

# 改善性需求加速入市

九、十月份，济南各项目推盘速度加快，接近银十的房地产市场再次进入了“闹市”，多个项目开始密集宣传，一些新项目也赶在国庆前后开盘销售。在常规宣传手段外，采用CALL客这种急切而直接的推销手段也被越来越多的楼盘所采用，显示出了“闹市”下各楼盘已经展开了贴身肉搏。

据统计，8月份济南商品房共成交6586套，住宅成交延续7月份的成交高潮，再次突破4000套，成交4055套。世联怡高数据显示，进入九月的第38周，有两个新项目入市，8个项目加推新房源，涵盖了住宅、写字楼、公寓三种物业类型，多数项目成交表现较好。而从网签情况看，住宅一手房成交1220套，环比上涨25.4%日均成交174套。

## 楼盘扎堆入市

### 大户型渐受青睐

从卖方活跃程度看，

奥体区域的中国铁建国际城上周日开盘，本周三雪山片区的百替御园华府开盘，绿地新里爱丽舍公馆也将于9月底开盘。据悉南部大盘鲁能领秀城也将在十一前后开出88-129m<sup>2</sup>新品，华润中央公园、恒大雅苑、银丰唐郡等新项目也会在10月份左右开盘，此外阳光100项目五期以及明湖白鹭郡等楼盘也推出了不同的优惠措施加紧推出新的楼座。

随着首次置业刚需购房的“消耗殆尽”，市场进入平稳发展期，对于改善型的大户型产品以及养老产品需求在逐步增加。



省城西部某楼盘改善型房源受热捧。

据了解，上周末开盘的中国铁建国际城售的90-160m<sup>2</sup>户型，大部分做到了南北通透，当日推出房源264套，当日成交226套，成交均价在每平方米9400元。而从客户分析看，项目以投资和改善型客户为主，从成交户型看，用于

改善居住的大户型三室成交最好。而昨天开盘的山居豪宅百替御园华府，推出的107平米、142平米两种户型共70余套房源，当日认购近半。世联怡高上周报数据显示，位于汉峪片区的中铁逸都国际售出的10套房源同样是面积在

115—173的三室或四室。而绿城百合花园9月23日加推房源106套，为133和141平米的三室，开盘当日成交40套。

### 市场垄断格局打破

在金九银十的市场争

夺中，一个明显的趋势是卖方集中度在减弱。上半年开盘占领市场的多为全国性的大房企如绿地、保利、中海、恒大所开发的项目，近期开盘或进入强销期的本土项目在增加，一些中小项目甚至成为了区域性明星楼盘。

克尔瑞机构济南总经理孙大海认为，现在的市场依然处在一个比较稳定的状态，近期的多项目陆续开盘，是为年底冲业绩而提前做的准备。经过了上半年的市场发展，开发商心态普遍都比较平稳，虽然困难时期还没过去，但最困难的时期已经过去。在售价上，他认为前期销售比较好的，以及存货量比较多的楼盘在上调价格，但这类的项目不多，大家现在都非常注重的是满足市场需求的产品的调整。

(楼市记者 田园)

# 水皮应邀来济论道“投资经”

时间:10月13日 抢票电话:87617777

2012年10月13日，由齐鲁晚报财金大讲堂、搜狐财经、搜狐焦点主办，祥泰实业独家冠名的“水皮论道投资经”讲座将在南郊宾馆隆重开讲。期间，水皮先生将以新闻的手法，专家的角度，深刻解读当前中国形势下的投资经，给广大的投资者以方向和方法。还会与山东知名经济学家现场座谈，各抒己见，给泉城市民以投资、理财方面的极大启发，幸运听众会获得水皮先生亲笔签名的著作。

本次讲座由祥泰实业独家冠名，祥泰实业致力于成为中国卓越的城市运营商，20余载，27省，祥泰实业拓疆华夏，筑路架桥，征程步履印记大江南北。7年时间，祥泰实业从路桥到地产，巩固了以北京为基，以济南为心，辐射沂山蒙水，抢滩半岛

蓝色经济区的品牌之路，5城16盘，布局齐鲁，实现了连续100%增长的地产业绩。

2012，祥泰实业浓墨重彩，再启祥泰济南公司品牌大年，继祥泰·森林河湾之后，携祥泰广场、祥泰·汇东国际、祥泰·军辉华府、祥泰新河湾，再度礼献，5盘并举，闪耀泉城。

祥泰广场位于市中区南首，占位英雄山路，雄踞CBD政务核心，集聚中央商圈、中央政务区、生生生态区等城市中心资源，依托英雄山路、南二环等商务要道，打造半小时商务经济枢纽。

作为区域内唯一高端商务综合体，祥泰广场重磅联袂DTZ环球物管、源泰商业管理国际运营等国际化一流设计团队，为南城核心首席商务综合体。祥泰广

场首发40-80m<sup>2</sup>山景公寓、4.48米层高济南唯一板式LOFT即将开盘，6980元/平起现正火爆认筹中，占领南中心英雄山路核心稀缺位置，享受南部30万富人区核心资源，南部唯一投资机会不可错过！

**水皮简介：**水皮，原名吕平波，1964年生，《华夏时报》总编辑。中国著名财经评论家，中央电视台和北京电视台特约评论员。

18岁时水皮以“苏州高考状元”的佳绩入复旦大学新闻系；1986年进中国社会科学院研究生院新闻系深造；1989年与中国知名报人丁望先生一起创办《中华工商时报》。随后负责主编领当时风气之先的《中华工商时报·新闻周刊》，拉开财经报纸进军“厚报时代”的序幕。

因其擅长“以新闻手法解读经济方略，以专家视角点评财经事件”而开办财经评论专栏“水皮杂谈”，于是世人皆晓水皮，而不知吕君。“水皮杂谈”文风犀利幽默、观察细致入微、评论入木三分，其系列杂谈“中国股市的十万个为什么”，堪称“中国股市现实版《呐喊》”，被誉为“股市鲁迅”。

2005年底，在股市陷入长期低迷的情况下，水皮因准确作出“股指2006年底冲破2500点”预言，赢得“中国股市第一牛人”称号。主要著作有《猴市》、《黑庄》、《搏傻》、《解套》、《僵持》、《试错》、《政策市》、《谁在左右中国股市》、《谁在鱼肉中国股市》、《斗牛》等。

(楼市记者 郭强)

# 白雪江涛助阵 百替·御园华府开盘

尽管房地产市场波澜不惊，但“金九银十”的号召力还是不可小觑。受近期成交小幅放量、价格略有回调的激励，省城不少项目扎堆九月开盘亮相。26日，在东部新城建筑大学西门南侧，著名歌手白雪、江涛激情开唱，助阵百替御园华府开盘。

或许因为很久没有开发商邀请明星助兴开盘活动有关，尽管天有点阴，但白雪、江涛的到场还是引起了不小的轰动，开盘现场人头攒动，摩肩接踵。两位歌手也颇受鼓舞，分别演唱了《久别的人》、《好运一生》、《愚公移山》、《常回家看看》等经典曲目。而在售楼处，记者看到客户咨询的热情也比较高，不少



百替·御园华府开盘现场。

近两年，层高成了楼盘竞争的新焦点。御园华府也在层高设计上下了很大功夫。项目不负雪山之巍峨，以最低不低于3米的层高高度，吸引了不少

眼球。

整个项目将传统的历史痕迹与浑厚的文化底蕴与现代的材质相融合，独领中式皇家新古典主义创作始终，彰显建筑品质。

## ●楼市资讯

### 华润·中央公园景观示范区9月22日开放

9月22日，“华章盛放·润泽济南”暨华润·中央公园景观示范区开放仪式，于华润·中央公园项目现场隆重举行。济南市市中区主要领导及华润置地济南公司负责人，与济南媒体、银行等社会各界友人和客户共同见证了华润·中央公园城市山居观邸的绚丽风采。

活动于上午10时正式开始，六位外籍模特身着法兰西时装进行的T台走秀掀起了现场的第一个高潮。10时30分，一架悬挂有“华润·中央公园盛大启幕”旗帜的白色直升机飞临营销展示中心屋顶。遮挡在营销展示中心前面的巨幅红色幕布倏地落下，营销展示中心揭开了自己神秘的面纱。华润·中央公园景观示范区的盛大启幕。活动进入高潮。

华润·中央公园，由世

### 碧桂园·凤凰城(济南)园林体验区即将绽放

由中国驰名商标、中国地产十强——碧桂园倾力打造的碧桂园·凤凰城项目，选址济南东部生态旅游板块，5000余万巨资构建济南罕见的“大乔木——中乔木——灌木——花丛——地被”五重立体西班牙风格园林，将居住环境做到极致。入口大气的景观轴线，蒙古栎的树阵组合，让归家充满仪式感。沿途雕塑、无边界泳池、特色叠水、人工湖依次展开，陶罐、铁艺等装饰元素星罗棋布，浪漫热烈西班牙风情扑面而来。

项目遵循全国领先的园林设计理念，采取珍贵名木全冠移植技术，行程

界500强、红色央企华润集团投资打造。项目占地约15万平米，总建筑面积约37万平米，住宅面积约为26万平米，由27栋高层、3栋商业配套和1栋商业会所组成。华润·中央公园首期座北面南，三面环山，一面临水，由12栋法式全明小高层组成，户型分为90m<sup>2</sup>、110m<sup>2</sup>、140m<sup>2</sup>及160m<sup>2</sup>四种，项目容积率仅为1.8，充分保证楼宇之间的舒适采光距离与全方位观景体验；建筑设计上，法式新古典建筑典雅庄重，大气天成；园区采取整体围合式封闭管理，人车完全分流，保证了园区的宁静与安全。在配套方面，幼儿园、九年制中小学、集中商业、山体公园等多种服务与休闲设施的引入，让济南市民在此真正享受到全享式度假生活尊贵生活。

数万公里，将蒙古栎、五角枫、银杏等近万株最适合本地生长的多年大树移植到园区。为增强园林的景观层次感，更不远万里从广东运来多达600余吨黄蜡石，这种极富观赏感、北方极为少见的黄蜡石与丰富灌木丛灵动搭配，营造出意趣灵动的园林美景，使居者入住即享成熟的园林风景。目前，项目五重景观立体园林体验区即将开放，敬请期待。项目已在万达广场、玉函银座、燕山银座、家乐福、华信银座、鱼翅皇宫酒店、章丘佳悦酒店等地设立临时咨询处，诚邀广大市民品鉴。



佛山碧桂城城市花园