

东部楼盘都在喊涨价



踩盘手记

鲁邦奥林逸城 准现房发售

位于汉峪片区的鲁邦奥林逸城目前已全部封顶。据置业顾问介绍,整个项目还剩500多套房源,面积在93-190平米之间,每平方米对外报价8900-9600。除了准现房的优势,鲁邦奥林逸城还与名校签约,日后业主子女可享受优质教育配套。据悉,整体项目将于今年年底交付。

万科天泰金城国际 “高端”配套升级人居

作为万科在济南的第一个项目,金城国际的“优八”精装标准已在业内引起关注。除了人性化精装理念,项目的配套设施在济南市面上也不多见。据置业顾问表示,项目内配有餐厅,业主独享;根据四季日照变化定制老人、儿童活动区等一年四季皆可享受的景观和户外场所;九年一贯制小学初中、宠物乐园等。北依菠萝山公园,成为经十路沿线唯一山体公园正南社区。

保利海德公馆 精装产品再度面市

“公馆”属于保利的高端系列。据介绍,项目目前在推7号楼、9号楼,两梯两户现房精装产品,为167平米、178平米、184平米、203平米四个户型。海德公馆奉行先做园林,后做房子的宗旨,以绿地为主题,做了5个主题公园,楼间距达到135米,同时社区配有图书馆、健身房、从幼儿园到初中一体化教育配套。

三箭汇福山庄

3月加推低密度洋房

三箭汇福山庄由10栋11层的观景洋房,9栋多层花园洋房和8栋双拼别墅组成。共752套房源,小高层主力户型为165㎡,花园洋房为163㎡,地上容积率仅为1.5,1.03,目前剩余175套,预计三月份进行加推。据悉,目前小高层均价8800元/㎡,花园洋房均价10900元/㎡,全部为实景现房。

(楼市记者 陈晓翠)



保利海德公馆活动现场

在房价暴跌论的声音中,3月3日,记者走访了东部片区多个改善型大盘,发现楼盘售楼处到访客户接连不断,不少楼盘的到访量甚至可以与去年的金九银十相媲美。在楼盘售价等相关问题上,各大楼盘均表示自己所在的楼盘目前销售良好,有些楼盘售价近期可能还会有涨幅。而在各大改善型楼盘看房的购房者均表示,价格是决定他们是否购买的因素之一,但是好区位、好户型、好配套的房子则比价格更为重要。

需求释放 多数楼盘喊涨

“我们价格肯定还会再涨的,现在的价格其实定得并不高。”万科天泰金城国际的置业顾问告诉记者,他们的楼盘还有很大的涨幅空间,“签下学校来,涨几千元一平米都有可能”。而在以准现房销售的鲁邦奥林逸城,置业顾问也同样告诉记者,降价对于他们来说完全不可能:“我们是名校学区,也是准现房发售,现在的定价在济南市场上相对而言还是合理偏低的,后期可能

还会有小幅上涨。”保利海德公馆的置业顾问则告诉记者,因为产品不同,装修标准不同,今年推出的房源价格要有所上升。目前直言价格会保持稳定的,只有三箭汇福山庄和绿城百合花园,仍然维持着去年年底的价格对外销售。

缘何济南改善型住宅会有如此乐观的预期,业内人士告诉记者,除了刚改需求人群外,单独二孩的政策声音,也让不少家庭有了换大房子的打算,这在一定

程度上增加了改善型住宅的需求。“我们现在每天的到访客户量平均下来有30组左右,好的一天能到40、50组”绿城百合花园、保利海德公园的置业顾问都告诉记者,年后每日的到访量很多,和去年的金九银十都不相上下。“但是现在有部分客户可能受杭州降价等事件的影响,开始持观望态度。至于说市场的需求,还是非常大的。”万科天泰金城国际的置业顾问李女士告诉记者。

住宅配套下功夫 居住品质优于刚需盘

“孩子再过两年就要上小学了,现在住的小区学区并不是很好,想再买一套房子,既能让孩子上学有着落,又能有一个好点的居住环境。”记者在鲁邦奥林逸城遇到了打算近期购置房产的李女士,她告诉记者,希望自己的第二套房子能有一个好的学区,同时也能拥有比第一套房子更优质的配套。“以前住的都是老社区,物业、停车配套等都不完善,换房子肯定想在这些方面有所改善。”

像李女士这样的改善型需求购房者,在已经有购房经验的情况下,他们

已经不仅满足于一般的生活居住环境和质量。“定位为改善型的楼盘,往往在设计上要用更多的心思,要有更好的设计与配套。”万科天泰金城国际的置业顾问告诉记者,万科在针对天泰金城国际二期项目的设计上,不仅配备了更好的绿化,还在细节上为业主进行了更为贴心的考虑。“我们在社区内配备的风雨草坪,宠物乐园等设施,都将为业主提供一个舒适的休闲环境,同时还为将专门配备一个业主食堂,充分考虑到未来业主的各种需求。”

记者在走访东部几大盘中发现,提

升楼盘配套需求都体现在了各大改善型楼盘的设计上。三箭汇福山庄新推出的观景洋房,容积率仅为1.03,超低的容积率极大地提升了小区的居住品质。保利海德公馆则不仅重金聘请知名设计团队来打造楼房的精装修,还在小区的打造上下了大心思。“我们前后楼的楼间距达到了135米,中间是一个无任何遮挡的大花园。其中配备了网球场、羽毛球场等运动设施,小区内还有专门的健身场所、室内泳池和社区图书馆,真正实现文化筑家。”海德公馆的置业顾问介绍。

(楼市记者 韦超婷)

鲁商凤凰城正式签约历城二中

2月27日下午,济南市历城区唐冶管委会、济南市历城区教育局、鲁商凤凰城开发商——济南金艺林房地产开发有限公司,与鲁商国奥城共同签订了历城二中唐冶分校的配套合作协议,值此宣告了历城二中唐冶分校正式入驻鲁商凤凰城。三方签约代表及众多来宾共同见证了本次签约仪式。

鲁商凤凰城作为鲁商置业在济南东部开发的重头项目,自2012年入市至今,市场热度持续升温,销售额节节攀升,客户认知度亦越来越高,项目的成功运作,为济南房

地产市场注入了新的活力,同时,鲁商凤凰城旨在为所在区域周边打造一个关心教育、关心下一代的负责任地产社区,一方面紧随唐冶新区的规划配套建设,另一方面将项目自身的住宅部分与优质教育相结合,让孩子更加便利地享受来自历城二中的师资力量与教育发展,相信鲁商凤凰城与历城二中唐冶分校的合作一定会结出累累硕果。

济南鲁商凤凰城已成功签约历城二中,携手二期9号楼90-120㎡舒适二居及紧凑三居学区房,现已正式开放认筹。

