

再次夺冠，中海成地产“业内之谜”

近日，全国知名的中房信又发布热门话题：2012年第一季度济南中海地产以11.18亿元的销售总额位居济南市场第一名！而排名第二、第三、第四的开发商销售总额之和，也仅仅和中海一家持平！单个楼盘排名方面，中海国际社区以6.80亿元位居济南第一名，第二名竟然也被同为中海开发的奥龙观邸夺得。为何本来竞争充分的济南市场，竟然被中海一家压倒性领跑，笔者特地实地走访，并采访了多位业内资深人士和客户，了解济南房地产市场的“中海之谜”。

市中区“镇区之宝”雏形初现

在济南的主城区市中区，一直流传着这样一句话，“九曲是市中之宝”。原来，九曲是济南“南控”之后最后一块大型住区，这里位于三面环山的峡谷之中，外由绵延的山脊线围合而成，内享自然天成的10里山道。隔绝喧嚣同时，更形成了通风顺畅、冬暖夏凉、温润节能的森林生态环境，宛如济南的“世外桃源”。

多年来，市、区两级政府对九曲的开发慎之又慎，开发规划一再会商，就是为了最大的珍惜和利用好九曲这块宝地，让九曲这块“市中区的钻石”熠熠生辉。2009年，市、区领导赴香港招商，特地邀请由全国综合实力排名第一的央企“中海地产”来开发九曲，让济南市民真正享受到这块“市中之宝”。

笔者在现场看到，从阳光新路一直向南，陆续开发很多大型商场，包括银座和谐广场，阳光100美乐汇，欧亚大观园商场，中海环宇城，阳光新路果然实现了“第二泉城路”的规划目标。在阳光新路南段，刚过南外环，几十栋欧式建筑耸立在山脚下，映衬着茂密的山林，建筑显得格外雅致。原来的九曲路两侧俨然比主城区的绿化更加郁郁葱葱。而中海国际社区的入口更是一整块巨型泰山石，整个入口都是一片薰衣草的紫色花海，不像一个住宅区，更像是到了法国的普罗旺斯。

刚刚在中海国际社区购房的济南大学王教授，正在国际社区广场上遛弯，他告诉笔者，“从几十年前起之前，他每年都带着学生们在这里植树。九曲这里，山上有百灵、夜莺，谷中跑着兔子、狐狸，是难得的幽谷。”这两年，随着中海的开发，在九曲又建设了7座公园，包括山地公园、湿地公园、运动公园等，自然景观之外，又人工造景。“我女儿在德国留学，想接我去德国生活。她回来看我在中海买的房子，觉得比德国的小镇建设得都漂亮。而且空气质量非常的好，现在她马上就要回国，和我们一起到中海国际社区住。”

南上山街小学入驻，锦上添花

2012年4月6日，中海地产同市中区教育局共同签署了济南市南上山街小学入驻中海国际社区的合作协议书，即将入驻的名校南上山街小学使更多的有小孩的客户开始关注中海国际社区。刚刚购买了中海国际社区A3地块6号楼的市民孙女士高兴地说：“我觉得买这里的房子真值，地段好，价格合适，有品牌保证，还有名校。现在家长最关心的就是孩子的上学问题，中海为我们考虑得太周到了。以后，孩子在自家门口上名校，我们放心。”

物业费惹非议

虽然中海国际社区的销售量在济南遥遥领先，但非议的声音不是没有。很多住惯了老社区没有物管的客户向笔者反映，“中海什么都好，就是物业费有点贵，将近2元钱一平米了。”

在现场，笔者看到，中海的保安平均身高都在1.80米以上，各个精神抖擞，很多都是退伍军人。相比济南许多社区的保安，都是四五十岁的大爷为主，中海物业绝对称得上鹤立鸡群。

通过笔者在香港的朋友，笔者了解到，中海在香港管理的物业就很多，而且香港政府把自身的一部分物业也交给中海来打理。都说香港人国际化，服务要求高，比较挑剔，但中海硬是在香港创出了名堂，而且被香港市民送了个雅号“港府御用管家”。

查阅网上资料后，笔者才了解到，原来中海是国内首家物业管理公司，把国外的物业管理经验引入到了中国内地，原来建设部物业管理司的司长谢家瑾就曾说过，“中海物业代表了中国物业发展的方向”。

济南房地产圈的几位专家告诉笔者，物业管理的是否好，不仅关系到业主住得是否满意，也直接关系到物业能否保值升值。同等地段的房子，物业好的，售价可以多卖好几千一平米。自己开发地产的王总告诉笔者，他曾经去深圳看过，中海开发的楼盘，比同一地段的其他楼盘开发的都要早，可是10年过去了，愣是比周边的二手房都贵3000元/平米。经过了解，他才知道，中海对建筑和园林维护的非常好，十年过去，房子还和新的一样，“10年里，一块砖都没掉下来过”。

临湖的楼要开了

据笔者现场了解，中海国际社区一期即将销售完毕，而其二期临湖的楼马上就要推出来了，有市区久违的小高层，还有一梯两户的板楼，85-200平米都有，面积段比较齐全。湖边，更有济南市最奢华的高档别墅，每套都要700平米左右，预计1000万左右。

看来，中海的传奇还要延续下去。

贵宾专线：8888 2888



效果图



Shandong chief mountains with Lake
FrenchPark mansion

中海国际社区
INTERNATIONAL COMMUNITY

尚湖央邸
Central mansion of shanghu

山东首席·依山伴湖·法式·公园豪宅

中海地产
中国驰名商标

尊贵专线 8888 2888

精英礼遇中心
阳光新路与二环南路交汇处南500米