



东部新城综合指标高

外来房企扎堆“大汉峪”

东部地价居高不下，但外来房企从商贸、人流量等综合指标衡量，仍旧偏爱东部新城。除了目前入驻销售的重汽、鲁邦、东拓、德润等房企，日照山海天、华皓等地产也是各方“一霸”，都想通过落子东部，打开全省发展战略。记者调查了解，开发商看好汉峪，主要是由于看中以舜泰广场为中心的白领阶层聚集地，以奥体为中心的文博片区，以及以汉峪金谷为中心的金融圈。

业内视角



济南华皓建信置业有限公司
总经理助理 徐凯

中国华皓控股有限公司是横跨中高端房地产投资开发、酒店投资运营管理、投融资控股的国际性集团公司。经过十余年发展，中国华皓成功投资开发多个优秀中高端住宅项目、城市综合体项目、高端豪宅项目、旅游地产项目。并在南昌、成都、上海、济南、青岛、北京、三亚等地拥有大量土地储备，未来三年内，十余个高端住宅、城市综合体、旅游度假养生地产项目将集中开发上市。

济南开发项目命名为龙奥英伦联邦，规划用地约170亩，总建筑面积约45万平米。为中国华皓旗下全国第三个英伦联邦项目，华皓英伦联邦将将成都中德英伦联邦和南昌洪客隆英伦联邦两个项目优点集于一身，将为济南房地产市场带来一种座全新建筑风格的高品质楼盘。项目的整体建筑风格秉承纯正古典英伦风范，从英国威斯敏斯特教堂、圣玛丽丽波教堂、伦敦大本钟、国会大厦、牛津大学、丘吉尔庄园等大不列颠经典建筑中萃取“蓝血贵族”的建筑基因融入项目，建成后将成为济南市高品质楼盘的代表。



泉海置业营销总监
王浩

泉海置业是山海天城建集团的子公司，负责济南的汉峪海风项目。山海天城建集团在日照一共有5个项目，包含了别墅、住宅、写字楼等产品，为了加快在全省的发展，首先想到要落子济南。集团当时就比较看好济南“东拓”的整体规划，几经周折才拿下汉峪片区的这块地，不少央企、国企的开发商也聚集在周围，属于稀缺地块。汉峪海风最早打出的广告语是“济南需要一片海”，就是想把我们的特色以及优势宣传出去。

汉峪片区属于一个价值洼地，尤其是旅游路以南的区域，周边环山，自然景观好，符合许多人的“居住向东”的置业观念，因此这个片区都是高端品质住宅。汉峪海风也定位在高端品质项目，户型面积大多数在120m²以上，容积率为1.8，属于东部为数不多的低密度社区。目前，山东省能源集团已经团购了近600套房源，现在属于清盘阶段，团购均价在7900元/m²，但是11月份楼梯即将封顶，房源价格将参考周边房价，即将上调。

汉峪潜力引来“群龙聚首”

近年来，东部新城的发展有目共睹，汉峪金谷400余万方的写字楼拔地而起更是惹眼，三年前片区还显得非常安静，少有项目推售，而现在省城东部尤其汉峪片区成为了新进楼盘扎堆的宝地。2014年济拿地的地润天玺项目是德润地产入济的首个项目，公司不仅在汉峪片区拿地，更是在舜泰广场购置整层写字楼作为公司办公室，可见其对区域的认可，紧接着又有山海天置业、华皓地产等外来实力开发商在周边拿地，目前片区内楼盘可谓一波未平，一波又起，态势火热。

2014年挺进济南的中国华皓控股有限公司夺得位于汉峪片区的旅游路优质地块，项目命名为英伦联邦，整体建筑风格秉承纯正古典英伦风范。首进济南为何选择在此拿地，“汉峪板块地理位置优越，具有强力的产业支撑，随着汉峪金谷企业入住，区域优势更加明显，作为配套居住的地产项目的价值将更加显现。同时，旅游路沿线已经形成整个济南的高

品质居住区，毗邻的龙奥板块是整个高端板块的价值天花板。而一山之隔的汉峪片区，具有同样的自然、交通、配套、人文环境及共享资源。”济南华皓建信置业有限公司总经理助理徐凯告诉记者。

据悉，汉峪片区是我市“十二五”期间“做强城市功能，做靓城市形象，高标准抓好新城区开发建设”的重要片区和载体，未来的汉峪片区将建成济南东部新区的商务科研中枢、生态宜居绿谷、和谐多元新区。规划在对片区发展定位与开发策略、道路网与交通设施、竖向与防洪、市政设施配置与管线综合、地下空间利用等专项研究的基础上，确定其功能定位为商务科研总部基地，集商业、金融、居住等多种城市功能为一体的综合性服务新区。业内人士分析，汉峪片区的发展潜力和超高性价比是众多房企落户汉峪的一个重要原因，提早抢占先机的房企也必将坐享片区不断升值的红利。

汉峪住宅仍处价格洼地

自燕山立交往东，经十路沿线的楼盘成为近年来济南地产市场最活跃的区域，而价格在整体不断走高的同时，自西向东也有着一定的差异，燕山立交和奥体东路之间的经十路沿线楼盘成为东部楼盘的“贵族区域”。

记者了解到，在历下广场附近的融创财富中心，其产品以刚改房源为主，价格已经逼近15000元/m²。从这个项目驱车至汉峪金谷，只需要5分钟的车程。作为与济南CBD同样建设速度的重汽1956，位于汉峪片区的核心位置，目前改善型房源比中央商务区少了5000元。

据调查，目前汉峪片区楼盘价格区间为8500-10000元/平米，较仅5分钟车程的奥体文博片区，价格差明显，原因何在？“自从历下区出台教育减免政策以来，单在教育配套上，汉峪片区就难以与奥体文博一较高低，这让很多购买学区房的客群自然忽略；另一方面，汉峪周边团购楼盘居多，价格难以提升。”业内一地产人士表示。

但是也有不同声音出现，“每月两三百的教育减免和一平方米5000元的优惠来比，自然后者分量十足。作为政府规划的重要片区和载体，未来升值潜力可观。”

近期一直想在东部买房的张铭说，“现在开发商的房源定价参考什么标准，真是越来越看不清了。”但是通过近期买房时了解到的一些信息，他认为汉峪片区的房源多，性价比最高。据了解，汉峪片区内刚需房源的价格在8500-9000元/m²，改善房源在10000元/m²左右。目前，位于汉峪金谷附近的鲁邦奥林逸城、舜奥华府、重汽1956、国华印象都已经是现房销售，成为该片区的一大特色。

有业内人士分析，相对于济南CBD的高房价，汉峪片区还属于价格洼地。主要原因是此片区楼盘相对集中，但是随着明年汉峪金谷的启用，住房需求将进一步转化成购买力，将具有很大的升值潜力。

(楼市记者 陈晓翠 葛未斌)