

十余新盘下半年面市

东部楼市顶起“半边天”



进入六月下旬，又到了各家开发商盘点半年业绩的时候，不少企业已开始准备半年冲刺。开发商在新常态的市场下，使出浑身解数助推销售消化库存，推盘节奏都有所放缓。记者了解到，目前已知下半年入市的楼盘中，有恒大、万科、荣盛、南益等老牌开发商的新项目，也有三盛、中垠等新入济开发商的开山之作。

老牌新作 值得期待

已在济南开发名士豪庭、名泉春晓、名辉豪庭三大品质楼盘的南益地产将在下半年推出又一力作——名悦山庄，据悉，名悦山庄位居旅游路南，龙洞隧道东出口南侧，项目将以高端产品为主，满足改善群体的购房需求。

据了解，恒大最高端的低密项

目——恒大龙鼎御苑也将于8、9月面世，而入济三年开发六盘的万科地产，下半年则将在东部和西部各下一城，位于经十东路和凤山路交会处的金城华府项目，售楼处已于6月13日开放，预计下月将正式开盘销售，另一项目金色悦城位于无影山北路与二环北路交会处，预计将于9月开盘销

售，业内再次被万科速度所震撼。

记者了解到，作为荣盛地产在济南的首个商业项目，荣盛时代国际也将于下半年推向市场，据了解荣盛·时代国际拟打造7万方购物广场、2万方品牌餐饮目的地、12万方办公集群和16万方精装公寓，集合吃、喝、游、玩、购于一体，补充区域内商业空白。

纯新楼盘 强势来袭

去年强势拿地，今年挥刀冲刺，中垠地产在高新区将两盘齐发。据了解，位于天辰路和崇华路交会处的中垠雅苑项目售楼处将于近期正式开放，预计10月之前正式面市发售，项目将引进互联网社区服务平台，让生活更加便捷，作为中垠地产落子济南的首个项目，中垠雅苑早已受到了业内外高度的关注；位于舜华路和工业南路交会处的中垠广场

项目目前也在紧锣密鼓地运作中，中垠地产双盘联动，成为高新区的一大亮点。

另一新入济开发商三盛地产的首开之作三盛国际公园则位于舜华路南口与旅游路交会处，为高新区再添一实力住宅大盘，预计下半年面市进入东部住宅的竞争行列。映月紫云城则作为机床二厂附近区域少有的新盘，也将于下半年

推入市场，虽项目整体体量不大，但靠近济微中学，加之周边无竞品，受到了地缘性客户的提前关注。

业内人士分析，从拿地和即将入市项目来看，下半年省城东部将是楼市竞争的热点区域，过半新盘集中在东部区域，一场楼市“东部之王”的争夺正悄悄展开。

(楼市记者 葛未斌)

前期底价成交 后期出现争抢

上半年再现土地大幅溢价

随着楼市销售的回暖，土地市场也在逐步回暖。据悉，今年上半年济南市土地成交超过220亿。在经过年初的频频底价成交后，上半年济南土地市场再现大幅溢价成交的现象，尤其是被泉景置业拍走的阳光新路地块和四建集团竞得的金鸡岭地块。业内人士表示，土地大幅溢价，一方面表明这些地块比较优质，前景被看好，另一方面说明市场慢慢走出阴霾，逐步回暖。

1月土地成交159亿掀高潮 不少明星地块已陆续上市

2015年的首个月份，济南土地市场就迎来成交高峰，总共成交40宗，成交面积256万平米，成交金额近159亿。和2013年1月一样，都是年内的一个成交高潮，这跟年底土地集中出让和年底年初闲置资金较多有关。

如今，不少成交的土地目前已经面

市。其中山东华艺置业有限公司，摘得位于经十东路和凤山路交会处的一幅土地，目前其开发的金城华府项目已于本月开放，预计7月开盘销售。

当月，中海地产集团有限公司，以28.04亿元的总价，获得华山片区二环北路南侧地块，总面积43.11公顷，目前中海华山珑城2期已经开盘。而华润置地摘得兴隆山庄地块，目前华润城已经上市。

1月29日的土地成交，有一家新企业的身影。当天，济南三盛房地产开发有限公司，以5.09亿，摘得旅游路南侧、舜华南路以东、凤凰路以西的两宗居住用地，至此三盛地产正式进军济南。该项目总面积8.8万平米，总建筑面积32万平米。

13家企业争夺一宗地 土地高溢价再现济南

市。其中山东华艺置业有限公司，摘得位于经十东路和凤山路交会处的一幅土地，目前其开发的金城华府项目已于本月开放，预计7月开盘销售。

进入2月份以后，土地成交整体减少，不少人士认为这主要跟土地供应减少有关，相反不少单幅土地频频引起市场关注，土地溢价现象显现。

3月16日，位于市中区阳光新路西侧、市中区医院北邻的两幅土地，引起了6家知名企业的参与，包括华润、恒大、金科、蓝光和泉景等，在经过291轮线上竞拍后，最后议价4.2个亿，被泉景置业拍得。

而另一幅热门地块则被四建集团拿下。4月27日，位于市中区旅游路延长线北侧、金鸡岭热源厂东侧的一小幅度地块，吸引了13家开发企业，在经过160轮争夺后成交，溢价1.4亿，溢价率135%。而同一天，四建集团，还取得了历下区文化西路以北、南营街南侧、佛山街以东的一幅土地，该土地以底价成交。

(楼市记者 刘万新)

买房故事

2015年，齐鲁楼市全新栏目《买房故事》重磅上榜。你买房了吗？你的买房过程有值得和大家分享的吗？或者，你还在买房过程中，遇到了什么问题？……你的一切体验和经历都是《买房故事》需要的！用文字描述你的买房故事，发送至邮箱 qilouloushi@126.com；或者打电话0531-85196176给我们讲述你的买房故事。一经选用，好礼相送。

买二手房后“风波”再起

前后经历了两个月，孙婷的“婚房”风波终于尘埃落定。今年28岁的孙婷自大学毕业后，一直在市中心租房住，当婚期逼近，她和男朋友决定在出租房附近买房。但是周边并没有新开盘项目，二手房源明显多于新房源，最后两个人相中一套馆驿街的二手房，每平方米9800元，套内95㎡，建筑面积105㎡。

“本来我们也想买新房，曾经看过距离相对比较近的世茂天城、名泉春晓等楼盘，价格接近1万元，跟现在的片区二手房价格差不多，左右权衡之后还是决定买二手房。”孙婷说，她前后总共看了近30套房子，也有一犹豫就错过的好房源，遇到这个房子的时候，她赶紧交上了订金。

“这个片区的二手房一般都是6-7层高，不带电梯，所以选楼层和户型就显得比较重要，像盛世名门这个小区，是2013年前后交房，但是同一楼层的中间户和端户每平方米相差1000元。”孙婷说她并不后悔选这个房源。但是，交了订金之后，一系列的麻烦事也就来了，先是房东的旧家具迟迟没有搬走，房屋交接出现问题。其次是中介费、金融服务费、税费等许多费用都要一一去缴纳。

但是，在缴纳首付款之后，孙婷又发现原房东拖欠物业公司近6000元的供暖费。孙婷说：“2014年这个房子的集中供暖改成一户一表，从表上看交费是0，买房时原房东也没有告诉我欠费，后来是偶然从别处获悉。买房后很长一段时间我都在跟原房东交涉，他认为自己没有住过，供暖费就不应该交，而中介为了尽快拿到中介费用，也偏向原房东。”但是，这一部分钱在供暖季到来之前必须解决，否则今年供暖或许会受到物业公司阻碍。

至今，她也没有收到原房东所欠费用，只有一个口头承诺。“现在只有等供暖季来临，看看原房东是否能跟物业达成一致。”孙婷无奈地说，“其实买新房子，可能也会遇到房屋质量等一些的问题，不过相对二手房，可能更容易规避，如果以后改善居住，一定要买新房子。”

记者手记

同一区域内，一手房和二手房的价格差距一般不太大。有的区域，二手房价格高于新房，有的则正好相反。同一小区内的房源，也会因为户型的不同，相差10万元左右，甚至更多。因此买房时，不能忽视户型的优势，面积大不一定升值空间就越大，反而是设计合理的户型更有升值的空间。而进入买房环节时，最好是去物业或周边问一下房源的情况，不能偏信房东与中介的一面之词，避免交房过程中的麻烦事。

(楼市记者 刘亚伟)