

# 刚需聚集地变身改善高端区

## 华山北、新东站、唐冶三片区产品供应结构调整,改善房源比例提升

提起刚需买房,华山北、新东站、唐冶三个片区一度扛起了大旗。近期,记者踩盘调研发现,随着片区规划以及配套的逐步落地,目前这些片区的产品供应结构已经发生了很大的变化,给予了购房者更多的选择。

►天鸿公园大道13500元/㎡的开盘价备受刚需购房者青睐。

本报记者 谷婉宁  
实习生 冯子涵

### 三大片区房源供应充足 刚需、改善、高端都有

通常来看,华山北、新东站、唐冶三个片区都是刚需产品较为集中的片区,但是随着区域内的配套、建设逐渐完整,开发项目的产品类型也在逐渐转变。

先来看新东站片区,这一片区北至济青高速、东至东绕城高速、南至胶济铁路、西至大辛庄附近。片区内项目有翡丽公馆、公园学府、万科正荣天宸、天鸿公园大道、新城香溢华庭等项目,记者调查发现,目前片区内洋房价格在23000元/㎡左右,高层价格在14000-17000元/㎡左右。



华山片区处于济南北跨发展的桥头堡位置,东、西、北三面临黄河,南临济青高速。这里开发形式较单纯,以中海单一项目为主体,大致包括中海珑岸、中海御景台、中海珑玺、中海珑湾项目,别墅一套总价在650-1000万,小高层均价在15000-19000元/㎡,高层14000-17000元/㎡。

唐冶片区北起胶济铁路,西至绕城高速东环线,南至经十路,东至围子山。目前,唐冶片区趋近于成熟,改善产品为主导,高端项目也逐渐入市。

目前在售项目有鲁能泰山7号、玖唐府、旭辉银盛泰星瀚城等,片区内高层价格在15000-16000元/㎡,小高层16000-18000元/㎡,叠拼20000元/㎡左右。旭辉银盛泰星瀚城的价格对于刚需客群还比较友好,均价最低13000元/㎡。

### 片区发展阶段不同 刚需逐步向改善转型

目前来说,三个片区都处于不同的发展周期中,针对的购房客群也发生了变化。新东站片区现阶段处于发展初期,虽然规划前景很好,但目前来说,区域发展才刚刚起步,现阶段的交通配套未成熟,由于这里过去发展基础较差,大部分人对于现阶段的新东站片区认可度并不高,所以目前在售的主流产品结构属于刚需。

同时,据记者踩盘了解到,翡丽公馆、公园学府、碧桂园CLD凤凰首府等高端改善项目也即将入市。据了解,目前新东站后续还有相当规模的土地资源储备。从未来发展角度来看,片区的发展潜力,再加上未来周边辐射的范围,会逐步变成刚需改善杂糅的区域,偏高端

的产品将会陆续涌现。

华山北,是以居住为主导、生态功能丰富的片区,属于规模比较大的居住区域。刚进入市场时,这里属于纯刚需盘,随着产品销售,区域发展完善,产品已经从纯刚需产品结构向改善型产品结构迈进,洋房、小高层产品开始出现,价格在16000元/㎡左右。“现在来看,该片区处在一个刚需改善转换的阶段,刚需产品还有,改善产品比重提高,片区剩余住宅供应量约150万平米,后期价格偏高的产品会增多。”合富辉煌(中国)山东公司副总经理许传明告诉记者。

唐冶片区是曾经比较受刚需群体关注的片区,但从探访来看,该片区已经从刚需片区转变为改善为主导的片区,并且涌现出高端别墅产品,该片区已经完成了一个市场结构的改变。今天的

唐冶片区,规划配套逐步完善,城市面貌已经比较成熟,交通道路,居住区域的建设已经完整,整体片区价格在16000元/㎡-17000元/㎡左右。据许传明介绍,片区内的规划配套开始成熟,唐冶片区的规划已然进入了后期发展,“近几年,该片区总供应量达上千万方,已开发70%-80%,目前刚需产品大部分售罄,剩余住宅供应量约200万平米,以改善型产品为主,高端产品也逐步入市,片区购房群体的定位不再针对刚需。”

### 产品取决于区域发展 新东站是刚需首选

“唐冶片区基本上就是城市新城发展的缩影,刚开始基础设施不完善,城市面貌较差,产品会以低价入市,这个时候就会以刚需客户为主。随着城市建设完成,城市价值开始兑现,价格、产品就会逐步拉高到改善、高端的客群,其实华山北片区、新东站片区也会是这样一步步发展变化的过程。”许传明说到。

针对目前三个片区的发展变化,购房者在购房过程中也要转变心态,特别是刚需需求的购房者,随着城市发展建设,对片区的定位也要升级。据许传明介绍,唐冶片区目前来说趋近于成熟,价格对于刚需已经不再友好;华山北片区居住生态功能强,产业功能弱,生活自然环境好,但是距离就业中心较远,价格总体合适;新东站片区,规划前景好,处于起步初期,目前群众认可度不高,价格也处于起步期,刚需客户可以抓准时机。不过目前生活配套等并不便利,教育方面也有压力。

# 孙村片区新盘集中亮相

## 劝学里、龙湖春江彼岸、金茂墅、中海云麓公馆、万科有山等年内有望全面开售

本报记者 葛未斌

近年来,孙村作为规划中的五个城市次中心之一,迎来飞速的发展,产业升级带动周边人口不断涌入,加之周边有彩虹湖、围子山、丘山、玉皇山等自然山水资源,生态环境优于主城,成为许多一线房企和本土实力房企重点布局的目标区域。近日,劝学里、龙湖春江彼岸、高新金茂墅、中海云麓公馆、万科有山等新项目,接连亮相,片区楼市一下子热闹了起来。

### 向高新区职工定向销售,劝学里单价不高于12000元/㎡

近日面市的几个楼盘中,劝学里项目比较特殊。项目由万科、海信、东拓三家开发

商联合开发,万科操盘。据了解,项目所在地块于2018年5月17日摘牌,楼面积5392元/㎡,根据项目地块用地要求,该宗土地由高新区管委会负责熟化,高新区管委会对该宗地块提出出让要求:土地竞得人需提供24万平方米住宅房源,优先销售给高新区教师和入区企业职工,购房者须在高新区签订正式劳动合同,并提供连续24个月以上社会保险缴费证明(或个人所得税连续24个月以上纳税证明)。该批房源套型面积不大于120㎡,销售价格不高于12000元/㎡,且办理预售证后3年内不得涨价。3年后,如有剩余房源,方可对社会销售。

近日,记者从济南高新区商业发展中心了解得知,劝学里2018预计定向销售105㎡房源320套,120㎡房

源500套。此前销售人员称,项目80%房源面向高新区职工定向销售,为毛坯交付,其余20%房源预计在春季后精装修推向市场。

### 新盘聚集区,多为低密设计

除劝学里项目外,其余4个新盘都在一块集中的区域,由年初出让的“孙村片区中烟南侧地块A1-A4”以及“孙村片区奥特莱斯西侧地块A1-A4”两大地块组团组成,目前已有龙湖春江彼岸、万科有山、中海云麓公馆、高新金茂4个楼盘开始对外释放产品信息,其中万科有山、中海云麓公馆、高新金茂墅三个项目地上容积率都不超过1.4,以叠墅洋房产品为主。

区域中地上容积率较高

的龙湖春江彼岸项目也只是不高于2.0,据悉,项目样板区已经开放。据了解,其项目所在地块为中烟南侧A1地块,根据地块出让挂牌文件要求“土地竞得人在A-1地块内建设的全部住宅商品房,优先销售给高新东区企业职工,户型不大于140平方米,销售价格按预售时市建委备案的孙村片区控规范围内的政府指导价,且五年内不得涨价,五年后,上述商品房如有剩余房源,方可对社会销售。”

昨日,济南高新东区商业发展中心通过其微信公众平台发布了“关于龙湖春江彼岸住宅项目定向销售资格预审材料提报的通知”,通知中并未对价格说明上限或其他要求,主要是对高新东区企业员工推荐了项目的产品信息。

### 翡翠雅郡新品在售,为区域内楼市风向标

记者了解到,片区内4个新盘均预计年内推向市场,目前龙湖春江彼岸和高新金茂墅在地块或附近设置了售楼处和样板展示区,万科有山和中海云麓公馆目前把接待中心设置在了市内。

目前区域内正常开盘在售的项目重汽地产开发的重汽翡翠雅郡,也成为新入市项目入市的对比目标,据了解,项目自2015年入市以来,以其独特两代居产品设计赢得了购房者的青睐,目前项目一期已经交付入住,生活、教育配套均已成熟,二期新品房源正在销售,项目一直有着良好的口碑,区域内老业主带新同事、新朋友购买成为其主要的客群。