

“4字头”房源惹火省城

临近年底,售楼处打折促销信息不绝于耳,新盘开盘人满为患的场面频频发生,殊不知济南近期四字头的房价又悄然登上了房地产市场的舞台。东、西、北三大区域竞相新盘低价血拼,绿地城、中海华山珑城等几大新盘诱人的低价入市,给接近尾声的房地产市场增添了不少刺激。

北部高性价比商品房

受市场追捧

回首11月,济南楼市最惹眼的莫过于位于济南北部华山片区的中海华山珑城项目的开盘热销。据了解16日中海·华山珑城项目首次开盘,出现了人山人海抢房的景象,当日住宅成交4355套,整个项目成交均价5800元/平米,销售额约27个亿,在楼市引起了强烈的反响。由此可以推测,在华山珑城的大力推动下,接下来一段时间,省城楼市住宅网签将迎来一波成交的高潮。

房价一直是购房者最关注的问题,在能接受价格的基础上,如能选择配套完整、环境优美、品质大盘,那就再好不过了。购买北大时代的市民张女士告诉记者,她和爱人一直想再买套公寓,但以市中心的公寓价格很高,近期发现北大时代的公寓仅需要23万起,于是抓紧出手,“我们看中的就是能以中低档的价格住上高品质的大盘,虽然暂时配套还不够完善,但我们相信,北部片区一定会慢慢发展起来的。”张女士说。

同时,片区内重汽·翡



翠外滩、荣盛锦绣澜湾等高性价比楼盘也惹火市场,纷纷推出相应的优惠活动。“我们针对一次性付款的客户,能拿到91折的优惠”重汽·翡翠外滩的置业顾问告诉记者,今年的北部备受关注,因为配套成熟、区位优势,翡翠外滩也一直备受改善型购房者的喜爱,到了年底特推出优惠活动,只要近期购房的购房者都可参与。

东、西新城竞争激烈

房价低得诱人

除了北部区域,济南住宅存量较大的东西部新城,也开始以低价诱惑购房者。近期绿地城以4800元/平米起价信息推向市场,绿地城的低价入市,再次聚焦了东部购房群体对唐冶片区的关注。“这个价格真的是回到了一年半前,现在唐冶的楼盘均价在6000多元/平

米,4800元/平米起价,对我们很多在高新区工作的刚性需求非常具备诱惑力。现在开发商都努力从价格、产品等方面取悦客户,购房者实际上拥有很大主动性。这些新推出的楼盘很有可能在户型、园林等方面下更大功夫,努力展现出产品优越性,这对我们购房者来说是一种切实利好。”在绿地城接待现场,一位在高新区工作的杨先生接受了记者的采访。

而西客站片区因区域楼盘

扎堆密度高,竞争最为激烈,因此亲民价也最为突出。在鑫苑世家公馆售楼处记者了解到,目前项目打出了“幼小初高15年一站式教育的学区房”理念,在售面积79-120平米的户型中,产品每个户型均设计出有赠送空间,最高赠送面积达15平米,折合优惠后价格仅5366元/平方米起,成为该区域的低价热点楼盘,与周围6000多元/平方米的房价形成了鲜明的优势。

(楼市记者 贾婷)

多楼盘年底推盘

楼市翘尾或可期

临近岁末,各家开发商都活动不断,做着年底的最后冲刺。11月,以济南史上最大体量楼盘——中海华山珑城和2013年的济南地王项目——泰悦·赫府为代表的诸多楼盘首次开盘带动下,济南楼市创造了今年以来最好的开盘成交量。而在即将步入的12月份,记者统计发现,目前已有超过10个新项目将首次入市,年底楼市的蛋糕将迎来更加激烈的争夺。

低价刺激

购房者加速入市

今年下半年以来,济南市多个新入市的大型项目热销,除了与房企自身实力有关,低价和优惠成为购房者出手的另一重要原因。

据了解,中海·华山珑城开盘时售价最低的住宅仅有5000多元/平米,相比其附近售价7000元左右的楼盘比较有优势。而地王项目泰悦赫府,在开盘时每平米售价在8000元左右,而其拿地时

的楼面地价便超过4000元/平,可以看出该楼盘开盘时的利润空间已经不高。

随着开发商以价换量策略的深入,购房者的观望情绪逐渐减退,入市的步伐逐渐加快。“没想到价格能这么合适,周边的房子单价都比这个高1500元/平米以上了。”刚刚在泰悦赫府以8060元/平米的价格购买了一套110平米住宅的刘先生告诉记者,“我从年中开始看房,市场不是很稳定就一直在等。看到泰悦赫府公布价格后,我就立即交定金了。”

多楼盘开盘

岁末楼市或翘尾

进入12月,不少楼盘都会选择在这个时间开盘加推。据了解,绿地城、淮海·东城御景、海尔·云世界、中捷·紫悦华庭、德润天玺、大尧·风华盛景、中弘广场等超过10个项目,预计都将于12月份首次开盘。这10多家楼盘预计将为济南市带来大量房源,在限购放开、省城大部分银行开始给房贷打折的背景下,可以预见,12月将成为今年以来难得的楼市旺季。

业内专家分析,从开发商积极推盘和购房者的争相置业,楼市各方对市场回暖的信心都在逐渐增强,2014楼市经历了市场的洗礼正向着更加理性和健康的方向发展,市场观望期已近尾声,明年市场或继续回暖。

(楼市记者 田晓涛)

多数底商单价2万元以上

社区旺铺投资热度不减

今年年初以来,随着经济的紧缩力度加大,房地产整体形势并不好。但是,与此同时商业尤其是社区底商的投资热情不减,不少中高档社区,社区底商已经推出,立马就会引来无数的关注,成交情况也都比较理想,在市区范围内多数社区底商的均价超过2万元。

社区底商销售佳

多数单价2万元以上

11月9日,位于济南华山片区的中海华山珑城商业街底商开盘销售,一共281套社区底商,均价20000元/平,开盘当天销售了6成左右。

随后的11月19日,位于全福立交桥西北侧的荣盛锦绣澜湾商业街销售,一共40余套社区底商,当天销售32套,销售了8成左右。

记者了解到,目前万科新街坊目前也在认筹,主要商铺面积在40到3000平米,销售价格从18000到40000不等。

以西客站为例,目前绿地香榭丽公馆一层社区底商均价为25000元/平,金科城一层底商均价22000元/平,恒大翡翠华庭一层底商均价21000元/平,恒大雅苑一层底商22000元/平,恒大世

纪广场一层底商23000元/平,恒大金碧新城一层底商24000元/平,恒大天玺一层底商25000元/平,价格都在2万/平米以上。

投资渠道太少

社区底商投资回报稳定

对于社区底商销售火爆,一位长期从事社区商铺投资的王丽女士告诉记者,她2012年在北园大街附近一新楼盘购买了一套40多平米的社区底商,当时市场不好,加上一些其他原因,总价只有不到50万,目前每年的租金在5万多。

“现在投资渠道这么少,最近一段股市比较好,但是这么多年,身边朋友炒股的没几个赚到钱的,即使赚钱也都是短期行为。住宅投资,现在交易税费比较高,房子上升空间也比较小。大型商业投资,受网购影响,风险比较多,现在综合体主要靠餐饮支持。”

她告诉记者,只有社区底商,突出服务,现实生活得吃喝理发洗衣等各种功能都能得到满足,风险比较小,回报率高于银行理财,所以才会有越来越多的中产以上人群加入商业投资的队伍。

(楼市记者 刘万新)

年底开盘、加推房源推荐

楼盘	户型	价格	预计开盘时间	楼盘优惠
绿地城	90-130平	4800起	12月下旬	500抵5000
淮海·东城御景	80-125平	均价6000	12月初	5千抵3万;入会额外优惠5千;首付最低10%
中捷·紫悦华庭	83、102	5500起价	12月初	5000抵2万
大尧·风华盛景	90-140平	5800起价	12月份	5000抵20000,一次性98折,按揭99折
北大时代	32-36m ²	平层均价7500 loft均价8200	12月	1万抵3万,首付低至6万,总价23万起
帝华·鸿府	80-120m ²	待定	12月底之前	认筹当中交2千抵2万
德润天玺	90-200m ²	待定	12月中旬	待定

