



“探盘总动员”第二站圆满落幕

药山片区楼盘性价比高



齐鲁晚报“探盘总动员”，携手专家和购房者，共同走进药山片区楼盘

跟着看楼车 总有意外惊喜

“这里的社区环境真的是不错，有社区配套公园还有药山公园，要不是跟着看房直通车，还真不知道这个区域有这样的房子，跟着晚报的看楼车总会有意外的收获！”张瑞福在三箭瑞景苑的社区公园对记者说道。

近年来，随着济南市北跨方针的大力开展，药山片区的价值洼地日渐突出，对此，齐鲁晚报看房直通车第二站走进药山片区，实地探访三箭瑞景苑、海信九麓府以及力高澜湖郡。本次看房直通车还邀请到山东大卫国际建筑设计有限公司一分院院长邱英林、济南思源房地产经纪有限公司咨询顾问中心总监单俊忠、山东齐鲁不动产有限公司策划总监邢记明以及部分热心读者。

星级点评

三箭瑞景苑

配套:★★★★★
价格:★★★
户型:★★★

海信九麓府

配套:★★
价格:★★★
户型:★★★

“我们平时也经常踩盘做一些市场数据分析，药山片区真的是很少过来，这次跟着晚报来看房，让我对该片区有了更新的认识。”单俊忠表示。

房导亮剑 为购房者答疑解惑

据了解，本次看房直通车不仅对三个楼盘的区域规划、周边配套进行了实地探访，同时在力高澜湖郡售楼处举办了小型座谈会，“专家智囊团”对购房者在此次行程中遇到的问题进行答疑解惑，同时对楼盘进行详尽的解读。

探盘活动结束后，记者会快速形成《看房报告》，结合专家点评，将所探访的楼盘进行更加详细的解读。“看房报告牵涉到了楼盘的方方面面，细化到楼盘目前在售的房源，这些房源都分布在

哪些楼座上，看了报告，感觉不用出家门就能对楼盘了如指掌了。”

据了解，“探盘总动员”看房直通车第三站正在火热报名中，近期有购房需求的读者可通过电话报名参与活动。

记者 杜壮

报名咨询电话:
85196176/85196379/
85196595/85196030
齐鲁晚报济南置业会QQ
群:467301591

齐鲁楼市二维码:



置业需慎重，品牌是关键

山东大卫国际建筑设计有限公司一分院院长 邱英林

如今置业需要越来越慎重，特别是在区域价值提升空间较大的投资买房，开发商的品牌很重要，知名企业或者本土房企开发的楼盘可以说是对购房者的有力保障。本次探访的楼盘中，景观以及精装户型是三箭瑞景苑的优势，同时楼盘规划多以洋房居多，比较适



“北跨”引爆药山价值洼地

山东齐鲁不动产有限公司策划总监 邢记明

我们买房子常说，来不来看房要看区位，买不买看户型，定不定看价格，济南东拓方针带动了东部房地产市场的发展速度，而西部高铁工程又将西城发展带入快车道。2015年下半年，万



购房者需求本质是置业关键

济南思源房地产经纪有限公司咨询顾问中心总监 单俊忠

对于本次的三个楼盘而言，三箭瑞景苑社区配套及景观配套相对完善且价格比较合理，同时又是精装现房；海信九麓府虽然价格优势比较明显，但整体配套相对薄弱，项目位置也不占优势；力高澜湖郡区位优势显著，户型设计舒适合理，综

合品质更胜一筹。经历了2016年市场的跌宕起伏，很多人会问目前市场政策下是否可以置业，我个人总结出三个参考点，即“短期看政策、中期看经济、长期看供求”。济南市房地产市场正步入稳定发展阶段，是否置业还是要看买房需求的本质。

住宅限购后，“底商”迎来新的机遇

去年济南限购之后，挡住了不少靠炒房牟取暴利的投机客，但同时也堵住了一些人的投资渠道。个别投资客随之将目光转向公寓、商铺等商办物业，尤其价格相对较低的社区“底商”。

退而求其次 意外发现投资新机遇

近日，家住燕山附近某小区的王森频繁接到房产的营销电话，借“限购之后，置业顾问还能帮着想办法买到房”的说辞，邀约他到访售楼处。由

于他在济南已经有两套住房，去年10月后，被列入限购行列。

王森现在手里有二三十万的闲置资金，一直找不到合适的投资渠道。他考虑到投资股票、黄金的风险较大，一些金融投资平台又不稳妥，而自己作为稳健型的投资“选手”，投资不动产还是最好的选择。

“公寓、商铺的投资回报率和住宅差不多，但是首付和交易税却高许多。”王森说，去年限购之后，他并没有及时的转向商办物业的投资，而是一直在观望中。

进入2017年，济南的限购政策并未有松动的迹象。王森在东部几个楼盘了解情况后，发现大型社区内的“底商”性价比比较高。他举例说，有一个刚需楼盘的小高层价格是一万二，底商的价格在一万一到两万一之间，尤其是一些位置稍差的二层店面，与住宅产品的价格持平。

“现在做微商的人越来越多，位置不好的底商租金较低也是一大优势，至少不会空置。”王森认为，如果不想在短期内炒房，底商是不错的投资选择。

投资相对稳妥 适合长期持有

记者在实地踩盘中发现，2017年的住宅产品供应主要集中在下半年，原本不是热门的“商铺产品”在上半年的销售中占主角。“社区底商一共就50多套，最终定价还不知道，但肯定不会超过两万一平米，前期蓄客情况很乐观，并不愁卖。”东部某楼盘销售经理说，社区底商数量少、定价低，所以销售压力不大，现在公司的主要工作还是全力为住

宅产品开盘做准备。

省城一家大型房企的相关负责人表示，投资商铺要比住宅风险大，要求更专业。但是比一些金融产品要稳妥。公寓、商铺的价格上涨空间虽然远落后于住宅，却成为限购之后一个不错的投资渠道。

“底商也会遇到一些问题，比如现在实体经济不好干，一些高档社区又抵制餐饮业等污染较大的行业入驻。”该负责人表示，这也是一些底商定价低的原因之一。

记者 刘亚伟