

谁将是新一季的 驯“楼”高手

□刘亚伟

近期,楼市新政接连出台,对低迷的房地产市场而言可谓雪中送炭。在各项政策叠加之后,济南的市场也开始感受到人气与成交恢复的暖意。伴随着“金九银十”的销售旺季进入尾声,不少品牌房企已经交上新一季的军令状,决战四季度成为不少开发商迫在眉睫的工作。

就济南房地产市场来说,东、西、南、北、中各个区域中均是强者云集。区域之争如火如荼,热点板块、潜力片区陆续浮出水面。在市场竞争面前,一方面出现了区域产品分化、楼盘竞合等市场特点,也出现了区品牌楼盘一家独大的区域格局。在这种市场背景下,更加考验企业的周期操作能力,众多房企变“死扛”为积极销售,主动跑量,薄利多销,抢先占领市场。

尽管受规划、库存、土地、地源性客户等因素的影响,各路房企对第四季度的销售预期各不相同。但是无论在哪个区域中,销售指标、受关注程度、品牌实力等因素仍将同一区域的“竞品”划分为三六九等。在当下楼市环境中,只有不奢求救市、不希冀拐点、积极应对市场的风云变化的房企,才是真正的驯“楼”高手。

新兴区域崛起

东部新格局雏形渐显

对于已经开发多年并见雏形的东部新城而言,楼市的争夺战仍然在硝烟战火中持续。化纤厂片区、文博片区、唐冶片区、华山片区、工业北路等明星区域之间的竞争,也在各个楼盘轮番上演。新东站、综合体、轻轨等多重利好因素也正在重塑着东部新城新格局。

东部新兴区域崛起 区域竞争态势加剧

2013年,以化纤厂片区、文博片区等热点片区的东部楼市持续发力,成为省城楼市供应和成交主力。而随着唐冶片区、王舍人片区、华山片区等东部楼市新兴热点区域的迅速崛起,2014年东部楼市区域竞争态势日趋明显。

2014年是唐冶新城提速发展的一年。新项目陆续进驻,原有大社区的滚动开发建设,2014年唐冶区域近十个住宅项目再次推动东部新城区的建设。除银丰唐郡、鲁商凤凰城等既有项目外,绿地也已成功入驻唐冶新区。据了解,在济南取消限购一周左右,房企巨鳄绿地地产集团有限公司以9.6455亿元的总价,收入唐冶片区的两宗土地,这也标志着绿地进军济南东部,将为唐冶带来更完善的规划及更长远的发展。

随着新东站、轨道线路修建脚步的临近及凤凰路的全面打通,工业北路尤其是王舍人镇片区将如一颗新星照亮东北部。6、7月份,以万科新里程、东都尚城、祥泰城为代表的品牌房企几乎同一时期入市,掀起首波抢客热潮,而与其紧

邻的淮海·东城御景预计也近期将加入“战团”,加上片区原有的恒大城、绿城百合花园、尚品燕园等项目,未来王舍人片区楼市的发展前景不可限量。

华山片区位于西至二环东路、北至济青高速、南至小清河之间的三角区域。随着中海·华山珑城、荣盛·锦绣澜湾、重汽·翡翠外滩等项目入住,华山片区已渐成置业热土。未来华山片区会以生态宜居新片区为目标不断发展,带动东北部地区的繁荣。

中海、泰悦、绿地等 东部热点项目备受关注

随着东部楼市的快速发展,各区域、各楼盘间的竞争也愈演愈烈,同质化的竞争、各式各样

的营销手段让购房者眼花缭乱,无从选择。而以中海·华山珑城、泰悦·赫府、绿地城、中弘广场等为代表的众多热点纯新项目,预计近期即将入市,吸引了众多购房者的眼球,备受业内外人士的关注。

据了解,中海华山珑城项目伴山揽湖,项目总用地约14.6平方公里,总建筑面积1020万平方米,号称北中国第一大盘。目前,中海华山珑城推出超低价格已震撼全城,产品囊括80—160平米的多层洋房、高层、小高层,以及200—230平米的别墅,累计推出数量将超过5000套,一时成为业界热议的话题。

作为化纤厂片区的地王,泰悦·赫府项目受到众多业内外人士的关注。2013年,泰悦·赫府以

16.4亿的土地成交价,刷新了济南单幅土地总价。据了解,泰悦赫府总建筑面积48万^m²,由8栋高层、3栋小高层组成,规划92—132^m²御景湾邸,156—200^m²墅境洋房,总面积3.5万^m²大辛河生态景观走廊,搭配6大主题公园,预计11月份首期开盘。

绿地城作为目前唐冶片区最大体量项目,占地面积达6500亩,项目位于城市发展中轴世纪大道和唐冶新城发展中轴唐冶中路交会处,毗邻历城区新政务中心,历城区文化中心、体育中心。其项目一期住宅项目90—130平米户型正在认筹中,4900元/平米的起价也深受购房者的追捧。另外,中弘广场、融创转山项目等楼盘,作为文博片区重点项目,也颇受市民关注。(楼市记者 田晓涛)