

# 临沂. 澜泊湾项目销售手册

## 目 录

### 一、 答客问

- 1) 基础资料
- 2) 收费标准
- 3) 销售政策
- 5) 配套设施
- 6) 物业管理

### 二、 产品介绍说辞

- 1) 基础说辞
- 2) 关键卖点挖掘
- 3) 关键配套设施
- 4) 名词解释

### 一、 答客问

#### 1) 基础资料

- 1、你们房子什么时候开始动工？

我们澜泊湾项目是 10 月 19 日开始桩基施工（开工仪式）。

## 2、你们房子什么时候建成？

我们澜泊湾项目一期工程（第一组团）计划在 2 月结构封顶，3 月景观开工，估计月底前交房。

## 3、小区一共有几期？后面几期什么时候开始动工？

澜泊湾项目共分 5 期开发。1 期 01—08 栋及别墅区；在售是一期第一组团 02—04 栋，明年开工 07、08 栋和别墅区，后期大约以后开工。

## 4、产权证什么时候能办理下来？

房屋交付后 60 天内开始办理，双方资料均完整无误后六个月内办妥。

用户可委托办理（收费）或用户自行办理。

## 5、你们小区规模有多大？

我们澜泊湾项目总占地面积近 48.3 万平米，小区总建筑面积约 140 万平米，住宅总建筑面积约 72.6 万平米，共约 4900 户。

## 6、小区在什么位置？

小区在南坊（北城）新区三河交汇处，新市政府前，在三和大桥和动植物园西侧。

## 7、你们小区容积率有多高？（建筑密度呢？）

小区容积率约 2.3，建筑密度<15.1%。

## 8、绿化率呢？

小区绿化率 53.6%。

## 9、全部房子全部是高层吗？没有多层和小高层吗？

一期房子 26 层（包含架空层）及别墅，没有多层和小高层具体房型等还在计划之中。

## 10、你们有跃层和错层吗？具体在什么位置？

项目一期跃层在巴黎座西侧，共 13 套跃层无错层。

## 11、跃层有入户花园吗？

有入户花园，且每户全部有超大 270 度观景阳台。

## 12、你们在售有多少套房子？

小区一期现在推出 188 套房子。

## 13、全部有些什么户型？

一期包含两房、三房、四房和跃层，面积从 130-443 多平米。

**14、你们澜泊湾小区主出入口在哪里？一期第一组团主入口在哪里？**

蓝波湾小区入口在滨河大道，现在一期主入口在 1 号和 2 号楼之间；

**15、有没有无障碍通道？**

我们依据设计标准设置了无障碍通道，残障人士能够畅行无阻。

**16、你们有多少车位？**

我们车位百分比是 1：1.5，共约 8879 个车位，其中地上 150 个，地下 8747。

**17、小区有住户专车吗？**

因为我们小区离老城区市中心不远，未来这里又将是新行政中心，所以，项目临时不设住户专车。

**18、你们楼间距有多大？**

澜泊湾项目一期是正对着湖岸线建造，为满足观景效果，最宽甚至达成 150 米。

**19、落地窗是全封闭吗？能够打开吗？**

是，全封闭落地飘窗，局部能够自由打开，是科技表现，我们每一个细节考虑全部做到为业主所想，或大面积吸引外面新鲜空气，或想更靠近外界景观，这全部是最美享受。

**20、小区内道路有多宽？**

主干道 18 米，次干道 8 米。干道分为主次，周围绿荫成行，彰显贵族皇家道路气派，次干道和小径相接，整个小区干道通畅有度；各干道全部根据国家道路通行法规制订。

**21、是毛坯房还是装修房？**

一期是毛坯房，业主可依据个人喜好，居住理念，房间需求进行个性装修。

**22、楼梯有多宽？**

1.3m，通常楼梯多在 1.1 米、1.2 米左右，我们楼梯 1.3 米宽，表现了我们高级定位

**23、商业部分写字楼有多高？**

200m 左右，200 米城市地标高度，同时也代表着科技文化进步，以后，这里将会成为临沂经济、文化、景观生态中心带。

**24、澜泊湾项目是那家企业开发？**

开发商临沂鲁德城市建设是青岛鲁得集团子企业，成立于，注册资

金 1 亿元，庞大资金支持，资深专业背景，专为澜泊湾项目目标开发而成立，致力于打造一个百年小区、名流居所。

#### **25、澜泊湾项目是哪家企业销售？**

上海百马房地产顾问，成立于 1999 年，荣获上海金桥奖第六名，中国营销代理企业 30 强，以其专业理念、负责态度、优异业绩，成为中国房地产营销代理界代表性企业。代理楼盘有：上海嘉利明珠城、上海浪琴水岸、上海同济联合广场、上海艺泰安邦、上海日月豪庭、辽宁鞍山北方国际、江苏太仓世纪广场等。

#### **26、澜泊湾项目目标计划设计？**

青岛易境设计事务所，山东首家建筑师事务所，在城市设计、建筑设计、景观设计等方面有丰富设计经验，拥有一批理念优异、经验丰富专业设计骨干，尤其善长大型商业综合体项目、大型高级小区等商业地产项目目标策划和设计。自创建以来，企业前后承揽完成了一批有影响大中型工程项目设计，如青岛麦道改造工程，东方威尼斯花园等，取得了令人瞩目目标成绩。

#### **27、澜泊湾项目目标承建单位？**

南通建工集团股份，前身最早为“南通市营建筑企业”，成立于 1952 年 4 月，是江苏乃至全国成立最早建筑企业之一。1986 年更名为“南通市建筑安装工程总企业”，6 月整体改制为“南通建工集团”，5 月更名为“南通建工集团股份”。南通建设是一家经验丰富、技术过硬施工单位，数次取得各类奖项，在行业内享受极高声誉。

#### **28、澜泊湾项目目标承建单位？**

青岛建工国家一级资质企业，取得过国家银质奖等多项奖项，工程合格率达 100%。

#### **29、澜泊湾项目目标监理单位？**

山东众成企业成立于 1 月 8 日，注册资金人民币 206 万元，甲级资质。企业含有工程项目管理、工程监理、工程勘察、工程造价咨询、工程招标代理、政府采购代理、工程设计资质，含有了开展房屋建筑工程、市政工程、矿山工程、电力工程、机电安装工程等专业项目目标项目管理业务能力。拥有一大批经验丰富、敬业爱岗、专业过硬中、青年工程技术人员。

#### **30、澜泊湾项目目标物业管理？**

深圳和平物业管理企业，

国家一级资质，成立于 1988 年，是中国最早一批物业管理企业，中国物业管理协会会员单位，深圳甲级物业管理企业，以其高度专业化和标准化赢得市场广泛赞誉，在上海、深圳、珠海、江西、海南等地，均代理有高级小区物业管理工作，如深圳大学试验楼、上海西郊华城、昆明滇池世界花苑、杭州风雅钱塘花苑等。

## 2) 收费标准

### 1、按揭购房签约时需交纳那些额外费用？

保险费=贷款额×0.05%\*贷款年限 （贷款年限不一样，费率不一样）

公证费=贷款额度×0.1% 最高\_\_\_\_\_元

### 2、办理产权证需交纳那些费用？

契税=总房款×3%或 1.5%

物业维修基金=总房款×3%

工本费 （按房地产交易市场要求交纳）

### 3、入住时关键需交纳那些费用？

管道煤气费：\_\_\_\_\_元/户

预交 3 月物业管理费用：物价部门核准每平方米户物业管理费×3 个月×房屋总建筑面积

暖气费：\_\_\_\_\_元/户

### 4、用户入澜泊湾名人汇需交纳费用吗？具体怎样？

澜泊湾名人汇入会费为 10000 元/人，现阶段凡购置澜泊湾房屋者免会员费。

## 3) 销售政策

### 1、名人汇组员购房有优惠吗？

会员有优先选房权，您不仅能够优先选择理想房源，也意味着享受了阶段最低价格优惠，同时澜泊湾名人汇正主动和临沂各商户（如美容、美发、咖啡、特色餐饮、浴场、高尔夫、国宾馆等）签订优惠协议，以后凡持澜泊湾名人汇 MVP 卡到指定商家消费可享特殊优惠。

入名人汇后 优惠政策	楼号	优惠幅度	诚意金	楼号	优惠幅度	诚意金
	2、3	9.7（一次性） /9.8(按揭)	5万元	4	9.7（一次性） /9.8(按揭)	10万元
		9.5（一次性） /9.6(按揭)	10万元		9.5（一次性） /9.6(按揭)	20万元
销售次序	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 会员优先认购</li> <li>• 非会员公开认购</li> </ul> 注：本优惠政策时间：12月—1月22日 本优惠不可累加、不可转让					

**2、你们房子卖多少钱？**

我们均价在 4500 元左右。

**3、你们楼层和朝向差价是多少？**

我们房屋是一房一价。

**4、我想买靠湖（直接看到江景）房子，价格会不会高部分？**

具体价格要看您买是哪一套房子而定，总体上说会高部分。

**5、复试跃层上层是不是要比下层廉价部分？**

跃层上层层高和下层相同（3.1M），价格和下层是一样。

**6、假如我要多买几套房子，会不会廉价部分？**

企业视具体情况具体对待。关键要看达成怎样数量购房量，购房数量越多肯定是越优惠，但不可能低于一定底线。

**7、我介绍她人来买房子，我会不会有一定优惠？**

假如您已经成为我们业主，再继续介绍她人来购房话，您入住后可享受一定时段物业管理费用减免，同时你名人汇 MVP 卡积分可得到增加，累计至一定数额能够取得对应奖励。

**8、现在金融危机，楼市低迷，现在买了过一段时间你们房价会下跌给我们造成损失？**

这个问题要从几方面来看：

- ① 首先，金融危机、楼市有下滑，没有去年火了是事实（认可现实状况）；
- ② 其次，临沂楼市起步晚、以刚性需求为主、相对泡沫少，影响小。金融危机是国外发生，中国经济现在仍在增加，只是受到影响增加放缓了，临沂是地级市，属于三线市场，影响更小，即便价格下跌，空间也不大；
- ③ 再次，楼市低迷另一角度正是买房好时机，选择余地大，价格优惠多。往大了说

假如你看好中国经济发展潜力，房价一定还会上涨，真等到那时候大家全部又想着买房了情况就和现在不一样了，您选择余地就小了。现在人全部说房价还要跌，多半是传言没人能拿出确切依据来，只是大多数人信心不足造成，现在楼市不是一套全部卖不出去，买房还是天天有，你再等下去说不定房价一下就涨了，所以看中了早点买是不吃亏。

- ④ 最终，我们澜泊湾产品好、地段好，风水愈加好，属于临沂稀缺资源。卖一套少一套，错过就没有了，等到周围环境、配套改善，价格只会上涨，不会下跌。

### 9、你们房子卖这么贵，以后还能有升值机会吗？

我们能够从以下多个方面来看这个问题：

- ① 首先，房子本身含有保值增值功效。这一点在国外是如此，在中国这几年房价上涨大家全部看得到，我们临沂也是这么情况。
- ② 南坊区域升值。临沂现在采取“沿河发展，两岸开发，北上东进”战略而且关键发展南坊新区，现在新市府大楼已经落成，这里必将成为城市未来行政中心、文化娱乐中心、体育中心和大型高级居住区。
- ③ 澜泊湾地块唯一性。我们澜泊湾项目地处南坊新区关键位置，风水和景观绝佳。
- ④ 我们是 140 万方大型规模小区这也表现了物业本身品质。
- ⑤ 现在楼市相对低迷，又是一期项目出于长远考虑所以我们现在是按成本价进行销售，为业主后期预留了尽可能大升值空间。

### 10、为何你们澜泊湾比其它观景楼盘（比如滨河阳光等）全部卖贵？

我们能够从以下多个方面来看这个问题：

- ① 首先，地处三河交叉口，景观唯一。我们澜泊湾正对沭河、沂河、柳青河交汇处，被三河围绕，面对水域面积达千亩沂蒙湖，而且站在房间里能正南朝向观景这在临沂市内独此一处。
- ② 其次，这里有“凤凰窝、双龙池”之说，风水极好，三湾汇水聚财、揽气。我们现在在龙池位置就是一水汪，每逢干旱王家岔和赵家岔大家就聚齐在此求雨，喜雨就能下，很灵验。为能共享这块宝地气脉，我们在建筑布局方面，全部楼栋分别从东西两侧向龙池聚拢，既形成了双龙盘珠态势，又使整个小区显得大气磅礴。
- ③ 最终，产品本身计划高尚。环水岛屿，养生型住宅定位、2 万平米大型中央绿化、

5 种经典景观风格（巴厘岛风情、意大利风格、法式风格、中式园林、西班牙风格）、150 米楼间距、稀有 3.1 米层高、豪华大堂配置、1: 1.5 地下车库确保了人车分流，3000 平米主体会所配置 4 个分体会所等。

**11、现认购需要付诚意金吗？需要交多少？能够退吗？**

要付，交多少是由您自己选择（引导用户入澜泊湾名人汇选择对应折扣优惠），能够退。

**12、为何一次性付款和按揭付款之间有 1%折扣差异？**

假如您选择按揭贷款购房，相比较一次性付款购房而言，开发商存在着一定阶段担保风险。

**13、为何各楼层有差价？**

各个楼层高度不一样，所以通风性、景观有差异，另外房型也有个性化区分。

**14、我和我好友能够办共有产权吗？**

能够

**15、单位出资买房子能够将产权办到我名下吗？**

须单位提供证实，便可直接在协议上登记个人名字。

**16、我购房能够用孩子名字登记产权吗？**

一次性付款能够，贷款方法需年满 18 岁并取得贷款机构同意。

**17、我们办理产权证需要提供什么文件？需要哪些费用？**

身份证、户口本、所在单位证实、未婚证实、外地户口需当地担保人证实等；房屋契税、印花税、产证工本费等相关税费。

**18、所购面积和产权面积不符怎么办？**

依据国家相关要求办理，具体约定条款详见《购房协议》。

**19、按揭划算吗？**

如您有其它投资，做按揭比较划算，投资回报率总比贷款利率要高；如无其它投资，提议一次付款，避免负担“存贷”差额利息。

**20、公积金贷款和商业贷款有什么不一样？哪个更划算？**

公积金贷款利率比商业贷款低。

**21、公积金贷款最多能够贷多少？**

一个人最多可贷 10 万，夫妻双方最多可贷 15 万。

**22、你们贷款是由哪家银行提供？首付多少？可做多少年按揭？**

建行和中行，首付最低达 30%，最高 30 年。银行依据申贷人情况审核而定，通常而言，男性贷款年限加上年纪小于 60 周岁，女性小于 55 周岁。

**23、我是外地户口贷款有什么不一样吗？**

商业贷款，外地户口没什么区分。

**24、内部认购后能够退房吗？预定后能够吗？签了协议后能够吗？办完产权后能够吗？**

诚意金能够退。交纳定金后退房不退定金。签定协议后退房不退定金，并按协议约定扣除违约金，且由退房人负担全部办理退房过程中发生费用。办完产权后不能办理退房，只能上市进行交易。

**25、哪些面积纳入公摊？**

A、各产权户电梯井、管道井、楼梯间、垃圾道、配电室、设备间、公共门厅、过道、值班警卫室，电梯机房、架空层大堂等。

B、单元和公共建筑空间之间分隔墙和外墙（包含山墙）墙体水平投影面积二分之一。

**26、阳台怎么算面积？**

不封闭阳台面积算二分之一

**27、那是不是说买多层要比买高层房屋划算？**

单纯从购房面积上看，购置多层房屋要比高层划算，不过高层相比较多层而言视野更开阔、通风愈加好、居住更舒适、生活更方便、而且档次更高。

**28、你们全部是景观房，我购置哪一层景观最好呢？**

依据各人喜好，偏低楼层能更清楚地观赏景观；偏高楼层视野开阔。中间层二者兼顾。

**29、巴黎座到滨河大道距离是多少，观景效果怎样？**

大约 100 米。100 米是最好观景效果，不管您是看小区景观，还是看滨河景观，全部能达成很好视觉效果。看河东、看凤凰广场、看千亩沂蒙湖，看小区里景观小品，全部景观全部像在您身边，而又不在身边，使生活像一幅美妙画卷。

#### **4) 配套设施**

### 1、小区安防系统是怎样部署？

为确保小区住户安全，我们设置了对应智能安全防范设施如：小区周界红外防范系统、门禁系统、三方可视对讲访客系统和电子巡更系统。另外我们住户家中有紧急呼救系统。

### 2、车位是租还是售？具体价格怎样？

可租可售，价格未定，租售价格会遵照物价部门之审核同意，业主办理交房入住手续时物业企业会具体公布。

### 3、假如我购置了车位，还要交纳费用吗？

您购置了车位是表示您对该车位拥有了使用权利，不过整个停车场还需要统一、科学、有序管理，我们为之配套自动泊车刷卡管理系统，并有些人员对之进行专门管理。物价按物价局核准价格收费。

### 4、业主客人泊车？

可停放在地下停车场，按小时收费，具体业主交房入住时物业企业会公布。

### 5、小区车位够不够？

- ① 我们车位配比超出设计规范要求，达成 1：1.5，累计 8897 个车位，从现在情况来讲，是足够。
- ② 从另一个角度来看，任何一个小区配置车库车位肯定只是一个固定量，若以后车位无法满足不停增加车辆数量，那么我们现在和平物业在这方面是富有经验、一定寻求一个科学合理处理方案。

### 6、车库是刷卡进入吗？

是

### 7、会所面积是否纳入公用分摊？产权归谁？

没有纳入分摊，产权归开发商。

### 8、会所是会员制吗？在会所消费要交费吗？

会员制，依据设施不一样有不一样标准，我们标准是对业主按成本收费。

### 9、地面上能够走汽车和自行车吗？

小区实施人车分流，汽车从入口处进入地下车库。路面能够行使自行车。

### 10、有卫星电视吗？有没有局域网？光纤到户吗？

没有； 无； 宽带到户。

以上内容仅为本文档的试下载部分，为可阅读页数的一半内容。

如要下载或阅读全文，请访问：

<https://d.book118.com/967112050115006125>