

摄影大赛本周再出发

经历了近一周的雨天，被雨水冲刷后的泉城显得更加清新亮丽。雨水退去，我们的摄影达人将在本周五、周六再次踏上省城最美社区拍摄之旅。据悉，此次拍摄目的地分别是南部人文社区大盘中海国际社区与长清园博园畔高档尚品别墅鲁商御龙湾。

据了解，由《齐鲁晚报》房产编辑室主办的“镜头里的济南——我的城市·我的家”摄影大赛，自启动以来得到众多摄影爱好者的广泛关注与大力支持，一个多月以来，活动报名人数已突破260人，组织集体拍摄活动6次，拍摄地点涉及7个大型社区，累计参与人数达500余人次，收集摄影作品五千余张。

本次第一站拍摄地中海国际社区，位于济南市中区九曲片区，东侧为老虎洞山，西侧为马武寨山，南侧为双顶山，地处三面环山的峡谷之中，外由绵延的山脊线围合而成，内享自然形成的南北纵深约10里的山道。

囊括别墅、花园洋房、平层官邸等多种物业形态，以欧洲风情小镇为主题，新古典风格建筑，以及现代德国、现代简欧、浪漫法式、英国田园、古典法式、意大利台地等多样化的景观主题，小区建设有七大主题公园，达人们漫步其中，定能尽享欧式风情，收获美景美图。

第二站是位于长清的鲁商御龙湾，项目不仅地处园博园畔，更有千亩山林环绕，园林景观力求自然生态情景，别墅位置分布于湖侧溪涧之间，家家临水而居，户户傍林而栖，构成整体园区景观体系。现代简约的中西式立面形象与极富中国传统

文化内涵、交相辉映的室内外空间组织有机融合，园博园中丰富的自然景观相互和谐贯穿，汇成一体，交相辉映，达人们身处文墨浩瀚之地，享受自然山水的同时必定能用相机展现出高端品质别墅的气派。

据主办方透露，此次大赛倾力为各位摄影达人准备了丰厚的奖品，分设一等奖1名，二等奖3名，三等奖5名及优秀奖10名。一等奖将获得笔记本电脑一台。另有3G智能手机、平板电脑、彩色打印机等大奖恭候。欢迎各位摄影达人踊跃参与，拍美图，得大奖，享快乐。
(楼市记者 杜壮)



▲御龙湾社区实景图

新浪官方微博：“镜头里的济南”；
投稿邮箱：qiluloushi2012@

163.com；
官方网站：选房网(<http://www.xfun001.com>)；

QQ交流群：202196257；
报名电话：0531-85196030、85196176、85196595

走近济南“书香地产”

尽管在政策调控中商品房销售一度受到影响，但在各种概念房、价格战、物业管理竞争等一系列销售法宝中，教育地产这个难以驾驭的重牌如地产界的定海神针，消费者对它的关注有增无减。能够引领教育品质楼盘的实力大型房企认为：在强强竞争中赢得自己的一席之地，把握每个家庭的重心，把家庭的重心与品牌的未来捆绑在一起，这就是教育地产的魅力所在。

“名盘+名校”升温地产

当教育越来越受到社会的广泛关注时，当教育这枚点石成金的魔棒让众多开发商赚得盆满钵溢时，教育地产便不再是一句口号、一个概念、一种炒作，而成为让政府、学校、开发商和家多方共赢的模式。纵观上半年的销售业绩，“名盘+名校”为教育地产升温，高质量的教育已成为省城房地产最有竞争力的卖点之一，“用教育规划孩子的一生”亦成为家长选择教育地产的口头禅，也正迎合了望子成龙心切的家长们对教育市场的巨大需求。在教育地产的引导下，

居住的意义打破了原有的瓶颈，得到消费者的高度认可。

下周细数楼盘教育资源

据记者了解，家长普遍对区内办学、自家孩子能就近入读表现出极大的兴趣，打出“教育”皇牌的楼盘销售，都因此而不同程度的提升。

悉数济南地产，从幼儿教育到义务教育，品牌开发商不惜重金引进高品质教育资源：鲁能地产、鲁商置业、中国铁建、中海地产、

阳光100、黄金地产、明湖置业、路劲地产、南益地产、保利置业、泉景地产、恒大地产、重汽地产、天鸿地产、海信地产等十几家品牌房企在社区与教育的联盟里贡献了自己的力量。

这些优质名盘为业主配备了哪些名校？作为业主可以充分享受到楼盘周边哪些更广泛的教育资源？下期楼市我们将一一呈现给读者。为关心教育地产，关注孩子未来的购房者们提供更全面的参考。

(楼市记者 贾婷)

中国铁建·国际城 举办咖啡品鉴活动

8月4日、5日，中国铁建·国际城营销中心举行了为期两天的“咖啡飘香，清凉一夏”活动，咖啡的香味和精致的甜品吸引了200多组业主参与活动。在高雅的格调中客户与置业顾问一起探讨购房的相关问题，美好而和谐。

客户一就坐，营销中心的工作人员就端上了浓郁的咖啡和精致的点心，除此之外，营销中心还准备了果盘，为这个夏日送上一片清凉，服务很是周到。客户们在轻松的环境中，一边品着咖啡一边聊着自己关心的问题，无论是楼盘位置、户型还是其他问题，置业顾问都耐心细致的回答。

品尝浓香咖啡后，众多购房者在置业顾问的带领下参观了中铁建·国际城。楼盘所处的稀缺地段及气势恢宏的建筑，让来宾们对项目称赞不已！与丈夫一起来看房子的张女士，问到她选择此处的原因，张女士说首先看中了项目的地段，奥体板块未来升值潜力很大，其次项目的品质，不管是园林、户型，还是细节，都设计的很好，户型布局很合理，王女士表示他们已经看中了一套。

社区还签约知名幼教机构——伊顿幼儿园，以一流的硬件配套、一流的师资力量、全新的教学理念，让孩子赢在起跑线。并聘请全球知名物业——仲量联行担纲顾问，为每位业主量身定制标准化和个性化兼具的超五星级贴心服务。项目预计于9月份开盘，敬请期待！

据了解，中国铁建·国际城(济南)项目，位于济南经十路与奥体西路交汇处北500米，居奥体CBD核心，据守经十路、奥体西路、解放东路等三纵三横交通枢纽，交通极为便利；坐拥奥体中心、龙奥大厦、喜来登酒店、银座购物、省立医院、等城市鼎级配套，区位优势明显，发展前景巨大。

中国铁建·国际城项目，总建筑面积约40万平方米，汇聚低密花园府邸、5A甲级生态写字楼、风情商街等高端形态。住宅部分以济南市场稀缺的18层低密度产品为主，户型面积区间为86-200平米(其中首期户型面积为90-160平米)；同时项目还配备有豪华会所、双精装大堂、大型停车场、智能对讲系统等，提高居住舒适度的同时，为广大业主提供最为便利的生活体验。

社区还签约知名幼教机构——伊顿幼儿园，以一流的硬件配套、一流的师资力量、全新的教学理念，让孩子赢在起跑线。并聘请全球知名物业——仲量联行担纲顾问，为每位业主量身定制标准化和个性化兼具的超五星级贴心服务。项目预计于9月份开盘，敬请期待！

翡翠东郡 开创郊区大盘居住新模式

重汽地产依托济南东部发展的规划，沿着经十东路立体交通，在圣井新城规划42万平米幸福生活城——重汽翡翠东郡，倾力打造1.5容积率的低密度社区，不仅适合居住，而且是专门针对成长型家庭对于居住的要求，以品牌力量、居住功能与高性价比比肩鼎城市东部。翡翠东郡近期推出的零压力购房计划，不仅缓解了购房压力，更是全面解决了60后养老、70后改善居住、80后婚房需求，实现了三代人的安居梦。

小区的绿化及园林水系提升了社区的空气清新指数，大片的绿化，错落有致的房屋，超大的楼间距及南北通透的户型可充分享受阳光的滋润，大尺度的阳台设计，更能体现出品质的生活。

翡翠东郡是济南首个开通班车的社区，在经过了一段时间的试运营和调整之后，于7月底正式开通。作为济南首个开通业主的班车社区，此举很好的解决了业主的出行问题。有了班车接送，东郡业主的“半小时”生活圈，给生活带来了更多的精彩。

社区内已经建好的羽毛球场、网球场，让业主在工作之余尽享运动的乐趣。社区内沿街的1900商业街，整个商业街配有大型商业服务中心，涵盖了丰富业态，包括超市、金融、邮电、卫生、餐饮、娱乐等配套，方便了社区生活所需。3200平9班幼儿园，开发商充分考虑到业主的子女教育问题，幼儿教育让孩子赢在起跑线上。

省城Loft产品渐走俏

当年热播剧《奋斗》里的“心碎乌托邦”充满活力和自由，“Loft”这一概念也随之广泛被接受。Loft产品以其小面积、低总价、高使用率的特点，成为不少年轻人过渡期置业的首选。济南市场的Loft产品屈指可数，像已入住的诚基中心、名士豪庭mini公馆，在售的万豪国际、名泉春晓、卓越时代广场，以及即将发售的祥泰广场、力高国际、海信龙奥九号等。Loft产品成为省城市场“时尚”的代名词，日渐走俏。

Loft成过渡置业首选

年轻人爱时尚爱自由，有梦想有创意，Loft产品作为能装下这些喜好的房子，颇受到年轻一族的喜爱。Loft在牛津词典上的解释是“在屋顶之下、存放东西的阁楼”。随着市场的发展，Loft已经演化成为一种时尚的居住与生活方式，是指高大而敞开的空间。Loft产品通常是小户型，高举架，面积在30-50平米，层高在3.6-5.2米左右。虽然销售时按一层的建筑面积计算，但实际使用面积却可达到销售面积的近2倍；高层高空间变化丰富，购买者可根据自己的喜好随意设计。

在最新的《住宅设计规范》中规定：“当住宅和其他功能空间处于同一建筑物内时，应将住宅部分的层数与其他功能空间的层数叠加计算建筑层数。当建筑中有一层或若干层的层高超过3米时，应对这些超过3米的楼层按其高度总和除以3米进行层数折算，余数不足1.5米时，多出部分不计入建筑层数，余数大于或等于1.5米时，多出部分按1层计算。”省城在售Loft产品规划均在新规范实施之前，不少产品层高超过4.5米。不少开发商将在4.5米以下的住宅按“买一层送一层”的方式出售，同时也满足购房者对“小复式”、“微别墅”的需求。

Loft产品虽有着小面积、低总价、高使用率的特点，但其灵活性、艺术性、时尚感、层次感等特性更是“诱惑”年轻群体对独立空间的追求。

Loft备受投资者关注

Loft作为小面积低总价的产品同样受到投资者的关注。省城Loft产品多数属于



▲祥泰广场样板间实景图

不限购公寓类产品，不仅有着时尚的理念，也带来较高的投资回报率。Loft产品的投资者多数自持，以租赁的方式进行长线投资。

卓越时代广场层高4.9米，虽不作为Loft产品销售，但其上下两层的户型设计符合了Loft所追求的时尚居住与生活方式。40年产权不限购的卓越时代广场均价11000元/平，户型从50-120平米不等。如果购买一套50平的挑高层，根据市场上现有的租赁方式，“拎包入住”配置的50平公寓单套租价可达到2500元/月。卓越

时代广场可将上下两层各划为一套进行出租，下层房租定为1.5元/平/天，上层可降到1.2元/平/天，那这套50平的房子每月房租可达4050元，那么40年产权内可收入194.4万元。假设这套房子一次付款，则总房款55万元，加上初始装修的费用5万元，前期投入共61万元。40年下来，可收到租房利润高达133.4万元。较高的投资回报率吸引不少投资者纷纷出手。同时，记者在采访中也发现，位置是Loft产品投资的重要因素。

(楼市记者 马韶莹)