

## 各家房企冲刺，12月10余个项目新入市

# 年末楼市供求量或将超50万方

2018年已经步入最后一个月份，本年度的楼盘供应正式进入倒计时。近日，记者调研发现，12月份即有新楼盘入市，又有一些已经开盘的楼盘准备清盘，总体来说供应量较为充足。改善和高端住房仍为主打。不过，在楼市遇冷和开发商冲量回款的大前提下，各楼盘或将推出促销优惠政策，刺激成交量。

本报记者 谷婉宁  
见习记者 冯子涵

### 市场供应保持高位 热点片区集中入市

济南楼市供应量自下半年开始逐渐增长，从当前市场形势来看，12月的供求量或将出现小高峰，加上部分楼盘加推或入市，成交价格还将有回落的机会。

“12月份是各家房企年末冲刺的最后机会，将有超过10个项目新开盘入市，并有多个持销项目加推，初步估计市场供应量将保持高位，或将超过50万平。在开盘、加推等促销优惠下，成交量也可能出现小幅上扬的态势，年末供求量‘翘尾’的可能性极大。”济南名博城市发展研究机构市场研究总监滕晓玲介绍。

记者调研发现，12月份不少新楼盘加推或者开盘。中建·锦绣首府均价在21000-23000万元/平，尚未入市；万科山望均价19800元/平，还有部分住宅和底商在售；万科大都会的公寓和68平米住宅即将清盘，在售206平米的住宅；绿地新里城均价21399元/平，新供应约30000平米左右。

高新区的楼盘劝学里即将入市，是典型的刚需盘。招商·公园1872还有18275平米的供应量；中新锦绣天地供应量也很充足，有18000平米，这两个楼盘均为130平米以上的改善性住房；万科如园、万科翡翠山语和万科海右府都推出了别墅产品。

从市场新增供应的区域分布来

看，主要集中在新东站、孙村、汉峪、刘智远、长清等片区，典型项目如碧桂园CLD凤凰首府、万科劝学里、金科东方博翠、金茂府、阳光城丽景公馆等，这对于平衡市场供应区域结构有积极作用；从新增供应的产品结构来看，刚需和改善产品并重，这有利于进一步丰富市场产品形态，为更多的购房者提供更多选择的空间。

### 市场盘整，价格难升 该出手时就出手

今年年底和明年上半年，是购房者出手购房的有利机会。一方面年前开发企业冲刺业绩以及回款的压力较大，降价促销、底价开盘较多，前期观望的购房者不妨考虑出手购房。如金城华府预计年底交房，还有三栋楼在售，商铺、二三期储藏室及车位还有余量；绿地山东国金中心IFC还有70套住房供应；劝学里建面约105平米、120平米的高层、小高层，最高价11999元/平；万科翡翠山语的90套依山小高层价格在14999元/平起。

“2019年上半年，开发企业的经营难度仍比较大，市场还处于盘整阶段，价格难有上行的机会，也不失为出手购房的好机会。之所以说观望可能错失良机主要是基于济南城市发展阶段以及市场发展规律。一方面济南城市发展速度较快，城市更新也不断加速，人口导入能力加强，坚实的城市基础使房价不具备下行的通道，当前价格的回落调整不会一直持续下去，市场回归合理状态后，未来还将保持温和波动上涨的态势，所以建议当前还在观望的购房者不要过分踌躇。”滕晓玲说。

### 12月份供应量一览表(部分)

| 楼盘名称        | 位置                        | 价格(元/平)                  | 产品类型            | 户型                         | 供应量                         |
|-------------|---------------------------|--------------------------|-----------------|----------------------------|-----------------------------|
| 劝学里         | 高新区飞跃大道与春秀路交会处西北角         | 最高价11999                 | 高层、小高层          | 建面约105平,120平               | 待定                          |
| 万科大都会       | 历下区礼耕路与茂岭三路路交会处           | 公寓16000<br>住宅28999-29999 | 公寓,住宅,商铺        | 97平公寓,层高4.5米,住宅户型168平,206平 | 公寓,168平住宅即将清盘,206平在售        |
| 万科如园        | 高新东区科新路与春喧路交会处            | 待定                       | 叠拼别墅            | 建面约190-245平叠拼院墅            | 90套,约1.9万方                  |
| 万科山望        | 市中区英雄山路与二环南路交会处南行1800米路西  | 均价19800                  | 高层住宅            | 110-155平三室装修美居             | 110-155平住宅,9#楼底商            |
| 万科翡翠山语      | 历城二中(新校区)对面,围子山路与兴元街交会处   | 万科城墅总价390万起;瞰山小高14999起   | 叠拼别墅,小高层        | 别墅约160-350平小高层约130平        | 万科城墅36套,瞰山小高90套,高层100套      |
| 金城华府        | 经十路与凤山路交会处北行400米          | 均价约24500                 | 小高层、高层、商铺       | 84平-127平实景装修年底交付           | 3#6#11#在售住宅,11#商铺,二三期储藏室及车位 |
| 万科翡翠公园      | 历下区·花园东路与颖秀路交叉口北侧         | 均价26000-27000            | 122-178平 公园宽享大宅 | 三室两厅两卫、四室两厅两卫              | 122-178平共276套               |
| 万科海右府       | 奥体中路与工业北路交会处南行500米路东      | 700万-1900万/套             | 装修别墅            | 叠拼、合院、联排                   | 叠拼:1;联排:3;合院:3              |
| 中建·锦绣首府     | 济南市槐荫区青岛路与顺安路交会处          | 21000-23000              | 洋房              | 125平,140平,160平             | 未入市                         |
| 中新锦绣天地      | 济南市历下区世纪大道与凤鸣路交叉口东行500米路北 | 13200-13500              | 小高层             | 130平,148平                  | 18000平                      |
| 绿地新里城       | 英雄山路与二环南路交会处南行1500米路西     | 均价21399                  | 高层              | 75-140平                    | 30000平                      |
| 绿地山东国金中心IFC | 解放东路与茂岭山三路路交会处北行600米路东    | 25000                    | 小高层             | 127平,165平,197平             | 70套                         |
| 招商·公园1872   | 解放东路与奥体西路交会处西行100米        | 28999-29999              | 高层/小高层          | 134平,149平,179平             | 18275平                      |
| 仁恒公园世纪      | 济南中央商务区解放东路与茂岭山三路         | 28999-29999              | 精装高层/小高层        | 96,129,167,190             | 20000平                      |
| 金科城         | 经十路槐荫区政府西临50米             | 待定                       | 高层              | 100-140平                   | 7#楼                         |
| 东方博翠        | 华奥路与凤天路交叉口东南角             | 待定                       | 小高层             | 140-170平                   | 3#楼                         |
| 澜山公馆        | 标山南路33号                   | 18000-19000              | 小高层             | 81-115平                    | 9#楼                         |
| 融汇城         | 二环南路与刘长山路交会处              | 12999                    | 高层住宅            | 90-143平                    | 约1.8万方                      |

## 依托北师大资源，雅文中学已开学

# 高新东区再添一所新学校

本报记者 马韶莹

随着城市建设的发展，济南各个区域的配套也在完善。作为蓄势待发的新区，高新东区的教育配套也在建设完善。今年片区内也迎来了一所新学校的开学，这就是位于彩虹湖畔的雅文学校。近日，记者来到这所学校，进行了实地探访。依托北师大优势资源，该校将提升片区教育水平，让周边业主孩子的教育问题再无后顾之忧。

### 智能设备丰富学校生活

雅文中学由北京师范大学教育培训中心提供教育教学支持，依托北师大优势资源，秉承先进教育理念，是重汽集团斥资上亿元建造的一所公立初中学校，学校教学设施齐备，也是高新东区发展重要的教育配套。据了解，雅文中学的学生在升入高中时将享受指标生政策，这是所有民办学校和周边乡镇学校都不具备的巨大优势。

上次到访雅文中学，还是学校的挂牌仪式。近日，记者再次来到雅文中学，正值学校的期中考试。与上次到访的不同，学校有了人气。

之前，大家只知道雅文中学配备了最前沿的教学设施，这次，记者亲身体验了这些智能教具下的学生生活。过去，每天的值日主要捂着鼻子擦黑板，如今，黑板都是智能黑板，不仅采用了环保的油性粉笔，而且还能直接联网教学，学



雅文中学今年9月正式开学 谷婉宁 摄

习资料非常丰富。

学校还配备了书法教室、音乐教室、美术教室等，可以让学生的兴趣得到充分发展。目前书法课已经开课了，书法教室里摆放着学生的作品。书法李老师向我们展示了学生作品，通过几节课的学习，学生们的书法水平明显得到提高，而且很多学生的作业水平也得到了改善。前段时间学校还进行了书法比赛，激励学生更加认真对待自己的书法学习。

### 完善的特色课程体系

学校课程体系完善，在国家课程和地方课程的基础上，开设丰富多彩的校本课程。雅文课程体系包括雅行、雅技、雅艺、文采、文慧、文博六大类，除了常见的器乐、舞蹈、绘画、球类、趣味数学、地震科普等活动课程，未来还将开设新东方英语、书法指导、STEM课程、3D打印、智能机器人、动漫设计等特色

课程，使每一个孩子在雅文都能得到最大化的发展。

雅文中学目前只招收了7年级的学生。趁着学生考试间隙，我们采访了几位学生代表。学生们面对我们的采访没有丝毫的胆怯，问其原因，原来雅文中学为了培养学生的演讲能力，每天都有学生进行5分钟演讲。在对学生的素质培养上，雅文中学的确花了心思。

雅文中学还拥有一支师德高尚、业务精湛、结构合理、充满活力的高素质专业化教师队伍，本着“润泽生命、幸福成长”的教育理念，将“雅文见长，品学兼优”作为育人目标，关注每一位学生的健康成长。

雅文中学是由重汽地产无偿代建的，这是高新区引入全国最优秀的教育资源合作建设的成果，未来将为高新区培养更多优秀的师资队伍，对于促进高新区教育发展，乃至全市教育发展都具有重要意义。

## 紧邻地铁，美好生活由此开“驶”

# 金科城住宅新品将入市

金科城尊享大城生活圈的成熟配套和立体交通网络，拥有醇熟交通配套：12条公交线路、BRT快速公交，高铁，高速，高架，立体交通网络快速畅达济南各大商圈几何中心，在都市快节奏生活的节奏中，也能从容出行，静享慢时光。紧邻轻轨R1、M3号线换乘站预留口，R1线预计2019年元旦实现通车，生活于此，体验游走于城市间的感觉，畅通无阻的极速体验里，记录着你眼中最习以为常的风景。

对于生活在城市的上班族来讲，睁开眼睛就要与时间争分夺秒地展开斗争，成为每天难以摆脱的必修课。嘈杂的公交车上挤满了熙熙攘攘的人群，为了能有一席之地，甘愿被挤成“沙丁鱼”，满腔斗志在去公司之前就已经被消耗殆尽。

比起公交，搭乘地铁出行则是一种最幸福的出行方式，避开人头攒动的早晚高峰，15mins即可达到公司。在温暖梦乡多停留的片刻时分，填满冬日里期盼的小幸福。愉悦的乘车片刻，将记忆深处的奋斗时光变得鲜活起来。

终于结束一天忙碌的工作，身体早已超出所能承受的最大负荷。摸摸饥肠辘辘的肚子，迈着沉重的步伐，精疲力尽地走向地铁站。还没来得及及反应，15mins的地铁速度，将你瞬间“传送”到家门口。

一家三口其乐融融得用餐，聊聊今天发生的趣事。家人作为你奋斗的全部意义，从不愿意缺席与他们相处的每个美好瞬间。

生活在金科城，除却每天的幸福点滴，更多的是未来价值的无限生长。据第一太平戴维斯报告显示：地铁通车，将拉动周边物业价值提升10%~25%，每一条地铁线路都将成为带动城市发展的强劲动力；R1线正式运行后，开通价值无限可期。

地铁时代正驶入济南，西城发展重要一极强势崛起，远见如金科，携“金科城纽约区”，借力地铁力量，将呼啸而来的快速城熟生活带给每一位居者。建面约100-140平地铁三房，新品绽放，恭迎品鉴！