



首届齐鲁华宅艺术节再掀高潮

十余楼盘荣膺“齐鲁经典华宅大奖”

36人楼盘现场品鉴

据悉,进行华宅品鉴评选的华宅品鉴团由李铁岗、程道平、申作伟、韩学庆、朱江、谭理华6位业界专家、10位楼市记者以及20位齐鲁晚报精英读者组成,共计36人。他们亲赴楼盘现场进行品鉴,针对他们所关心的问题进行现场讨论,并现场填写华宅评选表。

华宅评选表共分为十项内容,分别对应房地产开发中的重要方面。这十

历时一个多月,经过华宅品鉴团现场品鉴评选,“齐鲁经典华宅大奖”榜单于今日新鲜出炉。据了解,华宅评选活动是本次“华宅艺术节”的重要组成部分。品鉴团由业界专家、齐鲁晚报精英读者以及齐鲁楼市资深记者组成,他们亲赴楼盘进行现场品鉴,现场打分,最终评选出十三家经典华宅。本次评选活动的完美收官也将“华宅艺术节”推向高潮。

个项目分别为,规划建筑指数,周边景观指数,社区园林指数,生活配套指数,立面风格指数,业主口碑指数,升值潜力指数,品牌信誉指数,物业管理指数,建筑质量指数。

华宅评价表以星级进行比较,最高为五星

级。如果一个楼盘所有指数都能获得四星(含以上),那么就是当之无愧的华宅。

品鉴过程中,许多楼盘受到品鉴团成员一致认可。在鲁能领秀城漫山香墅,品鉴团成员被其符合人居理念并适度超前的规

划以及精益求精的细节处理所折服。一位精英读者说:“我都忍不住想买一套”。最终,这家楼盘以全部五星获得“齐鲁经典华宅大奖”桂冠。

13家楼盘获誉殊荣

本次品鉴评选活动中,共有十三家楼盘全部十项指数都在四星以上,他们也当之无愧地成为“齐鲁经典华宅”。这十三家楼盘分别为:鲁能领秀城·漫山香墅、保利·大名湖、中海·奥龙观邸、天泰·太阳树、绿地新里·卢浮公馆、海尔绿城全运村、名士豪庭、银丰花园、山水泉城、齐鲁·涧桥、济南·恒大名都、鲁商·御龙湾、中齐他山。

品鉴团成员一致认为,这些楼盘堪称行业翘楚,在许多方面做到了行

业领先。而且他们的出现为济南的购房者提供了新的居住选择,提供了一种新的居住理念,随着华宅的不断增多,省城的房地产市场需求和居住理念都将发生一次剧变。整个房地产行业也将跨上一个新的台阶。

据了解,本次齐鲁房展会将特别开设华宅体验馆,其中部分获奖华宅将现场展示其居住理念,欢迎广大购房者届时光临、品鉴。

(楼市记者 王超)

华宅品鉴专家团



品鉴专家

李铁岗

教授,硕士研究生导师,山东大学经济学院副院长,山东大学房地产研究中心主任



品鉴专家

程道平

教授,山东大学房地产经营管理系主任,土地资源管理专业、人文地理学专业硕士生导师



品鉴专家

申作伟

山东大卫国际建筑设计有限公司董事长,总经理,总建筑师,山东省首批建筑设计大师,教授级高级工程师



品鉴专家

韩学庆

山东同圆设计集团董事、总裁、专业副总工程师。毕业于同济大学;工程技术应用研究员,注册公用设备工程师



品鉴专家

朱江

世联怡高总经理,深圳、上海、郑州、四川、山东等地十余年房地产策划销售经验



品鉴专家

谭理华

达文东方房地产全维服务机构董事总经理,从事地产营销策划10余年,已操作知名楼盘100余个,尤其擅长豪宅、综合体及商业地产营销

华宅品质提升 外来购房增多

济南的高端楼盘不仅仅面向本地市场,外地客户也成为重要来源。“在保利大名湖,办理会员的300位准购房者中,有近20位办卡者来自周边城市。”山东保利置业有限公司何军介绍。

记者对中海奥龙观邸、海尔绿城全运村、天泰太阳树等高端楼盘调查发现,菏泽、德州、滨州、济宁等周边城市的购房者占了8%。而随着楼盘品质的提升,外地来济的购房份额呈上涨趋势。

大腕抢滩

“不是没有购买力,而是没有好房子,”很长时间以来,不少业内人士如此评价济南房地产市场。2007年之前,济南的高端楼盘销售一直不温不火,产品品质似乎成为华宅发展滞缓的主因。

而品牌开发商的陆续加入将济南的产品品质和开发理念提升到新的高度。保利、海尔绿城、中海、恒大、龙湖、华润等华宅标杆纷纷登陆济南,“市场竞争



华宅魅力吸引各地客户

将从初级的价格竞争升级到公司品牌和产品层面的竞争,济南市的中高端购买力迅速释放,华宅市场初具规模。”业内评论人士薄夫利谈道。

济南的高端楼盘在2009年集中释放:海尔绿城全运村年度销售25亿,而中海两楼盘销售23亿,由二者

领衔的奥体板块2009年创下了销售新高。有关数据显示,济南市2009年的整体销售金额为177亿元,而两高端盘销售额就接近济南市五区楼盘销售金额的三分之一。2010年,该区域的华宅供应占了很大比例。“济南市的有钱人,基本上都会在该区域有一套房子。”一位项目负责人在采访

中谈道。

华宅登场

2010年,济南的华宅供应进入高峰期:东有火炬东第东山院、瑞境二期龙园城、中海奥龙观邸,海尔绿城全运村;西有蓝石大溪地、鲁商御龙湾、中建瀛

园、恒大绿洲;南有天泰太阳树、银丰花园、鲁能漫山香墅;中有保利大名湖。

城市中心、大明湖畔、奥体中心、园博园,华宅占据了城市中最稀缺的土地资源,在产品形式上,华宅的密度相对较低,价格自然不菲,在济南,能谓之华宅者,大多处于10000—15000元/平方米价格区间。

据悉,众多华宅将在9、10月份推出新品,决战金九银十。海尔绿城全运村10月份拟推法式多层和高层产品,较一期产品已经升级;中海奥龙观邸精装高层组团10号楼即将推出;火炬东第VIP正在认筹,别墅产品东山院赠送300平方米私家庭院,样板房10月公开。特别是省城西部,在高铁、园博园等利好之下,华宅有集中爆发之势,产品也各有千秋:鲁商御龙湾的现代中式别墅囊括类独栋、双拼、联排。大学城已然形成中央别墅区,因其并非城市别墅,所以价格尚处于价值洼地,联排别墅价格

约9000元/平方米,而花园洋房则在6000元/平方米左右。

供需两旺

“华宅受调控影响并不明显,新政出台后,银丰花园的销售仍然能保持每月30套左右。”世联怡高一职业经理人谈道。而在最近面市的保利大名湖,预计推180套房源,现在办卡的已经有300个客户。

不管是低密度住宅还是高层大宅,奥龙观邸别墅一度热销,天泰太阳树的高层产品也同样赢得市场追捧,单价13000元/平方米,总价在400万的房子,市场并未产生抗性。

“市场的认知度来自于产品品质的提升。”作为政治中心,济南的居住魅力体现,楼盘的辐射力也大大增强,“作为别墅项目,我们一定是放眼全省,将客群定位于全省的成功人士。”不少华宅开发商在采访中表示。

(楼市记者 娟娟)