

东部:公寓供应很充足

2013年, 济南公寓市场热度不减, 供应量充足, 高性价比投资产品持续走量, 尤其作为公寓市场主要供应区域的省城东部, 低总价、小户型、高性价比公寓持续走俏, 受到年轻置业群体的追捧。



东都国际开盘引数百人排队认筹

供应持续增加 公寓暖冬态势或可期待

据世联怡高数据统计, 在刚刚过去“银十”, 济南公寓市场总供应量为2830套, 15.74万平米, 成交400套, 1.97万平米。其中, 东部

供应最多, 供应1571套, 9.12万平米, 套数和面积占供应总量的55%和59%; 成交方面, 公寓市场60%多的成交集中在东部, 共成交263套, 1.23万平米, 套数和面积占总成交的65%和62%。

整个东部公寓市场有鲁商国奥城、祥泰汇东国际、力高国

际、东都国际、卓越时代广场撑起格局。据了解, 位于奥体中路和工业北路交叉口的东都国际精装公寓项目三号楼已经开始接受认筹, 不到6500元/平米的均价, 让众多刚需置业者和投资客蜂拥而至, 预计月底东都国际还将加推; 位于花园路东首的祥泰

汇东国际准现房出售, 途家共管的管理方式吸引投资者目光; 位于经十路和浆水泉路交叉口的卓越时代广场也推出三十套特惠公寓, 最高优惠可达10万, 一经推出也受到众多购房者的热捧。

记者调查了解到, 在年底未来两个月内, 位于奥体中路鲁商?盛景广场38-80㎡全能精装公寓产品也即将入市, 随着化纤厂片区众多品牌大盘的入住, 吸引了众多置业客群的关注; 地处花园庄东路和凤凰路交汇处的纯新公寓项目凤凰SOHO, 预计近期也将入市, 作为高新区首个纯LOFT社区, 其产品颇受购房者欢迎。

专业人士表示, 一直以来东部都是济南公寓市场的风向标, 未来供应的持续增加, 对于公寓市场的带动作用明显, 省城楼市公寓市场暖冬态势或可期待。

价格落差大 低总价产品热销

在住宅市场限购的大背景下, 公寓成为地产投资中总额低、收益率较高的产品之一。对于很多年轻上班族来说, 选择购置公寓来过渡, 方便居住生活的同时, 还可以作为投资产品, 为日后改善居所积累资本。

然而随着公寓持续走俏市场, 公寓产品价格也在逐渐分化, 出现大幅度的落差。记者走访调查发现, 位于奥体片区的天业龙奥天街项目即将推出其公寓

项目, 据其工作人员介绍, 开盘定价预计将在11000元/平米以上, 而同其仅一路之隔, 目前正在热销的海信·龙奥九号同档次精装公寓销售价格均价仅为8900元/平米, 价格优惠幅度相差2100元/平米; 同样与龙奥天街项目紧邻的华创·观礼中心公寓项目11月16日开盘推出3号楼35-62平米产品, 最低价8500元/平米, 送1500元/平米精装, 当日所推200余套产品, 去化达160套。

东部不同核心片区的价格落差更是明显。以近日热销的东都国际为例, 其推出的精装公寓打出了6500元/平米的诱人价格, 同天业龙奥天街的价格落差达4600元/平米, 吸引了众多购房者的关注。据了解, 目前其所推主力户型为40—60平米, 客户认筹情况十分火爆。而与龙奥天街相距不到五公里的鲁商·盛景广场精装公寓, 均价预计将在7500元/平米左右, 同天业龙奥天街项目的价格差也达3600元/平米。

相较于市场出现的大幅度价格差, 购房者更加倾向于购买低总价、高性价比的公寓产品。16日在华创观礼·观礼中心购买了一套35平米公寓的孙先生告诉记者:“作为投资客, 我们更加看重的是性价比和未来的升值潜力, 相同片区里低价肯定性价比更高一些。天业龙奥天街我也去考察了, 相较于周边的项目, 它已经达到了一个相对的价格高峰, 我并不看好它未来升值的空间。”

(楼市记者 杜壮)

西部:公寓市场短缺

随着十艺节的成功举办, 西部新城成为坊间热议的话题。高铁西客站的开通、十艺节三馆的落成以及二环西路高架的建成通车都为西部新城的建设注入新的活力。恒大、绿地、金科、西城、海亮、龙腾等开发商齐聚西城, 对于选择西部置业的购房者来说, 在优越的大环境下, 住宅产品的选择性颇为丰富。相比之下, 西城公寓的供应量相对短缺, 公寓在该片区成为稀缺品。



住宅选择多样性 公寓市场供应不足

高铁开通、十艺节的举办, 让西部住宅市场犹如百花齐放。近期, 作为西部新城首个面向改善型居住需求的大盘——恒大翡翠华庭首次开盘劲销5.2亿, 再度让西部成为人们的关注的焦点。除了恒大, 绿地集团旗下绿地爱丽舍公馆也一直热销, 一度陷入无房可售的格局, 其另一大盘绿地国际花都依托价格和学区优势, 成为西部置业搜索的热点楼盘, 如今已经进入尾盘阶段。历经两次开盘的金科城售房达700余套, 西部住宅供应再攀新高。

同时, 西城·济水上苑、海亮·艺术华府、龙湖地产、地平置业等新盘的亮相也无疑对选择西部置业的人们提供了多样性的选择。

相比住宅产品的多样化, 西城的公寓产品明显供应不足, 对于资金实力不够雄厚的年轻置业者来说, 面积较小、总价较低的公寓产品更适合他们现在的置业需求。记者调查了解到, 目前西城仅有绿地国际花都45-65平米的成长型公寓苦苦支撑市场。“西部新城是济南新兴大型人文居住片区, 相对于东部的公寓投资, 西城的公寓投资需求不足, 因此供应量短缺也在情理之中, 目前西城多偏重于刚需置业和改善性需求。”西城·济水上苑的置业顾问对记者说道。

明年或集中放量 西部价值洼地凸显

下半年以来, 济南西部土地供应与成交现火爆态势。10月前, 济南共推出土地128宗, 西客站片区为49宗。9月26日西区19宗地中有17宗地底价成交, 成交总价高达46.6亿元。另有12宗土地被抢去。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。至此, 西客站区域再添几百万开发体量, 成为下一步济南市供应主战场。

据了解, 明年, 西部市场公寓产品不足的格局将有改观。记者调查了解, 明年会有不少开发商或选准时机, 适时推出自己的公寓产品。

在采访中, 龙腾国际花园、梦世界LOMO公馆、绿地国际花都、天朗·蔚蓝城、凤凰大厦、金科城都有望明年推出公寓产品。据悉, 位于济南西客站片区南部、腊山河生态休闲带与经十路交界处的梦世界一期·LOMO公馆, 占据西客站片区核心区域和经十路交通主干道, 公寓主力户型28-70平方米, 全部为精装修, 明年初即将入市, 预计2016年下半年可入住, 受到众多购房者的广泛关注。

“明年西客站片区的楼市供应量会因公寓产品的入市而‘骤增’, 或将达到一个较高的水平, 西客站片区的城市建设进一步加速的同时, 未来该区域市场竞争也将进一步加剧。据西城一位开发房企负责人表示, 西客站片区土地资源丰富, 也是其升值潜力巨大的原因之一。

(楼市记者 田晓涛)

实力地产地源热泵

供暖温度达26℃



11月15日, 济南市范围内新一季供暖全面启动。实力地产旗下科技节能物业使用的地源热泵冷暖中央空调同步市政为小区业主供暖。根据近几天地源热泵的供暖情况来看, 业主室内的平均温度保持在23-24℃, 运行效果显著。这是济南西部首个运用地源热泵系统为市民冬季供暖提供舒适温度的成功案例, 印证了实力·瀚湖居“二星级节能标准建筑”的科技水平。

伴云居业主刘先生告诉记者, 这两天伴云居利用地源热泵供暖之后, 家里的温度能保持在24℃, 最高能到26℃, 感觉特别暖和。地源热泵的原理是通过地热交换实现供暖, 运行方式属于中央空调形式, 将温度从门顶的排风口吹出来, 让室内保持恒温的同时, 而且湿润不显干燥。此外业主还可以自己调温度, 不仅感觉技术领先, 还节能环保。据了解, 今年实力地产综合了前几年小区内地源热泵的使用情况及业主的使用反馈, 特别将地源热泵进行了改良和升级, 不仅实现室内供暖温度达到26℃, 还将供暖费用下调了3.7元, 供暖时长也相应延长了10天, 为居民增加舒适温度的同时, 更是无形中降低了生活成本。近几年, 济南污染加剧, 雾霾天气频繁出现, 市民在恐慌身体健康受到威胁的同时, 对地源热泵新技术接受度也越来越高。实力·瀚湖居全面采用改良后的地源热泵冷暖中央空调系统并受到购房者的高度认可, 从近阶段的热销情况就可以看出来。近日, 实力·瀚湖居93-158㎡房源正火爆热销中, 最低首付一成, 就可入驻精装绿色科技华宅, 本周到访还可参加抽奖赢大礼活动。