

# 东部楼市热销势头不减

许多人买房子莫名其妙的喜欢“东”，买房子喜欢城区东部，单元房选择东户，要有一扇窗开在东面的墙上，只因为紫气东来，日升东方，“东”意味欣欣向荣，一个美好的开始。在济南沿经十路向东，一出燕山立交桥，总有种豁然开朗的感觉，奥体文博、汉峪、唐冶、孙村、圣井、明水等高端产业聚集区依次排开，构成了省城发展的龙头。

## 奥体西路变身购房“金街”

国庆节期间，济南东部的房地产依旧火热，奥体西路堪称购房者的一条“金街”，中国铁建国际城、万科城、保利华庭、力高国际、尚品燕园等楼盘延续了放假前的热销态势。国庆节前夕，万科城开盘，推出81m<sup>2</sup>两房与108m<sup>2</sup>三房两个主力户型，1小时内劲销九成，全装精品户型仍是万科城房源的一大特色。中铁建国国际城位于奥体西路的南端，靠近经十东路，地理位置的优势明显，尽管价格略高于其他楼盘，但是凭借完美的户型及品牌开发商，60套208m<sup>2</sup>的平层

官邸一开盘就取得了不俗的销售业绩，热销40多套。国庆节小长假期间，95m<sup>2</sup>、148m<sup>2</sup>、208m<sup>2</sup>的户型都在稳步推进中。

靠近国家级金融中心汉峪金谷的鲁邦奥林逸城、舜奥华府等楼盘也颇受购房者关注。据悉，汉峪金谷东侧的南北大动脉——凤凰路通车在即。国庆节期间，奥林逸城93m<sup>2</sup>、112m<sup>2</sup>、136m<sup>2</sup>、160m<sup>2</sup>四个户型同时推进，其中112m<sup>2</sup>、93m<sup>2</sup>的刚需户型仍是销售的主力军，每平米均价8700元成为性价比较高的楼盘。

## 高端商业产品频出

在东部新城中央商务区，一座座拔地而起的高楼大厦，构成了全济南乃至全省最为壮观的“经济森林”，经十路沿线的鲁商国奥城、万科天泰金域国际、华创观礼中心最惹人注目，小型公寓产品颇受购房者的青睐。作为万科高端的金色系产品线，万科天泰金域国际二期占据了济南CBD核心区域，与奥体中心仅一路之隔，更拥有济南稀有的

山体公园自然资源。加上极具号召力的万科品牌、领袖级万科物业服务、人性化的社区规划，使万科天泰金域国际二期在济南诸多高端项目中脱颖而出，整个社区均为市场热销的全三室产品，95—145平市场主流面积，但是价格还未解开神秘面纱。

(楼市记者 刘亚伟)

10月精品楼盘推荐一览表(部分)				
楼盘名称	位置	主力户型(平米)	价格(元/平米)	优惠活动
舜奥华府	经十路与舜华南路交汇处南行300米	110-170	均价9500	一次付款97折
万科城	奥体西路与工业南路交汇处北800米	81	均价9800	会员98折
中国铁建·国际城	奥体西路与经十路交汇处北200米路东	95-208	12500-13000	5万抵6万
保利华庭	花园路与奥体西路交汇处	70-120	均价9000	2万抵5万
百替御园华府	经十东路建筑大学西邻	107-192	均价7700	4、6、7号楼认筹2万抵5万；10月在售房源最高优惠约8万
华创观礼中心	奥体中心东荷东邻	35-62精装公寓 270-140写字楼	8500起，送1500元/m <sup>2</sup> 装修	1万抵2万
力高国际	奥体西路与花园东路交汇处东北130米处	65	公寓7400起 loft 9300起	2万抵5万
舜兴东方	经十路与洪山路交汇处南300米	130-200	12000	5万抵7万
鲁商·国奥城	经十路奥体中心对面	45-80	均价12000	特价房
三箭·汇福山庄	历下区经十路武警总队南侧	150-165	均价8300 花园洋房10800	每平方米优惠50元，一次性付款每平方米优惠100元
尚品·燕园	花园路与奥体西路交汇处北行500米路东	50-110	均价8400	交5000元享受每平方米500元优惠
天鸿万象新天	工业北路东段	89-120	7100	总价优惠4万，按时签约每平方米优惠30元/m <sup>2</sup>

## 二环西路开通

# 西部楼市价值提升

京沪高铁的建成及通车让西城发展步入快车道，恒大、绿地、金科等一线品牌房企的入驻，更是让西城房价高速提升，成为价格洼地。如今二环西路的通车更是将这一区域价值升级，立体交通网络成形，东西距离缩短，西城房价上涨成气候。



西部一楼盘开盘，购房者精心选房。

## 西部土地价值凸显 众房企发力抢滩

9月26日下午，位于西客站片区的19宗土地挂牌截止。记者从济南市国土资源局了解到，除2宗土地流拍外，17宗土地全部以底价成交。其中，在济南土地市场蓄势已久的龙湖地产拿到5宗土地，其余12宗土地则被另一家一线房产开发企业旗下的4家公司瓜分，成交总额约为46.7亿元。

时隔三天，9月29日济南市国土部门再次推出14宗土地，全部位于济南西客站片区，居住用地和商业商务用地各7宗，达到72万平方米，约1080亩。

济南西站片区的供应量进一步增加，未来房源供应量也将大增。

京沪高铁的启动与十一长假的举办使得西客站片区成为近两年来济南市场的绝对主力。目前在西客站片区，已经云集了恒大、绿地、金科、中建、荣宝斋、高速等多个实力房企的项目，海亮地产7月份刚刚夺得的土地也在周边。众多实力房企齐聚西客站片区，业内人士预计，未来该区域市场竞争将进一步加剧。

## 品牌房企受追捧 本土项目压力不小

二环西路的开通与其它高架桥融为一体，形成一个快捷的空中交通网络，对于周边房价的提升有着明显的带动作用。

其实，京沪高铁的通车已经将“高铁物业”的价值凸显出来，2012年9月底首次开盘的绿地爱丽舍公馆以5900元入市，一年时间涨到每平米均价7200元的格局，涨幅达1300元；区域房价的形成也为后来入市的楼盘提供了价值空间。今年9月首次开盘的金科城以均价6880元/平米的价格入市，比绿地爱丽舍公馆首次入市高了整整980元。业内人士表示，交通利好也将让成交客群从西部

扩散至全市范围，西城房价上涨渐成气候。

价格的涨幅与房企品牌无不关联，作为西客站片区首批入驻企业，恒大、绿地的销售一直引领着济南市场，金科城的入驻以及未来龙湖的大手笔开发，“品牌主导”成为定局。业内人士表示，在一线房企的围合之下，品牌影响力逊色一大截的济水上苑等项目将面临着不小的销售压力。

专业人士提醒，购房者在选房时要注意品牌、配套等系列因素，对于首次入市且知名度较小楼盘持谨慎态度。

(楼市记者 陈晓翠)

## 10月精品楼盘推荐一览表(部分)

楼盘名称	位置	主力户型(平米)	价格(元/平米)	优惠活动
绿地爱丽舍公馆	西客站齐鲁大道与烟台路交汇处	90-135	均价7200	2000抵20000
龙腾国际花园	济南张庄路森林公园西300米	87-180	均价8500	12号楼预约交5000优惠30000
金科城	经十路与齐鲁大道交界处	86-140	均价6880	目前团购可享5000抵20000元钜惠。
恒大雅苑	西客站齐鲁大道与青岛路交会处	93-143	均价7800	98折优惠
实力粼湖居	经十路与腊山北路交汇处	97-158	7780	私家定制百变户型，免费住，到访送电影票
蓝石大溪地	经十西路2999号	洋房180-240 小高层70-155	起价6900	高层2万抵10万，洋房5万抵15万