

奥体片区羊年开局火热,量价齐升,有置业顾问称:

# 三月前十天,卖了70套房

去年11月,位于奥体片区西南方向的一块住宅用地经过144轮竞价,成为济南的“新地王”。拍卖流程吸引了万科、海尔绿城、保利、龙湖等一线房企,最终成交价格超出起拍价近9个亿。地产行业内称土地是楼市的“晴雨表”,知名房企对这块位于旅游路以南、龙鼎大道以东的地块趋之若鹜,与普通的购房者一样,是看中了汉峪、奥体片区的楼市潜力。据悉,东部新地王每亩单价594万元,楼面地价6711元。

记者在踩盘中发现,整个奥体片区的库存量较大,价格在8500-15000之间,单价跨度大,但即使是最低价格,也高于新地王的楼面价近2000元。中铁逸都国际、奥林匹克、舜奥华府等楼盘是现房及准现房销售,改善性住房价格普遍高

于刚需住房。

## “规划”拉动片区房价

作为济南拥有写字楼集群最多的经十路东段,在各种“规划”、

“概念”的炒作下,价格一直高居不下。沿经十路向东,位于燕子山西路的燕玺台项目,定位高端大户型房源,尽管价格未定,但参考周边价格,开盘价将逼近2万元。在燕山立交桥以东,更多的写字楼集群,拉动了周边的住宅价格,如中润世纪中心、人民传媒大厦、融创财富中心、中弘广场、鲁商凤凰城、华创观礼中心、汉峪金谷等。记者在踩盘中发现,不少刚需购房者是由于工作单位地址的东移,使汉峪片区的多个售楼处到访量出现回暖。

春节过后,融创财富中心率先打出了“济南CBD”的口号,与其一路之隔的中弘广场去年已推出“济南CBD”概念。根据济南东

部“一芯一轴四区”的规划,这两个楼盘正好位于“一轴”的黄金地带。据悉,融创财富中心住宅项目预计在5月开盘,预计价格为12500-14000元/㎡。

## 汉峪片区价格稳定

3月1日后,《不动产登记暂行条例》正式实施,但这个新的政策对奥体、汉峪片区的楼盘影响似乎不大。“3月份前十天,我们卖出了70套房子。”万科麓山的置业顾问说,由于项目是精装修,又紧靠经十路,因此万科麓山被定位于万科在济南开发的高端项目,大户型售价在1万4左右,最低的特价房也已过万元。而位于汉峪金谷南侧的

德润天玺自正月初七售楼处开放后,到访量也非常乐观,据营销负责人介绍,每天有4套的成交量。

“本来以为不动产登记政策实施后,有不少人抛售大户型房源,改善型房源的价格会有松动,但是看了海尔绿城、重汽1956、舜奥华府、奥林匹克、德润天玺、逸都国际等几个楼盘,置业顾问的意思是价格不会再降,新推的房源可能还会涨点。”去年一直在观望楼市的刘女士说。据业内人士分析,汉峪、奥体片区今年的供应量充足,供大于求,价格成为竞争的利器,有楼盘甚至推出了“清盘季”的营销概念,但是短时间内消化大量库存,难度非常大。

(楼市记者 刘亚伟)



## 唐冶:“大”字成楼盘标签

2003年,唐冶新区被列入发展规划。至今已经12年。如今的唐冶新区,不再是一片荒凉。恒大名都已经成为成熟的社区,银丰唐郡、鲁商凤凰城等楼盘也已经封顶。经十路对面的药谷隔路辉映,唐冶体育文化休闲公园早已开放,未来银座也将入驻。唐冶已经成为东部的一片宜居之地。

银丰唐郡是唐冶片区目前最大的项目,它的标签就是“高端”。除了普通的住宅外,银丰唐郡还开发了洋房、平层官邸和别墅产品。此次踩盘,重点了解荷花园组团。荷花园组团主要产品为8层、17层的中端住宅产品,价格相较桂花园低一些,均价为6300元/平米。桂花园均价在9000元/平米,产品多为大户型,分布在围子山周围,1.1的容积率使不少改善客群到访看盘。

鲁商凤凰城则是“全配套”。鲁商凤凰城的一期1-5号楼已经交房。鲁商凤凰城的产品并没有别墅和洋房,所以在价格来看,属于中等。但是鲁商集团不仅打造住宅,而是将项目定位于以奥特莱斯为龙头,集高端购物、写字楼、星级酒店、公寓、住宅等业态为一体的辐射济南都市圈的大型城市综合体,所以选择鲁商凤凰城属于选择“全配套”。

和润幸福城的标签是“教育”,签约山东师范大学附属第二小学本校;帝华华府则成为唐冶片区的“性价比”,5000元/平米的均价成为销售卖点。

位于世纪大道与唐冶中路交汇处的绿地城的标签则是“大”。项目一期由花树花城住宅及中央商务区办公组成,其中住宅部分将打造宜居生态社区,办公部分将结合区域产业打造省级互联网产业园区——E谷。绿地城的产品在90-130平,首次开盘价格4800元/平起,这个价格也再次刺激了唐冶的整体价格。但是从去年年初看,均价略有上升,但是整体稳定。而绿地城未来也将提高价格,趋于市场趋势。

目前,历城区体育中心三馆已经建设完毕投入使用,唐冶体育公园正式对市民开放,唐冶交通枢纽启动,唐冶的产业也在慢慢起步,未来或将会有新的大盘入驻唐冶。唐冶将建成为山水之城、宜居之城、体育健康之城、现代服务业聚集之城,成为东部城中城。

(楼市记者 马韶莹)

## 小清河:来访量超去年

春节刚过,小清河沿线的鑫苑名家、重汽翡翠外滩、北大时代、荣盛锦绣蓝湾的售楼处已经表现出不同的市场购买景象。记者在走访中获悉,区域的几大楼盘于大年初六就已开始接待客户了,虽正值节日期间,但客户的来访量、质量比年前要好很多。

目前该区域的住宅均价每平方米在8600元左右,重汽翡翠外滩的置业顾问王先生谈到:“每年春节过后都是市场回暖,客户来访上升的一段时间,近期每天客户的来访量均在10组以上,这也与年后央行降息有一定的关系。小区教育配套齐全、户型以130-170为主,客户多集中在35-40岁的改善型消费群体,作为区域交房最早的一处楼盘,从某一方面也满足了部分购房客户换房时间成本的需求。”

小清河南岸的荣盛锦绣蓝湾的售楼处到处洋溢着节日的气氛。问及项目今年销售情况,前台接待顾问说:“项目自去年下半年开盘以来,目前已经销售70%以上,因主要户型面积集中在90平方米左右的刚需户型,所以销售状况一直持续较好,以现在销售速度看今年5月项目将清盘售罄。年后每天成交、订定金房源在10套左右,商业综合体配套完善也是促成客户成交的原因之一。”在售售楼处停留的20分钟里,先后有3波年轻客户群体看房咨询,可谓小清河沿线最热闹的售楼处。

(楼市记者 贾婷)

2015济南在售住宅一览表(部分)

区域	楼盘名称	主力户型(㎡)	价格(元/㎡)	优惠活动
东部	泰悦赫府	90-200	9000	电询
	凯旋公馆	90-131	9300	五千钜惠五万,最高优惠十万
	彩虹湖	130-180	4193起	一次性97折贷款99折
	恒大城	130-170	6880起	二期清尾钜惠88折
	中海天悦府	85-160	9000-13500	五千抵十万
	万科城	76㎡两居、96㎡小三居、105/115㎡大三居、140㎡四居	均价10000	限量特价房,到访有好礼,
	保利海德公馆	105-280	毛坯10500 精装14000	保利春季“淘保”行动 最高优惠6万元
	万科新里程	81-106	7200元起	千万婚房基金
	万科麓山	96、143	96㎡单价11500 143㎡单价14000	96㎡2万抵5万 143㎡2万抵10万
	鲁商凤凰城	90、120、140	5380起,均价约6300	1-9号楼购房钜惠交10000元抵35000元; 10-11号楼尊享礼遇交3000元每平优惠200元
西部	鑫苑·鑫中心	78-133	暂无	暂无
	德润天玺	90-140	9300	9.4折
	花园小镇	80-138	8000	交5000享93折优惠
	银丰唐郡	90-150	6300	交5000抵3万,首付两房两万,三房三万,限量特价房
	鲁邦奥林匹克	93-193	电询	193平户型5万抵8万
	舜兴东方	90-280	11500起	商贷9.9折 一次性9.8折
	融汇城	85-140	3999	
	恒大世纪广场	75-109	6888起	购房88折特惠
	鑫苑世家公馆	91-111	6400-6500	双节特惠,每天3套特价房,最高优惠20万
	恒大金碧新城	88-136	7050起	8折特惠起,一次性96折 商贷99折
	鲁商常春藤	80-130	5000	首付分期,最高钜惠4.5万
	济南恒大天玺	180-263	8000起	一次性95折 贷款98折 首付特惠99折 两年分期无折扣
	金科城	86-140	均价6600	电询
	世茂原山首府	80-120	6800	8千抵3万
	济南恒大翡翠华庭	140-180	7000	额外85折,一次性95折
南部	济南恒大绿洲	54㎡一室、64-77㎡两室、99㎡两室、96-102㎡三室、134-14㎡三室、180㎡四室	5800	首付2万起 享超长无息特惠
	龙湖·名景台	95-140	6800-8200	小高层7千抵2万;洋房和商铺1万抵4万。
	万科公园里	92、130、150	单价8500-12000	公园置业基金享受百分之五优惠,新品加推享受百分之五优惠
	安泰诚品	87、94、108	8700	一万抵三万
	天朗蔚蓝城	87-140	7500	交5000抵5万
	绿地新都会	90-170	9000-10000	1万抵2万
	中海国际社区	90-170	7000-9000	5000最高抵8万
	融汇爱都	85-135	8500	新品加推6999元/㎡起
	鑫苑名家	270	11500	清盘特惠
	北部	翡翠外滩	140-180	7300
祥泰城		80-120	6700	交5000抵5万,另享6万优惠,一次性98折,按揭99折,准时签约98折
中海华山珑城		78-160	6500-7000	3.5万优惠