

九月份楼市供应集中放量，近30家楼盘本月入市，房企间的价格战将陆续展开。改善型住宅中，莱钢·凯旋公馆、外海中央花园、鲁商凤凰城、银丰唐郡、鑫苑名家、保利华庭、恒大帝景、万科城、中海国际社区等多个楼盘9月推盘量明显上升，成为金九楼市的重头戏。



九月改善大宅“火力全开”

金秋九月，随着房展会大幕的开启，省城楼市商品房销售进入金九银十旺季。在经历了过去8个月供需两旺的市场环境下，九月份楼市供应集中放量，近30家楼盘本月入市，房企间的价格战将陆续展开。改善型住房，成为金九楼市的重头戏。

时下的市场竞争，已经凸显为区域的片区化竞争。化纤厂片区、西客站片区、唐冶片区，成为供应相对集中的片区。改善型住宅中，凯旋公馆、外海中央花园、鲁商凤凰城、银丰唐郡、鑫苑名家、保利华庭、恒大帝景、万科城、中海国际社区等多个楼盘9月推盘量明显上升。

西客站片区大盘迭起

西客站作为供应量集中区域，从去年年底均价6400元/平米，到现今的7200元/平米，吸引了大量具备潜力发展眼光的购房投资者。近两年，随着西客站片区的建设，西部楼市发展进入了快速发展期。40万平米的场站一体化工程，“两片、两线、

两点、两纵、两横”基础设施建设，十艺节的召开……西客站片区的区域价值得到购房者高度认可。在绿地、外海、恒大、金科等知名开发企业进驻后，西部住宅产品更加多样化、功能性更加完善，各个楼盘的文化主题也产生了颠覆性发展。高品质楼盘不仅改变了西部城市的面貌，改善了人们的置业观念，区域价值得到了明显提升。

化纤厂片区集中放量

化纤厂片区近期也成为地产板块中活跃地带。万科、保利、鲁商、力高等多个在售楼盘在9月份竞相推出新品。走进化纤厂片区，到处一片忙碌的施工景象，花园东路、奥体西

路、化纤厂路围合的区域里，住宅、公寓、商铺、洋房分布其中，在售楼盘最低均价近8000元/平米，来这一带购房的消费者更看重这个区域今后5年后完善的配套。万科城、保利华庭、力高国际等140平房源均成为改善型大户的主力产品。

在唐冶片区寻找一份安宁

唐冶作为东部热点区域，自去年年底以来得到市民的关注，并以山水之城、宜居之城的高起点规划迎来了鲁商、银丰、恒大等品牌企业的进驻。很多购房者认为唐冶片区合理的房价，完善的社区配套是在此购房的主要原因。均价6500元/平米，购房可以实现一步到位，也成为

很多年轻买房人的心声。采访中，银丰唐郡项目负责人称：“银丰唐郡自入市以来销售状况良好，法式新古典主义建筑群，囊括高端别墅、多层电梯洋房、平层官邸和小高层、高层等多种物业类型”。

8月底，推出了桂花园区域洋房与小高层，户型从90平二居到190平奢华四居，均价6700元/平，购房3万抵4万，送三年物业费。项目坐拥6千亩山林、3万平米自然水系，高尔夫主题森林公园，以“全球生态”的视野和独有的稀缺级山水自然环境傲视济南，领百万平米原生山水生态样板之势雄踞唐冶，首期80万平米打造多元化、复合型国际生态住区。”

(楼市记者 贾婷)

选套“小三”当婚房

立秋以后，天气变得凉爽起来，于林和女朋友又开始了看房经历。在看过东部的众多项目后，两个人决定买套万科城精装的，96平米小三室一厅。

“首先我们两个人都在东部上班，当时很多项目都有小三室，比较符合我们的需要，但是最后考虑到后续装修比较麻烦，就想买个万科城的96平米精装三室，一方面满足多种功能需要，另一方面省去装修麻烦。”

其实，眼下像于林这样，马上了结婚年龄，急需结婚买房的人群不在少数，而多数年轻人选择去购买一套90平米到110平米的小三室。

大三房 总价高压大

于林告诉记者，对于刚刚工作的年轻人来说，毕业后短期内收入有限，而一套140平米的三室，就需要140万左右，“以自己为例，一个月收入5000元左右，女朋友每个月也在5000元左右，家庭组合年收入12万。买个舒适性三室，加上地下室和车位，怎么也得150万。而自己去掉各项消费以后，每个月月供都很吃力，生活质量会很差，压力非常大。”

从事房地产行业多年的刘涛告诉记者，现在140平米左右的舒适性三室，主要的购买人群为改善性人群，或者部分家庭条件较好的年轻人，购买群体比较少，远不如刚需人群的需求大。

一位置业顾问告诉记者，房价越长越高，能够买得起舒适性三室的人群越来越少，而这一部分人群恰恰挤向下一个购房面积，无疑小三室成为最佳选择。

同样面积 年轻人多选小三室

其实，小三室也是最近几年开始在济南流行，而在此之前100平米到120平米的房子，做成两室非常正常。而随着一二线房企进入济南，慢慢地让“小三室”的概念深入济南购房者的心里。

刘涛告诉记者，“最近几年，尤其是2007年以后，房价上涨幅度比较大，房价从五六千元涨到了上万元甚至更高，一套110平米的房子，动辄100万起步。在这种情况下，如果在有限的面积内，大家更希望有更多的独立空间。比如多一个单独的活动房，或者是多一个独立的书房，这些成了不少买房人的硬性要求。”

记者从一些项目销售处了解到，在购买100平米上下的人群中，九成以上会选择购买一套小三室，相比较之下，两室则成为了一个备选方案。

适应市场需求 小三室项目遍地开花

记者了解到，随着市场需求的增加，越来越多的开发商选择开发小三室的产品。记者了解到目前市

场上有十几个项目都有小三室的产品，比如中海国际社区、华润中央公园、万科城、保利华庭、莱钢凯旋公馆、祥泰新河湾、金科城、保利海德公馆等。

以济南万科城为例，9月8日首次开盘，记者了解到首次推出的700套房源里面，96平米的小三室有近300套，110平米的小三室有200套，两者相加就有500套左右，占到了总房源的7成左右，而81平米的两室，122

平米的三房和140平米的三室，则只占到3成左右。

刘涛告诉记者，济南万科城并非个例，以万科从事这么多年的开发经验来看，肯定是经过市场调研和深思熟虑的一个结果，反映了一线品牌对市场的一个研究和判断。而且保利和祥泰等开发商开发的保利华庭和祥泰新河湾等项目，也看重小三室，更印证了市场的需求。

(楼市记者 刘万新)

