



大盘“城中城”首尾相连二环南路

一条路串起数个城

自2013年开始施工建设，二环南路每一天都发生着变化，至今两年多的时间，二环南路沿线的大格局已初步形成，中海、鲁能、绿地、华润等四个超级大盘，让二环南路沿线的“城中城”首尾相连，二环南路“一带”的优势逐渐显现。

楼盘点评

鲁能领秀城

项目位于中轴线舜耕路南首，总建筑面积约420万m²，建成后常住人口逾10万人。项目物业产品类型丰富，涵盖别墅、多层、小高层、高层等住宅产品。贵和购物广场领秀城已经开业，商业配套齐全。鲁能领秀城最受关注的是它的教育配套，胜利大街小学和育英中学的优质资源让领秀城成为南部最抢手的楼盘之一。目前均价9500元/平米，二手房价格最高达13000元/平米。

综合评星：★★★★★

中海国际社区

位于二环南路与阳光新路交会处南行1000米，项目占地面积3686亩，建筑面积约300万平，项目主要由小高层、高层、别墅、5A写字楼、大型集中商业组成。社区内通公交车，并建设开发中海环宇城作为商业配套，生活便利。此外，项目还紧邻济南大学西校区、山东医专、山东财政学院等高校，极富人文气息。同时，社区签约南上山街小学和济南实验初中，目前7000元/平米起价，是性价比较高的楼盘。

综合评星：★★★★★

绿地新都会

项目位于英雄山路与二环南路交会处，占地面积171480平，建筑面积850000平，绿化率为33%，总户数1884户，其中C1地块有6栋住宅楼，C2地块有7栋住宅楼。同时涵盖200米的超高层摩天写字楼、大型旗舰商业、公寓等多种物业形态，是南部又一综合体项目。社区内配备九年一贯制学校，目前均价9500元/平，80-140平的产品热销。

综合评星：★★★★★

交通大改造 沿线楼盘获益

记者在二环南路看到，英雄山路至搬倒井路段地面管线已经基本施工完毕。部分地面快车道交通已开通，大大缓解了一直以来的交通拥堵现状，但是二环南路快速路全线工程预计在今年底完工通车。

在众多快速路建设中，从2013年就开始实施西段施工的二环南路快速路备受关注。二环南路快速路整体工程西至G104立交桥(拟建)，与二环西路南延工程“牵手”；东至搬倒井立交桥(拟建)，与二环东路南延工程连接。据悉，目前老虎洞山隧道和石坊峪隧道都已贯通，整个工程所有高架桥工程也都完工，目前只剩下部分地道工程未完工。

有业内人士称，道路规划建设对开发商的影响最大，尤其是在售楼盘。据华润置业顾问介绍：“以后从东边开车到华润城，不用走怪坡，直接走二环东路南延线，经过搬倒井立交桥，然后到紫云府。”从东向西的交通便利，吸引了一部分在东部工作的购房者。记者在调研中发现，位于二环南路东段的华润城，将更大的获益于二环东路南延线，由于二环南路将华润分为南区和北区，北区房源已经售罄，现在正在售的是南区的住宅项目紫云府，二环东路南延线建成后将一路通达新项目。

俗话说，要致富，先修路。据了解，由于华润南区还有1300亩的主题公园，纵

深达1000多米，因此社区内还有两条市政规划双向四车道主路，兴隆路和兴仲路，后期将由华润置业代建。现在华润城紫云府一期项目首次开盘均价在9500元/平，道路建成后，此片区或将再升值。

商业项目 首尾相连

二环南路由东向西，依次有华润城、鲁能领秀城、绿地新都会、中海国际社区等四个大型社区，并各自有商业项目的规划，除去已经开业的中海环宇城、领秀城贵和购物中心，还有华润城、绿地新都会的商业项目，都将再次丰富南部的商业氛围。

“地上、地下加起来，一共有55万平方米的商业，其后规划一栋200米的高层建筑，整个项目与鲁能领秀城的商业有一定差异化。”绿地新都会置业顾问介绍。记者从项目现场看到，绿地新都会与贵和的商业项目仅一个路口之隔，预计项目完工后，将在二环南路形成一个商业配套密集的聚集区。

在二环南路东段的华润城南区，还有1300亩的主题娱乐商业项目。“在华润城北区，有1300亩的主题娱乐商业区，以餐饮、休闲娱乐设施和生活配套为主，纵深有1000米，预计在2018年建成使用，其中有一个儿童主题乐园，现在已经动工，预计在17年开始使用。”据相关负责人介绍。从目前规划看，二环南路东段将形成一个大型的商业片区。

部分楼盘供不应求

二环南路沿线是优质楼盘的集聚地。虽然是大家心理感觉上的南二环，但是每个楼盘的销售情况都很好。无论是鲁能领秀城、中海国际社区这些老牌楼盘，还是华润城紫云府、绿地新都会这群后期之秀，都是集住宅、商业为一体的综合体。这些楼盘的住宅产品受到南部置业客群的青睐。绿地新都会作为南部较小的楼盘之一，住宅部分体量不大，但是每推出一个楼都会几近售罄。其置业顾问告诉记者，多数客户都是看中绿地的品牌，对产品的精雕细琢。“新都会的位置也是很多购房者所关注的，在两个主要道路的交叉口，属于中枢位置，加上兴济河贯穿社区内部，社区环境也将是一个亮点。”华润城紫云府近日正在签约，一期项目目前所剩不多。“由于是南边部分的首开项目，价格较低，8、9千就能买到11层的小洋房。而且我们这次产品做了改良，一楼都是带小院的产品，十分抢手。”紫云府的置业顾问介绍，华润城紫云府配备了经五路小学和育英中学，加上依山而建，成为南部又一兼具品质和性价比的社区。鲁能领秀城是南部最优质的学区房，二手房的价格已达13000元/平，每次加推很多购房者都用“抢”来形容，身边的一位朋友说：“去领秀城买房，拿着钱都不一定买的上。”可见供不应求的销售情况。

(楼市记者 刘亚伟 马韶莹)

记者手记

低俗营销何时休

如今打开微博或是微信朋友圈，经常被地产营销的朋友们刷屏，似乎什么东西只要上了网，都能冠以“互联网营销”的概念。7月14日，“优衣库三里屯视频事件”疯传网络，一时间朋友圈被此事件刷屏，不少人士暗讽其制造营销噱头。

然而，随后即有济南房企以此为噱头做出回应：“没有试衣间？我们有济南最好的样板间”、“老爸，试衣间怎么啦”、“优衣库试衣间太小，来×××样板间吧”、“真爱不在优衣库，在××

……

回看今年，类似于此的低俗化营销策划事件愈发多了起来。例如某开发商刚刚宣布无条件退房，一堆开发商就马上发布了“与其退房，不如直接买×××”的海报内容；又譬如某开发商拿麻将做噱头做了个海报，马上朋友圈上一堆各开发商“碰了”、“胡了”的叫嚣。

房地产营销要接地气，这本来没有错，开发商早该走下高高的神坛，丢掉那些华丽的词藻，踏踏实实去做让人看得懂的营销。但在朋友圈上刷屏，最多只

是强塞给你的朋友们一堆广告，未必能为你找到真正的买家。而用“低俗化”的营销手法，虽然短时间内能抢到眼球，但其实对品牌是种巨大的伤害。

互联网营销是指在营销领域借助互联网这个工具来实现更广泛的传播，但如果仅仅从低俗化的传播角度去策划，恐怕无法带来真正的影响力，反而会让人产生厌恶的情绪，当你把自己公司的形象发上网的那一刻，请三思！

(楼市记者 田晓涛)

华润城紫云府

紫云府深处华润城南地块自然腹地，紧邻经五路小学和育英中学、主题游乐园区、生态公园、区域型商业中心等优质资源。紫云府遵循自然法则的园区设计，科学规划的6个特色广场，优化道路规划，项目延续华润品质，优化户型设计，完善住户细节，并相较中央公园组团，紫云府更具较高的性价比。首期价格起价7588元/平。

综合评星：★★★★★