



本报见习记者 李庆斌 冯子涵

高端盘来扎堆 市区郊区都有落地

随着济南市场的转变,改善型需求占比增加,开发商也随之做出了产品项目的调整。市民生活水平的提高,也让不少人对居住环境提出了更高的要求,乃至不断寻找与自身相匹配的顶级豪宅。顺应这一趋势,各大房企在2018年也集中打造高端产品,纷纷推出了自身的顶端系产品。

去年入市济南的豪宅,其中不乏国内顶级豪宅系列,也不乏开发企业的顶端产品。原著系、翡翠系、府系、院子系等,仅从项目名称就能够感觉到“豪”气十足。

如龙湖推出的景粼原著别墅,价格1000万元/套起步;同在唐冶片区的万科翡翠山语城墅总价390万元起;万科海右府合院房源总价1400-1800万/套,联排别墅总价1100-1300万/套;中铁城推出的洋房总价400-740万/套,别墅总价800-2000万/套;叠拼别墅房源总价550-700万/套;龙湖九里晴川也有叠拼产品推出,价格在600万左右一套;万科如园预计1月底加推叠拼房源,总价为330-450万/套;金茂墅推出的叠拼别墅房源总价280万/套起价,洋房房源均价14000-15000元/平。

不过,不仅济南市区,周边地区也出现不少高端楼盘。山东高速绿城雪野湖桃花源项目,有145平方米到750平方米户型别墅房源在售,房源价格在12000元/平到28000元/平;海信泮山项目位于章丘区,规划有洋房和叠拼,价格待定;裕都天香苑项目位于商河县,推出的别墅价格待定;位于长清区的鲁商御龙湾和中建瀛园都有别墅推出,价格分别在18000-19000元/平和价格在15700-17000元/平;位于济南区的黄河古镇项目推出了独栋别墅,价格待定。

“改善型产品以及高端产品供应量大增是2018年济南楼市的一大特点。”一业内人士表示,“目前入市的高端产品,其前期拿地成本都很高,迫使房企需要在‘产品力’上下足功夫,产品升级顺势带来了价格上涨,使得高端豪宅项目应运而生。”



“2018年,是济南高端盘集中入市的一年,楼市变得“豪气冲天”。龙湖、万科、泰禾等知名房企纷纷携其高端项目入市,一大批洋房、叠拼、合院、别墅等产品进驻济南楼市。纵观济南“豪”级楼盘,其主要选位于东部、汉峪片区、CBD片区和长岭山片区。高端楼盘虽然价格较高,但是销售成绩仍然亮眼。

高端豪宅“爆发”入市

唐冶、汉峪、CBD、长岭山成主战场

唐冶、汉峪、CBD、长岭山 四大片区扛高端盘大旗

记者通过调研发现,济南市区的豪宅项目主要集中在汉峪、唐冶、CBD和长岭山等片区,多为开发商前期拿取的高价地块。如唐冶龙湖九里晴川在2017年唐冶土拍中,该楼盘楼面价在10450元/平;2017年8月,泰禾集团竞得汉峪片区出让地块规楼面价分别是12200元/平和13068元/平,高企的楼面价格使得房企在规划时不得不考虑高端住宅产品。

位于唐冶片区的龙湖景粼原著,别墅面积多在400平方米以上,价格每套在1000-1500万

之间,后期预计加推跃层房源;另一项目九里晴川也有叠拼产品推出,面积在165-330平之间,毛坯交付,价格在600万左右一套。同处万科翡翠山语也有别墅产品,390万/套起。其他像中海云麓公馆、雪山金茂逸墅、银丰悦珑府也都推出了别墅产品。

汉峪片区可谓是公认的高端楼盘聚集地区。如泰禾·济南院子作为济南最高端的楼盘之一,一套200平左右的五室大平层总价大约在700万左右,院子为专属私人订制精装交付;与济南院子隔街相望的舜山府由中垠和龙湖合作开发,内部预期毛坯价在27000元/平左右,这意味着这个项

目在400万左右起;2017年8月11日土拍中的最大赢家金科在该片区落子金科东方博翠,预计首开170平米带装修房源;保利和光山语规划有洋房和小高层,涵盖140-195平米房源,也是典型的高端改善楼盘。

与汉峪片区相隔不远的CBD片区同样也是高端楼盘的聚集地。绿地IFC中央公馆现在有105平米到165平米户型住宅房源在售,价格在24000元/平到26000元/平;龙湖天璞推出的住宅建面从113平米到152平米不等,价格在28990元/平方米到29990元/平方米;万科大都会住宅房源户型建面从170平米-207平米不等,价格在28999元/平到

29999元/平。

在长岭山片区,银丰玖玺城、璟仕府两个楼盘均为95平米-180平米的改善或高端产品。银丰玖玺城价格在22000元/平方米到25000元/平方米不等;璟仕府尚未开盘,但楼面价格已达13499元/平,预计售价不会太低;奥体金茂府项目在售住宅房源户型建面在144平米到230平米之间,均价在26000元/平。

市场接受度较高 高端产品去化良好

以龙湖天璞来说,天璞于去年6月份首开,据工作人员介绍,住宅产品的去化率达到90%,现阶段已到推商业公寓阶段。据记者了解,在现在市场平稳回调阶段,在CBD片区内项目去化率能到90%,已属不错。“一方面天璞的开盘节点比较好,开盘时节比较早,周围竞品还不是很多。另外一方面,业主和客户对龙湖的品质比较认可,很多客户冲着我们的品牌而来。”龙湖工作人员介绍。

同样,龙湖九里晴川也属于别墅产品,产品定位比较精准,走轻奢型路线,价位在同类别墅类产品中价格相对较低,总价在350万-500万左右,很大程度上满足了一部分想住别墅,但却资金相对匮乏的购房者。且它的总价相对于一般平层住宅价位并未贵很多,在市场上也抢占了一部分住宅的资源。“现在售楼处平均待客量是很高的。”该项目销售人员表示。

相对于龙湖,济南万科目前高端住宅产品客户接受度也很多不错,目前在售的大都会、翡翠公园、如园等项目每周平均接访量在173人左右,从品牌影响力、产品设计、物业服务、工程质量、区位等维度考量,用户对于万科高端系产品接受度保持较高水平。

对于大部分人来说,都需要在城市里生活工作,想要享受生活但也不能完全脱离城市,因此,高端改善型住宅类型应运而生,“大多数高端住宅的总价较高,普通中产阶级支付房款压力较大,而年去集中入市的豪宅,不少算是城市别墅概念,价格也比纯别墅便宜,性价比比较高。”山东房拓房地产研究中心主任陶晓智说到。这些产品既满足了购房者的置业需求,又实现了人居环境的升级,因此市场的接受度较高。