



主菜

释义：主菜，餐桌上最重要的菜品，质高、口味好，受欢迎是其特点。于主流群体——刚需购房者而言，阶梯置业已经不再适合如今的政策，首次购买多秉承“一步到位”的置业理念。在本轮楼市大餐中，主菜1对应的当然是市场主流——“小三房”，即单套建筑面积大约在90-110平方米之间的三居室户型。



▲2013秋季房展会现场，尚品燕园的小三室户型产品受到了刚需购房者的热爱。

面积大约在90-130平方米之间的房源，一直是济南房地产市场中的主菜，尤其在而今政策严控、市场艰难的环境下，满足“刚需”二字的产品才相对能撬动消费者的胃口。但是随着刚需购房者的“一步到位”置业理念的逐渐深入，90-110平米的小三室愈加受到购房者的青睐。因此，随着“十一”临近，逐渐热闹起来的省城楼市中，敲锣打鼓、推新促销的主要是以中小户型为主的楼盘，其中“小三房”首当其冲，成为热门之选。楼市记者调查统计，目前全市新近面世的主力楼盘中，近10余个以中小户型为主。其中，不少项目着力开发小三室户型，填补市场空缺。保利、万科、金科等都以紧凑的三室为主要卖点，通过特色样板间展示空间格局。

典型小三室产品

【 保利华庭 】

开盘时间:二期开盘时间待定
地址:花园路与奥体西路交汇处
开发商:济南保利置业有限公司
建筑面积:419000平米
主力户型:80-140平米
将售套数:待定
均价:9000元/平米

沿着奥体西路一直北走，与花园路交汇处西南侧，便看到已经建到地面十层以上的保利华庭一期。该项目北侧即是1000亩大辛河湿地公园，同时位于洪楼商圈、奥体商圈、高新区三大城市圈的交汇处。

保利华庭项目已与历下区教育局签订协议，保利华庭社区未来适龄儿童可就读于解放路第一小学分校。项目分三期开发，项目绿化率35%，总户数740户。9月7日一期成功收官，据悉二期80-130平米新品楼座即将加推。该项目方正通透的“小三室”户型填补现有市场上的空白，“好户型是我选择它的重要原因”，一位开盘现场幸运选到合适房子的购房者说到。

【 万科城 】

开盘时间:9月28日

地址:奥体西路与工业南路交汇处北800米
开发商:济南万筑房地产开发有限公司
建筑面积:600000平米
主力户型:80-140平米
将售套数:5号楼130套
均价:待定

济南万科城项目坐落于高新区与老城区交界处，是化纤厂片区重要项目之一。万科城规划分三期开发，一期共有7栋高层，面积区间为80-140平米经典户型。小区内规划有12班幼儿园和36班高级中学，周边中小学配套齐全，全面达成孩子3-18岁的一站式教育需求。

万科城所倡导的“全面家居解决方案”不等于简单的精装修，而是在设计之初就深入考虑不同客户需求差异化，提供从项目定位、设计、部位配置、项目施工到后期服务等一系列的精装修标准体系设计理念。从现场的样板间来看，“全面家居解决方案”更注重居住的实用性，让业主能住上最贴心的房子。

【 凯旋公馆 】

开盘时间:10月中下旬
地址:化纤厂路与华能路交叉口
开发商:山东莱钢建设置业有限公司
建筑面积:220000平方米
主力户型:90两室、107三室
将售套数:200套

均价:待定

凯旋公馆位于华能与化纤厂路交汇处，建筑面积22万平米，规划建设8栋27-30层高层。项目于8月31日首次开盘，一天共签售房子360余套。主推80-125平米全面通透户型。楼市记者调查了解到，再过一周时间，凯旋公馆将与历下区某小学签约，这也将极大提升凯旋公馆的品牌影响力。项目建筑风格采用ART-DECO风格，简洁、庄重、大气；8栋高层围合形成中央花园，营造大型庭院式居住环境。据悉，该项目将于2015年底交付使用。

(楼市记者 马韶莹)

济南小三室楼盘一览（部分）

楼盘	主力户型（平米）	价格(元/平米)
万科城	96三室两厅一卫	均价9500
保利华庭	91三室两厅一卫	均价9000
凯旋公馆	113三室两厅一卫	均价8600
绿地国际花都	109三室两厅两卫	均价6200
绿地爱丽舍公馆	120三室两厅一卫	均价7200
金科城	101三室两厅一卫	均价6880
鲁能领秀城	101三室两厅一卫	电询

改善需求复苏 大宅苦尽甘来

典型改善型房源

【 恒大帝景 】

开盘时间:2012年12月2日
地址:历下文化东路与山大路交叉口
开发商:济南恒大翡翠华庭置业有限公司
总建筑面积:38万平方米
主力户型:174-320平米
可售套数:(需确定)
价格:16688元/平米起

恒大帝景占据济南重要交通枢纽，能够泉城广场、洪楼广场各大商圈。大润发、家乐福等购物场所林立，为生活增添了不少方便。

据了解，除了位置绝佳，居住舒适外，恒大帝景大平层还带给业主一种高品质的生活方式。项目集五星级铂金会所、豪华露天泳池、温泉泡池等顶端配套。174—320㎡大平层空间，3.5米奢阔层高，3000元/㎡豪装标准，阔绰尺度，极致奢华，汇聚别墅各类高端品质。

【 舜兴东方 】

开盘时间:2013年6月29日5#、6#开盘
地址:历下经十路与洪山路交汇处
开发商:山东舜兴房地产开发有限公司
总建筑面积:11万平方米
主力户型:130—200平米
可售套数:(需确定)
价格:均价12000元/平米

项目在济南率先提出“大院豪宅”的概念，由深圳建筑设计总院中国建筑大师孟建民担纲规划建筑设计，整体采用传统大院围合式规划布局，将国际豪宅设计理念与大院对称礼序的居住文化完美融合；同时，力聘澳大利亚PLACE景观

设计公司，以皇家园林为蓝本，实现多元立体化园林景观体系；在台湾有着“空间魔术师”之称的设计大师史南桥负责项目户型优化，精心斟酌每一寸空间。目前项目一期房源5#、6#已经开盘，现2#、3#认筹中，交五万抵七万，截止到开盘日起每天200元优惠。

【 百替御园华府 】

开盘时间:2013年9月21日A区5号楼开盘
地址:经十东路 雪山西侧 建筑大学西邻
开发商:百替集团有限公司
总建筑面积:12万平方米
主力户型:107—148平米两室、三室，290平米空中别墅，312平米平层官邸和双拼别墅

改善型房源推荐

项目名称	主力户型（㎡）	均价(元)	最新动态(开盘、加推、活动)
恒大帝景	174-320		湖景楼王87折盛大开盘,首付25万起
保利·海德公馆	90-145	11500(毛坯)	90-145㎡现房加推,(指定房源)9月30日前享3万抵8万
重汽·翡翠外滩	110-140	8400	9.28开盘,110平米、130平米、140平米,盛大认筹中,交5万抵7万
燕山公馆	139-190	13000	双节特惠,特价房2万抵10万,139-190㎡现房豪宅,到可抽奖
舜兴东方	130-200	12000	5万抵7万认筹中
百替御园华府	148、295-315	7700	4#、6#、7#楼准现房认筹两万抵五万,一期房源九七折优惠。
蓝石大溪地	洋房180-240 小高层70-155	二期待定	二期小高层、洋房火爆认筹,2万抵10万
鲁邦奥林逸城	136、160	9000	优惠详询售楼处
鲁能领秀城	165、280	待定	国庆期间举办DIY、体感游戏等系列亲子活动
万科天泰·金域国际	140精装	待定	暂无
龙腾国际花园	130、140、182	8500	暂无