

# 多综合体将填南城商务空白

随着已经正式运营的阳光100商业综合体、中海环宇城，以及12月即将投入运营的鲁能领秀城综合体项目和绿地新都会、祥泰广场、华润五彩城等众多体量超百万的商业综合体的加速建设，南城商业开始摆脱“配角”地位，迅速崛起新的济南商圈格局即将形成。

## 大社区催生大商圈

### 南部商业迅速崛起

2005年，鲁能领秀城打响南部第一枪，江北第一大盘就此矗立；2009年，3686亩中海国际社区起航，重力打造一座国际化新城；2010年，祥泰广场百米写字楼，树立标杆，填补了济南南部无高端写字楼的市场空白；2012年，21平方公里泛旅游综合体华润中央公园加入到南部开发行列。2013年10月，绿地集团以总价13.1亿元的价格将二环南路北侧、英雄山路西侧的5宗土地全部收入囊中，此次大手笔拿地标志着绿地集团正式进入省城南部片区，该片区将再添一座大型城市综合体。轰轰烈烈的大盘“造城运动”就此开启。

同南部居住不相称的是，南部商业发展曾一直不能满足区域内日渐增长的居民物质生活需求，南部居民大都习惯了生活在南部，购物、工作去市中心的生活方式。而今随着鲁能领秀城、中海国际社区以及华润中央公园等几个大型社区的建设，南部大型地产商业综合体规划也在逐步推进，南城商业悄然崛起。

记者了解到，位于南部的中海国际社区商业项目中海环宇城，建筑面积达18万平米，于去年已正式投入运营；鲁能地产在南部建设41万平米的鲁能领秀城商业综合体，五星级酒店希尔顿已入驻，预计12月20日正式开门营业；同样由华润置地打造的五彩城作为华润在济南的首个商业地产项目，将建成具有济南独特风格的购物新体验场所；而绿地新都会将打造成南部集超高层、商业、商务、高端住宅为一体的城市地标，成为济南南部新门户。首先填补南部商务空白的祥泰广场去年面市以来，客流蜂拥而至，南部商业价值很快凸显出来。祥泰广场166米生态5A



去年，中海环宇城开业，填补南部综合体空白。

写字楼，让祥泰广场成为南城第一高。

### 区域商业配套提升

### 带动南城楼市升值

居住在南部十几年的王先生，说起近十年来南部的变化，心生感慨：“城市发展太快了，如果不是因为我一直在这里居住，可能现在回南部来，就认不出来了。”王先生说，随着近年来南部阳光100、鲁能领秀城、中海国际社区等楼盘的开发，济南南部的人气越来越旺，“人一多，商业就起来了。现在南部各样配套齐全，一个独立城市拥有的功能，它全都拥有了。”

“一般在大型楼盘或者人流集中的地方会规划相应的商业综合体，让整个区域配套更加完善，从而缓解了城市整体的

交通、购物等压力。”业内人士称，当人们的生活需求都可以在一定区域解决时，大型综合体的开发对城市交通的缓解有非常大的作用，同时相应配套的提升，也会吸引更多人置业综合体。

城市综合体除了带来区域配套的提升，也同时带来了住宅品质的提升。某南部楼盘的置业顾问告诉记者，随着和谐广场、中海环宇城等大型南部商业综合体开业后，愿意来南部居住的人越来越多。而像鲁能领秀城、中海国际社区等大型社区推出的住宅产品，也广受购房者欢迎。“每一次开盘都热销，很多人看重的是这里的配套成熟。既有良好教育配套，购物、娱乐等设施也不少，很受购房者欢迎。”

(楼市记者 田晓涛)

# 南城楼市淡市不淡

在市场冷淡的整体影响下，济南不少楼盘称近期成交并不理想。限购、限贷的放开并未带来预期的购房井喷。然而位于济南南部的部分楼盘销售却并不输往年，个别楼盘还出现了多人抢房的销售盛况。

### 限购放开有利南城

“限购放开后，我们的到访率明显提升了”绿地新都会置业顾问告诉记者，作为绿地集团在济南打造的高端项目，绿地新都会主要面向的还是改善型人群，“限购放开对这部分人比较有利，很多有需求的人开始入市买房，因此我们的房价也一直比较稳定，没有太大的波动。”据了解，绿地新都会自面世以来，均价就一直维持在9500元/平左右，且销量平稳。

而位于舜耕路与二环南路交汇处附近的华润中央公园，今年的销售则一直较火，如今已进入尾盘销售阶段，仅剩下170m<sup>2</sup>和195m<sup>2</sup>的两种户型。11月7日，记者在华润中央公园碰到了前来看房的刘女士，她想购

买的160m<sup>2</sup>的四室两厅两卫户型，据说一经推出就已被抢购一空。

业内人士称，南部楼盘主要以改善型楼盘居多，改善型购房者的对楼盘配套和品质的要求都比较高，因此限购放开后，南城改善型楼盘的销售应该是受益的。这样的观点，不仅得到了南部几大改善型楼盘的认可，融汇爱都、中海国际社区等刚需性质的楼盘，也在其中受益。融汇爱都的置业顾问就告诉记者：“今年的市场确实不如去年好，但是我们的销售也并不差，很多购房者认为在我们楼盘能以刚需的价格买到改善型的品质。”

### 鲁能领秀城认筹近千人排队

“按照以前的规律，有些户型和楼层，很早就没了，问了好几次置业顾问，都说如果排号的话，我的号码可能选不上我想要的房子。希望到时候开盘能摇号吧。”11月11日，记者在鲁能领秀城售楼处遇到了想要购房的李先生，他的意向户型是鲁能领

秀城中央公园东区135m<sup>2</sup>的三居，置业顾问称，根据他的认筹号码，倘若是排号选房，李先生极有可能选不上心仪的楼层。

“我想要稍微低一点的楼层，如果这次选不上，我还会参加下一次认购。”李先生说，他已经看了鲁能领秀城多次，也对比了很多其他楼盘，若要论配套环境最好，还是鲁能领秀城，“这个楼盘的教育资源太优秀了，又靠着山，马上综合体又要完工、开业，济南很少有楼盘的配套能比得上它家的，很多人想买也正常。”

10月26日，鲁能领秀城中央公园东区，第3代伴山公馆86——174m<sup>2</sup>新品全城公开认筹。认筹当日，近千人到访活动现场，场面异常火爆。“现在鲁能领秀城的价格区间大概在9500——10500元左右，在改善型房源中，价格并不是最高的，但是性价比却是最高的。”置业顾问告诉记者，鲁能领秀城的环境资源和教育资源在济南的在售楼盘中处于领先地位，这点让购房者非常认可。

(楼市记者 韦超婷)

# 购房俱乐部验房团开始报名

报名电话：0531-85196030

齐鲁晚报购房者俱乐部验房团近日即将启程，第一站将抵达重汽·翡翠外滩，只要您愿意跟随验房专家一起学习，了解开发商验房的流程，实地考察验房细节，都可以报名参加本报验房团。据悉，重汽·翡翠外滩中区预计今年年底交房，开发商即将进行内部初验，现在齐鲁晚报购房者俱乐部验房团

将诚邀广大读者加入，参与验房过程并学习验房知识。

重汽翡翠外滩位于滨河新区核心，东临二环东路高架，南临小清河北岸，位于翡翠外滩社区内的历城六中新校区今年9月已经顺利开学，幼儿园也将投入使用。社区周边中小学及高校林立，醇厚的文化氛围，学校名师荟萃，为业主提供了良好的

人文环境。七里堡、北园、洪楼商圈近在咫尺，银座、大润发等大型购物中心及山大二院等高水平医疗机构环绕周边。东靠二环东路，汇集了城市BRT快速公交和数条公交线路，南临城市生态休闲景观走廊小清河，最大限度的发挥了其景观价值，使更多的业主享受到小清河的秀丽景色。

此次即将进行验收的楼房，位于重汽·翡翠外滩中区，与历城六中新校舍为邻。重汽·翡翠外滩交房后，业主可以凭购房合同、入住证明等相关手续，为孩子办理入学手续。如果您想在亲身体验项目的品质，以及获得一次与专家、开发商交流的机会，就赶紧报名加入到齐鲁晚报购房者俱乐部验房团吧。

## 高端人居置业南城

近年来，随着社会经济的发展，不少人积聚了一定的财富，对居住要求也越来越高，居住环境正在向舒适化和品质化迈进。在为数不少的普通住宅进行“以价换量”的抢客战时，被众多购房者认为是终极置业类型的别墅产品一直扮演着“一枝独秀”的角色。据悉，济南南部一直是省城高端优质楼盘的聚集地，得天独厚的地理环境，完善的周边配套设施加上方便快捷的交通，购买这样的高端别墅社区，享受回归自然的高品质私密生活，越来越成为高端人居首选。

### 南城别墅“离尘不离市”

别墅区别于其他类型的建筑最重要的是，它是与自然环境息息相关的终极住宅形式，更注重私密性和空间独立性，在居住环境上和自然环境上都更具优势，居住舒适度更强，市场升值前景更大。据记者了解，省城济南日渐严重的“雾霾”天气让具有一定经济实力的高端购房者将目光投向南城别墅区。业内人士表示，南部别墅区坐拥群山怀抱之中，既能够体现别墅生活，又拥有便捷交通，已经逐渐成为市场的宠儿。多年研究别墅的王先生称：南城别墅真正做到“离尘不离市”，这是南城别墅受欢迎的主要因素。

近日，记者在位于市中区旅游路的国华·东方美郡遇到了已经购买别墅的刘女士，她告诉记者，别墅的价格并不是她考虑的主要因素，之所以选择这里是更加看重这里的环境并且离市区也不远，交通便利。“别墅就在千佛山脚下，简直就是天然氧吧，这比什么都强！”刘女士说。

### 大牌房企争抢南部别墅市场

省城南部一直都是高端楼盘的聚集地，华润、鲁能、中海的三足鼎立，这三个项目的别墅项目，都与山为邻，配套齐全，颇受购房者欢迎。

位于舜耕路与二环南路交汇处的鲁能·漫山香墅以联排和双拼为主，容积率低，社区临近泉子山，绿化率为40%左右，居住舒适度高。漫山香墅为鲁能地产十年沉淀的高端产品，主要吸引了来自全省的高端客户，销售情况一直位于全市前列。华润·仰山则以L户型的新式别墅为每一位业主营造私家方正独院，北部靠山的地理优势，与大盘融为一体都很受购房者欢迎。

在品牌房企开发的南城别墅项目中，中海铂宫央墅的价格较低，起价仅350万，属亲民别墅价格。而最高价格的别墅要数国华东方美郡，因项目位于千佛山脚下，地理位置得天独厚，价格较高，但销售一直较好，现在别墅所剩房源已不多。

作为高端人群的消费内容，别墅市场在济南一直不算主流。今年南城的别墅销售也较为平稳。相关机构分析，从整体供应上看，济南别墅销售主要以去化存量为主，别墅销售跟经济周期有密切关系：位于经济周期高点时，别墅销售会非常明显；当处于经济周期低谷时，别墅销售也会受到不小的影响。

(楼市记者 刘文倩)