

# 高房价让刚需族进退两难

上周,万科天泰金域国际和保利华庭两大品牌楼盘再次开盘加推,13500元/平米的精装住宅单价和9200元/平米的毛坯住宅单价似乎刷新了近期面市的住宅销售单价,同时也让购房者陷在大品牌的影响力和本土开发商的亲合力之间。同区域,如何选择,成为不少购房者置业时面对的难题。

## 房价高企

### 刚需族“一步到位”

一线品牌入济以来,住宅产品不断更新,购房者的置业观念也在慢慢改变。“刚需房”已经不再仅仅是低总价的小户型,“一步到位”成为不少年轻人如今的置业观。

“倒不是因为买了大房子,而是因为现在价格太高,买一套已经压力很大,至于换房还不知道能到何时。”刚刚购买保利华庭的小张告诉记者,对于像他这样的刚需族来说,保利华庭一直主打的“刚改房”让他直接选择“一步到位”的置业方式。多数品牌楼盘在创新产品之余,加大产品的附加值,预售价格也高于同区域的类似产品。价格的攀升让许多还未做好心理准备的购房者承受了不小的购房压力。

同样的,从事广告行业的小李也一直关注化纤厂片区。万科城、保利华庭、莱刚凯旋公馆、力高国际、尚品燕园等此区域的楼盘信息,小李都熟记于心。“起初想买力高国际和尚品燕园的房子,后来万科和保利拿了地,考虑到一线房企的产品和配套可能会优于其它项目,所以想等等再下手。但是万科城的精装



龙腾国际花园作为本土企业的代表作,受到购房者的关注 张振华 摄

修价格高得难以接受,最终还是选择了配有公办小学的莱钢凯旋公馆。”小李对记者说道。

郭新则一直想在西部买房,尤其是西客站和十艺节的影响,大盘扎堆的西部房价也在“水涨船高”。但是郭新则很坚定地购买了实力滨湖居90平米的两室住宅,“虽然实力置业是本土开发商,但是滨湖居位于经十路沿线,交通更加方便,南面紧靠腊山公园,足不出户就能享受到腊山湖的风

景,而且还是学区房,以后孩子上学也比较方便。”郭新认为,一线开发商和本土开发商各有千秋,应该选择最适合自己的。

### 选房切忌盲目冲动

同一区域内,有的购房者选择多花点钱选择品牌房企的新盘,看好一线品牌的后期保障;有些购房者则看好本土楼盘的价格优势和归属感。

业内资深人士刁先生分析道,“如今的济南房地长市场,品牌的力量是不可忽略的。随着社会经济的发展、生活水平的提高,在资金充足的条件下,人们追求品质有保障的大品牌是必然趋势。一线品牌的强势入驻,不仅为市民带来了品质优良的大盘,也为本地房企带来了巨大的压力和挑战。在一线房企的刺激下,本土品牌房企也在积攒实力,并开始逐渐再度展开版图。”

无论要买新房,还是求购二手房,业内人士均建议广大置业者切忌盲目冲动,不用过度追求品牌,在综合考量各方面条件前提下,可以细细比较各家的户型、价格。反观当下,多个区域都出现外来品牌地产遭遇本土优秀开发商“阻击”的境况,同台竞争在为市民提供更多购房选择的同时,也有利于增加一个片区的房源供应,拉低区域房价。

(楼市记者 杜壮)

## 楼市气象站

# 上周楼市改善型产品唱主角



一周天气:晴朗

最低温11月10日(成交85套) 最高温11月6日(成交207套)

进入初冬,天气渐显寒意,楼市的热度却没有太多的削减,很多开发商都不愿意放缓今年楼市“乘胜追击”的步伐。据世联怡高数据统计显示,上周(11月4日—11月10日)省城楼市又有4个新项目入市,2个项目加推房源,一手住宅成交1100套,相比前一周有27.2%的降幅,日均成交套数为157套,仍然处于较热的成交态势。土地市场方面,上周成交13宗土地,分别被俊汇置业、帝华房产等公司摘得。

## 上周成交价格再上涨

记者了解到,上周成交数据主要靠新推盘的几个大盘支撑,而上周开盘和加推房源的六个楼盘中大多以改善型房源为主,价格也一浪高过一浪。据了解,11月10日首次开盘的万科金域国际二期共推出252套房源,涵盖一梯两户的18层高层143平米三室和两梯四户27层高层96-98平米两室房源,成交均价13500元/平米。同日,南部华润仰山别墅首次开盘推出74套别墅,其中双拼10套、联排64套,双拼面积在470-550平米,联排户型290-440平米,双拼成交均价32000元/平米,联排成交均价24000元/平米,南部房价再次被刷高。10日开盘的还有由恒大地产在西城打造的

改善型大盘翡翠华庭,项目共推出508套房源,户型分布在144-204平米之间,全部为精装房源,当日成交392套。

据悉,位于化纤厂片区的保利华庭项目,11月9日加推12号楼共推出268套房源,成交均价也站上了9200元/平米的高点,房源以78-120平米房源为主。而位于历城区电建路与桑园路交会处的名辉豪庭首次开盘推出316套95-135平米刚需房源,成交均价也达到8600-8700元/平米。据了解,上周加推房源的还有位于西客站片区的中建锦绣城,11月7日晚5点,中建锦绣城加推125套新房源,92-135平米房源,成交均价7400元/平米。

## 年底房企再冲刺

本周日,位于阳光新路二环南路路口北的知山雅筑将迎来首次开盘。据置业顾问介绍,项目全部为11层板式小高层,主打刚需户型,其中70平米、90平米房源占到整体的七成以上,还有少量130、140平米、160平米改善房源,另有部分顶层复式及首层带小院户型,成为二环内市区罕见产品。同时,项目三面环山,周边生活配套丰富,居住氛围

浓厚。

据了解,本月中下旬还有百替御园华府、银丰唐郡、重汽翡翠东郡、绿地爱丽舍公馆、实力滨湖居等项目计划推盘入市,开发商企盼在清冷的冬日再次刷新销售业绩,但对于购房者来说,最大的担忧便是价格的再次走高。

(楼市记者 葛未斌)



名辉豪庭开盘现场座无虚席