

## 下半年东部房源供应不少

## 好房很多 购房者可慢慢选

从2016年迎来价格大幅攀升的东部片区,如今已让众多购房者望尘莫及。2月中旬,齐鲁晚报“探盘直通车”曾走访唐冶、雪山等片区,发现东部历城区内房价已在一万上下。从4、5月份开始,龙湖春江悦茗、绿地城、鲁能泰山7号、中新国际城等盘都会陆续入市加推,更有万达文旅城、绿地特色小镇落地,为东部片区的产业发展新增力量。记者调研获悉,单唐冶预计超百万方的供应量,也可为购房者提供更多的选择。

## 东部配套齐全 购房者预期最好

“东部毕竟发展了那么多年,现在又有了CBD、轨交等实际利好,我们买房是首选东部的。”3月31日,记者在鲁能泰山7号售楼处遇到了正在看房的张先生。他告诉记者,他今年1月开始有了购买改善住房的计划,而他现居的房子却在市中心,“虽然我现在住的地方离东边有点远,但是就配套来说,我还是打算要到东部买房。像我现在看房的这个片区,有奥特莱斯、有万达文旅城,旅游、购物都很齐全,还有学校配套,这些都让我很满意。”

与张先生有同样想法的不在少数。鲁能泰山7号的置业顾问告诉记者,这两年来东部吸引了全济南乃至全省的多数购房者,大都因为看好济南东部新中心的定位。

“很多购房者从东、西、南、北、中各个方向涌来东部,但很多人也因为东部的房价望而却步了。现在片区各楼盘房价均价都在10000以上。按一套90平米的住房来算,刚需需要首付30万已是最低门槛。改善的首付就更加高了。”业内人士刘先生告诉记者。



城,中新国际城、绿地城、龙湖春江悦茗今年都有20多万方的供应量;中新锦绣天地有45万方的供应量,而鲁能泰山7号的供应量更是到达50万,将于今年下半年入市的万达文旅城,也有10多

亿的货值需要消化。

在供应量增加的同时,房企的压力也日渐增大。“像龙湖春江悦茗有28万方的供应量,是要求今年清盘的。但是现在这个楼盘还没怎么开始卖,所以接下来房

企的压力非常大。”业内人士刘先生告诉记者,随着品牌楼盘的逐渐入市,新品也会增加,很多新出的房源在户型设计、社区配套上都会有所进步,购房者可以慢慢挑选。

## 单唐冶供应超百万方 无需恐慌购房

“目前东部片区的房源很少,我们有些着急”,近期刚刚在万科金域华府交了首付的李女士,因为开发商迟迟没让网签,心情变得有些焦虑。“我们现在只能等着网签,或者退房。但是退房的话,还真的不知道买哪里。”李女士说,近期通过

她的了解,唐冶片区除了龙湖春江郦城有洋房在售,其他楼盘的房源几乎清盘,让她觉得没有选择。

但据了解,今年下半年东部的楼盘供应量将会增加。尤其是雪山、唐冶、潘庄田庄这三个区域的供应量将会大涨。如龙湖春江郦

## 开发商助力产城融合 片区房价有保证

进驻唐冶的绿地城市大脑数字产业小镇,建筑面积43万平方米,业态涵盖云创企业总部、企业独栋、众创空间、联合办公、创客公寓、主题酒店、特色商业等一站式产业孵化加速平台。而万达文旅城也将投资630亿,体量相当于20个高新万达广场,总建筑面积为530万平方米。也是全球首个涵盖文

化、旅游、体育、商业超大型综合体。融创中新国际城所在的中新智慧城也将围绕四大核心理念:绿色生态、智慧社区、产居协同、便捷交通来建设。加上现在已经成型的软件园片区、汉峪金谷片区与正在建设的CBD片区,济南东部产业也将迎来高速发展。

因为产业规划完善,因此东部片区也受到开发商的

普遍青睐,现在东部已经齐聚各大品牌开发商,开发的产品无论商业还是住宅都处于济南较高标准行列。“济南东部片区的房价最受购房者看好,而东部确实也是济南发展最为迅速的区域,随着轨道交通、综合体等基础设施的完善,东边的房价仍然有上涨空间。”

(记者 韦超婷)

## 西客站片区住宅供应不足

## 投资公寓或成置业新选择

“现在西客站片区的房子价格普遍在9000—10000元/㎡,在目前市场来看性价比比较高,而曾经同是济南价值洼地的唐冶片区,现在的价格也已经12000元/㎡左右了。”近期,一直在西客站看房的王女士告诉记者,年前限购之后一直也在观望,现在决定在西客站附近买房的她,却发现目前在售的只有少数几个楼盘,多数已经无房可卖。



## 住宅供应不足 商办物业将集中入市

西客站片区是近两年来省城商品房供应最大的区域之一,也是房地产市场最为激烈的区域之一。而原有的西城置业状态在逐渐发生着变化,无房可卖,“缺货”正在成为西客站区域住宅销售的常态。据了解,如今西客站片区住宅仅有龙湖·水晶郦城、济水上苑等少数楼盘在售。

业内人士表示,这种供需失衡不是市场的局部,而是济南市场的一种整体现象。除了唐冶等曾经热门供应区域,今年年初以来即使是供应比较大华山、雪山等区域,在售房子也比较少。

进入下半年,恒大、中建、金科、西城等开发商的商办物业类型或将集中入市,陆续推出各自商业产品,加上目前在售的梦世界·乐梦中心,未来西客站片区商办物业供应量

将大大增加,超越住宅,成为市场供应的主角。

## 麦德龙、宜家开建 西客站配套建设提速

随着住宅去化速度的不断加快,西客站片区的配套建设不断提速、升级。众所周知,借助高铁开通,济南西部新城经历了天翻地覆的变化,从大片荒芜土地变成如今的片片高楼。恒大、万科、绿地、龙湖等房企大规模开发,为西城带来了高品质人居生活。然而,西部新城大片生活居住区在建起的同时也饱受市场诟病。

“是缺少配套设施,目前生活不大方便,特别是近期看着东部的房价蹭蹭上涨,心里多少有点后悔。”在西城入住一年的杨森说道。他表示,当时西客站开通,为西部引入了大量的置业群体,自己当时也是奔着大规划来的。

如今,西城把更多精力放

在配套建设中来。已开园纳客的方特东方神画,已经开业的GBF进口商品直采中心,年内投用的印象济南和麦德龙,以及在建的西城会展中心、宜家家居等大型会展、家居、文化旅游项目,还有筹备中的位于西客站东广场的西城奥特莱斯和餐饮特色店,都昭示着西城欣欣向荣的经济社会前景。

“在当前限购的市场环境下,越来越多的人将投资目光瞄向商办物业。”业内人士表示,随着商业生活配套的不断完善,西部新城对跨区域置业者的吸引力大大增加,即将入市的商办物业将首先受益。

随着投资置业需求日益增长,齐鲁晚报购房俱乐部特设投资置业会,为投资者提供咨询、推介、看房等权威服务,目前投资置业会成员正在火热招募中,西城投资置业看房团也已开始接受报名。

报名咨询电话:  
0531-85196595

记者 田晓涛