

不靠南,不靠西,位置较为“尴尬”

# “西南角”楼盘何处安身?



羊年开局以来,新政频出,楼市总体成交也有所好转,省城东部、南部的一些热点区域房源一度销售火爆,相比而言济南西南部的一些在售楼盘显得有些“默默无闻”,在市场上很少发声,房源也基本靠片区周边地缘客户慢慢消化。近日,记者走访了位于省城西南部融汇城、世茂原山首府、映月紫云城、安泰诚品、天朗蔚蓝城、实力粼湖居等楼盘,发现同一区域内各家楼盘品质参差不齐,为数不多的品质开发商的楼盘更受青睐。

## 区域内刚需楼盘为主 部分楼盘人气较差

记者走访发现,省城靠西南部的在售楼盘当中,户型面积基本以小户型为主,超过140平的房源为数不多,且房源多为高层产品,洋房、别墅产品较为罕见,业内人士分析,该片区碍于大环境有待改善,目前小规模的楼盘做改善型房源没有好的环境匹配,很有可能会在市场上遇冷。首先来到了位于经十路沿线的实力粼湖居项目售楼处,据置业顾问介绍,小区目前在售的是两栋高层精装房源,户型面积涵盖107和134平米三室房源,售价在8300元/平米左右,小区主要卖点为经七路一小学区房,由于价格高出

周边区域,销售情况一般。在位于腊山立交桥二环西路两侧的天朗蔚蓝城项目了解情况时,记者发现其营销中心仅有两个置业顾问在值班,记者等了许久都没有工作人员来接待讲解,只得旁听其中一个正在给客户介绍项目的置业顾问的讲解,据了解,项目在售的三栋楼座,户型面积在90-140平米之间,单价7300元左右,自去年开盘以来,销售一直不见起色,三个值班的安保人员满脸疲惫,精神不振,整个营销中心现场难以给客户营造成交氛围。

据了解,片区在售的还有安泰诚品、世茂原山首府、融汇城等楼盘以及

即将面市的映月紫云城项目,其中融汇城以3999元/平米的起价在周边区域乃至济南城引起了一阵巨大的轰动,目前在售的产品也以85-140平米的刚需户型为主,由于区域大手笔规划和给力的价格,吸引了众多刚需客群的到访。而位于白马山片区的世茂原山首府则以精心布局的山体景观和合理的户型设计在区域楼盘中脱颖而出,项目在售的82—107平米刚需户型是周边区域购房者中得到了高度认可。安泰诚品项目则处于尾盘销售阶段,在售的主力房源为90多平两室和108平三室,现房销售是其主要卖点。

## 西南片区整体环境较差

省城西南部作为原有工业区和住宅区混杂的区域,除部分仍在运营的工厂企业外,住宅多以各企业单位宿舍和片区居民自建住房为主,随着城市建设不断推进,片区居民居住改善的需求不断增大,而片区内新建商品房多规模较小,难以改变周边大环境“住进了新小区,但每天还是要经过狭窄坑洼的道路回家”家住宏瑞新城的李先生说道,家门口道路非常狭窄,加上来往车辆混乱,出门很不方便,一直盼望周边环境能有所改善,方便生活。

相比而言,大手笔规划的融汇城项目则成为片区内一颗闪亮之星,据了解,

## 品质大盘成香饽饽

融汇城项目位于济南市二环南路与二环西路交汇处,总用地约2786亩,净用地面积约1473亩,整体项目范围东起簸箕山,西至腊山西路,南临二环南路延长线,北至克朗山南路,整体规划总建筑面积约350万方,整体定位为文化产业生活大城,整个项目的开发将给周边区域带来很大的改观,走进融汇城的项目营销中心,巨型沙盘置于中央,项目的规划建设效果一目了然,正在融汇城看房的刘先生表示,自己在周边选房已经看了很多项目,包括天朗蔚蓝城、连城水岸等楼盘,起初朋友推荐他买连城水岸,但实际考察后,刘先生发现,连城水岸是小开发商

开发,担心品质得不到保证,而且项目夹在高速铁路和泄洪河沟之间,不仅噪音大而且会受污水臭味的影响,果断放弃购买,最终刘先生决定选择由融汇地产大手笔开发的融汇城项目,他表示,融汇城目前价格优惠,而且自己非常看好周边环境以及整个项目日后的发展。

业内人士分析,西南片区原有环境还有很大的改善空间,旧城改造推进还需时日,现有居民改善置业首先考虑脱离脏乱差的环境,再者就是选择实力较强的大开发商,购房相对有更多的保障,居住也能更加舒适。

(楼市记者 朗风)

年后入学的小豆找合适的学区房。豆爸深有体会的说:“为了买到好的学区房,真是费尽周折。我们先是按照好的学区去考察房源,经五路、山师附小、外国语学校……发现这些资深老校的学区房房龄都较高,居住环境、户型都偏陈旧,甚至停车问题也不好解决。在了解了几个月后,我们毅然决定还是从新建在售商品房里找好的学区房。为了缩小选择范围,我们把改善房源定在了东部,在看过了名士豪庭、黄金99、海尔绿城全运村、万科金域国际等几处品牌楼盘后,最终我们选择了符合我们要求的海尔绿城全运村。二次置业,我们对

品牌、环境、配套都有了自己的要求,所以选择这里打动我们的不仅仅是教育资源,还有居住的品质感、生活商业配套、以及居住中的大小环境。”

### ◆记者点评:

住房从刚性需求到改善型需求,是质变的提升。对于很多消费者而言,不再单纯为了选择一处居所,对品牌、小区景观设计、产品品质、各种生活所需配套都赋予了较高的要求。目前济南大大小小的改善型住房有50多处,部分产品也已接近准现房阶段,有改善型需求的客户不妨多走走看看。

(楼市记者 贾婷)

## 挑了大半个城,就是为了选个好学区

### ◆购房人:豆爸

“由刚需转成一个改善,真心不易啊”,这是来自豆爸的肺腑之言。

豆爸和豆妈的婚房在天桥区火车站东附件,住了近7年。7年前,为了给妻子一个属于自己的温馨小家,两个人拿着手里有限的首付款购置了一套价格相对合适的90平住宅。结婚过日子,就像燕雀筑巢一样,当家庭由两个人变成三口之家时,对居所的要求和意义也大不相同了。

为了给孩子的未来一个好的教育环境,先是不遗余力把幼儿园选择在历下区知名的小海豚,14年下半年开始为2

品牌、环境、配套都有了自己的要求,所以选择这里打动我们的不仅仅是教育资源,还有居住的品质感、生活商业配套、以及居住中的大小环境。”

### ◆记者点评:

住房从刚性需求到改善型需求,是质变的提升。对于很多消费者而言,不再单纯为了选择一处居所,对品牌、小区景观设计、产品品质、各种生活所需配套都赋予了较高的要求。目前济南大大小小的改善型住房有50多处,部分产品也已接近准现房阶段,有改善型需求的客户不妨多走走看看。

(楼市记者 贾婷)

## 记者手记

### 留在春天

周末的早上,下楼买早餐,不经意一撇,小区的树木已经嫩绿了,各种不知名的花绽放着春意。是啊,想想时间,马上就是清明了,这个踏青扫墓的日子,意味着春天早已来了,只是我忙于琐事,缺乏了一双发现的眼睛。

楼市亦是如此。暖春三月,去各楼盘踩盘,卖房的脸上挂着微笑,买房的洋溢着满脸的幸福,已到处是一片喜气洋洋的景象。新的一年,买房换房,拥有一个温暖的小窝,期盼过上美滋滋的小日子,是大家的新年美丽愿景。

这个春天,也很是天遂人意,用句大白话来说,就是想啥来啥。尤其前几天,多重利好突然来袭,二套房商业银行贷款6成改4成,首套房公积金贷款3成变2成,二套房公积金贷款首付6成变3成,营业税免征由5年变2年。这多重的政策暖风,让楼市更加春意盎然。

在政策拂面的日子,有不少人高喊,政策“解放军”的出台,会让楼市再一次走进政策轮回调控的怪圈,让刚刚回暖的楼市来个突然的大爆发,让和煦的春光提前结束,进入炎热的夏季。

笔者不反对这些观点。但是如果解“房”军再不出手,在经济濒临紧缩,地产等各行各业不景气的境况下,经济增长很可能进一步下滑,从而影响各行业的收入和就业,最终受伤的还是我们大家,我想这是我们都不愿意看到的。

眼下,春天已经到了,解“房”军也出手了,相信短时间内,春光会更加明媚。只是楼市既然已经“春暖花开”,就不再需要更多救市的解“房”军了,也好让春天更长久一些,一起认真品味这大把的春光。

(万新)

## 项目点评

### 世茂原山首府

项目位于白马山南路(原白马山啤酒厂),现主推85-118平米刚需户型房源,相比较周边多数小产权房源来说,原山首府是正规的商品房,世茂地产的品牌力量给了购房者足够的信心,小区景观别致,产品品质高,不足之处是目前项目周边的交通情况还有待改善。

综合评星:★★★

### 安泰诚品

相比济南西南其他楼盘,项目周边环境比较成熟,生活比较方便,目前项目的主要优势是现房销售,能够满足急于购房的客户需求。主力户型在94-108平米,目前售价8700元/平米左右,还有部分社区底商待售,项目不足之处便是,周边被老旧小区所包围,整个项目体量也较小。

综合评星:★★★

### 天朗蔚蓝城

天朗蔚蓝城为天朗控股集团进驻济南的首个项目,作为外来品牌,天朗并没有花大力气做品牌的宣传,导致周边购房者都对项目非常陌生,目前在售90-140平房源,三栋楼座自2013年底开盘至今仍销售乏力,从项目位置来看,交通比较方便,但项目进度缓慢,加之品牌陌生,让很多购房者望而却步。

综合评星:★★★

### 实力粼湖居

项目位于腊山路,现在主推两栋高层精装房源,户型面积涵盖107和134平米三室,售价在8300元/平米左右,小区主要卖点为经七路一小学区房,小区跟开发商之前开发的两个小区实力荣祥和实力伴云居连成一片共享配套资源,目前准现房销售,但由于价格明显高出周边区域,小区品质却没有特别突出,销售情况一般。

综合评星:★★★

## 融汇城

融汇城项目位于济南市二环南路与二环西路交汇处,总占地面积约3000亩,首期推出85-140平米的品质住宅,以3999元/平米的起售价轰动了济南楼市,整个项目优势是大手笔规划,日后成为生活、教育等配套齐全的大型社区,是周边刚需购房者的不错选择。目前不足之处是二环南路延长线尚未打通,去往项目的交通还有待改善。

综合评星:★★★

### 连城水岸

连城水岸二期由山东连城置业开发,位于经十路与段兴东路交叉口南100米,开发商虽在济开发多年,但至今没有品牌项目,属个体小开发商,项目已经销售多年,至今仍有不少房源,加之项目位于铁路线和泄洪沟之间,受噪音和环境不利影响,销售困难较大。

综合评星:★★★