

# 国庆假期,济南楼市多个楼盘7天到访量破千 网签同比增50% 能否持续回暖需观望



绿城春来晓园售楼处内,不少客户在看房洽谈。

文/片 记者 王皇 孟杰 高茹  
马韶莹 慕鹏 刘万新

## 五大楼盘 7天成交量达到399套

10月1日上午,记者来到位于济南市长岭南路的银丰玖玺城探访。为了方便购房客户群看房,银丰玖玺城现场为小朋友打造了专属乐园。虽然当天风雨交加,但来看房的客户仍旧络绎不绝。

项目相关负责人介绍,目前银丰玖玺城主要在售五期(A4地块)3#楼,为18层小高层,两梯两户,两个单元,户型为143平方米三室,每平方米均价为23000元—26000元。

8日一早,记者从该负责人处了解到,整个国庆假期,银丰玖玺城售楼处一共接待了1000多人,7天共成交了43套房。

10月3日下午2点,记者来到位于济南南部片区的市中万科城,据置业顾问介绍,国庆节三天,已经成交了近20套房子。“这些购房的客户,大部分是因济南限购政策调整后,有了购房资格,便立马出手购房。”置业顾问告诉记者。

位于盛福片区的越秀麓端府,目前在售135—180平方米三室和四室产品,客户主要为改善客户群,“十一黄金周”期间,每天推出5套特价房源,也吸引不少客户群到访。越秀麓端府负责人告诉记者,国庆假期,到访者累计突破1500组,成交50套房。

远洋目前在售的远洋潮起东方、远洋凤栖翰林等项目,假期也推出了优惠活动,取得不错的销售成绩。十一当天,远洋潮起东方召开了新地块入市的发布会,整个假期到访超过600组,成交约为55套,销售金额破亿元。

作为济南东部规模最大的在售楼盘,十一黄金周,雪山万科城再现流量大盘的体质。据济南万科雪山万科城销售经理赵守珍介绍,“十一黄金周”7天时间,雪山万科城共来访1960组,成交208套,按照一天工作10小时来计算,相当于平均每20分钟就能成交一套房。

据了解,“十一黄金周”期间,济南各大楼盘销售形势向好,记者统计了一下雪山万科城、越秀麓端府、银丰玖玺城、市中万科城和远洋潮起东方的成交量,五大楼盘7天的成交量达到了399套。

## 多项利好政策加持 有楼盘推出百套特价房源

除了多项利好政策的加持

“十一黄金周”前夜,多项楼市利好政策空降。财政部、国家税务总局下文,自10月1日到明年底,居民换购住房可退个人所得税;央行时隔7年,再次下调首套个人住房公积金贷款利率。加上济南9月16日对限购政策进行调整,以及10月1日开始执行新的首套个人住房公积金贷款利率,多项利好政策加持,无疑为“十一黄金周”的济南楼市,吹来了一缕暖风。

据记者现场探访发现,“十一黄金周”期间,济南各大楼盘到访和成交量倍增,包括雪山万科城、越秀麓端府、银丰玖玺城等在内的多个楼盘,7天的客户到访量破千。据了解,今年十一的网签量,更是比去年同期上涨了50%。



市中万科城售楼处,不少人趁着假期前来看房。

外,济南楼市这股回暖的春风,还离不开各大楼盘推出的一系列优惠活动。

10月1日上午,绿城春来晓园一期实体交付景观示范区开放,不少准业主和意向客户冒雨前来参加开放仪式。据了解,为吸引购房客群,绿城春来晓园近期推出100套优质特价房源,最低价可低至11999元/平方米。

市中万科城在售精装高层和洋房产品国庆节期间也推出了特价房活动。据置业顾问介绍,参与活动的多为特殊楼层,最高优惠额度达20万元,优惠后高层单价每平方米约19000元,相比普通楼层均价21000元,优惠力度还是比较大的。雪山万科城则直接推出了“万科2022国庆购房节”活动,拿出150套“臻选好房”“钜惠10万/套”,给出了实实在在的优惠。

在售楼盘拿出最大的诚意,一些还没开售的楼盘,也趁着“十一黄金周”放出了不少优惠。在鲁能领秀城营销中心,虽然樾系产品(柏樾、楠樾、檀越、樾樾)还没开盘,但现场也吸引了不少

前来咨询的购房者。据介绍,目前樾系产品的意向客户可以参加预存5000元抵30000元的活动。现场来看房的李先生告诉记者,自己是领秀城的老住户,已经陆续在领秀城换了好几套房子,这次领秀城又推出新产品,就想趁假期来看一看,如果有优惠,打算再换一套。

## 网签量同比上涨50% 楼市出现“回暖”趋势

在济南市房地产业协会执行副会长李刚看来,此次“十一黄金周”期间,济南楼市延续了9月16日限购政策调整后的热度。

“今年十一期间的网签量同比去年上涨了约50%。”李刚称,去年下半年开始,楼市开始出现下行趋势,去年十一期间楼市销量一般,今年十一期间济南楼市在政策利好之下明显回温,网签量在回升。从各大楼盘的成交情况来看,如果不是因为天气,成交量应该比现在更好。同时,这次“十一黄金周”,李刚还发现了一个可喜现象,就是企业一直在借助政策红利做促销,政策红利加码企业促销,让济南楼市出现“回暖”趋势。

不过,随着假期结束,一些楼盘的限时优惠政策也随之落幕。记者从市中万科城了解到,特惠房活动于7日24时准时取消。雪山万科城的国庆购房节活动也截止到10月7日。

记者从银丰玖玺城了解到,目前银丰玖玺城主要在售五期(A4地块)3#楼,其中四期还有部分清退和库存房源可售,假期后计划将四期剩余房源价格进行上调。针对五期崇和院产品,除了热销的143平方米户型,也会加推一些其他楼栋,但价格也会有每平方米500元—1000元的调整。

对此,李刚认为,银丰玖玺城即将进行的价格微调,只是个例。“一些核心片区的改善性住房项目,是受限购政策影响最大的,受库存量影响,它们有涨价的压力。”李刚称,对于济南西部、北部和东部片区,在他个人看来,价格在一定时间内还是会相对平稳,即便是核心区,一些库存量相对较大的项目,在这个时候,也不会选择涨价。

合富辉煌山东公司副总经理许传明也表达了同样的观点。他认为,济南楼市这次“回暖”,其实是一种政策加持下的正常现象,至于这种“回暖”趋势能不能长久,还要再观望,这在一定程度上取决于客户的购房热情。



扫码下载齐鲁壹点  
找记者 上壹点

编辑:于梅君 美编:继红 组版:颜莉

紧邻奥体中心、CBD,周边商业楼宇林立,车流人流大,与已运营的地铁3号线近在咫尺,济南地铁4号线奥体中心站——这座济南地铁首座暗挖车站,从施工以来就备受关注。日前,记者对奥体中心站进行了探访,揭秘首座暗挖车站是如何施工的。

记者 李庆斌  
片/记者 王媛

## 工地搬到“地下”

在济南轨道交通4号线奥体中心站的施工罩棚内,一座宽六七米的井洞赫然出现在记者面前。现场,工人们正通过这座深井,用起重机往地下运输施工器械。再向下走过深约10米的楼体后,记者到达奥体中心站地下施工场地。区别于4号线其他的车站,奥体中心站采用了“看不见”的工法,把工地“搬到”车水马龙的经十路地下。

据了解,4号线奥体中心站位于经十路与奥体西路交叉口经十路以东路段,与3号线采用“L”形换乘。车站为地下二层暗挖岛式车站,共设4个地铁出入口。车站总长271.36米(内净),标准段宽度为22.7米(内净),总建筑面积18660平方米,站台宽度为15米。

“这是整条线路中唯一一个暗挖车站。”济南轨道交通集团建设投资公司4号线项目部奥体中心站现场业代杨学倡说,地铁车站建设通常采用明挖法施工,即从地面道路开挖车站主体基础至地下施工规定深度,同时进行支护桩作业,然后再向上逐层完成车站站台及站厅层浇筑作业,直到车站主体封顶,即“先做底,后做顶”。

暗挖逆作法施工与明挖法施工不同,它不开挖车站上层路面,而是采取相关技术措施,“先做顶,再做底”,先在车站主体上方安装800多根管幕支撑路面,再建几个或多个施工竖井,施工人员从竖井下去,像“土拨鼠”一样,一小块一小块沿经十路挖,慢慢地挖出几条导洞,通过工序转换,把导洞连成车站,施工全部在地下进行,最大程度减少对地面交通的影响,巧妙地实现市中心“地上汽车照跑,地下施工正常开挖”。

## 暗挖工期比明挖多一倍

“暗挖施工优点明显,但也有缺点。”杨学倡说,暗挖法技术工序转换多,对施工安全控制要求极高。记者看到,施工导洞高6米、宽4米,只能容纳四五人同时施工。普通车站所见的旋挖机、

## 探访济南地铁4号线奥体中心站,揭秘首座暗挖车站背后故事

双轮铣、龙门吊等大型施工机器,在奥体中心站全部没有,导洞内的施工器械一般以冲击钻、小型挖掘机为主。

据中铁十四局济南地铁4号线奥体中心站项目总工程师魏元津介绍,他们现在每天只能开挖1米深,因为每天面对的工作界面犹如一个掌形,所以这一项作业叫掌子面开挖。有时候遇上难度大的断面,一天24小时不断作业也只能开挖几十厘米,最快的时候能开挖1.5米。“因为作业面有限,增加劳动力和增加机械进场,在奥体中心站根本行不通。”

施工难度大,暗挖车站建设时间也必然增加。据悉,明挖法建车站,土建施工一般需要2—3年时间,而用暗挖法建,时间则需要加倍。

## 对环境交通影响小

工序烦琐且施工难度如此大,奥体中心站为何还要采用暗挖工法?

杨学倡透露,奥体中心站位于经十路与奥体西路交叉口以东路段,紧邻CBD和奥体中心,周边写字楼、小区林立,车流量大。如果使用明挖法建造车站,不仅会占用整个经十路辅道,还将占用2条快车道,对周边路况影响较大。而暗挖车站,施工基本全在地下,对环境及居民、交通等影响小,施工灵活。

“暗挖法还能起到防尘降噪作用。”杨学倡解释,地下施工的同时,在竖井处搭配绿色施工罩棚,让车站与外界进行隔离,形成全封闭施工,可最大限度控制施工粉尘和噪音。

最重要的一点,也是奥体中心站不得不选择暗挖的原因,是奥体中心站作为3号线与4号线的换乘车站,原本的3号线车站建设和通道预留已经做好,4号线车站建设只能根据预留情况来建设。“根据预留情况,3号线站厅层高度基本等同于4号线站台层加站厅层,4号线整体埋深比3号线要浅。一旦明挖,会对已运营的车站造成影响,所以选择侧面暗挖。”

济南轨道交通集团4号线项目部副经理曹殿彬介绍,奥体中心站是济南地铁首座全暗挖车站,为以后类似施工提供了重要的实践经验,同时也填补了济南在暗挖车站方面的空白。



工人们正在地下紧张施工。