

东部刚需房良莠不齐

专家表示，选房子看价格更需要看品牌



银丰唐郡周末活动吸引众多购房者关注。

在今年新入市的项目中，分布在唐冶、雪山片区的项目最多。3月24日，记者走访了这两个片区的几大楼盘，发现区域整体房价较低，但是质量却参差不齐。有不要空调暖气的科技房屋，也有处于污染区的山景住宅，有的售楼处坐满了到访客户，而有些则门可罗雀。

整个片区刚需盘扎堆 房价最高不到7000元/平

记者调研了解到，唐冶、雪山片区的楼盘价格区间大约为5000—7000元/平米，低价吸引了大批刚需客户。先前进驻的恒大大都、鲁商凤凰城、中建凤栖第和恒生伴山等楼盘，均已有业主入住，社区底商也已有商家抢先进驻，形成气候。“我们刚买这里的房子时，还是一片空地，这几年发展真是很快。”在银丰唐郡售楼处，记者遇见了来看楼盘工程进度的业主

杜先生，他告诉记者，他家住在东关，选择来唐冶买房，是因为价格较低，同样花100万，能在唐冶买140平米甚至更大的房子，在市区只能买约100平的房子，“除了距离远点，其实在唐冶的居住体验更好，现在配套也慢慢起来了，一交房我就打算装修，然后到这里居住。”

如今，唐冶、雪山片区还新增了华夏帝苑、帝华鸿府、和润幸福城、

绿地城、河泰山庄、中建新悦城等新盘。这些均以刚需盘为定位，像帝华鸿府，打出的价格为4388元/平米，为片区内最低价，主推户型也以83—126平米为主。帝华鸿府靠近世纪大道，在唐冶东路与文苑路路口东北处。而在该楼盘附近的绿地城，打出的起价也仅为4800元/平米。而对该片区已有成熟开发经验的鲁商凤凰城和银丰唐郡，楼盘均价在6500元/平米左右。

楼盘质量参差不齐 品牌和成熟度成考量标准

“绿地城500万方的大体量进驻，再次催火唐冶片区。”有业内人士称，唐冶新城今年之所以备受瞩目，主要是因为有了绿地城这个大盘的支撑。“购房者对绿地城有很大的期待，不仅因为它的体量巨大，片区拥有完整的规划配套。还因为它打出的低价对购房者而言，太具有吸引力了。”绿地城项目负责人告诉记者，他表示，近期不管是到访量还是认筹量，都非常高，平均每周的售房量近40套左右。

而先期进驻的银丰唐郡，也非常受购房者欢迎。24日上午9点，记者看到银丰唐郡的售楼处坐满了人，“我们现在推出的主要是荷花园区的洋房、小高

层产品，户型设计非常棒，公摊面积在15%左右，再加上很多购房者来看了我们的现房质量后，非常认可。”银丰唐郡的置业顾问称，现在每天他们都有将近10套的成交套数，客户就算交了定金后，也只将房源保留24小时，“140平、160平的房源卖得非常快，好的楼层都得抢，所以我们才制订了这个政策。”

而在距离唐冶不远，号称居雪山片区中心的河泰山庄售楼处，记者发现只有一组客户在咨询。据悉，该楼盘去年10月已面市，3月28日将迎来首次开盘。置业顾问介绍本次推出3个楼座共65套房源，当问及何以如此之少时，置

责人告诉记者，原先很多中意雪山片区的购房者，都宁愿多走一站路到唐冶来买房，雪山片区就这样被忽略了。

记者在河泰山庄项目也看到，该项目的西南角是济南炼油厂，东北角则是济南钢铁厂，济南两大工业将项目包围，而号称有私家山体公园的山体植被也并不丰富，完全起不到稀释环境的作用。此楼盘主打刚需，却没有一条公交线路通行。载记者到售楼处的出租车跟记者形

容该片区：“我们平常不送客人的时候，都不来这里，而且我一个女司机，这条路我空车出来也不愿意拉人，还得把车窗摇上锁紧，周边太荒了，怕出事。”

据了解，该项目开盘预计价格为6200元/平米，相比唐冶片区楼盘并没有价格优势。而对于没有车的刚需客群而言，该项目的出行也并不方便，这也是购房者不认可该项目的原因之一。

(楼市记者 陈晓翠)

楼市观察

有了窝,才算扎了根

“我是一匹来自北方的狼,走在无垠的旷野中”,它冒着凌厉的北风,掠过粒粒黄沙,只为寻找心中的草原。我想,它是在寻找那片可以栖身的窝。

于我们人类,也如此吧。

小菲从上大学到济南,已经快十年了。毕业之后一直在租房子,即使结了婚,也和老公在一套30平的小房里生活。他们不是没有经济实力去买一套自己的房子,只是老公总认为创业需要资金,钱要用在刀刃上。不过,在小菲的坚持下,他们还是购置了一套三居室的二手房。小菲说,不为别的,就为了有个窝。

牛牛和文武也是如此,两个异乡的年轻人准备把自己的青春和热血洒在济南这片热土上。可是租房的漂泊感,让他们依旧对自己的未来没有把握。

当时刚毕业,也有这样的感觉。虽然租房的成本远低于购房,可是内心那份不安定是无法抹去的。随时无定所,随时会离开。

直到在济南买了一套小小的房子。心情不好的时候,都会坐着公交车去新房子里看风景。阳光透过大大的落地窗户,看着远处的城市,心里充满力量。无论再怎么落魄,都已经有一个可以栖身的家,在济南总算扎了根。

老边是一个地道的新疆姑娘,远离父母留在济南。没有对象,没有亲戚,但是她有一套即将交房的两居室。所以,每天依旧乐得逍遥。

身边的这样例子很多,买房不是为了投资升值,不是为了有面儿,只为了寻找属于自己的“窝”,给身体和心理一处可以栖息的地方,只为在这个城市扎根不再流浪。

(楼市记者 马韶莹)

项目点评

绿地城

绿地城因为品牌开发商世界500强绿地集团开发,是绿地集团首入济南东城在东部政务、商务中心交汇处打造的500万方世界级宜居生态城,因此市场对该项目的品牌认可度非常高。并且项目北侧规划有轻轨站点,项目本身配套丰富,周边配套設施也正在不断完善。在价格上,绿地城现推出一期住宅组团为香树花城,可容纳4100户,户型为75-130㎡的两室和三室,规划合理,南北通透。价格仅为4800元/平起,非常具有竞争力。

综合评星:★★★★

银丰唐郡

银丰唐郡已经在唐冶片区深耕了2年,首期住宅已临近交房。购房者可以较为深切地感受到楼盘质量。并且银丰唐郡整个片区的组团规划比较合理,现在推出的荷花园组团,主要以8层和17层的洋房、小高层为主。8层的洋房一梯两户,公摊地,户型南北通透、三面光。166平的四室房源总价在120万元左右,非常划算。

综合评星:★★★★

鲁商凤凰城

鲁商凤凰城深耕唐冶片区3年多,购房者也已经可以直观感受楼盘的规划质量,楼盘规划的楼间距非常大,还有60亩的公园。业主的居住环境较好,项目配套易安小学、历城二中,是学区房。周边还有银座奥特莱斯,未来周边配套可期。而作为本土开发商鲁商开发的楼盘,品牌也值得信赖。

综合评星:★★★★

帝华鸿府

帝华鸿府是帝华集团进驻济南的第一个项目,规划总建筑面积超200万方的城市商业综合体。住宅产品帝华·鸿府总建筑面积52.3万方,北近世纪大道。社区西地块规划24班制小学,东地块还规划有2万㎡园林景观。户型有80—130㎡产品户型,价格4388元/平米起,均价5000元/平米,价格吸引力大。

综合评星:★★★

河泰山庄

项目由金河房地产公司开发。该项目北侧为已建成金河山庄住宅小区,也是由该开发商开发,社区物业质量较差。该项目东北角为济南钢铁厂,西南角为济南炼油厂,社区环境较差。无公共交通可抵达,交通不便,不建议无车的购房者购买。

综合评星:★★