

山师东路商圈升级扩容

万豪星光天地、易购·天街等商业蓄势抢滩

“ 昔日的繁华之地山师东路商圈，曾经因交通道路改造而“大伤元气”，但经过一段时间的调整，改造后的“新山师东路”犹如凤凰重生。升级后的山师东路商圈继续迸发无限活力，还将不断向外拓展延伸。

商业巨鳄蓄势抢滩

继去年万豪星光天地正式入驻人气聚集的山师东路商圈后，该商圈将再度扩容。位于山师东路起点处的易购·天街也“杀入”山师东路商圈，为这一商圈板块再添一全新超人气卖场热铺。

山师东路商圈周边1.5公里内各大高校、中小学校、高端居住社区、医院众多，共有居民40.5万人，流动人口9万人，在校师生员工约4.5万。今年已全面交房的万豪国际即为超大型社区，共15栋3000户业主，未来将有近1万2千人出入。巨大消费人群，时尚达人、白领精英、成功人士汇聚。这些都是商业巨鳄纷纷看好该地段的重要原因，成熟客源稳定丰富，将是这些项目经营安全获利的重要保障。

据悉，临近的山东电影洗印厂不久即将改建，取而代之的将是一个超大型休闲娱乐中心，这必将成为本区域的人气聚集之地。临近项目也都为此积极配合，应对未来不断增长的人流、客流、商流。

商圈体量翻倍上涨

作为济南人最初的时尚记忆，对山师东路的怀旧情绪主要是因在周边山师、山艺等高校学习、生活过的学生以及年轻人共有的一种难以割舍的情怀，在这儿留下了青春的记忆，这里是时尚的前沿、潮流的标志地。

目前，山师东路商圈的商场有2002年开业的水云间、2005年开业的秀水街、2008年开业的金座、2010年开业的金钻以及近几年新开的西单商场。加上周边的小规模门店，总营业面积有1万平米左右。而新项目中，万豪星光天地商业步行街总建筑面积达到4万余平米，易购·天街商业体量也有将近9万平方米。

商圈升级势在必行

山师东路的优势在于老商圈，商场经营年份较长。经过多年的市场自我培养，已形成济南市著名的区域性商业中心，以新、奇、特的货物品相和相对低廉的价格在学生群体或者说年轻人中有较高的知名度及认知度。但商圈商场运营缺乏统一的定位和规划，完全是由市场的自我调整形成。目前这种以小店铺为主要经营形式、以外贸服装鞋帽为主要经营内容的商业街在济南愈来愈多。加上网购的日渐流行，还有高校的陆续外迁，以物美价廉著称的山师东路受到很大冲击。

在此大背景下，商圈急需升级换代，需要更大体量，更多特色经营的商场。未来商场既要有高档装修和先进配套设施等硬条件，又要有统一的业态规划和定位等软条件，以及更专业的运营团队及物业管理。

新商业具有后发优势

万豪星光天地就在规划定位上做好了

功夫，是集休闲、娱乐、餐饮、购物、观光于一体的时尚、潮流、综合、大型室内全天候景观步行街。六大商业主题，业态清晰定位，明确划分，各大功能区融为一体。开放式的商业步行街，真正实现24小时全天候经营。统一的商业运营及物业管理为商场提供旺场保障。商场内部多达48部电梯、步行梯、扶梯，精装修公共空间，超大中庭休闲区，3米宽敞过道。户型精巧灵活，可根据实际需求自由划分，满足各类商家不同要求。星光天地小商品城，精品汇聚，日用百货琳琅满目，是购物淘宝的最佳场所。

定期举办各类活动吸引人流聚集，丰富周边居民业余生活，成为周边居民休闲娱乐之所。外广场电子显示屏不间断滚动播放商业信息，周末都有商业汇演；东区广场设有百姓大舞台，每晚为周边居民免费播放电影；西区广场每晚设有夜市、表演等，还不时有互动抽奖活动。为大力扶持商户，让租户无忧经营。万豪星光天地仅以周边1/3的租价出租，另外，层高5.6米超高实用率，得一层用二层，空间折算租金仅为1-3元/平/月。同时，商户还可以享受到各种优惠政策。

像泉城广场、大明湖周边几条商业街，租金价格高，常受旅游旺季影响，客源时常不稳定。而山师东路周边有各大高校、高端居住社区、医院，消费人群巨大，时尚达人、潮流精英汇聚，稳定的消费客群、回头客多是经营旺场的重要保障。

业内资讯

山水泉城举办社区运动会

6月12日，道通·山水泉城第二届社区运动会暨“美动全城”首届道通·山水泉城摄影大赛启动仪式如期开幕！泉城一家亲，欢声笑语，成了运动会的主旋律。运动是健康的重要主题，山水泉城——全生命周期健康豪宅，在章丘乃至济南深得人心，今天的运动会作为社区健康生活的一部分，得到了业主的踊跃支持。此次活动主要以家庭为单位，本着娱乐、竞技、团结、互助的主旨而展开。活动项目有愤怒的小鸟、踢毽子、踩气球、乒乓球接力、定点投篮和乒乓球。

重汽·翡翠东郡6月22日开盘

翡翠东郡纯板式小高层，三期最后三栋6月22日开盘倒计时。济南绝版品质现房再难觅它处，今年买，今年住，满足你对新家的渴望！70-117平经典户型，再多一份选择；首付8万，日供40元起。早预约早享优惠惊喜，开盘当天更有重重豪礼钜惠，仅限开盘当天！重汽专利产品——带电梯的舒适多层，实景样板间示范区即将盛大开放，120-155平稀缺电梯多层，重汽专利户型，二十载只为好生活。翡翠东郡，成熟社区，实景现房，免费班车，三线齐发，均价3800，让你卸下压力，轻轻松松让幸福靠岸。

龙腾国际花园即将认筹

龙腾国际花园位于槐荫区张庄路与二环西路交叉口东北侧(槐荫财税大厦东临)，被济南森林公园环抱包围，独享森林公园绿色美景这一城市稀缺资源，居于此，推开窗，便可以向着千亩森林深呼吸，堪称城市中的森林生活。项目附近的二环西路高架桥即将贯通，张庄路西延线的建设，兴济河两岸两侧道路改扩建工程都将极大的改善项目区域内的交通条件；未来规划建设BRT快速交通线，轨道交通R2号线西二环站与龙腾国际花园直线距离不足200米，这不仅是西部区域交通的发展迎来了广阔的前景，也为业主日后出行提供无限便利，升值潜力巨大。据悉，该项目样板间已对外开放，即将盛大认筹！首期开盘推售户型面积在90-190平方米不等。

鑫苑名家实体样板间开放

鑫苑名家高层实体样板间开放活动于6月初在营销中心盛大举行，三个实体样板间58㎡精致一居，85㎡温馨两居，115㎡舒适三房，以真实可触的生活场景将项目的品质展现在客户眼前。三个样板间承载现代简约、地中海风格、以及简欧风格，让业主提前领略到鑫苑名家户型设计的人性标准，感受奢美闲雅的格调生活。目前，鑫苑名家·世家140-270㎡阔绰8层电梯洋房正火爆热销，17#楼58-115平米亲水瞰景高层最高两千抵两万火爆认筹中，滨河新区最美亲水景观社区恭迎您的品鉴！

祥泰新河湾品质好户型

找个最适合你生活方式的户型是正道，祥泰新河湾82㎡全明通透两室，专为两人世界打造甜蜜两居。该户型充分考虑居住舒适性，采用方正的厅、房，提高室内实用率。功能结构齐全，中天井独特设计，厨卫全明采光，主卧特设阳台，成就户户全明通透，满足对太阳空气的无限遐想。而95㎡创新三房满足一家人居住的“现实需求”，为泉城菁英精心打造的95㎡三房创新户型。三房产品具有很强的现实意义，是中国传统家庭置业和满足家庭生活的“最合适”户型产品。低门槛、低总价、功能强、适用性好，在限购时代，这样“一步到位”的手法显得更加理智。

口袋乐居即将上市

口袋乐居，是由新浪乐居联合中国房地产流通领域领跑者—易居中国，重磅打造的中国第一移动房产导购平台。业务覆盖全国100多个大中城市的新房、二手房、租房、家居等房产领域。口袋乐居前身是已达百万级下载量的“口袋房产”，在保留了原有产品帮助用户解决买房、卖房、租房所遇问题的优良元素之外，全新升级增加了七大利器：克而瑞房价、税费计算器、房贷计算器、找新房、找二手房、找租房、看房团、购房特惠、实景看房。

齐鲁楼市教你让不动产动起来

“新增房屋典当业务，最少可贷5天最长可贷6个月，办理完他项权利证即可放款，解决您短期资金周转问题。”近日，济南二手房买卖最大的中介机构——齐鲁不动产与济南市典当行业协会达成独家战略合作协议。

记者走进济南市齐鲁楼市不动产的一家门店，该店业务员热情介绍：“这是我们新开的业务，利息比小额贷款行业低，效率比银行高。”

据介绍，只要拥有正式产权的房屋满足典当条件后都可以按照一定的折价率获得贷款。相对于银行贷款的繁琐手续和较长周期，这项业务最大优势就是申请周期短、办理速度快、能满足紧急

的资金需求。向银行申请贷款需要一两个月，而中介与典当行联合机构从考察、评估、受理到放款，整个流程只要符合条件也就一周左右。对于一些尚有银行贷款的房子，中介机构也可以帮其先还清银行贷款，在典当贷款额度中扣除这部分本金和利息以后，再给申请者放贷。在办理完典当手续后，根据当户的授权可将房产中介机构垫付后银行贷款和利息支付给中介机构，其余支付给当户，实现安全高效多赢效果。

一位分析师认为，楼市目前情况，房屋典当风险较小，中介此次增加典当业务，其实是降低了经营风险提高了效率。相信随着国家扶持试点温州民间借

贷及阿里小贷等产品出现，以后肯定会给国民投资融资理财创业带来良性助力。

目前，房产已经成为典当抵押品中最重要的当物。在典当行的所有典当来源中，房产典当金额一般能够占到60%-80%。但是，自从去年稳健调控政策以来，典当行业也跟着获得良性发展。出于对城镇化政策楼市机遇未来的乐观预期，房产典当业务的评估价、折当率上扬。

对市中心的房子，如果地段好、房龄不长的话，虽然评估价没有明显变化，但折当率会在60%以上，这个数字相比于往年已经有10%左右的上升。

(周超)

省城优质户型推荐

华润中央公园

90平户型：为保证最优产品设计最佳功能与舒适，中央公园产品以大面宽小进深的总体产品设计思路，90平米户型。南北通透，全明设计，3.8米罕见客厅开间，客厅餐厅整体性好，给予您强烈的空间感受。



重汽莱蒙湖

四室三厅三卫：A2户型地上二层地下一层，开间大进深小，南北花园赠送，内置庭院挑空，入户层配有超大私人会所，客厅宽敞明亮，将窗外美景尽收眼底，主卧套房设计，彰显主人尊贵舒适生活。套房分层明晰，私密性极佳。



6月热销户型展示

三箭汇福山庄

160-240平户型：南北通透，格局方正，4.8-7.6米的大尺度客厅开间，带来自由舒朗的日常起居和会客空间。270度观景阳台，沐浴阳光观山景同时拥览窗下的私家庭院美景。户型在设计考究上则更加注重功能性，南向主卧给主人尊贵的生活享受。精致的书房，让居者不仅在空间布置上有了更自由的选择。



黄金山水郡

124平户型：双厅无缝衔接，方正规整，通透畅达；主卧阔绰沉稳，宽景飘窗，演绎完美悦动生活；情景式次卧，安逸雅致，休闲时光，更富生活情调；宽阳台与大景观，繁华与宁静尽收眼底；明厨明卫设计，一如主人阳光明媚情怀。

