

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，改善房在市場中的地位一路“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200万左右房子，首付款从120万一下降到了80万左右，买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、奥林匹克、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、奥林匹克等品牌房企的项目。

3月中下旬，位于燕子山路的燕玺台推出了138套半山平墅，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匹克、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，鲁邦奥林匹克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

南市对东部新城“一轴”、“一心”、“四区”的规划逐步显现，各楼盘的升值空间大大提升。

有业内人士分析，尽管改善型房源的价格比较稳定，但是销售也不像刚需盘一样，出现“日光盘”等火爆销售的场面。由于改善型购房者也不会过分注重学区房，因此在购买房子时更加理性。

(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

刚刚过去的周末，位于省城经十路与转山西路交会处省博物馆对面的财富中心项目在济南喜来登酒店举行了产品发布会，一直主打中心豪宅的财富中心吸引了众多客户的到访，这也是继燕玺台后半年省城又一轰动地产圈的新面市豪宅产品。业内人士表示，今年开年以来，楼市不断放出利好信号，购房者信心提升，改善型客群尤其活跃，而大户型豪宅迎来了“春天”。

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在千佛山、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佳的社区，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/平左右。

据置业顾问介绍，前来关注其产品的客户主要关心三个方面要素,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)