

化纤厂片区引领济南楼市



莱钢凯旋公馆开盘热销现场

2013中国房地产(齐鲁)
「三名」评选特刊

齐鲁晚报

T22

2014年1月22日 星期四
编辑：韦超婷 组版：胡晓娟

2013年要说济南楼市最耀眼的明星，当属位于济南东部的化纤厂与花园路片区。保利与万科两大国内一线品牌房企近距离PK抢客，莱钢置业、力高国际、北大资源等房企也加入其中与大牌展开激烈争夺。片区硝烟四起，却直接带动了购房者的置业热潮。化纤厂片区的房价涨了一轮又一轮，却仍受购房者疯抢。

城郊结合部引房企争夺

从2012年开始，化纤厂片区就掀起了一股拿地热潮。保利、万科、绿地、海亮、金科等参与其中进行竞拍。最终保利、万科两大品牌房企拿下了化纤厂456亩土地。加上之前莱钢购买的地块，整个化纤厂片区在2013年新开发的面积达到37万平方米，建筑面积更是高达百万平方米。

缘何化纤厂片区受到众多房企的热烈欢迎？业内人士认为：化纤厂片区位于高新区和洪楼商圈的交界地带，周边配套成熟完善，交通完善。同时距离济南东边CBD不远，处于黄金距离范围。而根据济南最新的轨道交通线路分布，R3线正好经过该片区，未来升值潜力巨大，属于济南东部少有的黄金地段。

大牌房企在其中激烈争夺后，本地房企不甘示弱，也加入了化纤厂片区地块的竞拍。2013年5月，化纤厂片区2013-G048地块经5房企30

轮鏖战，终被济南泰跃房地产开发有限公司摘得，成交价16.4亿，折合楼面地价4343元/平，再次刷新了济南单幅土地总价。这也让化纤厂片区各房企的竞争更有看点，央企龙头、私企龙头、山东名企、本土企业四类房企争夺战将在化纤厂片区继续上演。

品牌房企带动

楼盘品质、价格双提升

在土地竞争落幕后，进入开发阶段的各大房企推出的产品也极大吸引了购房者关注。万科城作为万科进入济南后开发的第一个项目，以全装修的概念打响了第一场战役，形成了首次开盘就售罄的热销场面。而保利华庭则以南北通透、方正全明户型为主打，赢得了购房者的青睐，首次开盘同样售罄。不少购房者坦言，见过了很多购房场面，但是在较短的时间内同一片区两大楼盘都出现热抢为近年首次见到。准备在化纤厂附近购房的杨先

生告诉记者：2013年，万科和保利的产品都有给人耳目一新的感觉，万科城主打精装修，保利的户型则非常合理通透，让他非常心动。

品牌房企的到来除了带动楼盘品质外，也直接提升了区域房价。在首次开盘时购买保利华庭的蒋先生告诉记者，他购买的91平产品当时优惠完后是8500元/平米，11月时，同样的产品已经涨到了9200元/平米。“涨价太快了，半年的时间就涨了七八百元。听说万科城也涨了1000元，都涨到1万元一平米了。”在这两大房企的带动下，周边住宅价格逐步攀升，涨幅每平方米在500-2000元不等，明显提升了区域价值。

多房企加大供应量

今年好戏仍将上演

如果按一般的房地产项目开发进度看，化纤厂路去年成交的泰跃地块、楚天地块今年都将进入实质性开发推广阶段。有业内人士分

析，两大房企或将打造不同产品来完善化纤厂片区产品线。而保利华庭和万科城的二期、三期项目也将继续推出入市，整个片区的供应量仍然不容小觑。

对于化纤厂片区能否在2014年继续成为济南楼市的明星片区问题。一业内人士告诉记者：根据今年济南土地市场的出让情况，虽然今年位于槐荫区和高新区两大片区的楼盘竞争角逐会非常激烈。但化纤厂片区仍然是实力房企聚集的地段之一，开发的产品和品牌都具有非常强的市场竞争力，加上处于城乡结合部的有利地位和奥体CBD的利好带动，化纤厂片区楼盘仍将受到市场重视。对此，保利华庭一置业顾问也告诉记者：“随着项目开发的继续深入，周边的配套也会越来越完善，吸引的人也会越来越多。从保利华庭目前的蓄客情况来看，也仍然保持了稳定增长，这也说明了该片区还是非常受市场认可。”

(楼市记者 韦超婷)

百万大盘综合体升级区域楼市



南部拥有中海国际社区、鲁能领秀城等综合体升级区域价值 尹成立 摄

城市综合体 提升区域配套

居住在南部十几年的王先生，说起近十年来南部的变化，心生感慨：“城市发展太快了，如果不是因为我一直在这里居住，可能现在回南部来，就认不出来了。”王先生说，随着近年来南部阳光100、鲁能领秀城、中海国际社区等楼盘的开发，济南南部的人气越来越

旺，“人一多，商业就起来了。现在南部各种配套齐全，一个独立城市拥有的功能，它全都拥有了。”

作为一种更高端的物业形式，城市综合体融合了商业、办公、居住、会议、文娱、教育和交通等多种功能，为生活中的人们提供了更为便利、更加优化的空间。而随着济南南部多个百万平米大盘的开发，如今的南部，多种功能齐全，已成为了一个名副其实的城市综合体，直接拉动周边区域经济。“一般在大型楼盘或者

人流集中的地方会规划相应的商业综合体，让整个区域配套更加完善，从而缓解了城市整体的交通、购物等压力。”业内人士称，当人们的生活需求都可以在一定区域解决时，大型综合体的开发对城市交通的缓解有非常大的作用，同时相应配套的提升，也会吸引更多置业综合体。

城市综合体

带动区域楼市价格

2013年9月29日，位于南部的大型商业综合体中海环宇城开业，再一次升级了南部楼市的物业类型与居住品质。不少住在南部的居民表示：如今南部的生活更加便利了，交通、购物、娱乐、居住功能齐全，仿佛一个独立的小城，生活品质大大提升。

城市综合体除了带来区域配套的升级，也同时带来了住宅品质的提升。某南部楼盘的置业顾问告诉记者，随着和谐广场、中海环宇城等大型南部商业综合体开业后，愿意来南部居住的人越来越多。而像鲁能领秀城、中海国际社区等大型社区推出的住宅产品，也广受购房者欢迎。“每一次开盘都热销，很多人看重的是这里的配套成熟。既有良好教育配套，购物、娱乐等设施也不少，很受购房者欢迎。”

2012年在中海国际社区购房的徐先生也告诉记者，他购买中海国际社区的住宅时是7200元/平，如今已经涨到了8000多元，而且在中海环宇城开业后，给他打电话的二手房置业顾问也越来越多。“有时候一天接到好几个电话问我卖不卖房子，我的房子离中海环宇城不远，按中介的说法处于供不应求的地段，很庆幸当时买早了。”

在济南城市综合体最集中的南部，如今住宅均价成了仅次于市中心的房价区域。一二手房中介人士告诉记者：这与南部的配套成熟有很大的关系，除了自然的山体公园和成熟的教育配套

外，现在大型的商业也给南部房价很大的支持力度。“很多在南部写字楼工作的居民，日常生活都不会到其他区域去了，非常便利。”该人士说。

城市综合体

提升城市形象

如今，大型综合体的开发，也得到了开发商的认可。“倘若一个大盘配套上相应的综合体，会提升整体的楼盘价值，而现在政府也越来越倾向出售大块地块，并要求配套商业综合体，这对城市形象提升有很大作用。”业内人士告诉记者，照近年来济南土地出让情况看，城市综合体非常受欢迎，像之前出售的北大时代地块、中海华山地块、保利中心地块，都属于城市综合体的开发。“这样的规划，会让楼房看起来更加具有整体性，也会让群众的生活更加便利，更缓解了城市交通等压力，因此在未来的规划中，一个片区拥有商业综合体式的城市综合体规划会越来越。”

(楼市记者 韦超婷)