

有了好邻居,房子跟着也“神气”

这个小长假,附近楼盘争打CBD牌



楼市喻闻

经过楼市“红五月”后,6月的端午小长假也是人气不减。作为济南目前最热门的中央商务区,其核心片区文博片区的市场更是引人关注。21日,记者调查发现,与商办项目不同,多数住宅项目没有纳入核心区范围,但是作为片区辐射区,无论是新房还是二手房,都在想办法“借光”CBD卖房,这些改善型的高端住宅成交量有了明显提高,价格出现了稳中上涨。

本报记者 喻雯

▶ 文博片区楼房林立。
本报记者 王媛 摄



新盘“借光”CBD卖房

“我们是离济南中央商务核心区最近的项目,未来配套更加完善,升值潜力大。”21日上午,记者来到经十路省博附近的一家改善型楼盘,正值端午期间,该项目推出了“3000抵10000”的房款抵用券活动。置业顾问介绍,目前房子的均价在13000元每平方米左右,中央商务区确实给项目带来了人气和成交,开盘当天就卖了9.6亿元,超过520套房子。截至上个月底也完成了345套的网签,不到半个月,6个多亿已

经入账。
“我们计划下月价格有2%至5%不等的上调。”置业顾问称,中央商务区核心区及辐射范围内已入驻重点企业400多家,产业把人都聚集起来,未来无论是买房还是租房,都不是问题。此外,华润万象城等高端购物中心的建立,也将方便未来的购物生活等。
根据规划,中央商务区核心区文博片区东起奥体中路,西至省博东侧的茂岭二号路,南起奥体金融中心,经

十路,北至解放东路北侧的文博五号路和新源大街,规划面积为10.2平方公里。
该片区的辐射区范围西起二环东路,东至奥体中心,北起工业南路,南至旅游路。周边的不少新建楼盘都看好这一点,借机想办法“借光”。这些房子多为户型较大的改善型产品,均价多在12000元每平方米至14000元每平方米,这些楼盘多数看好了中央商务区后期的发展潜力。“这个片区主要是金融机构和商贸商务服务机构入住,以后不愁没有人

气,更不愁房子没人买。”
采访中,多家楼盘负责人对未来预期都很好,周边多是现代高端服务业,好房子也会吸引有实力的人群来买。“现在价格还没有涨上去,现在买了,过几年片区成熟了再出手也不难,价格也肯定会上去。”部分项目置业顾问也从项目“投资”角度向客户推介。
从目前来看,受国家楼市刺激政策等影响,各大项目的成交量都有所增加,价格整体比较平稳。

产业聚集带动住宅市场红火

济南CBD在规划开发建设上要体现“高大帅”,即高层建筑密集,建设项目体量大,建筑风格也要更现代、更多元、更洋气。
目前来看,规划83万平方米的华润万象城,57万平方米的中弘广场正在建设之中。同时,鲁商国奥城、中润世纪广场、中国铁建国际中心、银丰财富广场、黄金时代广场、人民传媒大厦等写字楼产品也大量入市销售;还有已经完全交付使用的能源大厦、成城大厦,济南CBD商务格局尽显。
“中央商务区建成后将成为总部经济区、金融商务区和中心商业区。这种产业的聚集和驱动是其他区域不能比拟的。”世联行山东区总经理朱江认为,从中央商务区的规划来看,在空间拓展上,还将形成商务办公区、生活配套区、发展潜力区三大片区,还专门规划了中央商务区辐射区。
“有了产业聚集就会有有人气,有了人气自然有买房或是租房等需求,这一片区将释放带动更大的需求量。”朱江说,目前中央商务区及辐射范围内已入驻重点企业近450家,450家企业带来的购房需求肯定是很可观的。
在短期内,这种拉动不会太明显,受目前房地产市场的总体影响,成交和价格也都比较平稳。但是从长远看来,未来的潜力是很大的,片区的住宅项目都将直接受益者,未来无论是成交还是价格都将有所体现。

二手房价格出现微涨

虽然没有被纳入到文博片区范围内,但是片区辐射范围内的各大中介也都忙活起来。多了“中央商务核心区”这个“头衔”,他们在推介一些二手房的时候也更有底气。
“这个片区的二手房主要是银座花园、荷兰庄园、师大新村等,目前来看,均价在13000元每平方米至15000元每平方米不等。”21日,转山西路

一家中介负责人说,这些房子普遍都是改善型,买这里房子的客户多是二套或三套,对房子的户型、位置等要求都比刚需要高,文博片区作为商务核心区,未来的各种商业配套将更加完善,比如中弘广场、华润等都有配套的购物中心,这些都将成为房子升值的重要因素。
“目前来看,中央商务区的影响力还没有完全体现出

来。”该负责人说,最重要的是为店里吸引聚集了人气。这个片区的房子,还有一个最重要的竞争力在于是不是学区房。以银座花园为例,这是辅仁学校的学区,像80平方米左右的小户型单价能卖到15000元每平方米,这个价格跟以往相比每平方米增加了200元至400元不等。
“像其他非学区的项目,目前价格比较平稳。”该负责

人说,市场在逐渐回暖,成交量明显增加,但是价格没有明显的波动。“像部分项目的价格微涨,多是与营业税‘5改2’有关,部分房主把此前本该交税的钱变相加在了总房款里,价格出现了小幅的上调。”
采访中,多家中介普遍对后市保持乐观,但是短期房子的价格不会出现太大的波动。

<h3>房屋信息</h3> <p>订版电话: (0531) 85196183 85196204 85196234</p>			
<h4>转让章丘龙山工业园</h4> <p>国有工业用地面积50亩,其中20亩建设完毕,建设有办公楼1000平方,车间6000平方,土地证,房产证齐全,空地30亩可再建,位置紧邻潘王路,水电蒸汽管道齐全。 电话: 13665313123 赵女士 中介勿扰</p>	<h4>珠宝店急转!!!</h4> <p>转让济南经营7年翡翠珠宝店,英雄山珠宝城内独立店铺面积10平方,店铺带货物转让!全部300余件缅甸A货翡翠,支持重新鉴定!宝贝行情进价150万以上,现125万转让! 联系人: 丁先生 手机微信号: 15376192345</p>	<h4>特价房源</h4> <p>颍湖居小区2套、 鑫苑名家1套、 康桥颐东公馆2套 联系电话: 15550407115</p>	<h4>酒店宾馆出租转让</h4> <p>山大南路与工业南路交叉口营业中酒店+宾馆出租、转让。 酒店1800m² 宾馆2200m² 可做烧烤、可分租、门口大量停车位 电话: 186 7885 0222 (广告勿扰)</p>
<h4>标准双层钢结构厂房出租</h4> <p>60000平方米 工业南路 自主产权 配套齐全 联系电话: 15553197392 郭女士</p>	<h4>花园庄东路一层商铺出售</h4> <p>42-260平沿街旺铺,证件齐全,价格面议,非诚勿扰 电话: 153 3541 4677</p>	<h4>厂房出租</h4> <p>新建标准厂房宽24米高度8米,面积5000平方,配二层办公楼。水电齐全,交通便利。地址:天桥区桑梓店镇西3公里。出租厂房天桥区王炉金鑫工业园1200平方 联系人杨经理 联系电话13608929001</p>	<h4>现对1.2楼豪华精装酒店转让</h4> <p>主楼是4星酒店 2400平米,25个包房,2个宴会大厅,设备设施齐全,整体转让。可做为餐饮、足疗、KTV均可,价格面议。 地址:北园大街与水电路交叉口向东50米白鹤大厦 联系人: 顾先生 18954520888</p>
<h4>独院标准厂房出租</h4> <p>8000平方+4500平方带吊11米高钢构 2800平米6米高砖混(可独院) 2300平米四层商住楼 以上占地50亩,可任意独院分隔 济北开发区市中心 联系电话: 13706409021</p>	<h4>急售抵账门头房</h4> <p>90-300平 每平1万2千元 每年返租10% 急售抵账公寓 30-60平 每平5千元 每年返租8% 18615577968张</p>	<h4>因事急转</h4> <p>“特色火锅老店” 位置佳、交通方便、有固定客源,设施齐全,接手即可营业。有意从事此行业者速联系(可传授技术)。无诚意者勿扰!中介勿扰! 电话: 15168859910</p>	<h4>千佛山路历山名郡商铺出售</h4> <p>历山名郡西门,面积771平米,地下一层,地上二层,共三层。 租售热线: 0531-83199999</p>