



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；位于济阳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，济南市内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，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平米以上，价格每套在1000-1500万元/平左右，这意味着这个项

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平米之间，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，390万元/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平米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/平米到29990元/平米；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。