

本月成交有望超过“银十”

楼市暖冬态势明显



年底看房需求增长明显

经过“金九银十”的放量热销之后，进入十一月份，楼市热度依然不减，据数据统计，截止到22日，济南新房11月成交总量已经达到9740套，而“银十”月济南新房总成交为12862套，按以往市场在月底会有集中网签的情况，预计本月底成交量数据将会继续走高，总成交量就有望赶超“银十”月，楼市暖冬态势初步显现。

11月本该是楼市的淡季，但今年的11月楼市却延续了10月的火热，成交量持续走高。众所周知，今年的济南楼市较往年出现了大幅的上涨，前10个月中有7个月的成交量突破万套大关，其中5月和10月更是突破1.2万套，可以说，在多个楼市利好政策的刺激下，济南楼市暖意十足。进入11月后，楼市

并未出现降温的趋势，二孩政策的出台加大了人们对大户型的需求，而各大房企也借此开始了新一轮的销售。截止到11月22日，济南商品房成交已经达到9740套，这一数据已经比去年11月的9379套高出了361套，如果按照目前楼市成交的态势，11月济南商品房成交将有望突破1.2万套大关。

除了楼市表现火热之外，沉寂了许久的济南土地市场也开始“蠢蠢欲动”。据统计，截止到23日，济南11月共出让土地15宗，而按照以往的惯例，每至年末济南市国土局推地频率就会明显加快，尤其是进入12月后。所以，今年的济南年末，或将出现“房地两旺”的态势。

临近年关，不少开发商也在持续发力，

各种促销、优惠让人应接不暇。据了解，东部彩虹湖项目买房即送车位的优惠，吸引不少购房者的关注，东岸复式花园洋房6280元/平米起，推出“一万抵两万”齐鲁晚报购房俱乐部独家优惠；位于高新CBD核心区域住宅项目重汽1956，推出“到访即有礼，天天有惊喜”活动，周末大转盘，更有机会赢取空气净化器，目前“两万抵四万”优惠正在进行中……

分析认为，在持续宽松的政策环境下，购房需求将继续稳步释放。随着年底临近，多数房企在年度销售目标和资金回款压力下，将采取更积极的销售策略，市场整体库存压力将继续缓解，未来回暖的态势或将持续。

(楼市记者 田晓涛)

记者手记

时间没有走

“时间都去哪儿了，还没好好看看，你眼睛就花了。柴米油盐，半辈子，转眼就剩下满脸的皱纹了……”每每听到这首歌，都不禁想起自己的父母。

儿时的印象里，爸爸总是力大无穷，什么力气活都能干，搬着上百斤的家具一气上到四楼；妈妈也是青春美丽，不用化妆也能神采奕奕。可是不知道什么时候，爸爸戴上了老花镜，稍微不小心就会闪着腰；妈妈的眼角开始有了皱纹，头发也变得斑白。原来，父母就在不知不觉中，已经渐渐的老了。

我也不再是那个时刻需要爸妈的小姑娘，家的概念已经越来越有了“责任”的味道。因为不在父母身边，所以每个月都要回家看爸妈，每次回家都恨不能把家里里里外外打扫一遍。逛街看到好看的衣服，好吃的东西，都会冲动给爸妈买一点。

我从不承认父母已经老了，但是却从心里已经越来越多的想替他们做更多的事情。《论语》里曾说，“父母在，不远游”。每年休假，都会陪着爸妈，在家宅着亦或出门游玩。他们的心愿，也是尽力去达成。总相信未来，一定要把父母接到自己的身边，买一套两代居的房子，和父母一起生活，给他们养老。

在子女的心中，父母永远不会老，他们永远都是自己最爱的人。时间并没有走，它停留在每一个和父母团聚的日子，停留在每一个家庭欢聚的时光。

(楼市记者 马韶莹)

二胎时代来临，你家的三室够住吗

鲁邦奥林逸城193m²大户型受关注

“现在大户型的房子明显好卖了，这个趋势在单独二孩政策出来后，就开始显现。”鲁邦奥林逸城置业顾问告诉记者。据悉，目前该项目主打193㎡四室和136㎡的三室的大户型，二胎政策即将放开的消息一出来，不少持观望态度的购房者更加关注大户型。

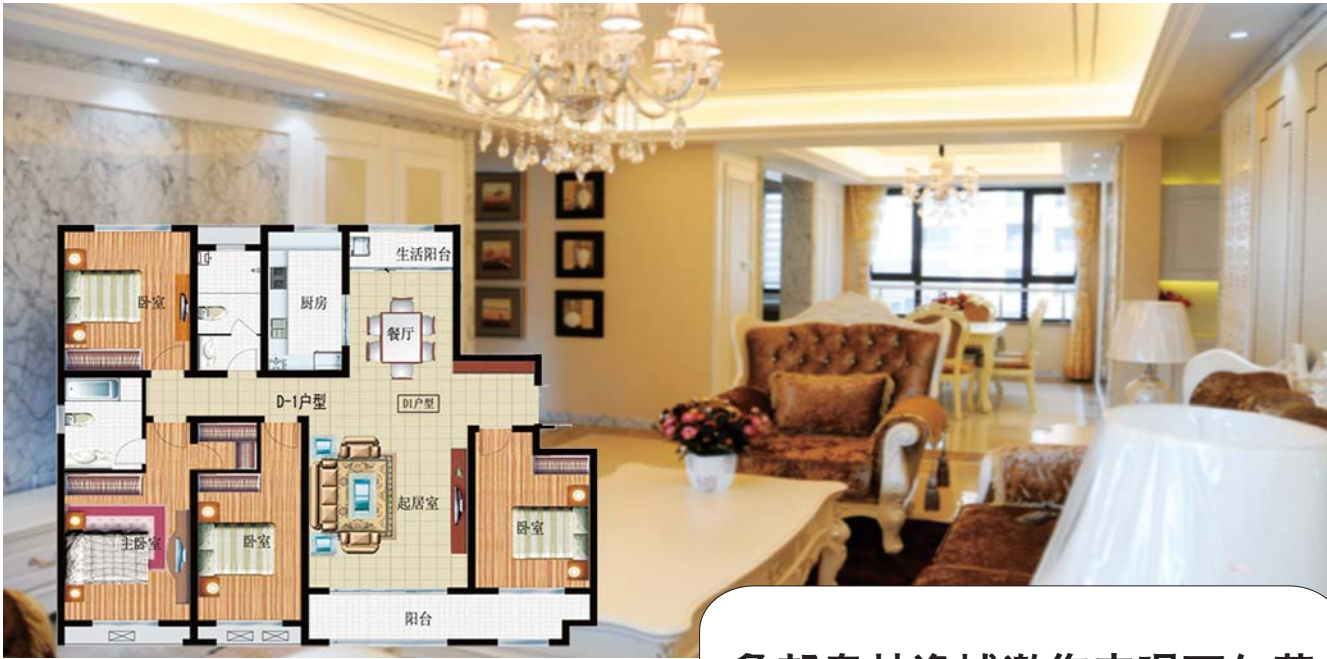
户型设计合理能提升房屋价值

进入二孩时代，三室成了刚需住宅产品，四室升级为改善房，不少购房者认为三室或四室的房子将来升值空间更大。正在选房的林涛认为，设计合理的户型能够让房子保值升值。他说：“我现在居住的房子是134平米两室两厅两卫，售价150万，但是同一小区同一种面积三室两厅两卫户型卖170万，整整贵了20万，但是2006年买的时候我们的价格是一样的，现在不仅价格低还不好出售。”

除了考虑到房子保值问题，林涛还认为：“如果有两个孩子，最好还是分开居住，毕竟青春期的孩子都会有自己的小秘密，对于孩子的独立性和性格问题都有好处，而这些问题一定要在买房时就要考虑到。”他比较中意鲁邦奥林逸城193㎡四室两厅两卫的户型，同时林先生还向记者透露，他今年已经36岁，二胎已经在计划之中，鲁邦奥林逸城是现房销售，买了就能装修入住，所以是目前最合适的选择。

三室成刚需 四室成改善

据了解，鲁邦奥林逸城位于汉



峪片区的核心位置，又依托汉峪金谷和舜泰广场两大写字楼集群，前期93㎡的两室户型一直处于热销状态。随着二胎时代的到来，160㎡三室和193㎡四室的产品开始逐渐受到关注。据相关负责人介绍，凤凰路、舜华南路、经十路、旅游路四条主干道让项目周边出行非常方便，部分生活配套设施也正在建设中。目前项目是纯现房销售，已经入住近800户业主。

据置业顾问介绍，鲁邦奥林逸城193㎡左右的大户型，一般每平方米的价格在9000元以上，整体售价比较高，不少购房者一直在持币观望中。林涛的妻子认为不同的户型决

定着不同的生活方式，如果二孩出生后，就要考虑让父母帮着带孩子，开阔的空间有利于大家庭的相处，她说：“由于改善户型总价比较高，所以我们只能考虑卖掉一套房，以房换房。”

业内人士认为，近几年济南房地产市场上出现“日光盘”的楼盘，多位小户型刚需产品，改善型房源销售速度较慢，现在二胎时代来临之后，大家都选择购买四室这样的大户型。大户型的热销势必会影响开发商对其优惠力度的调整，所以在优惠力度还未下调前购买是非常明智的选择。(楼市记者 刘亚伟 实习记者 王硕)

鲁邦奥林逸城邀您来喝下午茶

仅50席,报名从速

如今，喝茶除了能够养生，还讲究一种仪式感，与普通喝茶不同，功夫茶更能够给喝茶者带来更高的精神享受。11月28日下午，“品茶话养生”中医答疑及公益讲座将走进鲁邦奥林逸城，相约专业的茶艺师，一起品茶话养生，还有专业的中医专家一对一摸脉解析。

时间:11月28日13:40
地点:龙奥北路与凤凰路交汇处(鲁邦奥林逸城售楼处二楼)
报名热线:85196030 85196379