

综合体上市量增大

楼市竞争“住”转“商”



建设中的绿地中心受到高端市场关注

“限购”、“限贷”、“限价”调控持续进行,普通住宅项目尚在摸爬滚打时,济南商业地产特别是城市综合体项目的逐步上市,使得楼市由以住宅为主体的竞争转向了区域综合体之间的竞争。绿地中心、保利中心、世茂国际广场、鲁商国奥城等建设速度快的项目已经开始出售自己的商铺公寓或写字楼部分。近日,西部的连城国际,东部的启德国际金融中心等项目的奠基,长清三庆青年城项目的开始认筹,也使得越来越多的综合体项目进入实际销售阶段。

综合体入市带动“商”战升级

作为中国综合性地产领军企业的绿地集团,其在市中心开发的300米济南第一高楼绿地中心项目正处于商铺及写字楼产品的出售阶段。项目营销有关负责人介绍说,目前商业部分销售已过大半,在售的写字楼部分也多为整层大客户购买。据了解,该项目在写字楼的装修上首次引入五星级酒店装修标准,且交房标准的样板房也即将开放。该负责人表示,在写字楼的购买群体中,以具有金融、能源、投资属性的现代服务业最为集中,目前几大国有银行已经签约进驻,这也恰恰符合了片区对中央金融商务区打造的规划意愿。

而在东部CBD区域刚奠基不久的启德国际金融中心,目前17号地块南侧的一栋写字楼也已经被某银行意向购买,以作为山东总部基地。项目营销负责人张丽梅说,由于去年一年的时间都在调整规划的原因,项目

动工稍晚一些,但项目整栋或整层的销售是今后的趋势。据了解,国家开发银行、邮政储蓄银行、鲁信集团、渤海银行、保险机构以及某国有大型企业集团总部等均购买了其周边写字楼物业。

在济南西部,总建筑面积14万平方米的综合体项目连城国际也于10月27日奠基,有关负责人告诉记者,项目预计会在今年年底或明年年初销售。据了解,项目将先期销售A地块的商铺与公寓。在与同区域的综合体保利中心的竞争问题上,该负责人说,就目前商铺销售看,两者定位不一样,前者是做专业性市场的小商铺,他们的面积是在100—1000平方米以上的商业物业。对于价格的制定,她说,要根据届时市场的情况再定。

综合体生存前景仍待重重考验

对于各城市越来越多出现的综合体项目,济南一综合体项目负责人

说,由商铺、写字楼、公寓等物业形态组合而成的综合体项目在业界被公认为是房地产开发难度最大、周期最长、资金实力要求最严的一种业态开发模式,几种业态之间的相互联动、互为补充更为注重,并要合理安排开发顺序以平衡投资商在开发周期内的现金流。他说,目前济南多数综合体项目首先出售回款较快的商铺公寓就是处于对现金流的考虑。

据了解,现在全国主要城市,甚至是三四线城市都将打造城市综合体作为城市建设的提升点,意欲以点带面用3-5年时间让商业环境升级,招商引资飞跃式发展,让地产开发再次成为地方经济发展引擎。而在实际的操作中,部分无商业资源,无先进开发理念,无与之匹配的资金渠道,无长期经营持有决心的开发企业也想在其中分一杯羹,这使得在政府推动下刚步入综合体竞争时代的济南楼市,将要经受着后续销售与运营的重重考验。

(楼市记者 田园)

一周楼市

国华·东方美郡上演古董钟表展

10月27日,国华·东方美郡接待中心,热闹非凡,接待中心门口竖起高高的拱门“奢享生活 美郡之约,古董钟表鉴赏会精彩上演”。接待中心大厅内,展出了近百余块古董钟表,包括

座钟、台钟、怀表、手表等。吸引了国华·东方美郡的众位业主客户、收藏界的朋友前来参观。

本次展览具有代表性的珍贵名品达百余种,其中有很多展品尚属首次露

面。国华·东方美郡二期,绝版城市中心双拼别墅,稀缺联排、叠跃、花园洋房、大平层、商务总部。被称为济南居住的奢侈品,真正可以收藏传世的别墅。

本次古董钟表展,古董钟与别墅风云际会,品鉴盛世名表,收藏一城荣耀。国华·东方美郡二期,总价240万元起,170—180平方米大平层豪宅,礼献山东!

银丰·唐郡周末软陶DIY活动浓情呈现

2012年10月27-28日,银丰·唐郡营销中心举行了一场别开生面的软陶DIY活动。在软陶师傅的指导下,各种可爱的小动物以及卡通人物造型诞生在每一位活动参与者手中,作品栩栩

如生,并充满了创意及美感,到场的客户纷纷被吸引住,然后迫不及待的要大显身手一番,小朋友们也不甘示弱,都争着要展示一下自己的创作才能。在软陶师傅的帮助下“愤怒的小鸟”、

可爱的“维尼小熊”、“招财猫”纷纷诞生,活动现场充满了孩子们的欢歌笑语。本次活动给客户留下了深刻的印象,一位带孩子的客户说,这样的活动非常好,既可以锻炼孩子的动手

能力,还能培养孩子的创意精神,最重要的是让孩子在娱乐的过程中学会与更多的人打交道,这样的活动正体现了银丰·唐郡重视下一代教育的社区文化理念及优质服务观念。

鲁能领秀城26日开盘劲销4.5亿

10月26日鲁能领秀城中央公园3区,88-129平米学区小户型在鲁能领秀城售楼中心盛大开盘。据不完全统计,鲁能领秀城中央公园3区开盘劲销4.5亿,售出房源近500套,开盘现场火爆

非常。鲁能领秀城此次推出的中央公园3区,以88-129平米的小户型为主。其精工设计,完美打造,处处彰显鲁能领秀城独有的小户美学理念,用精致体现大城的用心,造就了鲁能领秀城不凡

的气势,受到全城市民们的热捧自在意料之中。笔者在现场看到,小户型成为此次开盘的重点房源,很多客户都是来选择88-129平米的户型。“领秀城这次推出了小户型,户型设

计合理,大飘窗、更多小空间设计,方正实用。我们全家几天前就已经看好88平米的户型。听说,很多人都是来选小户型的,所以今天一早过来,就怕没有了。”排队等待的陈先生,很是着急的说。

南益·名士会金秋苹果采摘活动圆满落幕

金秋十月,清爽宜人的27日早晨,由南益地产、南益名士会举办名士豪庭、名泉春晓业主金秋苹果采摘活动快乐出发,前往济南的后花园——南部山区的苹果基地尽享采摘乐趣。

此次前往的苹果基地

服务设施全面,据基地负责人介绍,基地内的相关采摘种植项目已经发展了很多年,保证园内苹果的纯天然健康。果园里,大家三三两两,穿梭于苹果树林中辛勤采摘,更有业主拿起了相机把这繁忙生活中难

得的休闲一刻拍摄下来,留下幸福的记录,大家脸上的笑容仿佛苹果般鲜嫩娇红正所谓快乐不知时日过,业主们兴奋而来,同样兴致而归,手上还多了沉甸甸的收获,每人手里都拎着一包包红通通的苹果,

带着喜悦的心情坐上大巴返回项目。本次活动是南益地产、南益名士会长期以来感恩回馈业主的又一表现。不仅让业主住得舒适,享有社区便利生活的同时,更带给业主们欢乐幸福和谐的社区文化。

碧桂园凤凰城11月3日盛大开盘

10月27、28日,碧桂园·凤凰城精心策划的意大利风情秀、BBQ自助烧烤等异国风情体验活动盛情启幕,吸引了众多高端客户到场咨询、登记,从大气的会所大厅到魅力园林示范

区,处处人气鼎盛,欢笑声充满整个活动现场。在碧桂园·凤凰城社区喷泉广场,宫廷画师现场作画;尊贵典雅的意大利宫廷服饰秀,散发着意式的优雅情调;意大利通心粉、风味

披萨、经典牛排等纯正意式美食挑动味蕾;身着意大利宫廷服饰的绅士、淑女身姿绰约,激情奔放的弗朗明戈舞与宫廷乐队的激情演奏,将意大利时尚、艺术、文化的展示推向高潮。与此同

时,晶莹剔透的泳池边,一场充满欢笑的BBQ自助烧烤亦在欢乐上演。据悉,碧桂园凤凰城11月3日即将盛大开盘,双拼别墅197万起,联排别墅138万起,别墅认筹交3万抵6万。

图片新闻



翡翠外滩2号楼开盘热销

10月27日上午,重汽翡翠外滩2号楼在黄台大酒店盛大开盘。翡翠外滩2号楼,本次开盘推出的房源包括91平、94平两种户型,开盘尊享六重大礼,起步户型起步价。



连城国际奠基仪式盛大举行

2012年10月27日,由山东连城置业有限公司倾力打造的高端城市综合体连城国际项目奠基仪式隆重举行。当天相关政府领导、温州商会、浙江商会、各届嘉宾朋友到场祝贺。



中海国际社区御山华府开盘劲销2.5亿

10月28日上午,中海国际社区A5地块御山华府迎来盛大开盘,当日成交260余套,劲销2.5亿,再一次验证了中海国际社区项目在购房者心中的超高人气。



万象新天体育公园开放

10月27日,世界最大的足球拼图在济南市万象新天体育公园诞生。来自美国的世界纪录协会高级认证官DOAK ROBIN RENE女士进行了现场认证并宣布挑战成功,创造了一项新的世界纪录。