

经济墅受购房者追捧

份菜

释义:所谓份菜,意即为单独成份,独立为每个消费者准备的精致餐,比如成碗的鲍鱼、鱼翅等。对于购房者来说,份菜意味着为其单独定制,有别于普通的住宅,是别墅的代名词,是一种身份地位的象征。



就像“份菜”永远是中高档餐饮的常见菜,别墅永远是住宅市场的高端产品。目前济南市场上别墅产品层次不齐,既有一线房企开发的热销产品,也有本地房企开发的一些地方特色别墅。

目前,济南市场上在售的别墅有十多家,南部区域有华润仰山、鲁能漫山香墅、中海铂宫央墅,东部有海尔绿城全运村、天马相城、九英里颐苑,章丘有齐鲁涧桥、碧桂园凤凰城和重汽莱蒙湖等项目,西部有蓝石大溪地、长清有建邦原香溪谷、康桥圣菲、鲁商御龙湾等。

但是别墅销售市场也是好坏不一,总体来说经济型别墅最受置业者和投资者青睐。目前郊区度假别墅销售最火爆的,莫过于碧桂园凤凰城,其主打的235平米和260平米的双拼别墅,受到了购买者的追捧。一期产品推出后便销售一空,据悉,目前已经推出2期500套左右的优质别墅房源。

典型公寓产品

【碧桂园凤凰城】

开盘时间:十一期间
地址:经十东路南侧
开发商:碧桂园控股
总建筑面积:35万平米
主力户型:230-260平米
可售套数:496套
总价:218-238万

碧桂园·凤凰城二期新品由230-260平米的大花园双拼别墅及24套超豪钻石墅组成。二期产

品在二期基础上进行了五大方面的升级。首先,区位升级,济章收费站东迁20公里,不仅让碧桂园·凤凰城0障碍通达济南,也使得项目升值潜力倍增;产品升级,230-260平米双拼别墅,赠送近170-300平米的私家花园,另外还赠送超大露台;配套升级,二期规划建设近两万平米风情商业街,为业主打造集购物、餐饮、休闲、娱乐、社交、健身于一体的360°璀璨生活;星级会所,增设恒温泳池、台球室、健身房等,为业主打造健康绿色生活。另设有伊顿国际双语幼儿园及业主巴士,方便业主生活。

【中海铂宫央墅】

开盘时间:2013年10月
地址:阳光新路二环南路交界处
开发商:中海地产
总建筑面积:100万平米
主力户型:双拼300-350平米联排200-250
可售套数:500套
均价:20000元/平米

2013年上半年,中海国际社区继夺得“2012中国单盘销售套数、销售面积双料冠军”、“2012济南单盘销售金额、销售套数、销售面积三冠王”两大殊荣后再次发威,轻松夺得济南半年楼市销售冠军。

项目临近多处繁华商圈,6分钟可达银座商圈,生活便捷。建成之后将有三所幼儿园,三所小学,一所初中,目前南上街小学、济南市实验初级中学已经入驻,教育设施完善。社区内有大型商业综合体环宇城,9月底即将开业,购物生活相当便捷。

目前中海铂宫央墅新区加推,面积在300平米-1000平米,

户型紧凑方正,有山有水送小院。

【重汽莱蒙湖】

开盘时间:2013年5月18日
地址:济南章丘市圣井镇经十东路章丘老收费站向东2公里路南
开发商:中国重型汽车集团房地产开发有限公司
总建筑面积:55万平湖居豪宅
主力户型:别墅252-400平米,洋房135-350平米
可售套数:别墅50套,洋房40套
均价:别墅6500元/平米,洋房4500元/平米

重汽莱蒙湖项目位于济南东拓和章丘西进相结合的绝佳位置,北邻经十东路约700米,西距济南市30分钟的车程,东距章丘市区15公里。交通十分便利,未来升值潜力巨大。项目采用英式新古典主义风格,规划总占地面积450亩,总建筑面积为55万平方米大型湖居豪宅社区,项目建筑形态丰富,有双拼、联排别墅,洋房及小高层、高层产品。项目绿化率高达40%以上,容积率仅为1.6。项目最大的亮点就是园区中心有1.57万平米的动态湖景公园。

(楼市记者 刘万新)

省城别墅产品推荐(部分)

楼盘	位置	面积(平米)	价格(万元)
重汽莱蒙湖	经十东路圣井新城区	252-400	170-300
碧桂园凤凰城	经十东路南侧	230-260	218-238
中海铂宫央墅	阳光新路二环南路交界处	双拼300-350 联排200-250	2万/平
华润仰山	二环南路舜耕路交汇东行3公里	210-560	未定
鲁能漫山香墅	二环南路鲁能领秀城泉子山下	320-500	一房一价
国华东方美郡	旅游路28666号	390、420	1100-1500

释义:甜点,餐后小点心,锦上添花,但前提是胃口足够大。甜点不等同于主菜,吃多了易导致肥胖、血糖升高等症状。甜点通常造型独特、精致,充满诱惑力。对于有实力的投资客而言,商铺、写字楼都是不错的选择。同餐后甜点一样,投资商铺要量力而为。

甜点

商铺:难挡的高收益诱惑

典型商铺产品

【卓越时代广场】

开盘时间:2012年6月
地址:经十路与浆水泉路交叉口
开发商:山东泰隆房地产开发有限公司
建筑面积:86821平米
主力户型:30平米
均价:2万

沿经十路往东,过了燕山立交桥,很容易就会看到正在建设中的卓越时代广场,主体已经建成,还未封顶。据了解,卓越时代广场经十路的沿街商铺已经基本售罄,仅剩一套,社区内的商铺正在火爆销售中。

卓越时代广场背靠黄金99、名士豪庭、中润世界城等多个大型成熟社区,有三大甲级医院,两所重点学校、两个大型银座超市、十五家银行,二十多条公交线路,门前高架桥组成了一个庞大的立体交通网络,直达济南各个区域,粗略估计有10万人群,自身社区

在不包括办公人群的情况下,仍有2000户居住人群。有公寓、写字间、商铺等物业形态。

【丁豪广场】

开盘时间:2013年7月
地址:工业南路与舜华路交界处济南国际会展中心
开发商:山东丁豪房地产开发有限公司
建筑面积:约30万平米
主力户型:30、40、50平米
可售(将售)套数:十几套
均价:3万-5万

近期,华润万家、横店影城、多家餐饮已经陆续进入丁豪广场装修,这些看似平常的动作将使高新区在不久的将来出现一座“不打烊”的财富场。

现在,丁豪广场主推30㎡旺铺位于商业中心负一层,紧邻华润万家超市对面。所剩十几套房源,部分可以看到现房。而且丁豪广场实行包租制,买房之后可以交与物业统一管理。目前丁豪广场推出了购铺就享91折的优惠政策。

【三庆青年城】

开盘时间:2012年12月
地址:长清大学科技园紫薇路6251号
开发商:山东三泽置业有限公司
建筑面积:36万平米
主力户型:30-100平米
可售(将售)套数:100套
均价:2万

目前,三庆青年城四个主体项目基本封顶。作为大学商业街3

期,通过近7年的运营已经成为大学城唯一的商业中心,随着肯德基、屈臣氏、大地影院、家家悦超市等国际一线品牌的加入,不仅仅是专门服务于学生群体,更是辐射整个济南西城的大型商业综合体。对外出售的独栋商铺共有6栋,共计约100余套,位于大型底商旁,作为整个综合体商业补充出现,自2012年年底首期开盘以来受到自用商户、投资客群抢购,目前只剩余主出入口铺王尚未推出。

(楼市记者 刘亚伟)

省城商铺产品推荐(部分)

楼盘名称	地址	价格(元/㎡)	户型(㎡)
恒大城	历城区工业北路南侧、刘智远路西侧	均价2万	40-200多
绿地爱丽舍公馆	西客站站前广场,烟台路向西100米	均价2.2万	80-700多
丰奥华府	奥体西路与康洪路交汇处	2-2.1万	180-190 230-240
杰正山山山	历下旅游路与洪山路路口西	4万元起	266-1000
和信城市广场	明湖西路1146号	均价2万	80-800
三箭瑞福苑	八一立交桥东	均价3-5万	40-1200

投资商铺有一个政策利好:不限贷,不限购。只要“胃口”好,就可以投资,不用考虑政策的限制。投资商铺的回报率在8%以上较为可观,如果低于8%,则属于较低的投资回报率。现阶段的商铺市场,仍是沿街商铺租金较高,并且出租率较高,但是沿街商铺价格较高,投资门槛高,例如,绿地卢浮公馆、卓越时代广场、保利大明湖等楼盘的沿街商铺,一经推出就基本售罄。现在济南的商铺市场中,60-80平米的商铺比较容易出租,房源也比较充足,丁豪广场、恒大城等楼盘均推出此类型商铺。

投资商铺的高收益也伴随着高风险,只有冷静思考、理性分析,才能真正实现资金增值的目标。