



年度真人秀

“偶像来了”

湖南卫视《偶像来了》，由林青霞率众女神驾到，第一期播出后便创了收视纪录。偶像，为人所崇拜、追捧，具有神秘力量的象征，同样出现在地产行业。去年济南楼市的“偶像天团”不在少数，更是培养了大批铁粉前呼后拥，逢推盘即大卖的节奏做实了偶像的光环。

高端住宅“上位”引关注



“我明显感觉到去年的豪宅产品增多了，客户的营销策略在悄然改变。”作为地产广告人，王莹自去年初就感觉济南的楼市变化。据悉，去年3月赵雅芝助阵燕玺台燕山会启动仪式，融创5月开盘当日销售10亿，名悦山庄9月首次开盘价就不低于15000元/平米。2015年，一大批高端住宅布局旅游路、经十路沿线，豪宅产品“上位”，大平层扎堆入市，不少改善型房源开盘价高、去化快，已经成为行业的共识。

豪宅偏爱稀缺资源 单价涨幅空间大

“三、四年前，根本就没想过要买豪宅。”孙女士告诉记者，今年上半年她在燕玺台购买了一套185平米四室两厅的大户型，因为要买改善型的房源，要首选周边环境好，社区容积率低的楼盘，但是相应的价格也比较高，燕玺台首次开盘价就是18000元/平米，经过两轮加推，11月份燕玺台再次推盘价每平米已经涨了500元。

尽管已入手的房源价格比自己预期的高，但是孙女士认为豪宅市场的资源非常

稀缺，应该尽快入手。两年前，孙女士原本在旅游路的国华东方美郡看中一套170平米三室两厅的大平层，她说：“2014年当时售价是17000元/平米。我当时觉得有点贵没有买，现在那里的新房源已经售罄，二手房的市场价在30000元每平方米左右。”

记者了解到，豪宅往往比普通住宅占据更好的地理位置，耗费更多的占地面积，更多的物业管理服务内容，同时还包

括更多相关的和隐性的社会资源，如规划设计、建筑设计、园林景观设计等。旅游路沿线的稀缺的山体周边地带，一直都是开发商开发高端楼盘的热点区域。

前几年，济南豪宅正式进入规模发展期，呈现了大步跨越式发展。沿旅游路布局的中海奥龙观邸、海尔绿城全运村、银丰山庄、国华东方美郡等楼盘，以及南部的中海铂宫、鲁能漫山香墅等都是置业豪宅与大平层的首选。

高端住宅集体东移 多分布燕山文博奥体

近一两年，不少改善大盘“押宝”济南中、东部，从经十路自西向东，燕玺台、开元府、中润世纪中心、拉菲公馆、融创财富中心、名悦山庄、万科麓山、国华印象、中海天悦府等高端楼盘扎堆入市。记者采访中发现，这些豪宅多分布在千佛山、燕山、文博、奥体片区等区域，从整体布局看，豪宅区域集体“东移”。

据悉，这些楼盘价格基本都在15000元/平米上下浮动，不过有些楼盘价格更高，

超过了20000元/平米。以万科麓山为例，小区主力户型为143平米的精装三室，散布在小区中心的8个楼座上，全部为一梯两户，价格在14500元/平米左右。与之相隔不远的舜奥华府，240平米复式产品去年下半年开盘价在13000元/平米左右，而位于旅游路奥体片区的名悦山庄均价在17000元/平米。

而转山西路上的两个楼盘，融创财富中心与拉菲公馆受到济南中央商务区

规划的影响，近一年内“水涨船高”。融创财富中心南区的住宅产品，价格在14000元/平米左右。拉菲公馆与之隔路相望，定位高端楼盘，据行业内人透露，开盘价不会低于周边楼盘。据附近一家二手房中介人员介绍，2006年转山西路的楼盘价格在5000元左右，近十年时间，周边的房源已经翻了近三番，而且不少购房者仍然认为这个片区的价格会继续上涨。

二胎政策放开后 “大三房” “小四房” 变刚需

采访中，一位置业顾问告诉记者，来买豪宅的人群主要关心三个方面，一个是小区的地段和自然环境，一个方面是关注小区的整体规划、户型和私密性等，另一个方面是关注小区人群的整体素质。

二胎政策放开后，改善型房源更加受青睐。对于购房者而言，随着“二胎”计划提上日程，匹配户型“升级”的需求也开始加强，传统的小三房将不能满足一家

4口的日常需求，“大三房”、“小四房”或将成为购房者的新选择。

按照现有的家庭构成，三房刚好符合家庭居住需要：父母一间、孩子一间、老人一间。如果不需要老人来带孩子，父母一间、孩子一间，还有一间作为书房或者休闲房间，也是刚需范围，大平层产品或将继续热销。

专家表示，在稀缺供应之下，区域高

端楼盘的前景将持续走高。普遍二胎的政策释放后，对未来中国经济持续发展将起到积极的作用，但借助二胎全面放开政策促进高端住宅产品销售，其作用不会立即显现。但价格由短期需求决定，在2015一系列金融政策的带动下，未来济南高端住宅房源可能会因为家庭结构变来带来的住房需求，房价会温和上升。

(楼市记者 刘亚伟)

楼市资讯

恒大帝景新年千万让利

随着2016年的到来，恒大帝景“新年千万大让利”全新开启，置业可享85折超低折扣，低首付、低价抢购城央奢装大四室。

自2012年面世以来，恒大帝景一直以优质的地段及超高的品质，走在济南豪宅市场的前列，销售量节节攀升。截止2015年底，项目仅余最后一栋楼王产品，优质房源仅剩最后60套，热销程度可见一斑。

为了感恩置业者长期以来的支持，也为了让更多的人能够在新的一年感受奢装大平层的魅力，本周恒大帝景推出“千万大让利”，在85折钜惠的基础上，项目首付仅需18万起，如此低的首付在济南豪宅市场上可谓是十分少见的。

除了低折扣以外，恒大帝景为减轻高端置业者在装修上的资金投入，特免费赠送3000元/㎡的豪华装修，以国际领先的装修标准，配备满屋名牌的家装材料，考究每一个装修细节，重金锻造极具舒适性的尊贵居所。本周购房，恒大帝景还会附赠高达20万品牌家私券，国际16家知名家居品牌免费供置业者挑选，打造一处拎包即可入住的奢华豪宅。同时，恒大帝景还享有恒大无理由退房的政策保障，彻底解决购房者的风险，安心、省心入住城央首席大平层豪宅。

在户型设计上，为满足业主日常居家、待客的尊贵性要求，恒大帝景以3.5米殿堂级层高，5.7米别墅级大面宽客厅的设计，尽显封层领袖的不凡气度。50㎡总统级主卧套房，配备独立衣帽间及卫生间，充分满足业主的私密性需求，成就济南奢装豪宅的典范之作。

恒大引领返乡置业

在家乡买一套房子，与家人共享天伦之乐是每个人心中的梦想。所以，年底大批的返乡外漂族都会掀起一股返乡置业潮，在寒冷的冬季为楼市带来一抹亮色。恒大世纪广场、恒大金碧新城两大项目，龙头房企恒大地产泉城精品大作，2016开年钜惠，盛待八方游子归。

恒大世纪广场与恒大金碧新城两项目，地处济南西城CBD核心片区，位于主城区与高铁新城交汇处，尊享高铁、双轨、长途西站、二环西路、北园高架、“十二横十二纵”便捷交通路网。逾200万㎡航母配套，西城中心醇熟商圈，超市、商场、加油站、医院等，满足日常所需。360°生活配套让便捷生活触手可及。1.2万㎡风情商业街出门即享，囊括大型商超、特色餐饮、药店等全能生活综合体，一站式便捷生活，触手可及。顶级会所健身设施设备一应俱全，下楼即可休闲娱乐，让业主倍显尊崇。

为兑现对业主12年一贯制教育配套的承诺，两大项目均引进国际一流的教育资源，幼儿园提炼出适合幼儿发展阶段的教育理念，注重养成教育，寓教于乐，让每一个孩子自由充分的发展、成长。加之周边多所学校环绕于此，小学、初高中一站式教育，将为置业者提供全程精英教育配套，让孩子赢在起跑线上。新年置业，就选恒大！恒大世纪广场压轴楼王新年钜惠泉城！首付2万起，抢75-109㎡精装房，送1500元/㎡精装。购房送高达6万家私和千元家电豪礼。

恒大金碧新城首付3.6万起，抢105-135㎡金牌三房，送高达6万家私，再送1500元/㎡精装。购房送千元家电豪礼，到访送百元粮油礼包。还能享受“无理由退房”星级服务。