

周边楼盘房价最大差距达6000元/m²

舜华南路沿线形成“高端圈层”

随着汉峪金谷的崛起，片区周边的住宅显得越来越抢手。由于区位的稀缺性，片区内的楼盘大多定位高端，刚刚购买重汽1956的张先生表示，公司将搬迁到汉峪金谷，不少同事已经在汉峪金谷周边楼盘置业。据了解，汉峪金谷片区的超大规模商业规划，也为周边的商铺、住宅带来无限升值潜力，不少选择到东部就业的购房者，都会咨询汉峪片区楼盘。



写字楼集群或将致交通拥挤

汉峪金谷项目总占地面积1200亩，规划地上建筑面积360万平方米，目前已有39座高层与超高层建筑正在建设中，预计2017年将全面投入使用。且目前已经有兴业银行、齐鲁证券、海洋投资、邮储银行、省国投等约30家金融机构与企业总部已签约落户该项目。“写字楼给周边的住宅和商业带动是非常大的，目前我们的商铺只剩下一套，其他已经全部卖光了，之前卖的时候很多人都在抢。”重汽1956的置业顾问告诉记者，因为未来片区的人流量巨大，不少投资者都看中了该片区的商机。近期德润推出的德润天玺项目配套的

法式风情商业街——德润·9玺铺子，据了解目前咨询该商业项目的人非常多。“汉峪金谷那么大规模的商业人流对商铺来说是个保证。很多投资者在投资商铺时首要考虑人流、地段，这是现在项目商铺受关注的主要原因。”德润天玺的置业顾问告诉记者。

汉峪金谷项目周边由舜华南路、龙奥北路、凤凰路、经十路等交通干线环绕，目前项目周边已有中海奥龙官邸、舜奥华府等住宅交房入住。而重汽1956、鲁邦奥林匹克逸城、德润天玺及舜奥华府部分住宅仍在建设中，且交房时间多数集中在2016年

底到2017年间。“如果2017年汉峪金谷顺利投入使用的话，那么该片区的人流量会非常大。预计将会有近十万人在此居住办公，到时候周边几条交通干线的压力将会非常大。”有业内人士告诉记者，汉峪片区的整体规划潜力非常大，但就目前来看交通是短板，需要后期政府的统一规划，而周边楼盘的置业顾问也称，不少购房者在购房时，也较为担心片区的交通问题。“但是整个片区的规划还是非常吸引人的，整个片区离奥体文博片区也非常近。不少购房者认为该片区后来的升值潜力会非常大。”该业内人士称。

舜华南路沿线楼盘房价区间大

记者了解到，舜华南路全长1700米，2008年12月正式通车，作为一条新建道路，现在车流量还比较小。重汽技术中心作为舜华南路标志性的建筑群，今年下半年将投入使用，德润天玺、重汽1956、舜奥华府作为周边的三大楼盘，则成为不少置业汉峪片区的购房者比较的对象。“这三个楼盘都各有特色，选择起来比较困难。”明年将搬到汉峪金谷上班的刘女士说。据了解，她从去年就开始踩盘，重汽1956属于本土企业，建筑质量过硬，楼间距比较大；德润天玺紧靠一个绿化带，社区内有环形塑胶跑道，整体感觉比较时尚；舜奥华府的体量最大，社区分为南北区，自带大规模商业，有部分业主已经入住。

“从东往南去，可以由经十路拐进舜华路，再进入旅游路。”刘女士说，正是由于平时下班经常走这条路，才开始关注周边的楼盘。舜奥南路道路设有22米宽机非混行车道，车道两侧各设4.5米宽的人行道和2米宽的绿化带。有业内人士分析，如果德润天玺、舜奥华府、重汽1956等几个楼盘全部入住后，这条路的交通压力或许会增加，就像同在东部片区的浆水泉路、洪山路、转山西路一样。

从房价上看，舜华南路周边楼盘房源价格区间比较大，从8000到13500元/m²的房源都有。近期，德润天玺竟然推出一套98m²的户型，单价7476.84元/m²起，与最高价相差达6000元。但是，改善型房源的价格则普遍

偏高，最高的则是舜奥华府的复式楼群，主力户型为240m²和190m²。今年6月，舜奥华府北区的10号楼开盘价高达13500元每平米，属于现房销售。而德润天玺的193m²大户型则迟迟没有开盘，据置业顾问介绍，现在主要还是卖96至140m²的户型，193m²的户型比较抢手，因此公司并不急于推盘，开盘价格会参考周边楼盘。

而重汽1956自去年开盘后，主打160-190m²区间的大户型。“自开盘以来，销售状况就非常好，不少明年将到汉峪金谷上班的购房者成为主要客户。”置业顾问介绍到，由于楼盘以改善型房源为主，价格也在9000元/m²以上。

(楼市记者 韦超婷 刘亚伟)

楼盘点评

重汽1956

重汽1956总建筑面积约15万平方米，整个小区共10栋楼，2栋高层，6栋小高层，总共仅有872户，绿地率达到54%，是重汽地产精心打造的一个具有里程碑意义的高品质、稀缺型的纯居住社区。均价9300元/m²，是汉峪片区性价比较高的高端住宅。

综合评星：★★★★

舜奥华府

项目现在是现房销售，地处汉峪、奥体交汇正心，龙奥大厦正东800米，户型区间为109-300m²。社区规划有12班制幼儿园、文化活动站、室外居民健身场地、配备1200m²地下商业，南北区之间规划道路为小区中心商业街，充分满足购物休闲需求。

综合评星：★★★★

德润天玺

作为德润地产落子济南的首个项目，德润天玺力求打造品质社区，项目配备有新风系统和社区雾森系统，整个社区WiFi覆盖，社区北靠10万平米绿地公园。作为区域内的新秀楼盘，德润天玺也有着独有的吸引力，受到了区域内购房群体的重点关注。

综合评星：★★★★

三盛梁川：四封家书问候济南



7月19日，三盛地产品牌发布会暨三盛·国际公园首映礼在济南喜来登大酒店盛大举行。三盛地产集团常务副总裁梁川带着三盛的人文情怀，给老人、孩子、智慧家庭、健康分别带来一封家书。家书中写到，老人从来不是我们的负担，爱和安全的环境可塑造孩子自尊自信的性格，互联网思维为业主提供更方便、更优质的增值服务，社区客户应得到全方位便捷的家庭医疗服务。

在家书里，梁川把三盛从“造房子”到“造生活”——作为家庭综合服务运营商的战略转型和落地，概括为“老少智健”，其中养老保障方面，三盛已于福州落地第一个养老中心香樟

里，为老人提供从生活到健康到情感的77项专业服务。在孩子教育方面，三盛将于济南三盛·国际公园落地世界级教育资源——中加国际学校。国际前沿教育能充分培养孩子开放、向上、积极的国际生活观，让孩子在家门口就能享受到世界级的优质教育。智慧家庭方面，三盛将基于伯恩物业一级资质的优质服务，通过社区O2O模式和智能硬件，升级实现人物相连、物物相连等增值服务。医疗健康方面，三盛正以标准社区诊所模式进入，并与当地知名三甲医院建立绿色通道，打造全方位便捷的家庭医疗服务。

继4月7日三盛地产集团在北京发布

集团新战略后，在短短三个月时间，三盛地产进军济南，品牌战略落地，产品升级。作为三盛地产进入济南的一号产品，梁川对三盛·国际公园寄予厚望。他表示，“4月7日，我们在北京成功发布三盛集团新战略，我和全国媒体业主代表分享的是一个大胆设想：“一老一少一健康——我想用三步走回家”。今天，我更加有信心地站在济南媒体和客户面前。三盛用战略落地的成果，准备了四封家书，问候未来家。”带着不忘工匠初心和探索中国家庭幸福+的三盛梦想与情怀，三盛的家书让济南感受到温暖。

(楼市记者 杜壮)