

齐鲁楼市·市场

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



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个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。

华懋、阳光新业

已进驻济南

早在2009年，济南业内就流传万科进济南的消息，但始终不见踪影。而与万科来去匆匆相反，香港华懋、香港华润、香港融汇则对济南表现出极强的投资耐心，大都在济南已经驻扎2年之久潜心地块运作。今年3月18日，华润终于取得2块土地，实施开发。华懋中意的地块将于8月初进行出让，如无意外，华懋才算正式入济安营扎寨。

据悉，阳光新业也已经进驻济南，对解放路上某块优质土地表现出极大热忱。金科地产相中西客站片区一块405亩的综合体用地，目前其北京总部已经在为济南公司招兵买马。

资料显示，今年以来，金科在多个城市抄底拿下8宗土地，金科股份董事长、总经理黄红云7月13日在接受《第一财经日报》记者采访时称，“在一线城市做房地产，投资相对更大，如果房价大起大落，对我们这种进入一线城市较晚的房地产商来说，风险更大，更难控制”，“所以我们现在的主力是进二三线城市，尽管这些城市的房价低，但地价低。”

采访中，海亮地产投资部的高级经理赵宁对记者也表达了这层意思：“相比于苏浙地区，济南以及山东其他地市人均收入水平低一些，但地价比苏浙有优势，城市发展潜力还有待挖掘！”

(楼市记者 郭强)

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”模式渐现

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，济南南部首座五星级酒店就此落户。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，而且大大提升了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前景做了介绍，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”的鼎立钜献。

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：所有入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，让我们家入外滩，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。

