



进入五月,关注楼市的人似乎都发现,供需两旺、成交大涨成了各楼盘的特征。透过各地成交量攀升的表象,我们需要思考的是房地产市场真的回暖了吗?五月楼市能当得起“红五月”称号吗?本期楼市七日谈,记者采访6位房地产企业董事长、总经理或副总,让他们谈谈市场变化的见解。

山东泰安恒基置业发展有限公司董事长张继明——

恒基·东尚前4个月销售平稳上升

## 城东高端住宅市场需求巨大



“从春节到现在,恒基·东尚项目成交量稳中有升,平均每月销售20余套,以小户型为主。目前均价是5650元/平方米,附送品牌简装,超高性价比,对周边的年轻工薪族有很大的吸引力。”5月20日,山东泰安恒基置业发展有限公司董事长张继明在接受记者专访时表示,城市东部区域的楼盘仍有较大机遇,选址在城市东部的楼盘近两年销量都特别好。

张董事长说:“我们公司是成立于2005年的泰安本土企业,这些年一直深耕泰城东部地区,经过长期对于这个区域的研究,我们认为这个区域无论高档楼盘还是中档项目,都有着很大的市场,不光是对城区和周边乡镇的居民,甚至对新泰、莱芜和济南市民有很大的吸引力。”

他认为,随着济南轻轨开始筹建,环渤海地区山东半岛

城际轨道交通网规划已经开始实施,未来泰城东部区域将成为城市开发重点方向。“这里需要有一个成规模的,适应高层次人群居住需求的高端大盘,为此,恒基置业倾尽全力打造了恒基·都市森林项目。一期17栋11层的小高层目前已经全部封顶,预计今年10月份以准现房的形式开盘销售。”

都市森林项目一梯两户,电梯双向开门,实行一卡通智能门禁管理系统。每一套房源都赠送中央空调,节省空间,控温准确。高科技家庭紧急呼叫系统,与物业安防联动。房间窗户采用的是LG塑钢型材,具有耐腐蚀抗老化的特性,每吨比普通型材高5000-7000元,泰城多数楼盘尚未采用如此高成本的材料。“我们前不久考察了一些外地高端项目,发现有些项目中每一扇可以开启的窗户都加装了一个暗锁状的连接部件,无论窗户开启多大程度都

能轻易固定住,尽管是一个小装置但每个成本很高,这也将应用到都市森林1708套房源中。”

据了解,恒基·都市森林配套建设2个高档会所,1个高水准幼儿园,7000余平米的商业内街和地下恒温游泳池,恒基置业还自筹400多万元打通了小区门前的擂鼓石大街东段道路,路边设置太阳能路灯,仅仅绿化等景观投入这一项就高达1亿元。这个拥有诸多高科技智能系统和高端配套的项目一期已经全部封顶,现场设置了咨询处,每天都能接到大量的来电来访,但恒基置业坚持在建成景观示范区、直观展示项目性价比后才开盘发售。目前定位均价预计在8000元/平方米左右。记者实地走访发现,未来擂鼓石大街全线贯通后,其地理位置和配套设施将迎来全面升级,具有极高的升值潜力。

泰安宏成置业有限公司总经理郑辉——

宏成置业计划再推两项目

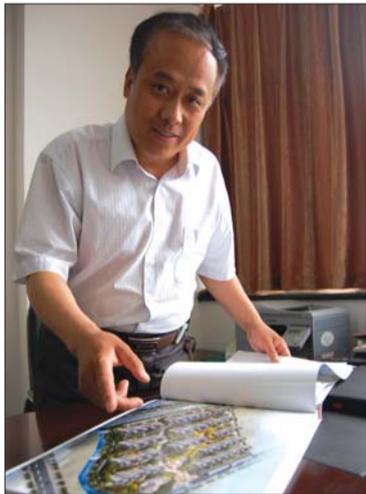
## 泰安房地产开发滞后反而成优势

宏成富园项目4月21日开盘,在这一个月的时间里,成交量一直领跑泰城楼市。截至5月21日,项目网签已达116套,比第二名高出近50套。宏成富园为何备受青睐?这个项目最吸引购房者的是哪些优势?近日,本报记者专访泰安宏成置业有限公司总经理郑辉,全面了解了宏成富园及公司的情况。

“宏成富园项目热销其实超出了我们预判,开盘至今,一期销售已经完成了70%,其中团购占了五分之一。对此,我们总结认为,户型是左右购房者意愿的关键,我们的全明户型和完全没有浪费空间的设计,打动了许多购房者;另一方面是价格优势,在长城路北段的诸多楼盘中,我们楼盘的性价比是最高的。”宏成富园项目总经理郑辉说,宏成富园的户型设计以中小户型为主,120平米以内的三居室,85平米左右的两居室,可以很好地满足不同置业者的需求。户型设计科学合理,通风采光效果极好。在当前的房地产市场环境下,宏成富园项目正式凭借这些优势,才能以热销打破市场的平淡。

“与山东省其他城市相比,泰安在前些年的房地产开发方面有一定的滞后性,但这反过来又成了泰安发展的优势。现在国家大力推进城镇化建设,泰安市今年也以片区开发,集中建设思路,打造20多个大片区,城市加速扩张,房地产行业必定会加速繁荣。我们已经明显的感觉到,在城乡结合部的楼盘成交量越来越大。”让子女到城里上班,住到离家不算太远的现代化生活小区,这样的想法正成为泰城周边乡镇、农村居民心头的一件大事,在城区买一套总价相对较低的房子,成了他们改变子女人生轨迹所迈出的第一步。

“正是基于这样的考虑,我们对泰安的房地产市场很有信心,所以除了宏成富园项目外,我们宏成置业在泰安还将推出2个项目。一个是宏成御苑,选址在白马石片区,在泰前中学南面,环山路东段下峪村。这是一个高端住宅项目,建筑面积6万多平方米,均为6+1的电梯洋房,一楼不但带小院,还赠送负一层地下室。另一个项目在大白峪村地块,建筑面积约8万平方米,定位客户群体就是周边大型工业企业员工和城镇化进程中希望融入城市生活的乡镇居民。未来我们宏成人也将会为泰城人民带来更多更好的项目,共同为城市建设作出贡献!”



泰安市银光置业有限公司总经理苗卫东——

## 东部新区需引入“造城概念”

位于东部新区的快乐驿站项目已经动工。

“三五年后,泰城人下班说起晚上去哪吃饭喝酒休闲娱乐,一定会首选快乐驿站!”5月19日,泰安市银光置业有限公司总经理苗卫东就泰城东部片区发展和快乐驿站项目推进情况接受了本报专访。他表示泰安中心城规划是一主、一副的空间布局结构,城市建设坚持东西两翼拓展,东部新区的旅游、酒店、餐饮和休闲娱乐项目和设施正快速落地。“现在亟待解决的是商业、公园、医院、学校等新城区发展要素,东部新区需要引进‘造城’的概念。”

苗卫东对东部新区的规划和项目招商情况极为熟悉,他表示东部新区发展潜力巨大,从宝龙城市广场往东,直到方特欢乐世界,缺乏一个过渡,而这里既有泰山硅谷等高新技术产业又有方特欢乐世界旅游项目,是全市重要的经济增长点,具有极大的发展潜力。“我认为应该在这一带引入‘造城概念’,大力发展城市基础配套设施,借鉴珠三角打造松山湖成为全世界最漂亮的科技园区的先进经验,把这里建设成一个新的城市副中心。”据了解,目前该片区已经吸引了鲁商集团和另一家上市房企都在关注。

最初快乐驿站为了服务游客,规划了5个区,涵盖高档会所、接待中心、快捷酒店等占地200多亩的商业设施,但因为地处环山路以北,为了保护泰山自

然风貌,规划调整了几十次,最后只批准了50多亩土地,项目侧重于“夜间消费”,集特色餐饮、酒吧、休闲娱乐等于一体。该项目将于6月中旬启用接待中心。

虽然受限于土地和规划,但苗卫东认为酒店住宿是方特欢乐世界周边的重要配套设施,所以银光置业在附近的瑞奥不夜城买下了整栋酒店,将交给银座佳悦管理。“一个很典型的例子,今年五一期间,方特欢乐世界游客爆棚,许多人玩了一天累了,附近却没有合适的酒店供休息,一些人干脆就在附近的泰山天池洗浴城住了一夜。我们快乐驿站是模仿香港兰桂坊、上海新天地那样的顶尖夜场,营造那样的氛围,对游客有足够的吸引力,配合银座佳悦酒店,有足够的信心留住游客。”

