

省城改善型住宅价格上扬

临近年末，省城楼市迎来最后的疯狂。从这两个月房企们的推盘节奏看，改善型住房占了很大的比例，越来越多的房企正在根据楼市改善型成交渐增的趋势，减少中小户型房源供应，转而主推大户型。



万科天泰金域国际售楼处开放，引起众多改善性购房者关注

省城楼市改善型住房一览表(部分)

项目名称	主力户型(平米)	价格(元/平)	优惠活动	项目位置
中海国际社区	90-160	8500	认筹3万抵5万;50000元抵20000元	阳光新路二环南路交界处
鑫苑名家	85-115	8700	团购最高优惠10万元	历山北路与小清河南路交汇处
西城·济水上苑	90-140	待定	认筹交1万享98折	腊山河西路与聊城路交口
鲁商·凤凰城	90-140	5999	到访即送万元代金券	经十东路与唐冶中路交汇处北行900米路西
安泰诚品	90-130	待定	团购交2000抵10000买房送储藏室	济微路30号
银丰·唐郡	90-140	6700	交5万抵7万赠三年物业费	唐冶新区围子山路1号
万科天泰金域国际二期	96-143	待定	人会有优惠	高新区经十路奥体中心对面
华润仰山·红叶林	90-195	待定	待定	舜耕路与二环南路交汇处东行2公里路北

省城“改”房市场产品丰富

“越来越多的购房者在购买力提高之后，便会购入改善型住宅，相比于首次置业的购房者，改善型客群更强调居住的舒适性和更高的生活品质。良好的小区环境、专业的物业管理、完善的生活配套、优质的教育资源以及精心规划适宜居住的户型等都是这些客群在购房时所考量的标准。”周末，在万科天泰金域国际二期售楼处，98平米的小三室和143平的大三室都备受消费者青睐。

购房者王女士深有体会：“目前，市场改善型住房选择余地非常大，适合自己选择范围的社区大致有三个，准备再观察一段时间，赶在年底前购置一套。”

据了解，本周末保利华庭、银丰唐郡、万科天泰金域国际等多个楼盘开盘，加推改善型房源。采访中记者了解到，从年初开始，许多来售楼处咨询改善型住房的市民就开始增多，而其中尤以120—150平米的三房、四房最受欢迎。从受访市民关注度来看，改善型购房人群对于居住环境、生活、商业、医疗、教育等配套要求都比刚需人群高的多，“舒适”是改善型购房人群置业最关注的因素。

今年，花园路与奥体西路片区成为了省城最受关注的改善型购房区域。万科城主打精装修，将全新的精装理念与一级资质万科物业带到济南。保利置业则推出了全新品质升级之作——保利华庭，将空间合理利用发挥极致。“今年这些

大盘的到来，给我们也带来了全新的购房理念，感觉房子的品质确实随着时代的发展越来越好了。”准备在奥体西路片区购房的李女士告诉记者。

同时，由于省城大部分房企都完成了全年的销售任务，追求利润的改善型楼盘成为主流的同时，定价也是一山更比一山高，改善型需求住房近四个月的涨幅几乎每平方米近千，甚至更多。一位大型房企的销售负责人表示，今年下半年改善型住房市场供需出现倒挂现象，项目价格出现一路上涨的局面，这一局面也将继续延续到年底。

改善一步到位 还需多挑多选

如何挑选中意的改善住房？专业人士提醒广大有改善需求的购房者，改善型住房不同于刚需产品，对于社区环境及各项配套，以及户型设计、朝向等要求更高，在限购政策下，许多人改善住房条件的机会有限，因此要想“一步到位”就要多选、多挑，面对一个楼盘心仪的户型，不要盲目下单，应该跟周边的楼盘做综合比较，多考虑后期入住的生活便利性及配套的配备率等。

二次改善型住房的首付比例高，因此购房者应该合理预算家庭存款及收入，最大程度地减少后期家庭经济及生活负担，买的放心、省心，才能住的安心。不要只贪图“房子大”盲目消费，影响家庭生活质量。

(楼市记者 贾婷)

经济墅：亲民价圆中产梦

很多人都有住别墅的梦想。但别墅高昂的价格与生活成本，让大多数人望而却步。从去年开始，省城近郊出现的亲民别墅，购房者只需花市区内住宅的价格，就能购进260平方米带花园的双拼别墅。

碧桂园凤凰城引领省城

亲民别墅风潮

在济南创业五年的王先生，从创业开始就拥有一个别墅梦：“别墅能有自己的院子，对于拥有田园情节的我来说，非常渴望结束一天的工作后，能在自己的别墅花园享受生活。”然而，在陪同王先生逛完海尔绿城御园别墅等几家位于市区的别墅项目后，王先生表示别墅价格还是太高：“市区别墅价格都达到几千万了，我根本承受不起。”

像王先生这样，年收入三十万以上，承受力不强却希望住别墅的人而言，入门级别墅可选择郊区。2012年，碧桂园凤凰城的经济型别

墅以平民价入市，市场反响强烈。“我们只需花比济南一些住宅还要便宜的9000多的价格，就可以购买200多平的别墅产品。”购买了碧桂园凤凰城一期别墅的李女士告诉记者：“一栋别墅能满足我们一家三代的需求，而且相比住宅私密性也更高，还有私家花园可以享受，生活质量大大提升。”

碧桂园凤凰城精确的市场定位，赢得了不错的销售成绩。“一期大花园、小别墅产品已售完，10月加推的二期双拼别墅仍在热销，其置业顾问告诉记者。



碧桂园凤凰城的别墅产品，因其价格经济，受到众多拥有别墅梦想的购房者青睐。(摄影/谷忠民)

不限购

亲民别墅投资价值显露

相比住宅而言，别墅通常具备了山水园林等优越的社区环境。容积率低的特点，也让别墅的土地资源凸显。像济南碧桂园凤凰城和重汽莱蒙湖等别墅，更是处于市区近郊不限购地段，大大增加了亲民别墅的投资价值。

省城一研究别墅的业内人士告诉记者：随着城市土地的日益减少，城市化进程的推进，容积率低的别墅产品分布将距离城市核心越来越远，照此趋势，现在投资碧桂园凤凰城和重汽莱蒙湖这样亲民别墅，是非常符合时机的。同样在碧桂园凤凰城购买了一栋250平米别墅产品的张先生，并不打算长期在碧桂园凤凰城居住：“装修完后，我们将会把这套别墅当成周末度假的地方，既实现资产保值，又能提升生活质量。”

(楼市记者 韦超婷)