

楼市“新生”:初生牛犊不怕虎

“济南小声点”。5月31日，在经十路与环山路交接处的一块户外广告牌上，德润天玺发出倡议，“请为考生营造宁静”。而在西边，6月2日，张琳芃来到恒大世纪广场与球迷互动，热闹全场。虽然业内外对房地产市场并不看好，但是近期世茂天城、龙湖名景台等全新开盘情况不错，德润天玺、中捷紫悦华庭、中润世纪中心、恒大世纪广场、恒大天玺等全新楼盘也“初生牛犊不怕虎”，来势汹汹。

新面孔要有新智慧

让“济南小声点”德润天玺发出倡议，“请为考生营造宁静”。“每年的6月7-8日都是学子一辈子最重要的时刻，选择在此时倡议，不仅仅是营销节点，也是一个责任企业应该发出的声音。”该项目负责人告诉记者，德润天玺是德润集团在济南的首个项目，选择东部是因为东部拥有优质的居住氛围和教育资源。

“目前奥体区域价格9000元/平方米以上，首期开盘价格一定是此片区内最有竞争力，最心动的价格，”他介绍道，德润天玺的产品定位为90-140平米的三房和190平米四房，属于主流产品。

此时，高新区雨滴广场前人们被一座玻璃房所吸引。现场举行瞄准幸福“赚到爱”的活动，让人在飞镖镖盘前一展身手。“紫悦华庭是什么楼盘？”“项目位置在哪儿？”“开发商是哪家？”……一连串的问题都在玻璃房中得到解答。紫悦华庭是由宁波中房置业股份有限公司和欣捷投资控股集团强强联合组成的

中捷置业开发建造。“人们对这两家公司还并不熟悉，其实宁波中房置业是具备30年房地产开发专业经验和央企血统的实力企业，而欣捷投资控股集团拥有150亿建筑业产值，凭借其雄厚的实力荣获鲁班奖、钱江杯奖等多项国家级殊荣。”中捷置业的策划经理告诉记者，此次两大业界精英汇聚济南，将给泉城带来品质生活社区。

在城西，张琳芃来到恒大世纪广场与球迷互动，足球九宫格、颠球比赛等活动玩得不亦乐乎。继恒大雅苑、恒大翡翠华庭、恒大金碧新城等项目后，恒大地产继续深耕省城西部。恒大世纪广场坐落于东营路以东、潍坊路以西、青岛路以南，兴福寺路以北。项目西邻三馆和会展中心，北靠即将开学的省实验中学西校区。据悉，该项目用地面积约6万平米，总建筑面积约22万平方米，一期首推的是1、2、6、7四栋高层住宅。

豪宅迎难而上

无论电视还是网络，大家对



紫悦华庭的玻璃小屋受到关注

房地产走势似乎都不太明朗。尤其对于高端楼盘，人们更是为其担忧。但是，“酒香不怕巷子深”，高端住宅属于稀缺产品，尤其是好位置的项目更是市场宠儿。中润世纪中心、恒大天玺等项目即将面市，我们拭目等待。

中润置业作为山东省老牌本土房企，多年一直坚持建造品质楼盘。在燕山立交桥附近，中润世纪城、中润世纪广场、中润世纪锋等项目成为标志性建筑。而在燕山立交桥东南角的万家隆地块项目也将面世，案名定为中润

世纪中心。据悉，中润世纪中心总建筑面积约16万平米，分为南北两个地块，包含两栋住宅、两栋写字楼、近三万平底层商业和一栋社区幼儿园。项目的A座与B座为板式高层住宅，其中住宅A共20层，户型为150平米的三室两厅两卫；住宅B为17层小高层，199平米的三室两厅两卫大户型设计，该户型仅32套。“项目两座住宅的顶层均为复式设计，分别为240平米和310平米的超大三室稀缺户型，”营销人员告诉记者由于位置的稀缺，产品定位较

高，专为行业领袖量身定做。

恒大天玺项目位于济南西城CBD核心区域，坐落于淄博路以东、东营路以西、兴福寺路以南、威海路以北，占地面积5万平米，总建筑面积14万平米，一期由6栋高层组成。据了解，恒大天玺是恒大集团推出的TOP系顶级豪宅作品，项目遵循世界豪宅择址标准，在济南最具价值的的西城核心区域，呈现了最具奢华魅力的产品，也是西部豪宅典范。

(楼市记者 马韶莹)

专家观点

孙大海：济南住宅市场总体平稳健康



受全国房地产市场低迷形势的影响，济南楼市的悲观情绪也开始蔓延。5月本是楼市传统旺季，从数据上看，今年5月济南楼市成交却并不理想，楼盘打折和各类促销信息充斥着市场。对此，山东财经大学山东省房地产业发展研究中心孙大海认为，不管从近五年的市场成交数据还是五年的房价收入比来分析，济南住宅市场总体是健康稳定的，目前出现的波动难以撼动市场整体稳定的发展趋势。

“房价收入比”在合理区间

所谓房价收入比，是指住房单价×人均住房面积与人均可支配收入的比率。一般认为，房价收入比在5-9倍之间为合理区间。而根据2013年的统计数据显示，2013年济南住房单价为7502元/㎡，人均住房面积为33㎡，人均可支配收入为35648元。如此算来，济南的房价收入比为6.9，正好处于房价收入比的中间区位。孙大海告诉记者：“按照近五年的住房单价、人均住房面积和人均可支配收入来看，济南的房价收入比一直维持在一个非常健康、合理的水平。”

住宅价格与经济基本面走势吻合

另外孙大海称，按照各物业类型房价与经济基本面的走势来看，从2009年—2013年，5年来济南的住宅价格涨幅斜率一直与GDP等经济基本面数据的涨幅斜率吻合，且低于人均可支配收入。同时，与写字楼、商业价格走势，新开工面积、商品房销售面积和商品房销售金额等涨幅对比，住宅价格走势也仍然处于最为稳定的水平。由于良好的经济基本面和较强的购买力，住宅价格存在上涨的因素，而近5年来的土地供应充足，市场的库存量和去化又形成了一定下行压力，综合分析，济南住宅市场的均价将处于相对稳定状态，不存在大涨和大降的综合因素，局部时间内的波动是市场的正常表现。对此，济南西部某楼盘的营销负责人也告诉记者，近期虽然市场观望情绪浓厚，但是楼盘的到访量却不减少，说明市场的需求仍然强劲，在市场观望气氛浓，开发商促销活动多的时间节点出手购房，也是一个不错的选择。

二手房市场成交量基本稳定

从2012年8月至今，济南二手房的成交量持续上涨，成交价也一直处于平稳状态。山东财经大学山东省房地产业发展研究中心的研究数据显示，近年来济南二手房成交的套均面积一直维持在70㎡—80㎡区间，且多集中在老城区。对此，孙大海表示：“这主要是由于老城区的新房少，学区房是成交的热点，对学区房的需求往往是面积小点，总价低点，只要满足上学的名额即可。而区域内供应总量有限，供应和成交主要是受区域内学龄学生多少的影响，因此近年来的成交一直较平稳。”

(楼市记者 韦超婷)

一周楼市

中海国际社区5月开盘再遭抢

5月24日，中海国际社区御峰官邸组团盛大开盘，几百位购房者齐聚一堂，短短一个小时热销180套，创造了逆势火爆的开盘盛况，再次印证了“中国销冠社区”的恒久魅力。

笔者针对当前房地产市场普遍观望的形势，现场采访了几位不同年龄段的购房者。陪儿子前来买房的吴阿姨热情地接受了采

访：“我们就想早点为儿子准备婚房，看了很多楼盘，还是觉得中海国际社区地段好、配套成熟！”

中海国际社区自2008年入市以来，始终坚持“让每个中海业主享受优质教育资源”的开发理念，签约引进了南上山街小学、济南实验初中等名校资源，近期，御峰官邸组团内小学成功签

约南上山街小学！

随着各项配套的日趋完善，御峰官邸组团醇熟大盘的气质完美绽放。2013年国际级SHOPPING MALL环宇城盛大开业，超大体量生活商业配套区与御峰官邸隔路对望，社区卫生服务中心、社区养老院和文化中心等全面满足了业主的需求。

首批品牌商家成功进驻南益·名泉春晓

5月30日，首批品牌商家进驻南益名泉春晓启动仪式在索菲特大酒店成功举行。南益地产领导、品牌商家代表及各大媒体记者欢聚一堂，共襄盛举，共同见证南益名泉春晓K88商业品牌商家进驻启动的盛大时刻。

此次，南益名泉春晓能够吸引到这么多具有影响力的知名商家签约入驻，除了南益地产所具备的雄厚实力，还来自于众商家对南益名泉春晓未来商业前景的

信心和认同。南益地产集团山东区域营销总监杨海龙先生阐述了南益名泉春晓K88商业的发展战略。据了解，6万平米新生活购物中心——K88，是名泉春晓的重要组成部分，星级影院、精品超市、美食广场、商务配套、300米特色室内步行街汇聚于此，成就集购物、餐饮、娱乐、文化、休闲、旅游、交友、聚会多功能于一体的购物中心，以全功能、全配套、全天候的街区新

生活，引领城市中心品质生活典范。

火车站北广场商圈崛起、D17创意文化园落成、官扎营城市综合体项目进驻，种种利好无一不是为南益名泉春晓K88价值层层加码，项目依托55万平城市综合体的聚合优势，区域价值跃现在即。同时，伴随项目建设进程的加快，区域频传利好，南益名泉春晓商业将给予广大置业者以极大的信心。

中建一局召开外埠职工之家建设推进会

5月28日，中建一局集团外埠职工之家建设推进会在山东即墨蓝色新区项目举行，并于当晚在项目工地现场进行了慰问演出。北京职工艺术团演员与中建一局员工同台献艺，为奋战在建设创智新区一线的建设者们送去感谢和慰问。

中建一局集团工会系统在“建好职工家，当好娘家人”上达成了共识，合力打造“五型”职工之家，即效益之家、民主之家、学习之家、温馨之家、幸福

之家，争做职工贴心的娘家人。

此外，制定了《中建一局集团创建项目职工之家工作指引》，同时创新地将“劳模创新工作室”、“红旗班组创建”、“书香项目”与职工之家建设工作相联动，通过四联建促员工关爱落地。在此基础上，集团职工之家建设工作围绕《中建信条》和先锋文化进行深入，将文化内塑于心、外化于行，并将创建职工之家引入底线管理，推动了项目职工之家创建率向100%目标迈

进。

据悉，中建一局将产业板块锁定为“1+3”格局，打造“房建、投资、基础设施、海外”战略板块的协同发展，中建一局以山东即墨蓝色新区为翘板，在城市综合建设项目、泛BT类项目上下功夫，利用一局传统建造业务的优势，走投资建造双轮驱动之路，发挥叠加效应，加强产融结合，实现由传统施工企业向投资建造一体化的综合企业集团的转型升级。