

中南部公寓可享成熟配套

在房价一路疯狂走高的形势下，省城市中心的新房房价更是急剧飙升，购房者直呼承受不起，好地段二手房价都在15000元/平米以上。而相对住宅来说，在中心城区购置公寓产品压力要小一些。据了解，省城中心城区的一些公寓产品还打出健康、科技等概念，为公寓升值增加推力。同时，省城南部作为市民居住的首选之地，公寓市场却显得非常低调，产品相对稀缺，成为市场关注的热点。



济南公寓供应量逐年增加 张旭/摄

中心公寓打造高附加值产品

随着济南城市发展速度不断提升，东西方位新城的迅速崛起，很多大型高端写字楼和公寓产品落户奥体片区、花园路沿线、和西部新城等热点区域，而中心区域由于空白用地的稀缺，相对房价高位运行的住宅产品，有着价格和地段优势的公寓产品市场竞争力不断显现优势。华强广场、金光旺角等中心公寓产品更是打出科技、健康等产品理念，成为精英白领居住和投资客的重点考虑对象。据了

解，华强广场目前在售精装公寓产品40-60平米，价格15000元/平米，前期定价偏高，超出市场承受范围，后经过价格调整，价格逐步回归合理价位。由于是现房发售，有着华强电子商业的带动，近期又有山东资产交易中心入驻华强广场，项目再次成为市场焦点。位于文化西路与趵突南路交汇处的金光旺角则由于地处核心商圈，自身又有底商规划，40-70平方米在售公寓产品优势尽显。

南城公寓产品成“稀罕货”

在东城公寓市场竞争日趋白热化，中心公寓市场价格一路走高的市场氛围下，南城却很少有公寓产品，主要以鲁能领秀城、中海国际社区、华润中央公园等大型住宅社区为主，公寓产品略显稀缺。据了解，目前只有位于英雄山路的祥泰广场有在售小面积公寓产品。项目整体囊括5A甲级写字楼、LOFT公寓、酒店式公寓及风情商业街，在售公寓产品面积在40-80平米之间，均价8800元/平米，LOFT产品均价10500元/平米。项目作为南部目前唯一在售

公寓产品，受到了区域内购房者和投资客的热切关注。公寓产品的升值与其所处的地段、和配套资源有着直接的关系，交通便利、资源配置优越必将促使产品升值提速。任志强曾表示，房价增长80%的原因来自房子本身之外，地铁、交通、绿化、学校等都可能带来房价的上涨。对济南来说，中心城区和南部的优质公寓产品必将因其得天独厚的配套优势再上新台阶。

(楼市记者 葛未斌)

海信龙奥九号臻品公寓限时钜惠

海信龙奥九号作为海信地产旗下的高品质综合体项目,始终秉承海信地产“有爱,建筑也动情”的核心理念,打造其成为继青岛海信广场、海信大厦之后的又一商业力作。项目涵盖了高端写字楼、精装公寓、LOFT、休闲商业等多种业态,占据东部新城奥体核心区的绝佳位置,自面世以来备受广大市民的关注。众所周知,奥体片区已成为了济南发展最快的区域。短短几年时间内,奥体由最初的荒凉到现在的高楼林立,并随着龙奥大厦的建成,大型企业东部选址,逐渐成为东部新城的核心。据悉,海信龙奥九号为答谢广大客户的支持,目前推出了46-106㎡特价精装公寓,在享受案场优惠的同时额外享受总价减2万的优惠政策,限量10套,让广大客户提前享受年终特价房钜惠。此次优惠活动将持续到11月24日,限时限量,机会难得,敬请把握。同时,海信龙奥九号46-110㎡LOFT、80-1200㎡写字楼现已盛大面世,宜商宜住宜投资,不限购不限贷,精装样板间全景呈现,恭迎品鉴。

蔚蓝城营销中心11月16日璀璨绽放



济南经十路核心大盘一蔚蓝城营销中心于11月16日盛大开放。蔚蓝城位于济南市黄金主干道经十路与二环西路交汇处,距离西客站直线距离不足4公里,10余路公交经过,交通脉络四通八达。项目业态涵盖星级酒店、旗舰SHOPPINGMALL、风情商业街区、精品公寓、高尚住宅等丰富业态,规划建成一个集居住、购物、商务办公、休闲、娱乐等功能融为一体的140万方时尚新城,真正实现一个都市的梦想。项目首期住宅蔚蓝香缇推出87-127㎡精品户型。户型科学合理,南北通透;房型开阔,以大尺度阳台开启视野的最大观赏面,全面俯瞰社区园林。用高品质、高品位的设计方案,为业主营造近乎完美的城市理想居家体验。蔚蓝城,百万平都会综合体,经十路绝佳区域优势使其成为西部新城置业标杆。首期87—127㎡全明通透户型。现营销中心正式对外开放,恭迎品鉴。

北湖发展提升公寓价值

在普通住宅价格一路上扬的市场环境下，公寓市场成为一个值得刚需关注的购房范畴。在济南北部，距离市中心最近的区域，北湖的发展、未来片区的CBD规划、便利的交通、公寓产品的稀缺等一系列因素，已构成了北部公寓市场的潜在升值潜力。

不限购 不限贷 公寓市场现价格洼地

自小清河区域环境改造以来，北部楼市关注度与认可度急速上升，其中北湖规划的完善与建设，更是给北部发展带来无限空间。北湖的规划，突出了北部环境的“生态性、整体性、文化性”，进一步提升旧城北部功能，拓展城市发展空间，完善和延伸泉城特色风貌带，引导城市北部发展。目前鑫苑名家、名泉春晓、重汽翡翠清河等大型社区的公寓产品散落其中，构成北部片区稀缺的公寓产品。采访中鑫苑名家销售负责人对片区

的未来发展与目前产品做了简单介绍，他表示，北湖面积约14公顷，水面开阔设置了湖心岛、水街和湿地，形成水网环织的特色城市空间。未来建成后的北湖，将为北部居住的大环境起到积极的推进作用。规划北湖地区成为以休闲旅游和文化展览为主导，商业服务、商务办公相结合，自然环境与人工景观和谐共存的开放式生态景观区。“目前公寓产品尚属片区的稀缺产品，推出的公寓产品价格比住宅价格每平方米低1500元左右，鑫苑名家的公寓售价每平米在7500元起，其不限购不限贷的政策引起了附近做生意的外地人及投资客的亲睐。首付18万左右，即可拥有属于一套属于自己的居住空间。”

低总价、面积小 居住过度投资新选择

对于单身一族的白领，小户型的公寓对她们来说最合适不过。“我在济南已经工作三年多了，目前单身，打算购

置一套50平方米左右的精致小户型，一方面现在可以自己住，以后一旦成家，也可出租作投资房，同时不占用购房名额。”在某楼盘的销售中心，李女士对记者说。“我一直梦想能在济南安家，买一套属于自己的房子，小户型总价相对较低一些，按揭的话经济压力也不大，近期我正在四处奔走找合适的房子，北部公寓距离市区较近，交通便利，希望在2013年结束前实现这个愿望。”孙女士也如是说。

面对一路高涨的住宅产品，公寓是个不错的选择。“今年住宅市场的销售多由刚需购房群体撑起，在住宅市场价格不断攀升的态势下，低总价、面积少的公寓产品不失为一种过度的新选择。地段、人流较好的区域，公寓产品未来的升值空间也会大大提升。”一业内人士告诉记者，他举例说明，位于高新区会展中心旁的某楼盘2010年处理部分尾盘时价格为4500多元/平米，如今二手房源挂牌售价有的已经高达9500元/平米，升值潜力凸显。

(楼市记者 贾婷)