

济南地价有优势

外来房企加紧谋地步伐

济南楼市发展平稳

7月18日,国家统计局公布的6月份70个大中城市房价指数显示,济南终止了连续8个月的环比下降势头,新建商品住宅实现环比持平,市场总体步入“量升价稳”的状态。

进入7月,济南楼市继续保持“淡市不淡”行情,特别是在国华、保利、鲁能等品质开发商依旧采取“以价换量”的营销策略下,成交量稳步提升。根据济南住宅与房地产信息网公布的数据显示,7月1日到15日,济南共成交新建商品房2953套,环比上月同期的2760套,增长约7%,而住宅成交均价变化不大,这表明济南楼市依旧沿着“量升价稳”态势前行,在调控不放松背景下,济南楼市逐渐步入较为平稳的发展通道。

对此,世联地产在2012年上半年楼市研究中对二线城市济南评价:相对于投资占比大的东部沿海城市,济南楼市刚性需求基础坚实,以价换量赢取未来发展空间。

济南土地市场
受大鳄青睐

进入2012年以来,相对于楼市起伏不定,济南土地市场显得则有章法的多。随着2013十艺节的临近,以及城市建设的稳步推进,济南市加大了西客站核心区、东部新城等重点片区土地的出让。恒大斥资37亿取得

7月23日,位于花园路的一宗土地被保利东金联合体以12.1亿元成功竞得。对于本次拍卖会,业内人士甚至购房者对另一个亮点也颇为关注:那就是万科来了!但让人纳闷的是万科没有举牌。一位业内人士疑惑“难道万科不急于进济南?”,而济南国土部门一位人士颇有深意的讲道:“这种大公司按常理应该和市里接触,这次却直接报名参加了!”

其实,不光万科,本次拍卖会上来自上海的海亮地产、北京的住总正华、香港的南海置富这些外来房企也都看好济南,打算抄底济南土地市场。



济南成长潜力备受投资者青睐

济南6宗热点地块,为济南土地市场开局注入了强劲活力。由于土地供应量的大增,土地成交量也随之上涨。吸引了华润置业、绿地集团、保利置业、重汽地产、莱钢地产等多家国内TOP10房企和省内外大鳄的关注。今年1-6月,济南市土地供应共68宗,成交53宗;土地供应面积为374.82万平方米,共成交315.81万平方米。而小开发商因济南

市土地开发强度加大,以及自身融资能力弱等问题逐渐淡出视野。

据中国指数研究院数据显示,2012年1-6月全国300城市土地出让金排行榜中,济南名列第十,但据测算,2012上半年济南楼面均价每平米仅为1950元,与去年同期相比下降了830元,这对后期楼市价格的稳定起到了良好的调温作用,而且对品

牌开发商参与济南城市建设产生了强大吸引力。

地价有优势,即便在不利的市场因素下,华润置地、香港融汇、河北帝华等房企依然选择了此时在济南注资拿地。另外,已在济南有4盘布局的祥泰实业,于5月17日摘得徐家庄地块,再次展现深耕济南的战略意图,成为伴随济南快速发展的企业劲旅。

房企“出墙” 挟酒店以获长利

在目前如火如荼的酒店业开业浪潮中,不乏众多开发商的大力推进。以绿地集团、恒大地产、保利地产、碧桂园等为代表的一大批开发商,正以快速而且大规模的投资跻身酒店行业。地产“联姻”酒店模式凸显。

省城“地产+酒店”模式新现

据悉,与济南同为省会城市的郑州,其即将开建的五星酒店中,由地产资本注入的项目达到80%以上,“地产+酒店”合作模式凸显。在济南,地产“联姻”酒店的这种合作模式并不多见,目前仅有绿城喜来登大酒店、阳光100美爵大酒店等进入运营阶段。今年2月,鲁能地产与希尔顿酒店签约,济南南部首座五星酒店就此落户。希尔顿大中华区高层在接受记者采访时表示,酒店落户看好了济南的发展前景以及城市本身的商业、旅游业,希望这家国际级五星酒店的进入,能够加速济南酒店业的发展。预计2年后酒店能够

进入运营阶段。

位于省城西部的绿地缤纷城也建有高端酒店,据有关负责人介绍,目前已有几个意向酒店品牌,尚未签约。据悉,目前绿地旗下投入运营及在建星级酒店60余家,拥有资产规模逾200亿元,项目遍及北京、上海等18个省35个城市。绿地集团山东置业有限公司总经理侯光军告诉记者,未来3年,根据绿地集团酒店板块的产业规划,会有超过100家的4星级甚至5星级酒店,使得绿地成为拥有酒店产权最多的企业之一。

“签约高端酒店就跟引入学校一样,是一种社区业态配合。”济南阳光100房地产开发有限公司副总经理陶晓智说到。他表示,开发商为了增加、提升区域价值,一般会做成星级酒店,但是这也需要开发企业有一定的资金与开发实力。

据了解,目前济南“地产+酒店”的经营模式几乎都一样:开发商持有酒店物业产权,引进国外酒店管理品牌负

责日常经营,利润分成。“酒店建设不难,难在经营。由于酒店在楼盘整体规划里定位不同,在后销售期的运营管理上会出现不少问题。于是有些开发商会把酒店外包给国际知名酒店管理集团。”业内人士说道。

高端酒店提升物业价值

记者采访几位品牌房企营销负责人了解到,地产商承建酒店一般都是为了满足大社区的配套需求,建设高端酒店配套可以与业主生活需求相对应。这正是阳光100、鲁能领秀城、绿地梵尔赛公馆规划建设酒店的主因所在。同时,在城市中心的城市综合体项目也配有高端酒店,因为酒店回报周期比较长,收益会更可观,同时也是一种更有价值的开发模式。集酒店、写字楼、住宅、商业等功能于一体的复合型地产项目的开发,不仅解决了地块的不利因素,而且大大提升土地的综合开发价值。

开发商涉足高端酒店除了满足社区配套,提升区域价

值外,更看重的是其背后的附加价值:地产借酒店成功上位。业内人士指出:“开发商会把酒店作为楼盘营销的道具和利器之一,匹配高端酒店可有效拉升楼盘品质形象,也能极大提升开发房企的品牌影响力。”

“社区高档酒店的辐射效应也许不能立竿见影体现,但是日后对于住宅品质和档次的提升毋庸置疑。”陶晓智说道。五星级酒店能够直接起到拉动物业品质、提升物业价值,并且带动周边地产升值的作用。

酒店建设区别于住宅开发,是长线投资,能否成功很大程度上取决于房地产企业的资金实力。长线投资可以带来稳定的收入和保值增值。如果企业的资金很雄厚,能够做到长线投资和中短线投资相结合,对企业长远稳定的发展很有帮助。但反过来,如果企业资金不雄厚,直接投资酒店则风险较大。

(楼市记者 陈晓翠)

中国铁建·国际城签约

仲量联行、伊顿幼儿园

7月22日,中国铁建·国际城签约仲量联行、伊顿幼儿园发布会暨铁建会成立仪式隆重举行。且自活动之日起,即可免费加入铁建会,并在首次开盘当日享受总房款1万元优惠。据统计,截至发稿,铁建会客户已办卡560多张。

上午九点半,伴随着激情的《水鼓表演》开场,中国铁建·国际城物业、教育签约发布会暨铁建会成立仪式正式拉开帷幕。在活动上,中国铁建·国际城与仲量联行、伊顿幼儿园的代表分别就公司的现状及发展愿景做了介绍,随后三方领导在大家的共同见证下签订了品牌战略合作协议,正式携手同行。

中国铁建作为品牌开发商,办好学前教育,帮助幼儿健康发展,是一个

优秀开发商应承担的责任。对于中国铁建·国际城这个比肩国际的豪宅典范,其物业服务的标准也非普通住宅那样简单,它不仅涉及业主的尊贵生活体验,也关系着整个社区环境的管理。项目引入了世界顶级物业公司——仲量联行,双方的深度合作,将共同创造济南物业服务更高标准。

自进驻起即以“精工卓筑”闻名的中国铁建·国际城,正式签约仲量联行、伊顿幼儿园,强强联手。现在,无论是地段、配套,还是建筑的品质、国际化、教育、物业服务等,都相当出色。整个社区的综合实力、成熟的生活感觉与高贵的服务体验,也将是其备受追捧的原因。随着项目的建成,也将促使济南加快进入国际化都会时代!



外滩开盘“礼”遇全城

7月的济南是热烈的,在这个如夏花般绚烂的季节,翡翠外滩即将在7月28日盛情绽放。以海派生活抢滩济南,以大师之笔雕琢生活空间,翡翠外滩,正在续写重汽地产的荣耀辉煌,开启济南生活的新时尚。

据记者了解,翡翠外滩重汽翡翠系的巅峰巨作,同时也是2012重汽地产践诺“民生地产”的鼎力钜献。海派的高尚品质生活,高性

价比的优惠,让清河北岸的翡翠外滩格外引人注目。7月28日,翡翠外滩将推出89-94平米经典两室,130平米至臻三室,四种户型共计300多套房源供业主选择。同时为了回馈广大新老业主,外滩在开盘当天还要推出六重大奖,以“低调”的价格,来回应业主们对美好生活的向往。

据悉,在翡翠外滩开盘活动现场,除了有价格上的优

惠让利外,还将推出“六重大奖等你来拿”的活动。置业会会员优惠:交2万元认筹金主房款优惠1万元;交5万元认筹金主房款优惠2万元;置业会会员优惠:自入会之日起至7月28日,交2万元认筹金主房款每日享受50元优惠;交5万元认筹金主房款每日享受100元优惠;付款方式优惠:一次性付款99折,商贷付款99折;签约优惠:7月29日-8月4日七日内签约99折;选

房优惠:成功选房赠送500元名牌咖啡机一台;抽奖优惠:所有人会客户均有一次机会参加抽取开盘大奖(一等奖20000元,二等奖10000元,三等奖5000元),成功选房后,该奖项抵主房款。

在这个煽情的夏日,让我们家人外滩,实现优雅生活的极致梦想,让我们共同开启海派生活,在这里邂逅一段美丽人生。翡翠外滩VIP卡全城热销中,敬请火速办理。