

北城或为楼市最大“潜力股”

在滨河新区规划助力下,目前北部已经吸引绿地、中海、北大资源、重汽、南益等品牌房企入驻,且开发规模日渐提升,几百到千万平方米体量成为最大亮点。

业内人士表示,随着北部城区开发建设步伐的不断加快,区域楼市供应量将“骤增”,成为济南楼市主要供应区域之一,整个北部城区的基础设施配套和城市面貌也将随之得到根本性改善。

超级大盘撑起北城格局

除了北大资源的30万平方米尚品清河,以及重汽地产着力打造的30万平方米翡翠清河、43万平方米翡翠外滩,鑫苑置业开发的70万平方米鑫苑名家,2011年3月,历下片区17宗土地熟化投资人确定为绿地地产济南滨河置业有限公司,土地熟化总投资84.61亿元,按绿地集团的开发建设计划,该片区将打造为北部城区第一大盘,总建筑面积约700万平方米的大型城市综合体绿地滨河国际城,其中13块居住用地可形成约563万平方米的居住面积。

2011年8月5日,北大资源成为徐李片区1044亩土地的熟化投资人,按照各自容积率计算,建成后形成375万平方米居住和商业面积。2014年1月17日,中海地产拿下华山片区4幅土地,面积达316292平米,总价近60亿元,整体体量突破千万平方米。

业内人士分析,对于房地产

业而言,新兴的城市区域因其丰富的土地资源和较低的土地价格,尤其吸引大型开发企业的关注,而大型企业入驻又能够带动区域基础设施配套水平和整体环境的快速提升,从而更快地推进城市空间拓展和规模扩张。

市民置业向“北”走

超级大盘的逐步开发,以及在交通、环境、配套等因素得到大大改善的条件下,北部楼盘引起了大批济南购房者的注意,市民置业“向北”走的观念凸显。

位于历下片区的绿地梵尔赛公馆在2012年一个月内连续四次开盘,次次售罄,创下济南楼市月销千套的传奇!如今历经两年沉淀,梵尔赛公馆二期再次亮相,首推90-130平全通全明户型,吸引千组客户咨询排号。

“目前,北部区域在售供应量较小,项目自身的品牌、规模、配套以及相对低廉的价格是吸引客户的重要原因。”据悉,绿地梵



绿地滨河新区鸟瞰图

尔赛公馆为绿地滨河国际城的首期住宅部分,除此整体项目还涵盖260米双子塔、110万都市商业商务集群等配套。

记者获悉,中海华山项目预计将于8、9月份开放示范区,千万体量的超级大盘备受业内外关注。“项目属于新兴区域,自身

觉得价格不会太高,且大盘配套齐全,交通方便,已经把它列为重点考虑项目之一。”首次置业的小葛说到。

记者调查了解到,济南北部目前已有绿地、重汽、北大时代、南益地产、路劲集团等多家品牌房企进驻。业内人士分析

称,北园路沿线、小清河流域以及滨河新区内住宅区发展已日渐成熟,在北跨“天堑”的打通、产业发展进入轨道、政策利好等多方面向好因素的影响下,将有越来越多的房企集中入驻北部新城,楼市崛起将指日可待。

(楼市记者 陈晓翠)

写字楼投资需找对位置

投资房地产的金科玉律:地段地段还是地段。绿地卢浮商务中心雄踞经四纬十二济南百年开埠老牌商务领地,纬十二路周边商业氛围浓厚,但商务办公条件欠缺,除银座中心之外,没有正规的甲级写字楼。根据槐荫区政府的规划,十二马路沿线将建成济南西部的高档商业圈,与经四路、泉城广场商业圈遥相呼应。水游城、唐人乐天、嘉德广场等一批商业规划落地,大型商业综合体银座和谐广场已开业两年,这里将建

成一个面积超过30公顷的商务区。

卢浮商务中心由世界500强绿地集团开发。绿地集团2013年资产规模、业务营业收入双双突破3000亿,年均复合增长率超40%,位列世界500强第359位,并在香港成功上市,布局亚、欧、澳、美,4洲10国100城,跨入全球化战略进程。集团商业项目遍及上海、北京、南京、济南、南昌、武汉、郑州、西安等全国25个省近80余座城市,在中国商业房地产领域的占有量居首位。

绿地集团在超高层建筑、大型城市综合体、高铁站商务区等领域傲视群雄,目前建成和在建超高层城市地标建筑达17幢,其中4幢位列世界排名前10。绿地·卢浮商务中心建成后将以百米的高度屹立经四纬十二交界口,成为纬十二路一道靓丽的天际线。目前,绿地卢浮商务中心正在火爆销售中,8500元/平起,90—1300平米海派商务空间,与您共享资本盛宴。



这是齐鲁晚报《齐鲁楼市》推出的买家做主角的栏目。如果您在买房、卖房、收房、验房、物业、按揭等方面遇到任何问题,都可以致电本报。楼事无大小,记者帮您办。

齐鲁楼市官方微博:@齐鲁晚报齐鲁楼市

齐鲁楼市官方微信:qlslfc
电话:0531-85196379

学区房也有条条框框

◆读者求助

近日,读者刘先生打来电话反映,说自己当时在购买重汽·翡翠外滩的时候,置业顾问说是学区房,孩子可以就读社区配套的历城六中。今天9月1日孩子就要上初中了,却因为房子尚未交房并没有入住证明而不能如期上学。对此,刘先生感觉开发商存在欺诈购房者,认为自己买的房子并非学区房。

◆记者帮助

带着刘先生反映的问题,记者以购房者身份来到位于小清河北路的重汽·翡翠外滩的营销中心。当问到置业顾问孩子上学问题时,置业顾问解释说,“我们的业主子女达上学年龄,可以凭房产证、户口本、入住证明办理入学手续,房产证办理中的可以凭借购房合同办理。”

记者表明身份并说明读者所反映的问题时,现场袁经理接受采访说:“在引进教育资源之初,为使重汽地产开发的翡翠清河与翡翠外滩两个项目适龄人口就近接受义务教育,我们就同济南市历城区教育局、济南是历城第六中学拟定了学校建设合作协议。其中明确规定在房屋已交付但未办理完房产证之前,购买翡翠清河和翡翠外滩住宅的业主子女,凭《商品房买卖合同》、购房发票、户口本和项目物业管理公司开具的《入住证明》,享受九年一贯制的义务教育。而这份协议我们营销中心也一直有陈列供购房者翻阅,我们的置业顾问在遇到上学问题时也会向购房者说明能否入学的条件。承建校舍,引进优质的教育资源的初衷是为了更好地让每一位重汽的业主子女有更好的上学条件,这也是我们重汽·翡翠外滩的区域优势和卖点,但是怎么办理入学、什么条件可以入学也是有明文规定和公示的,条件不足无法入学我们也爱莫能助。”

随后记者致电历城六中校方,校方也证实确实与历城区教育局和重汽地产签订此协议并公示,对于重汽业主子女入学确实有明确的规定。

◆记者提示

按照教育部门的规定,孩子在辖区内上学必须遵循“两个一致”的原则,即户口本和房产证必须保持一致,优先安排两证一致的学生。如果不能一致,则对孩子的上学会产生影响。像刘先生的情况,没有交房的情况下不能落户,孩子也同样不能在学区内入学。

(帮办记者 杜壮)

西部楼市产品差异化凸显

在济南“东拓西进”规划方针的指引下,济南西客站所在周边土地受到众多大牌房企的青睐。恒大、金科、龙湖、绿地等众多品牌房企,纷纷落子济南西部。受土地市场这个“隐形翅膀”的影响,济南西部的楼市布局更加整齐有序。记者从二环西路高架桥上看到,威海路、烟台路、青岛路等多条新命名的道路将整个西部新城划分开来,一座新城呈现眼前。

相较于东部,西部的地势平坦,西客站周边等热点区域价值还未爆发;相比于南部,它没有涵养水源、控制建设规模的压力;也不像济南北部,受到黄河屏障的影响。在不少市民眼中,济南西部区域空气质量佳,依靠西客站,是不错的安家之地。而对于开发商,众多一线房企、本土品牌抢滩西客站。因此在项目定位时,产品差异化定位则成了重中之重。

改善型产品走俏

二环西路开通后,连接整个大济南的交通线更为快速便捷,从西部新城到主城区,仅需要20分钟左右的车程,便捷的交通带来区域价值的提升。龙湖·名景台、恒大翡翠华庭等高端社区在西部新城在业内都赢得了不错的口碑。

4月26日,龙湖·名景台示范区开放,大楼间距、大花园、360°景观定位,令参加此次活动的购房者非常心动。“本来我一直纠结在西边买,还是去东边买,这次看到龙湖的户型,就将这里作为终极置业的居所,已经办了一张购房卡。”购房者张女士说。据悉,龙湖·名景台主力户型为90-150平洋房。

而项目同样定位在花园洋房和高层房源的恒大翡翠华庭,预计首推大户型房源。据悉,恒大翡翠华庭是济南市重点发展高铁新城打造的大型现代化都市综合体,是集居住、商务、金融、休闲、娱乐、购物、文化、教育于一体的高铁新城首席生态大盘。现在在售140-200平的大户型房源,是3.15米层高,户户均享180度至270度开阔景观,140米超宽楼距。

刚需产品是市场主打

除恒大翡翠华庭、龙湖名景台、龙腾国际花园等社区以改善型产品走俏市场外,西部楼市仍以刚需产品为主。外海中央花园目前销售的均为西客站稀缺的18层小高层产品,户型面积在91-140平;济水上苑年前刚刚开盘,主力户型面积区间为80-120平;金科城的客户群主要是刚需购房者及部分刚改购房者,

主推户型面积86-120平。而这些产品的价格也成为销售利器。

作为西客站今年面市的纯新项目恒大·金碧城、天朗蔚蓝城等楼盘,推出的也是刚需主力户型。恒大金碧城首次开盘即推出86-136平的主力户型,天朗蔚蓝城也推出了针对刚需人群的85-130的主力户型。

商业项目填补西部空白

除住宅项目外,不少商业项目也纷纷落子西部新城,使西部新城建设日趋完善。“海那城还剩下50个单元,均价8000元/平米,面积在600-2600平之间,适合中小企业在海那城落户办公。”置业顾问告诉记者。据悉,海那城海宁皮革城、奥特莱斯商业街也在同步招商中,计划建成西部新城的城中城。

同为较早进入西部新城的商业办公项目西元大厦,由于二环西路的开通,已经实现了3分钟上高铁,5分钟上高速,8分钟上高架的“高速”办公。写字楼整体均价在9000元左右,办公面积整层1000平,主力户型面积在100-200平。5月份开盘的LOMO·梦世界,推出了精装公寓及沿街商铺,满足了部分小微企业在西部新城安家需求,同时填补西部公寓市场的空白。

(楼市记者 刘亚伟)