

交通网络完善，片区规划国际化

新东站区域价值日渐凸显

11月24日上午，由齐鲁晚报主办的“势起·新东站”济南新东站片区规划建设座谈会在济南禧悦东方酒店召开，济南市发改委、国土局、规划局、投促局等与新东站建设部门、开发企业代表共同就片区建设和产业发展进行了深入交流。

区域路网将全面提升

座谈会上，片区规划建设的相关负责人权威解读交通、生态、产业、配套多方面利好后，与相关政府部门，参会开发企业代表，也对新东站片区的发展进行了座谈。就普遍关注的道路交通、产业配套、招商引资、特色小镇、文旅项目建设情况进行了探讨。

在齐鲁晚报主办的济南新东站片区规划建设座谈会上，相关部门透露，目前新东站正在紧张的建设中，预计明年底通车。据悉，目前新东站片区内规划有R2、R3、M1、M4线，其中R3线正在紧张建设，整体建成后，新东站片区内交通网络会更完善，出行也更方便。

记者了解到，新东站片区北至济青高速、东至东绕城高速、南至胶济铁路、西至大辛庄附近。片区内分为核心区、张马片区（张马片区规划）、田园新城、球墨铸铁厂片区等。



座谈会现场座无虚席，认真倾听新东站未来规划。

开发商看中潜在区域价值

新东站片区的未来引发诸多投资者的关注，不少开发企业表达了对于区域的信心和投资的愿望。近期新东站片区一期土地供应已经面向市场供应，不少房企如万科、中海、龙湖、碧桂园、鲁能、天鸿、中建、海信等对新东站片区内的土地特别关注，后期该区域土地供应也比较充足，片区未来发展空间较大。

会上，山东天鸿置业营销总经理肖家贞代表最早进驻新东站片区的开发商也进行了发言。天鸿地产是于2007年进入济南，是进入新东站最早的也是最大的运营开发商，2008年在王舍人拿地开发了

万象新天，目前已10个年头，累计建设200万平米，已有13000户入住，未来预计将达到3万户，10万人的大社区。后来伴随着新东站的确定选址，万象新天社区和业主也因此受益。

据悉，新东站片区内原来污染企业众多，但是从今年开始，不少污染企业如济钢、山塑、球墨铸铁厂停产或搬迁，片区内污染源减少，空气质量得到改善。随着片区环境改善，区域内人口增加，人气也在不断变化，二手房价也在变化，万象新天社区内的一家二手房工作人员告诉记者，“现在住的多层洋房，不少买家出价15000元左右了，但是房源比较少，因为业主都看中这个区域的发展。”

（记者 马韶莹）

楼市一周

雅居乐环保集团品牌盛大起航

11月27日，雅居乐环保集团在广州大剧院举行主题为“净美家园，乐活一生”品牌发布会。通过打造“地产+环保”的创新协作模式，雅居乐环保集团成为千亿雅居乐的重要战略支点，未来力争在营业额及利润比重方面均媲美地产板块。

近年，在地产行业多元创新的趋势下，雅居乐控股已将业务架构调整为“以地产业务为主，多元业务发展的‘1+N’运营模式”。环保业务便是其中的重要板块。

“环保行业作为国家的新型战略性行业，具备万亿市场规模，发展迅猛，但是行业集中度低，因而存在着巨大的市场潜力”。本次品牌发布会上，雅居乐控股董事副总裁兼雅居乐环保集团董事长陈忠其表示。面对这片蓝海，雅居乐环保集团充满信心，勇于扛大旗，树行业标杆。

即便是跨界而来，雅居乐环保集团的技术优势亦不可小觑。在发布会上，雅居乐环保集团宣布与中科院、同济大学、长三角循环经济技术研究院等顶尖科研院所签约合作，聘用中国工程院院士段宁，同济大学工程与产业研究院院长张亚雷、同济大学循环经济研究所所长杜欢政、以及中国人民大学环境学院教授靳敏等业界知名专家为顾问，同时还与同济大学达成合作，共同建设环境污染控制与资源化工程技术研究中心，实行产学研一体化合作，加大校企合作力度，创新校企合作机制。与一众优秀的合作伙伴并肩同行，获得行业领先的科研实力，雅居乐环保集团无异于如虎添翼。从抵御污染到净化一方水土，雅居乐环保集团始终坚守净美家园乐活一生的企业愿景，打造碧水蓝天，造福千家万户。

“日光盘”难现，多项目疯狂CALL客

核心区公寓产品成楼市新宠

近期，伴随着济南新开楼盘数量增多，以及受济南房价三连降、住建部多次强调“房住不炒”等消息的影响，济南楼市也在悄然发生着一些变化。“日光盘”明显减少，在售住宅、公寓等项目不断“call客”积蓄客源。与前几个月的一房难求相比，购房者的选择空间更大了。

新盘去化仍在高位但“日光楼盘”已不多

“中海御景台高层和绿地城都是单价12000元/m²左右的3室户型，主要看中小区的教育、交通和周边环境，哪个更合适？”近日，杨先生准备购买一套改善房，在最终看好的两个楼盘中，有些纠结。同样纠结的还有张先生，“中建新悦城和万科龙湖城市之光都不错，一个是准现房，一个是品牌开发商的精装房，到底买哪一个升值更快呢？”

就在两个月前，中海、绿地、龙湖等开发商在济南的多个项目都是开盘即告罄的状态，能抢到房源已经非常“幸运”，购房者犹豫之间，看好的房源往往就会“擦肩而过”，被别人选走。

与前段时间的日光盘形成鲜明对比的是，近一个月济南加推新房源时，已经很

少有“日光盘”的影子。记者调查了解发现，各大开发商近三周的开盘记录，只有万科龙湖城市之光一家楼盘出现过开盘售罄的情况。中海华山珑城、龙湖春江悦茗、中新锦绣天地等楼盘保持了90%的去化率。

与此同时，济南也出现了去化率较低的楼盘。近日，某楼盘开盘三室户型去化率仅33%，这可能与该楼盘的地下室价格偏高有关，有购房者透露，该楼盘的地下室在25-30万之间，“价格让人肉疼。”

有楼盘一房难求还有楼盘不着急卖

虽然加推楼盘不断增加，但仍有个别楼盘存在一房难求的情况。市民王女士告诉记者，“我看好了工业北路一楼盘，但是他们一直不肯往外放房源，置业顾问说只卖了底层和顶层，剩下的留着等



奥体周边公寓林立

翻番，这样是不是捂盘？我感觉房地产已经不是很景气了，怎么还有公司这样做？”

临近2017年年底，不少开发商在加紧开盘卖房的同时，有的开发商却保持“淡定”，在位于彩石片区的某项目，置业顾问表示，“我们的别墅和洋房项目最早年底开盘，别墅750万/套起，洋房价格大概两万七八，没有最后确定，如果年后开盘，洋房估计就要超过三万了，公司没有回款压力，实力很强。”



多个项目疯狂call客 好地段好产品更受青睐

与济南住宅市场出现的分化相比，公寓市场因为不受限购限售的政策约束，加之各地政府陆续出台各种推进租赁市场的新政，投资潜力正在被持续看好。

与公寓的投资前景一起火爆的，还有济南各个公寓项目的营销call客电话。粗略统计，目前，济南约有20余家公寓项目在售，“我最近每天都能接到楼盘的推销电话，同一

个楼盘有时接三四次”，市民刘女士吐槽。

推销电话这么多，公寓项目的交易数据怎么样？统计发现，近一个月以来，每周公寓的成交数据在80-240套之间徘徊，与去年同期相比波动不大。

业内认为，随着龙湖、万科、保利、绿城、旭辉等国内一线房企涉足长租公寓市场，可见开发商对租赁市场的未来前景是非常看好的。对普通投资者来说，由于再次交易时税费较高，公寓最方便的回报形式就是出租。投资公寓的关键是选好地段，核心区商务公寓产品的投资潜力更大，回报率也更高。

据悉，目前，济南奥体周边像华创观礼中心、海信龙奥九号等公寓的一居室出租价格已经达到了3000元/月，两居室公寓的出租价格达到了5000元/月。由于该区域在售公寓较少，像龙湖奥东11号这样品牌开发商的公寓项目还未入市，已经吸引了不少市民的关注。

业内认为，2017年上半年，济南楼市的整体供应量较低导致了开发商开盘的去化率都很高。随着调控的持续，市场已经进入相对平稳期，预计明年的楼市将会相对稳定。