

鲁能、华润、中海各领风骚

南部楼市上演“三国演义”



鲁能领秀城施工现场



在济南南部，由于华润的加入，楼市竞争由鲁能领秀城和中海国际社区间的博弈，逐渐演变为三足鼎立之势，而南部区域也成为了2012年的楼市热点区域。三大盘在卖点上除重点表现其所依靠的郁郁山体的同时，也在社区内部环境的打造上采取了差异化的打造。

较早开发的鲁能领秀城，在主打教育资源优势的同时，随着楼盘总体建设进度，今年则着重从社区休闲场所以及商业配套上作为竞争亮点。而较晚进入南部的华润中央公园则以大手笔的特色规划吸引了欲在南部置业的人们的眼球。中海国际社区除高层小高层正常认筹外，随着南上山街小学，济南实验初中等教育资源的确定，与有关单位联合推出的学区房团购也在进行着预约5000抵20000的优惠活动。伴随着三个大盘的相继开发入住，南部居住片区正日益形成。

第一站：华润中央公园

位于山东大学兴隆校区西邻的华润中央公园，借助着华润世界500强央企品牌，以及打造21平方公里都市泛旅游综合体的规划，虽面市较晚，但也收到了南部置业者的追捧。特别是9月22日其景观示范区正式开放，标志着华润置地在济南的首个项目正式面向市场，也标志大兴隆都市泛旅游综合体项目全面启动。该项目去年11月25日首次开盘，取得了8个多亿的销售业绩。据了解，后续楼座再次加推预计在4月份左右。

华润市场部林久伟介绍说，目前

项目在销售上依然是消化前期房源，户型在87—160平米之间。对于南部三大楼盘间的竞争，林久伟说，现在大家都在抱着一个相互学习与促进的开放的心态来面对。华润在南部开发的加入，加快了南部大的居住片区的形成。使得各自独立的楼盘在政府规划的引导下正日益成为一个特色居住片区。

据悉，目前华润中央公园内部配套如教育配套，也即将签约。社区内部公园如水世界公园，小姑山公园也随着政府规划的确定将开始施工。

第二站：鲁能领秀城

在鲁能领秀城了解到，其中央公园三区95—129平的新品预计将在三月份推出，现在正在进行认筹阶段，据了解，该批楼盘一共200多户，而目前认筹数已经大大超出供应量。有关负责人在谈及楼盘的后续开发时说，本次即将推出的是领秀城三区的最后房源，下一步会有其他地块的新房源推出，而后续的开发将对产品进行升级，以适应现代居住发展及竞争需要。据了解，一向以教育大盘示人的领秀城现在已经有27个班开学，还有81个班即将建成，随着社区成熟度提

高，下一步，该楼盘将重点对社区居民居住环境进行打造，对生态居住概念进行延展，如建设山体园林广场，休闲广场等。此外，其商业配套如希尔顿酒店、百货超市配套的建设使用，也成为鲁能领秀城的重要卖点之一。

第三站：中海国际社区

作为去年南部销售额最大的中海国际社区项目，目前也正在认筹中，目前采取的营销措施是高层、小高层交3万抵5万，加入活动还将享受5000抵20000优惠，别墅交10万抵20万，预计近期将开盘。

随着三大社区的陆续入住，日益拥堵的交通成为了南部宜居的障碍，而按照济南市经济工作会议部署，今年，济南将继续深入推进美丽泉城建设，全面提升城市规划建设管理水平，将启动开工二环西路高架南延、顺河高架路南延和二环南路高架工程的建设。交通硬件的升级，使得南部三大盘与城市其他区域距离缩短，也使得社区内部路网与市政路网实现完美对接。这些，都在促使着南部更快速成为真正的生态居住热点片区。

(楼市记者 田园)

片区代表楼盘推荐

中海国际社区

地处市中区二环南路以南500米处，三山环抱，环境优美，植被森林覆盖率高，形成了得天独厚的十里城市山谷。项目临近多处繁华商圈，6分钟可达银座商圈，生活便捷。建成之后将有三所幼儿园，三所小学，一所初中，教育设施完善。社区内有8万平方米商业综合体——中海环宇城，购物生活相当便捷。目前中海国际社区在售产品主要有80—200平米稀缺小高层，户型通透全明，动静分区，主次分

明。300平米—1000平米，中海铂宫央墅，户型紧凑方正，有山有水送小院。目前主力户型：80—160高层小高层，300—1000平别墅在售价格：高层每平方米7500元—8000元，别墅每平方米12000元—18000元。目前项目正在火爆认筹中，高层、小高层交3万抵5万，加入活动还将享受5000抵20000的优惠，别墅交10万抵20万，预计近期开盘。

鲁能领秀城

鲁能领秀城位于济南景观中轴路——舜耕路南首，三面环山，占地5000亩，总建筑面积约420万平方米，社区商业配套面积约57万平方米，建成后容纳8—10万人居住。

经过8年精耕细筑，鲁能领秀城已全面成熟，万户业主抢先入住，城市生活丰盛呈现：省实验幼儿园、胜利大街小学、育英中学一站式三大名校均已开学，升级打造的胜利大街小学、育英中学第二校区也将于2013年交付使用，让孩子们在家门口即可享受优质教育；南城商业中心——

41万平米商业综合体强势起航，国际五星级希尔顿酒店已经签约，大型超市、精品百货、儿童体验馆、真冰冰场、知名餐饮、大型影院等国内领先业态即将逐一呈现；万亩森林公园中，空气清新，绿树成荫，与社区1.5公里线性公园融为一体，打造城市绿土；精心规划的社区五横七纵交通路网与城市主干道紧密对接，形成便捷城市路网，随着二环南路高架工程、顺河高架路南延工程的推进，鲁能领秀城的交通条件也将得到全面升级，成为南城重大交通枢纽。

华润·中央公园

华润·中央公园是整个兴隆片区旅游综合体首期住宅产品。兴隆片区项目位于舜耕路和二环南路交汇处往东2公里，处于济南市区南部，周边具有稀缺的自然资源和山体资源。兴隆是济南泉水的发源地，济南地势南高北低，舜耕路及南部群山板块也一直是济南人心中的龙脉所在。项目周边四面环山，东临兴隆山、西依圣贤山、北靠卧龙山从风水上形成一把龙椅的位置。

华润·中央公园项目占

地约15万平方米，总建筑面积约37万平方米，住宅面积为26万平方米，由27栋高层、3栋商业配套和1栋商业会所组成。首期产品除21#和23#为23层以外，其余均为18层的住宅。容积率仅为1.8。大楼间距保证充分舒适与采光；小高层规划方案突出园区舒适度；整体园区采取围合式封闭管理，保证园区的宁静与安全。

周边山景环抱，形成天然的山体公园，四季之间，拥一脉自然，享一城繁华。

