

五大房企扎堆，洼地效应初显

省城药山片区将成楼市稳定器

作为济南城区的老工业区，药山片区的房价一直不温不火。而随着控规获批，药山片区未来发展潜力巨大，该区域也成为名副其实的二环内价值洼地。随着万科、三箭、荣盛、力高、海信等知名房企布局药山片区，昔日冷清的片区正在升温，药山片区在济南楼市版图上将扮演着重要的角色。

业内声音

房企加入，片区提升大



济南万科房地产开发有限公司总经理 黄运林

进驻后，我们发现药山片区具备一定优势，首先是济南“北跨”战略的推进，一些大型企业在药山片区布局。随着天桥区大桥、桑梓店两镇的撤镇设办，药山片区将成为北跨的桥头堡。

其次是众多房地产项目的开发和入市，使得区域内百姓置业更加方便，对区域的生活居住、人群聚集、商业配套都有了很大程度的提升。

药山片区未来将变身成产业研发基地和生态宜居的居住区。万科·金色悦城项目是济南万科在天桥区的首个项目，在产品规划过程中，万科致力于打造“城市配套服务商”，项目规划设计了总建面约7000平米的商业配套，率先提出亲子社区概念，签约优质教育配套，专门为成长家庭量身打造。

药山将闪耀济南楼市



荣盛发展济南公司总经理 马晓伟

荣盛·花语馨苑销售至今，已成为1500多位业主的选择，由此可见，我们的努力没有白费。”

拿地之前，我们对于片区的看法更多的是基于市场调研、相关报道及政府文件，是以一个旁观者的角色来思考的。而拿地之后，我们也是片区内的一员，便开始以主人翁的角度来看待片区发展，对区域的理解也达到了更深的程度。

药山片区内多家房企竞争共赢，对于片区的发展也必将是一个很好的助力，能够快速推进片区建设，同时也能更好地促进片区居住品质的提升。不断进驻的品牌房企和优质项目，丰富了住宅产品供应，再加上优越的生态环境，药山片区如一颗冉冉升起的新星，将闪耀在济南楼市版图上。



荣盛花语馨苑售楼处，众多市民前来看房。

本报记者 魏新丽 刘亚伟
葛未斌 田晓涛

知名房企集中拿地

一个新区的开发建设、发展成熟绝非一家开发商及一个房地产项目所能带动的。从2014年开始，万科、三箭、力高、荣盛和海信等大型房企纷纷进驻药山片区，使原本被忽视的药山片区迅速升温，一跃成为城市热点开发区域。

济南万科房地产开发有限公司总经理黄运林认为，2015年是天桥区药山片区的崛起之年，万科所开发的项目万科金色悦城的亮相，拉开了药山片区开发建设的大幕。三箭地产、力高地产和荣盛发展等地产品品牌也先后进驻药山片区。而今年年初海信地产的进驻，使药山片区的地产品牌更加聚集。

“其实我们进天桥是比较偶然的，以前的土地有些困难，然后就找到了我们，既然选择了这个地方，我们还是比较看好这个地方的区位优势。”黄运林说，“从2014年底到去年我们项目开盘到现在，发现这个区域给我们很多惊喜，至少目前我们这个项目是不错的，到现在为止也销售一大半了，接下来我们还在考虑后续的地块。”

像荣盛地产也是进入片区较早的房地产企业，记者从济南市披露的招拍挂信息了解到，济南荣盛房地产开发有限公司于2015年10月29日摘得位于无影山北路3号的一幅地块，土地面积114.12亩。

很多房地产企业都对片区充满信心。山东三箭房地产开发有限公司董事长王令强说：“三箭是一个历史比较悠久的企业，2015年我们在济南开发了很大的项目，我们这是第一次进军天桥，就来到了药山片区。总体来说这个地块的地理位置不错，而且

在药山脚下，一座青山两个公园，而且我们整个地块的规划容积率仅1.9。”力高地产也是在2015年正式进军药山片区，巨资打造力高·澜湖郡百万方大盘。

均价七八千 购房选择多

在众多利好政策的刺激下，济南房价今年一路高涨。公开数据显示，7月济南新建住宅价格已高达9178元/平方米，环比上涨3.8%。而不同区域的涨势不一，其中东部地区出现跳涨和暴涨，目前东部不少楼盘均价已过万元。在东城楼市非理性上涨之下，很多房地产商和置业者也将目光投向了别处，寻找城区内的价格洼地。

药山片区一直是老工业区，住宅产业发展相对落后。截至2016年6月，天桥区房市均价约8400元每平方米，而药山片区的价格也在七八千左右，正处于济南楼市的价值洼地。

记者从万科官方在线商城了解到，济南万科金色悦城目前售价为7700元，而去年该项目首次开盘才不到6000元，一年时间也已经上涨近2000元，即使如此项目销售也比较火爆，仅上半年就销售5亿。

最近几年，像三箭地产、力高地产和海信地产，陆续在药山片区拿地，开发了三箭瑞景苑、力高澜湖郡和海信九麓府。据悉，三箭瑞景苑坐落于药山片区核心区位，整体布局于药山公园风景区中，北靠二环北路，建筑面积在30万平以上，瑞景苑作为三箭地产于北城开发的首个生态宜居项目，充分运用项目得天独厚的山体与公园景观，打造了容积率仅1.9的高端洋房产品。

荣盛也是较早进入该区域的房企，其项目荣盛·花语馨苑也是区域内销售最好的项目之一，目前的售价为8500元左右。到了2016年，力高地产所开发的力高澜湖郡也开门纳客，药山片区的楼市竞争变得更加激烈。

随着海信地产的入驻，该区域形成五盘联动的格局，为市民购房置业提供了多种选择。

供应量加大 成稳定市场重要力量

近几个月，济南东部有些非理性增长，而其他地区则相对平缓，区域分化明显。目前济南房地产市场下，药山片区以及北城楼市未来将扮演重要的角色。

海信地产济南公司总经理俞恺认为：“唐冶片区受各大开发商追捧，楼面地价高走不下，但从实际区位来看，唐冶片区偏离主城区，而药山片区从距离来看，位于二环内，距配套成熟的主城区很近，在区域价值层面，还有很大的提升空间。近些年，北部城区新建的品质楼盘较少，周边聚集了一大批亟待改善生活品质的客户。”

力高地产山东区域总经理李军辉表示，年后济南市房价进入新一轮上涨周期，尤其是济南东部房价一度暴涨。这对济南的刚需购房客户造成了极大的冲击。黄运林也对此表示赞同，他说，“东部价格已至新高，势必拉动济南整体楼市。赶在北部价格未大涨前抢先置业，对于购房者来说，不失为明智之举。”

近期楼市价格的非理性增长也是人们对于未来预期的一个侧面反映，荣盛发展济南公司总经理马晓伟认为，北部供应增加对于房价稳定必然是有一定作用的。“从药山片区未来规划看，我们对区域未来的发展和升值潜力充满信心。作为区域发展的桥头堡，我们一定会积极投入财力及精力，加大建设力度，共同助力药山片区和谐发展。”马晓伟说。

李军辉认为，以药山片区代表的北部区域项目，依托更为合理的价格，吸引了大量的刚需及改善型客户。业内人士分析称，近两年药山片区房地产集中开发，将加大北部片区的供应，对稳定济南的楼市起到积极作用。