

刚需盘不再一枝独秀

改善型产品舞动市场

一直以来，刚需产品与刚需客户一直是济南楼市的重要构成，为适应市场，开发商也纷纷调整产品供应结构，以低总价、垫首付等字眼吸引刚需族的关注。近期，随着限购取消，重汽1956、中润世纪中心、黄金御园等项目的热销，改善型住房产品在市场占比越来越重。

改善型需求正演变成“新刚需”

住宅市场一般划分为三家天下：刚需、改善、高端，划分依据价格、地段和产品品质等指标，从低端到最高端，每个市场各具其特色。但在济南市场上，刚需与改善的划分并不明显。有业内人士表示，在各统计机构的报表中，一直以来改善型住房的销售为“刚需数据”贡献不少。根据克尔瑞机构数据显示，今年上半年各区域排行前五名的楼盘几乎是两室、小三室的刚需房源，销售冠、亚军由万科城、保利华庭夺得。记者了解到，化纤厂片区的楼盘价格在9000—10000元，按照一套面积100㎡的房源计算，总价为90—100万元，而这个价格在西客站片区或唐冶片区，可以买到一套130—140㎡的房源，因此在项目定位上，不少项目代理公司给这个片区定位为“刚改”房，改善型需求正在演变成购买力更强的“新刚需”。

做建材生意的刘女士今年在万科城购买了96㎡小三室，这已经不是她首次置业，而是改善型住房的选择。她认为化纤厂片区的配套、小区的物业是她比较中意的，虽然户型面积不大，但是设计非常合理，准备在这里长期居住。“平时推出的刚需房源中，有不少购买二套房的客户来咨询。”某楼盘项目负责人介绍。

“这个区域的楼盘比较多，以后对商业的需求会非常大，现在认筹阶段就有不少客户询问楼盘周边的门面房。”花园小镇置业顾问介绍。据了解，花园小镇自认筹以来的几次蓄客活动，都取得不错的效果，产品包括80㎡带双阳台，90



㎡的经典三室，136㎡实用四室，改善型房源占总房源的40%，同样作为化纤厂片区的泰跃赫府项目，也推出部分改善房源，目前认筹状况不错。

部分改善型住宅开盘即热销

目前市场上改善型产品供应量逐渐走低，但需求却很旺盛，导致改善型产品更加“抢手”。鲁邦奥林逸城在户型选择一直是搭配销售，项目营销负责人田经理介绍“112平米的两室房源卖的最好，价格在8600左右，去年开盘不久就卖完了。改善型房源一直卖的不错，主力户型面积有136、160、193平米。刚需与改善型房源搭配销售，客户的选择余地更大。”据了解，鲁邦奥林逸城由中铁十局和青岛一建施工建设，产品品质更硬。相对于刚需，改善型住房购房者更注重居住品质。

处于同一片区的重汽1956开盘也取得不错的业绩，8月16日首次开盘，短短2小时劲销两个多亿，整个小区包括2栋高层、6栋小高层、2栋多功能会所组成，52—79米楼间距，90—190平米的户型区间，满足了部分精英阶层的居住需求。

尽管近两个月楼市处于调整期，但依旧有不少活跃的楼盘。今年4月，黄金99大型人文社区升级力作——黄金99御园所推90—200㎡全新产品，3小时劲销5亿，为黄金99项目在2014年赢得了漂亮的开篇。7月中旬，中润世纪中心首推150㎡、200㎡房源，受到改善型购房者的广泛关注。

改善型楼盘的热销，也折射出市场需求的旺盛，正如一位改善需求购房人的直观感受：新房市场以刚需为主，适合改善的房子不算多，不是品质不够，就是地段太差，或者价格过高，一旦出现合适的改善型楼盘就得赶紧出手购买。

(楼市记者 刘亚伟)

开学在即，学区房日趋升温

从上半年开始，省城楼市持续走低，降价风波一起再起，许多人放弃房产投资，但是以鲁能领秀城、中海国际社区等为代表的学区房的销售和价格依然坚挺，始终未出现大的跌幅，甚至节节攀升。随着暑假进行过半，开学季的即将来临，学区房的关注程度日益升温。无论家长们购置学府名宅，是看中离家近，方便接送，还是看中名校的师资力量，为孩子选择优质的教育资源，目的只是为了给孩子创造最优的成长环境。

从在建学区楼盘分布来看，目前省城学区房源相对集中，主要以南部和东部分布相对集中，成为众多学区房刚需人群的首选。鲁能领秀城、中海国际社区、融汇爱都等楼盘均已成为南部教育大盘而深入人心，在东部南益·名辉豪庭、银丰唐郡、重汽·翡翠外滩、重汽·翡翠清河、鲁商凤凰城、莱钢凯旋公馆等众多优质教育楼盘，更是众多购房群体的置业方向。在西客站片区，优先抢占教育高地的绿地国际花都、外海中央

花园、实力赳湖居等项目，在今年淡市中，依然获得众多购房者的肯定。

长期从事房地产工作的张先生介绍，父母对孩子的教育的重视，让学区房成为一种紧俏的资源。尽管学区房相较于周边的楼盘普遍要高一些，但是依然受到市场欢迎。对于众多愿意出高价买一套学区房的家长来说，“只是为了孩子能上一个好一点的学校。”

(楼市记者 田晓涛)

学区房源推荐表

学区楼盘	学校配套	户型	价格(元/㎡)	优惠
中海国际社区	南上山街小学 济南实验中学	90—160㎡	6500起	8000抵20000
鲁能领秀城	胜利大街小学 育英中学	87—135㎡	9500起	售楼处咨询
融汇爱都	纬二路小学	85—135㎡	8500	8月限时百套特惠房
国华印象	山大二附中(小)学	107—188㎡	均价9300	准现房销售
实力·赳湖居	经七路一小	93—164㎡	均价8300	12#一次性97折,按揭98折;15#定房总房款优惠3万,一次性98折,按揭99折。
外海·中央花园	济微中学(九年一贯制)	90—99㎡、110—144㎡	起价6960	交5000元抵50000元;商业贷款98折,一次性付款97折。
莱钢凯旋公馆	历下区实验小学	90—127㎡	均价9100	首付6万元起,交1万抵5万元。
名辉豪庭	洪家楼小学	80—145㎡	均价8000—8500	5000抵4万
阳光100	阳光100小学 济南外国语中小学	45—154㎡	均价9800	售楼处咨询
世茂天城	汇才学校	80—125㎡	均价9400	贷款94折优惠;一次性92折优惠;老带新,老客户赠送两年物业费。
鲁商·凤凰城	历城二中	90—140㎡	均价6000	1、1—9号楼5000元抵30000元;11号楼3000元每平方米下降200元;车位1000元抵5000元,可办理分期付款。2、主房按揭99折,一次性98折,7天签约总房款优惠5000元,开发商老带新优惠。3、首付5万元起。

房租连续上涨

毕业买房群体渐扩容

每年的七八月份都是租房的旺季，大学毕业生刚刚走上工作岗位，基本稳定在某个区域，对租房的需求逐渐增加，租房市场开始火爆起来，每个月的房租支出成为这些社会新人的最大开销。记者走访发现，济南近期房租价格也在悄悄上涨，供不应求的市场环境加之一些中介的哄抬价格致使租房市场步步走俏。

毕业租房遇租金上涨

邢浩是山东大学今年的应届毕业生，签约了济南一家机械工程公司，在6月中旬便开始寻找房子，为毕业后的生活做准备。“没想到，我感觉自己已经是提前下手，但房子的价格已经涨上来了，在山大南路附近的一些单位宿舍比较老的房子一个单间月租金都需要800元左右，如果是装修好的一些房源，一室的房子单间月租金会超过1500元”邢浩无奈地说道。据了解，邢浩最终找到一处顶层的三室房源，与别人合租，自己一个单间月租700元，他已经很满意了，房子的生活配套还算比较齐全，关键是上班方便。

刘威和邢浩是大学同学，毕业后同样留济工作，与邢浩不同，刘威在大学毕业前根本没有考虑租房的事情，刚毕业先回家休息，等再回济南工作上班找房子时发现，不仅仅是价钱的问题，房源都很紧俏，单位在火车站附近，但周边的房子看了几天都没有中意的，合适的房源早已被租出，而且客群大部分是刚毕业的大学生，最终刘威选择借助邢浩的房子。“一个卧室两个单人床，和住酒店标间一样，还能省跟他一起分担房租。”刘威调侃地说道。

毕业买房群体逐渐扩大

每年大学生毕业房子的选择问题都会成为社会探讨的一大话题，加之今年楼市有探底之势，买房的时机逐渐浮现，很多大学生选择了毕业购房，直接安家。“租房毕竟不是长久之计，大三的时候我就想到了这点，早已经打算毕业在济南发展，所以在跟家里商量后，我去年在花园路西段买了一套小公寓，今年已经交房，马上就能入住了。”郑新之是德州人，也是今年刚毕业的大学生，和毕业后租房的大学生群体不同的是，小郑刚毕业就能住进自己的房子，免去了很多租房的问题。据了解，像小郑这样毕业就住新房或者毕业就买房的群体正在逐步扩大。

吴迪是一名刚进入地产圈的大学生员工，同时也是东部某小区的一名年轻业主。记者了解到，吴迪大学所学专业为房地产相关专业，平时对地产市场研究也比较多，毕业后顺利进入了济南一家本土大型地产公司，根据自己对济南地产市场的判断，吴迪在家人的支持下近期在省城东部购置了一套90多平的刚需房源。“房子明年就能交房，我想尽早有自己的家，同时觉得今年是买房的好时机，所以就在毕业时选择了置业”吴迪对自己的决定非常满意。业内人士表示，毕业生能抓住合适时机置业，规避房价上涨，房租支出带来的财富流失，或许能为之后的生活减轻很多压力。

(楼市记者 葛未斌)