

小清河沿线新盘激增

虽受新政影响但价格平稳

“年后开始,来看房的顾客明显增加,平均一天成交10套左右。”位于二环北路万科金色悦城的置业顾问对记者透露。记者在项目现场看到有陆续来到的看房者,置业顾问也都在忙碌着为购房者介绍项目。在楼市新政的影响下,年后的济南房地产市场有了回暖的趋势,记者走访了位于济南北部的几家楼盘,能够明显感受到新政春风所带来的勃勃生机,但是价格依旧平稳。

年前需求年后得到释放

据万科金色悦城置业顾问介绍,如今万科金色悦城一天10套的销量很大一部分是年前积攒的需求,很多购房者年前曾多次来看房但是一直没有下定决心购买,年后随着新政的颁布,促成了年前客户的成交。

同样位于北城清河边的重汽翡翠外滩,虽然已经到了下班的时间但仍有看房者,置业顾问告诉记者,虽然北区价格上调了300元,但是这样的调价相对于东城甚至整个济南楼市房价的上涨来说幅度并不算大,现在房子依然好卖,目前一天能签七八套左右,相对于年前销量有所增加,虽然也有一部分是年前积攒的客户,但是新客户所占的比例也不可忽略。

购房热之后很多开发商都应力声涨价,但是记者采访的几个楼盘中,有大幅度涨价趋势的不多,价格与年前相比依旧稳定。

万科金色悦城的置业顾问告诉记者:“目前还没有接到涨价的通知,我们价格的浮动一般不会受市场的影响而是根据我们自己的价格规划。”目前项目均价在7000到8000左右,一期一共一千多套房源目前还剩不到100套,项目还有后续的二期开发,房源充足。记者了解到,万科金色悦城是片区内唯一全装修项目,又因其优秀的物业服务被广大消费者所熟知,高性价比吸引了很多刚需型购房者。

北部新城同样拥有好景观

北城房源如今越来越注重环境与景观,位于药山脚下的两个新楼盘主打环境卖点,三箭瑞景苑以三室的改善型房源为主,荣盛花语馨苑以小三室的刚需型房源为主。目前三箭瑞景苑还未开盘,正在蓄客期,置业顾问介绍说项目在药山北麓,依山而建,涵盖洋房与高层,目前价格还未定,但是主打片区内



中高端顾客,户型也以大户型为主,双公园的环境吸引了不少购房者前来看房。

位于药山东面的荣盛花语馨苑是荣盛在济南的第二个项目,项目体量不大,目前开售的一号楼、二号楼与四号楼中一、二号楼已全部售罄,四号楼有部分房源,均价在七千五左右,后期还会加推其他房源。位于北部滨河新区的力高澜湖郡借助清河景观打造百万方城市综合体,项目虽刚刚启动,其声势也吸引了不少看房者。

(楼市见习记者 王颂)

小清河片区楼盘推荐(部分)

楼盘	地址	面积(m ²)	价格(元/m ²)
万科金色悦城	二环北路与无影山北路交会处路北	97-108	均价7200
三箭瑞景苑	天桥区二环北路南侧药山北侧	40-220	待定
荣盛花语馨苑	天桥区无影山北路3号	70-120	6800-7500
重汽翡翠外滩	二环东路与小清河北路交叉口向西100米路北	96-140	均价8400
力高澜湖郡	天桥东宇大街与粟山路交会处	80-120	待定

二环南路片区

综合大盘引领南城楼市

3月6日,鲁能地产2016年三盘联动春季选房盛典在南郊宾馆盛大举行,数千购房者汇聚活动现场,两小时内劲销8.6亿,此举在业内引起强烈反响。鲁能地产作为百亿央企的核心产业,深耕齐鲁数十年,近年来,已逐渐成为南部片区的一枝独秀,领跑南城。

三盘联动共同发力

据悉,3月6日鲁能地产携旗下鲁能领秀城、鲁能漫山香墅、鲁能领秀公馆举行选房盛典,两小时内销售达8.6亿,在业内引起轰动,引领三月桂冠。

记者了解到,选房现场数千人到场“抢房”,鲁能领秀公馆当天开盘劲销2.07亿,本次销售包括93-120m²的三室和142-165m²的四室产品,项目户型南北通透,户户观山,目前,项目推售二期“悦山”新品,93-142m²的半山洋房,首付低至8万起。与此同时,漫山香墅·天麓的选房盛典也在其项目营销中心火爆进行,当天劲销2.03亿,包括140-290m²的洋房产品,所有房源均享受6万抵25万元购房优惠。

活动开始短短两个小时内,所推房源抢购一通,再次创造了鲁能地产的奇迹,让整个济南楼市再一次见证了“鲁能速度”。作为南部第一大盘,鲁能领秀城深耕南部数十年,其成熟的社区配套,优越的胜利大街小学和育英中学等教育资源鲁能贵和商业综合体,未来还将有希尔顿酒店入驻,已成为南部房企的“领航标杆”。

部分楼盘搭价格“顺风车”

随着今年政府利好政策的不断出台,

年后,房地产市场迅速回暖。昨日,记者走访南部多家楼盘发现,售楼处到访人数明显增多,以国华新经典为例,春节后集中签约,2月份销售量为开盘后12月和1月份之和。也有开发商表示,“这几天来看房选房的客户明显多了很多,分析认为主要是因为年后一系列地产新政导致人们产生了市场转暖,房价即将上涨的判断。”很多购房者也表示,最近“涨价风暴”频出,认为现在就是买房的“最佳时机”。

记者在走访中发现,位于阳光新路旁的绿地·海泊天沉目前均价在一万二三左右,置业顾问告诉记者:“最近的价格一天一变,很有可能明天就比今天每平米贵50元到200元不等。”对此,购房者张亚卿老师表示,“阳光新路的交通并不方便,一万二三的均价有些虚高,再加上跟风说每天都会涨价,综合来看性价比不高,还会再理性考虑一下。”

据悉,目前南部部分成熟楼盘价格在一万二左右,周边则出现了一些楼盘“跟风涨”的情况,二环南路周边某楼盘刚入市时价格就在九千元左右,其项目体量不大,品质感相比较鲁能、中海等知名房企也略逊一筹,却依旧搭价格“顺风车”把其价格抬高,目前均在已经涨到一万二左右,无论是从交通、区域位置和周边基础配套、教育配套等都不足以支撑目前的高价位。

业内人士李先生表示,“济南楼市全面暴涨的可能性并不大,以房地产市场来看,济南算是三线城市,购房仍以刚性需求为主,投资价值和环境并不具备全面暴涨的条件。利好政策效应可能会比原来预期的效果好,房价也会跟着小幅度上涨,但购房者还是需要持续观察,理性购买。”

(楼市记者 刘文倩)

二环南路片区楼盘推荐(部分)			
楼盘	地址	面积(m ²)	价格(元/m ²)
鲁能领秀城	市中舜耕路与二环南路交会处	86-177	9600-10600
漫山香墅天麓	市中舜耕路南首,领秀城内,泉子山下	140-290	均价14000
鲁能领秀公馆	市中领秀城贵和购物中心南行2000米路东(电力科学研究所南邻)	93-142洋房	均价9300
国华新经典	市中兴济河以北、蝎子山以南、兴隆村以西	115、128、139三室,165、192四室	均价10200
中海国际社区	市中二环南路与阳光新路(原郎茂山路)交会处南1000米	110-125/小高层	均价8000

奥体汉峪片区

改善盘聚集 难分伯仲

奥体汉峪片区楼盘推荐(部分)

楼盘	地址	面积(m ²)	价格(元/m ²)
重汽1956	龙奥北路与舜华南路交会处东行50米	93-196	11000
恒大龙奥御苑	龙鼎大道全运村南行300米	小高层120-160洋房140-220	小高层15500洋房23500
融创财富中心	经十路与转山西路交会处	140-260	15000-19000
名悦山庄	旅游路转山隧道东30米路南	95-214	17500
拉菲公馆	转山西路中段	140-288	未定
黄金山水郡	旅游路与浆水泉西路交会处西行100米	140-282	16000
舜奥华府	龙奥北路与舜华南路交会处西南	140-240	11000
德润天禧	奥体中心东行1500米路南	92-195	8500
奥林逸城	体育南路延长线以南,凤凰路以西200米	93-193	9000

近日,记者到访奥体、汉峪片区楼盘,“新CBD落址敲定”的新闻在售楼处最显眼的地方。老百姓越来越明白这个道理,买房买的是现在更是未来,诚如奥体片区某热销楼盘置业经理葛女士说的:“地段优越,规划利好,再加上越来越低的购房门槛,如今真的是买房的一个好机会。”

楼盘百家争鸣,难分伯仲

家住环山路的刘女士从年前就一直想换房子,比较看重楼盘所处的位置和环境,看了很多片区,最终锁定了奥体汉峪片区。“现在住的地方不好停车,小区人也多,就想找个环境好点人少点的小区。目前看了名悦山庄和恒大龙奥御苑,这两天再考虑考虑,就准备签约了。”

名悦山庄东南西侧山脉环绕,其中东侧山体为市政修建的大型山体公园,自然环境优越,容积率仅1.0,还配有游泳池、健身房;恒大龙奥全部为11层小高层和5+1花园洋房,每户赠送3000元/m²精装修,有的客户去实体样板间一转就立即签约了。除此之外,融创财富中心综合体的配套,转山公园的生态环境及合理户型设计不错;位于汉峪核心的重汽1956项目以现房及方正、合理户型设计等亮点被购房者认可。可以说,无论是配套、环境、产品,片区内项目各有各的特点,各有各的优势,百家争鸣,难分伯仲,购房者可根据自身需求选取更心仪的楼盘。

区域需求有,房源更有

“年后来看房的客户多了,定房周期也明显缩短了,原来像我们这种比较贵的大户型,成交周期一般都在两个周左右,如今3、4天就定的客户比比皆是。”一直从事豪宅销售的魏经理与记者聊到。

随着二套房首付的降低,接连不断的降息,二胎政策的开放,越来越多的人加入了改善型购房大军。而网络上、朋友圈里,各楼盘的置业顾问纷纷传达出“手慢无”、“下周就涨价”的讯息,那么实际情况如何呢,记者走访了片区几大楼盘负责人。

“以济南目前的市场存量来看,卖完没房子不可能,你越担心房子没有,它价格越高,其实我们开发商最喜欢看到的就是购房者的这种不安,很多人也在鼓吹这种情绪,明显是背后的利益在驱动他们。”

记者走访了解到,奥体汉峪片区市场存量充足,不少项目将在3、4月陆续加推。据悉融创·财富中心将于本月推出新楼座,户型为140m²和197m²四室;名悦山庄预计3月19日加推,户型包括143m²三室、180m²四室等;重汽1956月底将推出新楼座,包括93m²两室和142m²三室户型。同时,位于转山西路,由鲁班集团与新欧鹏集团联合开发的拉菲公馆项目也将于近期开盘,仅3栋住宅对外销售,面积自140m²三室到288m²六室不等。

(楼市见习记者 边艺)

