

# 土地集中成交现新地王、中海“巨无霸”开盘热销 省城楼市渐回暖

新政出台以后，业内人士以及购房者对楼市能否出现转机都非常关注。上周，众人瞩目的“巨无霸”大盘中海华山珑项目首次开盘，迎来爆发式的成交，销售数据也创了全国纪录，同时济南土地市场也迎来了久违的集中成交和新地王的诞生。记者调查发现，临近岁末的两个月各家开发商都活动不断，做着最后的冲刺，购房者对楼市的信心也逐渐恢复，省城楼市暖意融融。

## 单日成交4355套

### 中海华山珑城开盘引爆冬日楼市

回看省城上周楼市成交情况，最惹眼的莫过于位于华山片区的中海华山珑城项目的开盘热销。据济南世联怡高数据统计，上周省城楼市一手住宅网签成交1273套，环比增加3%，日均成交182套。楼市住宅成交在平稳中增长，而于周末11月16日开盘的济南华山珑城项目则出现了人山人海抢房的景象，当日住宅成交4355套，整个项目成交均价5800元/平米，销售额约27个亿，在楼市引起了强烈的反响。由此可以推测，在华山珑城项目的大力推动下，接下来一段时间，省城楼市住宅网签将迎来一波成交的高潮。同日开盘的还有位于化纤厂的片区的泰悦赫府项目，据了解，该项目同属首次开盘，前期蓄客认筹约350组客户，当日成交210组，

成交单价8500元/平米，能够较好地吻合客户的心理预期，取得不错的开盘效果。业内人士表示，楼市成交的火热可以侧面反映出购房者对目前市场房价的逐渐认可，对楼市信心的恢复，楼市或已筑底，市场有望逐步回暖。

## 经过144轮竞拍

### 省城土地成交火热现“地王”

上周济南楼市在住宅销售火爆的同时，土地市场也迎来了久违的“血拼”。据济南世联怡高数据统计，省城上周共成交土地11宗，成交面积共计83.51万平米，9家房企挥金拍地，其中一块位于旅游路以南，龙鼎大道以东的奥体周边低密度住宅用地吸引了万科、绿地、海尔绿城、中铁、保利、中银等十家实力房企的拼抢，最终经过144轮竞拍，被济南东进龙鼎置业有限公司以178289万元摘得。据了解，该



化纤厂片区泰悦·赫府开盘现场十分热闹

地块占地199751平米，地上容积率低至1-1.33之间，最终成交单价595万元/亩，折合楼面地价6711元/平米，成为今年济南土地市场成交总价和住宅楼面价最高的“双料地王”，未来奥体片区将再现大型高端物业社区。值得关注的还有首次

在济南拿地的中垠地产，作为兖矿集团房地产行业在济南的首次独立拿地开发，中垠地产以39012的底价摘得工业南路南侧，舜华路东侧的商服用地，高新区商业开发又将迎来巨作，值得期待。

业内专家分析，从购房者积极

置业到开发商争相拿地可以看出，楼市各方对市场回暖的信心都在逐渐增强，2014楼市经历了市场的洗礼正向着更加理性和健康的方向发展，市场观望期已接近尾声，明年市场或继续回暖。

(楼市记者 葛未斌)

# 省城中部：最稳健的高端商业“圈”

趵突泉、大明湖、千佛山、泉城广场、奥体中心等地标性的建筑总能在济南人口中经常提及。李嘉诚曾说过，决定房地产价值的因素，第一是地段，第二是地段，第三还是地段。可见地段对于楼盘的重要性。省城中心以泉城广场为核心，辐射周边，是各大一线品牌一直争相入驻的商业圈。

## 一线品牌抢滩登陆 价格坚挺屡创新高

省城的中部是济南人眼中最为繁华的地段。曾经有人拍摄了下午的泺源大街，大众传媒大厦、山东新闻大厦、银座商

等在下午的日照下，一副美国华尔街的繁华之景。随着银座晶都国际15万平方米的城市中央大型商务综合体的亮相，泉城中心商圈开启了高端商业的序幕。华强广场、恒隆广场、世茂国际广场、济南中心等高端商业纷纷抢占中部商业阵地。

据悉，恒隆广场租金屡创新高，据业内人士透露：“济南的恒隆广场其租金收入上升6%，营业溢利上升15%，租金边际利润上升四个基点至57%。租出率降至92%。”

而济南世茂国际广场拥有50-1000平米产权商铺，起价29000元/平米；200-1900平米的写字楼均价22000元/平米；50-113平米的公寓产品均价则达到21000元/平

米。

无论是租还是售，这样的价格，让一些投资者望而却步，但对于部分高端客群来说，这里的环境则是最佳选择。

## 经营状态大相径庭 部分商铺闲置待售

高端品牌地产，经营状态也不都是如火如荼。位于经四路的万达广场，5楼原本属于万千百货，但经过几次更迭，最终被各餐饮集团占领，原因就在于定位不够准确，对于济南消费群体的调查还不够深入。济南人购买力不如北京、上海等大都市，所以万千百货定位高端的策略也不起作用，导致了大量的商铺空置，客源流失。

据恒隆销售人员透露，现在恒隆广场要更改原有的销售策略，重点引进一些国际、国内时尚潮牌，同时将在四楼开设品聚书吧，增加文化活动，引进美国知名早教中心等体验式服务。

## 高端品牌亲民路线 口碑相传热力不减

现在，不少高端地产品牌奉行“亲民路线”而大受欢迎，其中济南世茂国际广场尤为突出。记者在调查中了解到世茂广场和恒隆广场的客流量差距达到一倍左右。面对世茂广场的“亲民价”，作为消费者的王女士说道：“我家住在泉城路附近，原来常去经四路的万达广场，但是万达里面的商品其实并不便宜。而在我家附近的恒隆广场，定位又太高，不属于我的消费水平。但是世茂国际广场开业后，其平民实惠的价格让我成为它的常客。”

高端品牌是否适合济南中心的消费，有待时间验证。但作为泉城商业中心，还将稳健的带给泉城市民更多惊喜。

(楼市记者 张原硕 杜壮)

## 市中心物业最抗跌

## 中部楼盘领跑济南房价

去年春天，李建的爱人生了个女儿，从此夫妻两个人就再次走上了买房的路程。其实，李建在汉峪片区已经有一套住宅，但是位置比较偏远，加上孩子出生以后，爱人在文化东路附近工作，由于工作原因，可以在山东大学第一附属小学上学。一家人商量后，决定在市中心买套新房或者二手房。

## 新房动辄都在2万 可选择余地太少

两个人首先看的就是市中心仅存的几个在售的楼盘。李建告诉记者，他们听朋友介绍，首先去了文化东路的恒大帝景，结果销售人员告诉他，90多的小房子已经没了，只剩下200多平米以上的大房子，而且单价在2万元左右。

他告诉记者，他们两人一个在事业单位一个在国企上班，一年的家庭组合收入不超过20万，可是仅买这套房子就得400多万，至少得保证20多年才能攒够钱，这还是在吃不喝的前提下。

随后，他们又先后去看了佛山静苑、茗筑一品和燕山公馆。他告诉记者，佛山静苑面积全部是大户型，价格更贵，完全不属于他们这个阶层。而茗筑一品虽有一些小户型，但是由于单价太高，两个人还是承受不起。而燕山公馆也面积太大。

看完这几个楼盘后，李先生发现，靠市中心的新盘基本找不到了，再有也是比较偏僻的，不能满足他们的要求，“可选择余地大小，好房子都在郊区了”。

## 二手房不降反升 不少房源都超2万

由于市中心的新盘较少，李建夫妇先后也看了一些比较新的二手房，像文华园、历山名郡、诚基中心和万豪君悦府。

李先生告诉记者，二手房方面，他们首先看的就是名气最大的历山名郡。“名气大，价格也跟着长得格外的高”，这是李先生一家看完历山名郡的体会，“基本上房价都在24000以上，有的都26000以上了，价格高的离谱。”

相反，位于历山路东侧文化东路北面的文华园，价格略微的低一些，但是价格也让他们吃不消。“基本上都在18000左右，好点的两室，很多都在2万元，买套七八十平米的两室，就得150万左右，价格有点离谱。”

随后，他们又在朋友的介绍下，看了诚基中心和万豪君悦府的房子。“这两个小区的房子，总体上价格要低一些，不少两室和三室的房子都在60万到90万，总价上倒是可以接受。但是都是复式的，老人看孩子居住起来不太方便，而且密密麻麻的，感觉有些压抑。”

“看报道，整天都说房价下降了，但是真正的看房，买自己需要的房子，尤其是像我们这样买市中心的房子，发现根本就没有降下来，不少房子都比原来更贵了，尤其是一些握有好房源的二手房房主，压根不着急卖，和他们侃价太难了。”

(楼市记者 刘万新)



## 兖矿3.9亿高新区拿地 房产公司落户济南

11月11日，兖矿集团设立的全资子公司中垠地产有限公司以3.9亿元的底价摘得位于高新区的2014-G055地块。继控股阳光100之后，这是兖矿集团进入济南的第一个全资项目。

济南市2014-G055地块位于工业南路南侧，舜华路东侧，占地面积43346.5㎡，紧

邻高新区管委会。地理位置优越，是高新区现存的较好的土地。中垠地产相关负责人介绍，拿到地块后，该公司将建一栋高约140米的大型商业综合体，由高层写字楼、商务公寓、SOHO以及辅助用房等业态组成，致力于把该地块打造成集休闲、购物、娱乐、景观于一体的大型商业综合体。整体

定位为“高新区核心商圈地标性高端商业综合体”，项目名称初定为“中垠玉谷”。

据悉，中垠地产公司于今年3月26日注册成立，总部设在济南，是兖矿集团为深度整合旗下房地产业而设立的全资子公司，目前正在建的有位于北京、上海、济南等14个大中型城市的18个项目。(李晋)