过充满变数的一年。以6月为发展分水岭，上半年各地春风微拂楼市不温不火但也怡然自得；下半年风云突变，受全球经济困境影响，近期中央政府出台了一系列鼓励各行业经济发展的重大举措，旨在恢复市场信心、确保中国经济稳定与繁荣。作为国民经济的重要支柱，房地产行业在促进国民经济发展中一直发挥着积极作用，但此时也不可避免地遭遇阵痛。

为响应政府稳定当前经济形势、积极拉动内需的要求，中国房地产业协会与搜房网一起向媒体、全国购房者、开发企业发起“暖冬行动”倡议。倡议媒体要以营造良好的舆论环境为己任；倡议购房者以平和的心态进行购房决策；倡议开发企业立足本职并确保产品质量，为市场提供更好的服务。倡议书一出，引来各界关注，目前全国已有上百家主流媒体、知名企业积极响应。

作为搜房网“暖冬行动”年底一大盛典的“2008第五届中国房地产网络人气榜”由全球最大的华人房地产门户网站搜房网发起，已于2008年11月20日正式启动网上票选，整个票选活动将于12月30日结束，最终榜单将于2009年1月揭晓。

这是个楼盘的盛会、房企的盛会，更是我们网友的节日。快点击你的鼠标，选出本年度最亮丽的明星...

【投票】2008青岛十佳口碑企业评选

【投票】2008青岛十佳口碑企业评选

【投票】2008青岛房地产十大营销事件

【投票】2008青岛房地产十大最具影响力事件

【投票】09最值得期待楼盘 【投票】十大高性价比楼盘

【投票】十大特色楼盘 【投票】“金草莓”楼盘

中国房地产网络人气榜已经成功举办了四届，已经发展成一年一度记录我们地产时代的盛会，它不仅具有空前的规模性，更以其权威性和科学性，当为各地地产界的“奥斯卡”。"2008第五届中国房地产网络人气榜"评选打破了其他传统媒体地产排行榜的单一投票形式，完全通过备选内容的互联网曝光量、关注度、网民投票、专家评定等综合指标进行排行，保证评选结果的公平、公正和客观。今年的评选活动涵盖楼盘、房地产新闻事件、业主社区等方方面面，内容更为全面和详细。谁是你心目中最有影响力的品牌房企？什么是2008年最具关注度的地产新闻事件？哪个楼盘又凭借独具气质让网友慧眼识珠？等等，不难预料，此次全部由消费者自己评选的榜单必将成为房屋购买行为的风向标。

更多详情请登陆：

<http://newhouse.qd.soufun.com/zt/200811/2008qdrqb.html>

山东省地图出版社

SHANDONG PROVINCIAL CARTOGRAPHIC PUBLISHING HOUSE



山东省地图出版社成立于1981年，是山东省惟一的以编印、出版地图为主的专业出版机构。具有雄厚的编辑设计和地图制印生产能力。可以承接各类地图、电子地图的设计制作、GIS的开发和超全开及各种幅面照排印刷业务。现有专业技术人员100多人。服务面已拓展到地质、交通、农业、水利、海洋、城建等国民经济的各部门。出版发行各类公开版及内部地图已达几百个品种，并有多种图书分别获得过优秀编辑奖和优秀图书奖。1996年被国家测绘局授予全国甲级测绘资格单位证书。

地址：济南市二环东路6090号

发行部：0531-88930993

邮编：250014



《2008—2009年 中国房地产市场趋势研究报告》

上海易居房地产研究院

前言

今年9月以来,随着雷曼兄弟倒闭、“两房”被政府接管等一系列事件的发生,美国次贷危机进一步深化成金融风暴,并迅速波及全球。在此国际背景下,国内经济亦不容乐观,第三季度GDP增幅回落至9%,中央宏观调控方针正由“一保一控”转向首先防止经济快速下滑,45天内连续三次降息,频率之高历史罕见。11月中央力度空前的出台“4万亿投资计划”,吹响的拯救经济的号角。

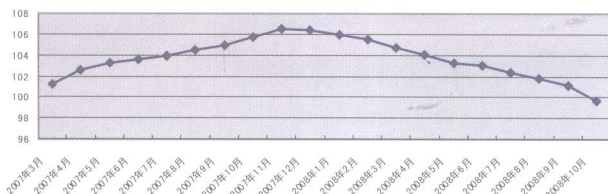
在国内外经济形势不容乐观的情况下,我国楼市走向更加引人关注。今年以来,多数城市房屋成交量已出现大幅萎缩,从第三季度开始,房价亦开始下跌。针对这种情况,从5月份开始,成都、重庆、西安、南京、杭州等18个城市纷起救市,而财政部和央行亦在10月22日出台相关救市措施。那么,目前我国房地产市场形势到底如何,未来一段时间又会走向何方,为此,上海易居房地产研究院研究部特意成立了课题组,依托易居中国·CRIC中国房地产决策咨询系统的信息和数据,对此进行了全面、深入、及时的研究。

一、全国房地产市场总体形势不容乐观

从去年年底开始,中国房地产市场开始调整,今年以来下行速度加快,房地产价格也开始回落。从区域上讲,以深圳、广州为代表的珠三角城市最先开始调整,接着长三角、华北、中西部也开始调整。总体来看,目前全国市场呈现量价齐跌的形态。

接下来主要从国家统计局的两个指标来分析全国房地产市场的状况。第一个指标是“国房景气指数”,它反映的是行业景气度,尤其体现开发商对于市场的预期和投资意愿。由下图可知,2007年11月达到高点,其后一路下滑,今年10月份为99.68,比9月份回落1.47点,比去年同期回落6.06点,步入不景气区间。

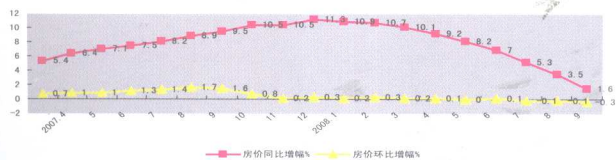
全国房地产开发景气指数趋势图



数据来源:国家统计局

第二个重要指标是全国70个大中城市房屋销售价格指数。

全国70个大中城市房屋销售价格增幅演变



数据来源:国家统计局

分析上图可知,以月度房价同比涨幅来看,2008年1月达到高点,同比去年1月增长11.3%,其后增幅加速递减,今年10月已降至1.6%,预计11月或12月份,将由正增长变为负增长。从月度房价环比增长情况来看,增幅的高点出现在去年9月,其后递减,直至今年8月份首次由正增长变为负增长,价格拐点正式出现,也即全国房价正式开始下跌,9月份继续下滑,这一下跌态势将会持续到明年下半年,甚至2010年。

二、全国一二线城市形势有所差异, 但皆有比较明显的下跌

在30多个大中城市中,半数以上城市9月成交量较8月出现了不同程度的反弹,但反弹力度普遍较小。而另一半城市成交量不升反跌,成交继续萎缩。价格表现方面,全国大部分城市房价均出现了下滑的迹象,打折优惠幅度有所扩大。华南区域各城市更出现了新一轮降价的浪潮。

1、一线城市成交量萎缩五成,房价继续下跌

京沪深9月及前3季度商品住宅供求情况(万平方米)

城市	供求	2008年9月	环比增长	2008年前三季度	同比
上海	供应	106.87	44.60%	929.46	-6.49%
	成交	48.59	-26.40%	688.15	-59.35%
北京	供应	265.4	187.85%	1139.1	15.32%
	成交	54.80	34.31%	651.84	-43.12%
深圳	供应	83.48	59.16%	466.26	21.39%
	成交	30.66	-1.11%	229.82	-48.75%

从商品住宅供应量上分析,除上海略降之外,北京、深圳、广州今年前三季度供应量皆有明显增长,但成交情况非常不理想,前三季度皆下降五成左右。

京沪深8、9月商品住宅成交均价情况

城市	商品住宅成交均价(万平方米)				
	2008年9月			2008年8月	
	成交均价(元/平方米)	环比增长	项目价格表现	成交均价(元/平方米)	环比增长
上海	13248	-2.30%	降价打折范围扩大	13559	1.29%
北京	12657	-10.04%	打折幅度较上月有所加大	14070	21.90%
深圳	11824	-22.04%	普遍下调	14430	-7.45%

数据来源:CRIC中国房地产决策咨询系统

从价格上分析,一线城市房价继续下跌。

2、二线城市:成交量降幅较大,房价稳中有降

从商品住宅供应量分析,前三季度和9月份大部分二线城市商品住宅市场新增供应量出现了较大幅度的上涨。但成交量却比较低迷,大部分城市成交量同比去年降五成左右。而9月份,大部分城市成交量仅为去年同期二三成水平。