

二套房首付降低、限贷松绑、央行降息系列利好下

济南改善型需求抬头

2014年，楼市先后经历了“限贷松绑”、“央行降息”等利好消息后，改善房在市场中的地位一路“飙升”。2015年3月30日，人民银行、住建部、银监会联合发布楼市新政，将二套房首付比例降至四成，改善型房源再次备受瞩目。

“新政”

吹响改善房回暖号角

2014年7月，济南限购政策取消，一部分改善型需求得到释放，三套房购买不再受限制，紧接着9月限贷松绑，只要还清名下所有贷款，可以按首套房计算。这对于从刚需房到改善房过渡的购房者，已经是一个不错的购房时机。

3月30日，楼市新政规定二套房首付由六成降至四成，这就意味着一套总价在200万左右的房子，首付款从120万一下降到了80万左右，购房者在短时间内的压力又减轻不少。

“3月份前十天，我们卖出了70套房子。”万科麓山的置业顾问说，由于项目是精装修，又紧靠经十路，因此万科麓山被定位于万科在济南开发的高端项目，大户型售价在1万4左右，最低的特价房也已过万元。

清明小长假期间，省城东部的德润天玺三天成交房源50套，据置业顾问透露，位于楼王位置的190多平的大户型房源，虽然还没有开盘，已经有不少购房者到访询问，前期已积累了不少意向客户。东部某开发商负责营销的张经理，他认为目前项目到访客户明显增多，更

多的是购房者有改善住房的需求，属于“刚改”一族。

“本来以为不动产登记政策实施后，有不少人抛售大户型房源，改善型房源的价格会有松动，但是看了海尔绿城、重汽1956、舜奥华府、奥林逸城、德润天玺、逸都国际等几个楼盘，置业顾问的意思是价格不会再降，新推的房源可能还会涨点。”去年一直在观望楼市的刘女士说。据业内人士分析，汉峪、奥体片区今年的供应量充足，供大于求，价格成为竞争的利器。改善房源现区域集中化

今年第一季度，济南东部的改善型房源相对集中，竞争异常激烈。从燕山立交桥沿经十路向东，沿线不乏正在销售的改善型楼盘，包括中润世纪中心、融创财富中心、万科麓山、舜奥华府、重汽1956、奥林逸城等品牌房企的项目。

3月中下旬，位于燕子山路的燕玺台推出了138套伴山平墅，并请来影视明星赵雅芝助阵燕山会的启动仪式。据悉，每一个加入燕玺台会员的购房者需先缴纳10万元的购房意向金，并一下吸引了近80位会员，项目预计4月26日开盘，价格将逼近2万元。位于转山西路的融创财富中心预计今年5月份开盘，上周举行认筹活动，吸引不少



▲舜奥华府全景现房吸引众多改善客群前来咨询

购房者参与，预计价格在1万4千元左右。

在汉峪片区，周边现房及准现房销售的房源有鲁邦奥林逸城、舜奥华府、中铁逸都国际等楼盘，三室或四室的房源价格依旧比较坚挺，在10000元/平米左右浮动。据悉，鲁邦奥林逸城193平米的大户型正在认筹阶段，均价接近9000元。重汽1956去年首次开盘，整个

小区共10栋楼，绿地率达到54%，推出的143-196平米左右的大户型热销，开盘价突破9000元/平米。

“改善型购房者更关注周边环境、物业、建筑品质、户型结构，对于城市的规划也比较关注。”某楼盘置业顾问说。从城市规划来看，济南东部区域是济南市大手笔投入的首个区域，也是改善型房源比较集中的片区。自2011年起，济

(楼市记者 刘亚伟)

财富中心、燕玺台等集中入市

济南主城楼市“大户”当道



▲市民张女士询问大平层产品

大户型产品区域集中 价格不菲

记者调查发现，目前市场上比较活跃的一些大户型豪宅产品多分布于千佛山、燕山、文博片区、奥体片区等区域，散布在经十路和旅游路沿线。佛山静院就属于千佛山附近楼盘，开元府、燕玺台、恒大帝景、黄金99御园和黄金山水郡属于燕山一带，万科麓山和全运村等则属于奥体片区。

记者了解到，这些楼盘，价格基本都在15000元/平米上下浮动，不过有些楼盘价格更高，超过了20000元/平米。以万科麓山为例，小区主力户型为143平米的精装三室，散布在小区中心的8个楼座上，全部为一梯两户，价格在14000-14500元/平米之间，刚刚面市的财富中心项目预计价格与万科麓山相当。而全运村目前在售的锦兰园价格在14000-18000元/平米之间。

位于浆水泉路的黄金99御园，容积率只有1.46，目前主推的户

型为167和200平米的四室，单价在13500元/平米。而位于山大路和文化东路交会处的恒大帝景，目前在售的2期3号楼大平层，面积在220到320平米之间，涉及到三室和四室，起价18000元/平米。据悉，燕玺台的价格应该不会低于16000元/平米，很可能在20000元/平米左右。而开元府从品质和地段来看，单价也不会低于15000元/平米。

而佛山静院目前主推的6号楼2.2万/平米起价，均价在2.6万到2.7万元/平米，在济南主城住宅市场基本属于最顶端的产品。

买大户型

品质是关键

近日，记者走访了省城几家主打大户型产品的楼盘，在位于经十路南侧、燕子山西路的燕玺台因请来不老女神赵雅芝助阵其产品发布，在省城楼市一炮而红，还登上了齐鲁晚报系各媒体的头条，在其售楼处，记者看到该小区是一个只有四栋住宅的私密性较好的社区，主要产品是面积160-260平米的大

户型，销售价格也可能在2万元/平方米。

据置业顾问介绍，前来关注其产品的客户主要关心三个要素，一个是小区的地段和自然环境，其二则是小区的整体规划、户型和私密性等，另一个方面是关注小区人群的整体素质。其实沿着燕子山西路往南走，还有一家名为开元府的豪宅据了解，项目主要是8栋新古典建筑组成，户型面积从265-363平米不等的大户型产品，就户型面积来说，开元府的产品更加符合业界对大平层产品的定义，而其他具体配套目前还不得而知。

燕玺台和开元府都满足了小社区私密性，面积大居住舒适的要求，但大户型产品还需有好的物业服务保障，这也是产品品质很重要的一部分，专家表示，购买大户型产品除了考究地段、位置、产品户型等因素外，一定要考虑开发商的实力和物业管理的口碑，选择品牌开发商的豪宅产品才能真正做到“住大户型产品，享豪宅品质。”

(楼市记者 朗风)