

多个楼盘“银十”集中开盘放量

高端楼盘较多，百万房价“难挡”购房者热情

本报记者 梁敏

上周末，短短两天时间里，泰城有5个房地产项目同时开盘，据各楼盘反馈信息，房源成交量高达六百多套，总成交金额至少要超过4亿元。本周末，泰城又将有两个大型房地产项目开盘。这一轮开盘盛宴中，总价超过100万元的房源超过一半，其中不乏三四百万的别墅项目，有多位营销经理、项目负责人认为，今年的“金九银十”，改善型购房者频频出手，主导城区楼市。

总价100万元成高端住宅房源标尺

10月19日，中南·世纪锦城开盘，159套房全部售罄，成交额达1.3亿元；同一天，泰山国际金融中心开盘，热销200多套房；容郡·山语湖开盘吸引了不少购房者。20日，恒基·都市森林开盘，成交200余套，成交额高达1.8亿元；当天，高端别墅帝苑·香格里拉项目开盘。虽然有些项目并未公布详实的数据，但参考目前的房价，这几天，泰城房地产成交额将超过4亿元。

22日，一位营销总监与记者聊起最近的市场变化时，认为这次“金九银十”，泰城中高端房源价位上升了一个台阶。“原来5000—6000元一平方米的房子，最近似乎都提升到6000—7000元/平方米了；而原来对外宣称六千多元一平方米的房子，实际成交价都已经超过了7000元/平方米。”

另外，100万元这道坎变得并不是那么难以接受。“以前我们觉得单价很重要，因为客户打电话咨询，总是在问多少钱一平方米，似乎五千、八千和一万就是一道分水岭，可后来我们与代理公



19日，泰城一楼盘开盘，销控表上总价超过100万的房源，很快贴满已售标记。

司的营销专家聊起来，才发现其实消费者虽然问的是单价，但关注的实际上总价。因为他们是以自己手中的总财富作为底线的。”

此次开盘的项目，都是高端楼盘，高端洋房住宅开盘价位都在8000元/平方米左右，市中心的高档公寓价位在10000元/平方米，别墅项目更是动辄数百万。以这样的价位情况计算，100万元是本轮出手买房的改善型购房者接受能力的一个标尺。财力略有不足的客户，使使劲也能够得上；财力雄厚的，低于100万元的房子他们未必看得上。

高端楼盘120平米户型吸引力相对不足

在恒基·都市森林项目恰好就是一个例子，在项目定位之初，因为市场的不确定性，该项目曾经考虑推出部分总价较低的小户型，但是公司董事会讨论后，

否定了这样的设想。因为高端人群有着固有的圈层文化，既然定位高端项目，小区里的业主就以社会精英人士为主，总价较低的小户型会影响这个项目的业主层次。

此次开盘，户型成交情况恰好证明了这个选择是正确的。项目拥有从90平方米到170多平方米不等的多个户型，其中热卖的是90—110平方米户型和140平方米以上的户型。原本市场上最受欢迎的120平方米的房源，反而卖得不好。

“我们通过综合分析发现，90—110平方米的房源，其总价虽然并未达到100万元，但是算上停车位和装修款，其居住成本实际上也超过了百万元，这恰好是一部分改善型‘刚需’购房者承受能力的极限；而140平方米以上的房源，其客户群主要是经济实力比较强的客户，这些家庭普遍有两套以上房子，对于他们而言，120

平方米的户型毫无吸引力。”

记者在三合御都、中南·世纪锦城采访时，也发现了同类情况。三合御都项目卖得最好的是130—170平方米的户型，中南·世纪锦城热卖的是140平方米的户型。有业内人士认为，经过今年前7个月的集中释放，刚性需求已经趋于稳定；最近几个月，以实力较为雄厚的中产阶层为消费主体的改善型需求，开始集中入市。

改善型购房者也有“刚需族”

在恒基·都市森林，项目营销负责人提到了改善型“刚需”。如果说刚需族以婚房为主要需求，那么改善型刚需，则以学区房为主要需求。他们的年龄段大多在30岁—40岁之间，在事业上一般是取得了一定成就，在收入上有一定的积累，开始对生活品质有所要求，因此当前的住房往往满

足不了他们现在的居住需求，他们需要提高住宅品质以及改善周边配套，以使住房与自己目前的身份相匹配，开始选择一些高档楼盘作为新住房。

与40岁—50岁年龄段的客户相比，改善型刚需购房者的经济实力又相对薄弱，期待的是可以同时满足子女入学、生活配套、户型面积、物业服务、区域人文氛围等全方位家庭需求的一站式住宅产品。

这部分客户群有着改善型购房者对品质的追求，同时也怀揣着刚需购房者的迫切希望，他们清楚自己需要什么，却因有限的经济能力而不得不更注重房子的性价比。很多人为了改善居住环境，甚至要卖掉现有的住房。

目前，很多房地产公司都注意到这样市场前景，中高端楼盘正迅速崛起，未来一段时间里，电梯洋房、近山观景房、高档学区房将成为市场热点。

奥特·润英美庐推出工地开放日活动

见证精工品质，品味传世经典

本报泰安10月23日讯 19

日—20日，奥特·润英美庐项目工地开放日举行，上百名客户在工作人员的陪同下，参观了项目工地现场。

开放日期间，到访来宾不仅走进房屋施工现场，近距离感受建筑设计，更通过工作人员的详尽讲解，细致了解项目建筑用材用料、园林规划景观布置等筑造细节。大家一边看，一边互相交流着自己的想法，现场氛围热烈而不失温馨。对于准业主们而言，此次参观也让他们增强了对项目的信心和对未来生活的美好期待，活动最终完美落幕，取得了圆满成

功。

据了解，奥特·润英美庐对建筑材料选用、施工工艺考核等各个层级精心考究，甚至在很多常常被人忽视的地方、看不见的地方也近乎苛刻的要求，打造精工至极的院墅产品。

奥特·润英美庐大院别墅30%外立面采用干挂高档花岗岩石材，纯手工人工凿制，让建筑的尊贵气派油然而生。特别定制的筒瓦，以不同的造型、色彩搭配。所有建筑采用高等级LOW-E中空玻璃，其中玻璃刚性程度达到汽车级别。在保障室内优越采光、透光的同时，防止阳光辐射，防

火保温隔热。此外，还采用国际领先的智能燃气供暖技术，可以通过智能化控制，实现自动关闭燃气阀门，安全性能更加强大，为家庭老人孩子营造温暖、舒适的居住环境。双排水管道系统，厨房、卫生间两条管道，实现污水废水分离，彻底解决卫生间反味，水流噪音降低至普通水管的50%。除此之外，还在社区地下预埋了造价每米千元的社区泄洪管，使小区在雨季的时候，也不用变成洪水之国。在奥特·润英美庐，有全方位的智能安防系统，层层布防形成九重安防体系，社区保安配置无线对讲机。

24小时巡视，人机联防，为企业打造365天安全无忧社区生活环境。

了解到，奥特·润英美庐诚邀全球大师团队，秉承礼孝文化布局，汲取传统院落文化精粹，有效利用原生态地块地势资源，师法西方技艺，将欧式别墅生活流线融入独门私院的中式隐逸空间，规划打造独栋、双拼、联排等别墅类型。同单纯的仿古建筑不同，奥特·润英美庐大院别墅在沿袭中国传统建筑精粹的同时，引入西方建筑生活动线，注重对现代生活价值的精雕刻。

(田阳)

泰山·新兴园二期再推湖景美宅

本报讯 10月26日泰山·新兴园巨惠加推湖景美宅，2万最高抵20万。97-187m²精致两房、尊贵三房、精装四房同步面世。

泰山·新兴园项目自一期面市便受到泰城广大置业者的火热追捧，其楼盘品质受到各位新老业主的高度赞誉和广泛

好评，今年4月21日新兴园二期盛大开盘后，倍受关注，当日推出300多套房源即成交过半，成为泰城当月热销楼盘中的佼佼者。

现在，新兴园二期新品再升级。据了解，新兴园二期共有500多户，户型大小包括97、117、136、153、159平米，其中除

97平米的为两室外，其余均为三室，多样的户型可以满足置业者的多种需求。值此活动期间，凡成交客户除享多重礼遇，更可尊享团购优惠。

泰山·新兴园项目位于贯穿泰城东西的主干道东岳大街南侧，泰安市体育场路北首路西的黄金地段，紧邻泰城正在

迅速发展的CBD商务区长廊路，地域优势明显，未来升值潜力无限。项目周边配套已经相当成熟，泰安市政府近在咫尺，周边大型超市、银行、医院、学校广布，道路通达，方便交通，综合资源丰富，可满足业主各方面的生活需求，入住没有后顾之忧。(张双)

金秋看房团即将启程

10月27日免费看4楼盘

本报泰安10月23日讯 齐鲁晚报联合房产新干线推出的“您好·十月·金秋看房团”即将启程。在这里，有广大的网友一起话聊“泰安的那些楼市”，可以享受“周游泰安”半边天的旅程，有美女置业顾问、有都市白领置业精英、有泰安最顶端的楼盘项目。十月让我们一同邂逅金秋“看房之旅”，赶紧来加入10月27日看房团吧！

本次看房团项目暂定：新天街、新陶名苑、泰安·恒大城、光彩·鎏光溢彩，既有旅游地产也有住宅项目，让您一次看个够。

有意向的市民，请提前与齐鲁晚报或房产新干线联系，报名登记看房意向，并关注看房车新闻，也可以加入“看房团”QQ群，及时获得最新房源信息。“看房团”不收取任何费用，每次看房活动耗时半天。

(田阳) 集合时间：10月27号(周日)8:00
发车时间：8:30

集合地点：市政广场东侧规划展览馆门口

行程安排：新天街、新陶名苑、泰安·恒大城、光彩·鎏光溢彩

费用状况：全程免费(无任何费用收取，如第三方假借本站名义收取费用切勿当真)

齐鲁晚报报名：6982106

QQ:111906186 1656102228

房产新干线报名：6118666

QQ:2501328728

报名网站：

房产新干线(WWW.h0538.com)