

### 西客站战区

#### ◆战区特点:

西客站战区是济南轨道交通及BRT交通的汇集处。自2011年7月高铁通车之后,西客站片区以公共交通为导向,同时形成交通枢纽区及城市商务商业核心区两大中心,产业结构重新调整,配套日趋完善,带动了整个区域及周边经济的发展。而西客站战区的楼盘逐渐成为新盘市场的主力军。

如今,区域整体价格较低,基础设施日趋完善,使得西客站战区成为济南楼市优势区域。未来两年内西客站战区将成为济南楼市供应量最大的区域,成交也将占据济南楼市总成交的三到四成。西客站战区成为目前市场房源的主力供应区,目前已聚集恒大、绿地、中建等多个一线房企项目。

#### ◆战斗指数:

**绿地中央广场:**  
品牌战斗力 ★★★★★  
楼盘品质 ★★★★★  
配套环境 ★★★★★

**恒大雅苑:**  
品牌战斗力 ★★★★★  
楼盘品质 ★★★★★  
配套环境 ★★★★★

**中建锦绣城:**  
品牌战斗力 ★★★★★  
楼盘品质 ★★★★★  
配套环境 ★★★★★

### 汉峪战区

#### ◆战区特点:

汉峪战区位于高新区中心区南部,奥体文博片区以东,北临经十路,总用地面积13.3平方公里,将建成集商业、金融、居住等多种城市功能为一体的综合性服务新区。

根据济南市“十二五”金融业发展规划,经十路两侧汉峪燕山片区将建设东部金融新区,规划面积5平方公里,这个片区将成为未来济南的金融核心之一。如今,以汉峪金融商务中心东部金融新区已经全面开工建设。未来3至5年会实现占地面积1000亩以上、建筑面积1000万平方米以上、总投资1000亿元、聚集超过10万人、税收过100亿元的热点区域。

战区内亦是硝烟四起:国华印象抢占战区北部沃土,以产品多样,巨幅优惠迅速抢占东部广阔市场;中铁逸都国

际占据东部新城和汉峪的“双中心”位置,规划建成体量近百万的国际公园住区;舜奥华府则将在今年推出15万方的体量,实景样板间、现房发售。

#### ◆战斗指数:

**舜奥华府:**  
品牌战斗力 ★★★★★  
楼盘品质 ★★★★★  
配套环境 ★★★★★

**中铁逸都国际:**  
品牌战斗力 ★★★★★  
楼盘品质 ★★★★★  
配套环境 ★★★★★

**国华印象:**  
品牌战斗力 ★★★★★  
楼盘品质 ★★★★★  
配套环境 ★★★★★

### 化纤厂战区

#### ◆战区特点:

位于济南历下区花园路以南、化纤厂路以东的2012-G036地块、2012-G070地块、2012-G114地块分别于2012年4月、7月、12月成交。由于该地块所在位置为济南东部罕有的黄金位置,所以每一个地块的出让均引来众多房企的关注,其中不乏保利、中海、南益等大型房企,包括刚进入济南的万科也加入了化纤厂的“抢地潮”中。

从区域地理位置来看,该区域位于高新区和洪楼商圈的交界地带,周边发展较为成熟,且住宅项目较为集中。在规划中不难看出,未来的生活配套也是该战区成为热点的重要因素。

单看化纤厂地块的拿地企业,保

利与万科这次将同台对抗,加之莱钢先前的地块,并且拿地位置相邻,未来市场的销售争夺战将不可避免。

#### ◆战斗指数:

**万科城:**  
品牌战斗力 ★★★★★  
楼盘品质 ★★★★★  
配套环境 ★★★★★

**保利华庭:**  
品牌战斗力 ★★★★★  
楼盘品质 ★★★★★  
配套环境 ★★★★★

**凯旋公馆:**  
品牌战斗力 ★★★★★  
楼盘品质 ★★★★★  
配套环境 ★★★★★

### 唐冶战区

#### ◆战区特点:

唐冶片区位于济南东西城市发展轴和东部南北产业发展轴交汇中心。规划范围东起围子山,西到绕城高速公路东环线,南临经十东路,北靠胶济铁路,用地总面积21.21平方公里,规划居住人口20万人。

2012年7月13日,随着帝华集团旗下济南唐冶帝华置业有限公司摘取了唐冶立交桥东北角商业地块,唐冶新区已拥有济南火炬置业开发的火炬东第、恒大地产开发的恒大名都、鲁商置业开发的鲁商凤凰城、银丰地产开发的银丰·唐郡、帝华地产开发的帝华国际广场。

据了解,在已开发项目中,银丰·唐郡、鲁商凤凰城、帝华国际广场等项目均在2013年推盘。其中,银丰·唐郡和鲁商凤凰城均于2012年面世推盘,并

摘取佳绩,帝华国际广场则属于商业综合体项目,今年三个项目蓄势待发,而唐冶战区也将成为济南楼市的热点战区之一。

#### ◆战斗指数:

**银丰唐郡:**  
品牌战斗力 ★★★★★  
楼盘品质 ★★★★★  
配套环境 ★★★★★

**鲁商凤凰城:**  
品牌战斗力 ★★★★★  
楼盘品质 ★★★★★  
配套环境 ★★★★★

**帝华国际广场:**  
品牌战斗力 ★★★★★  
楼盘品质 ★★★★★  
配套环境 ★★★★★

各大板块厉兵秣马 楼市大战一触即发

# 济南楼市八大战区烽烟四起

“葡萄美酒夜光杯,欲饮琵琶马上催。醉卧沙场君莫笑,古来征战几人回?”古时的战场,总是黄沙漫天,充满离别和伤感。楼市战争则不同,不可触摸的硝烟,市场也在竞争中更加平稳健康。2012年,济南楼市在经历短暂低迷后,显现出整体利好的态势。西客站、化纤厂、唐冶等热点片区也在土地争夺中表现出明显板块优势。2013年,几方诸侯,信心十足,秣兵厉马,蓄势待发。



### 南部战区

#### ◆战区特点:

但细数省城南部楼盘,我们不难发现,品牌房企仍是南部楼盘的生力军,其中多为百万平米的大型社区。比如华润中央花园、鲁能领秀城、中海国际社区等项目,雄踞南部战区。

同样位于南部的旅游路则在去年的土地成交中成为热点区域,仅旅游路北侧(奥体东侧)与旅游路以南、龙洞路以西两个区域就出让了129.56万平米住宅用地,占整个历下区住宅用地的69%,或将成为2013年楼市供应的热点区域。

#### ◆战斗指数:

**华润中央花园:**  
品牌战斗力 ★★★★★  
楼盘品质 ★★★★★  
配套环境 ★★★★★

**鲁能领秀城:**  
品牌战斗力 ★★★★★  
楼盘品质 ★★★★★  
配套环境 ★★★★★

**中海国际社区:**  
品牌战斗力 ★★★★★  
楼盘品质 ★★★★★  
配套环境 ★★★★★

### 济洛战区

#### ◆战区特点:

济洛战区是济南市南北主轴线上的重要节点,位于济南主城区北部,是小清河综合治理工程沿岸开发改造的重要片区之一。济洛战区是实施城市“北跨”发展战略的重要承载,而济洛路作为连接城市南北的交通大动脉,发挥重要的交通作用,同时也成为房企的争夺之地。

济洛战区承接商圈、政务中心、交通枢纽,是济南市北部最大商住混合型区域。绿地、南益、坤丰等房企纷纷抢占区域高地,2013年继续加紧市场推广。绿地新里梵尔赛公馆是继卢浮公馆之后,绿地集团又一新里品牌献礼济南城北。南益名泉春晓上半年预计推出住宅6号楼以及LOFT公寓,同时写字楼、商业也将启动。映

月清水湾上半年也将加推住宅4号楼,全年供应体量2万平方。

#### ◆战斗指数:

**绿地新里梵尔赛公馆:**  
品牌战斗力 ★★★★★  
楼盘品质 ★★★★★  
配套环境 ★★★★★

**南益名泉春晓:**  
品牌战斗力 ★★★★★  
楼盘品质 ★★★★★  
配套环境 ★★★★★

**映月清水湾:**  
品牌战斗力 ★★★★★  
楼盘品质 ★★★★★  
配套环境 ★★★★★

### 奥体战区

#### ◆战区特点:

2010年,济南土地市场的热门当属奥体文博片区。经过两年多的发展,奥体片区已是柏油马路,绿色盎然,高楼林立。虽然不少成熟社区已经形成,但是仍不乏新面孔的出现。去年,万科入驻济南,掀起济南房地产界波澜,而万科的曲线入济则首先选择了奥体战区。可见奥体战区具有不可比拟的发展潜力。

据悉,济南将深化完善《济南市中心城色彩规划》研究,全面启动重点区域和重点地段色彩规划编制研究。其中,重点对奥体片区色彩进行专项规划,未来的奥体战区将呈现棕土暖阳,晴朗云天的特征,奥体战区的楼盘也多舒适高端,属于居住尚品。

今年,万科天泰·金城国际、中国铁建国际城、海尔绿城等楼盘将继续顺势推广。

#### ◆战斗指数:

**万科天泰·金城国际:**  
品牌战斗力 ★★★★★  
楼盘品质 ★★★★★  
配套环境 ★★★★★

**中国铁建国际城:**  
品牌战斗力 ★★★★★  
楼盘品质 ★★★★★  
配套环境 ★★★★★

**海尔绿城全运村:**  
品牌战斗力 ★★★★★  
楼盘品质 ★★★★★  
配套环境 ★★★★★

### 章丘战区

#### ◆战区特点:

作为济南的东花园,舒适的居住环境成为章丘战区的重要战斗指标。2012年的章丘房地产市场在经历短暂调整后,章丘房地产市场显现回暖趋势。碧桂园·凤凰城、山水泉城、重汽·翡翠东郡、齐鲁·润桥等品牌楼盘销售均取得不俗成绩。

正在建设的章丘市城市文博中心将于今年10月份“第十届中国艺术节”前全面完工。5馆合一的文博中心未来将成为展现章丘悠久历史底蕴、丰富市民文化生活的重要地标性建筑,也将给片区生活带来巨大的变化。

去年,碧桂园凤凰城面世,开盘当日销售成交260套;齐鲁·润桥别墅产品全面上市;重汽·翡翠东郡开通业主班车;山水泉城销售额近6亿……章丘战区每个楼盘都成为不可忽略的重量级选手,2013年,“硝烟”仍将弥漫整个战区。

#### ◆战斗指数:

**碧桂园凤凰城:**  
品牌战斗力 ★★★★★  
楼盘品质 ★★★★★  
配套环境 ★★★★★

**中国·中铁诺德名城:**  
品牌战斗力 ★★★★★  
楼盘品质 ★★★★★  
配套环境 ★★★★★

**重汽翡翠东郡:**  
品牌战斗力 ★★★★★  
楼盘品质 ★★★★★  
配套环境 ★★★★★

**道通山水泉城:**  
品牌战斗力 ★★★★★  
楼盘品质 ★★★★★  
配套环境 ★★★★★