



省城别墅进入集中释放期

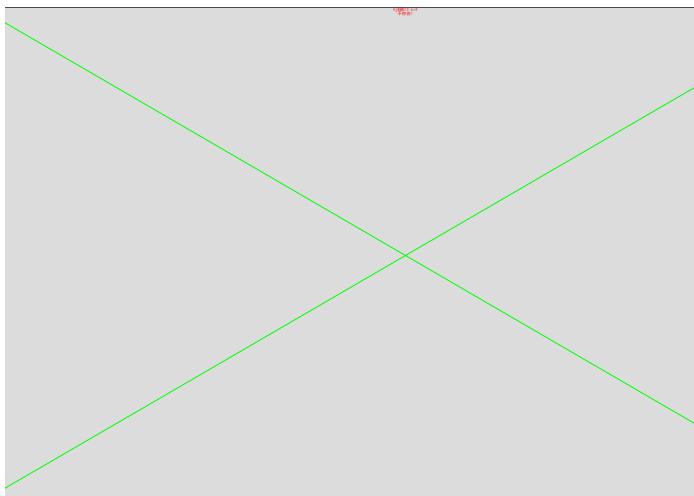
供应与需求增多成为当下市场一大热点

城市发展催生出不同的居住需求，济南住宅产品近几年也在逐步地升级换代，由单纯的高层、小高层社区发展为现在的多层、高层、洋房、别墅等产品综合性社区居多的时代。此外，在房地产全国性品牌企业扩张，地方企业谋求新发展的市场竞争格局下，济南的高端楼盘，尤其是别墅产品的供应与需求增多成为当下市场一大特点。

别墅产品类型增多

保利·大名湖千万级滨湖城市别墅亮相，鲁商御龙湾二期中式别墅开盘在即，蓝石·大溪地欲打造济南最高端别墅区……进入金九银十传统黄金期，济南的高端住宅产品，特别是别墅类产品的推广销售进入高峰期。

在火炬东第项目现场，我们了解到，其双拼联排别墅项目东山院将在10月份开盘销售，据了解，目前项目样板间即将开放，期间已经开始了15万顶20万的优惠蓄客期。而位于济西湿地旁的西班牙风格蓝石·大溪地项目，欲打造成济南目前最高端别墅项目，目前也将展开一系列的面世宣传活动，景观生活配套工程，及项目建设正在进行，也将在9月17日的2010齐鲁秋季房展亮相。位于济南市高新技术开发区孙村产业新区中心景观带——彩虹湖北岸的济南天马相城，拥有着近200套双拼别墅，每栋别墅都拥有超大的室外空间，其位于经十路上的市区售楼处正在装修。此外，鲁能



领秀城漫山香墅以其独特的叠院、联排、双拼、合院产品也在持续热销，位于长清的园博园畔纯中式山水墅中建瀛园项目也将在10月份开售，这些别墅或低密度居住产品都以其独特的造型设计，产品规划以及依傍的自然人文环境在打动着寻求个性居住人群的心。

客户需求多样化

当济南各个区域都有别墅产品出现的时候，客户在产品选择上也出现了不同层次的需求，从不同区域高端住宅差异化分析来说，各有不同特色：东部豪宅别墅全运会配套工程大尺度与奢侈装修，打造济南富人新的居住标准；南部稀缺地段与山居自然环境，吸引传统高端客群，而西部则是由于紧邻园博园和大学科技城，占据人文资源和自然资源两大优势而成为该区域别墅引入之处。

多数高端客户最为看重的则是产品的品质与品牌，以及区域的升值潜力，体现出了客户对资源和产品的重视。另外，从客户对于居住功能、情感、财富等方面的需求等方面分析，购买不同类型豪宅别墅的人们有的是单纯追求高品质居住兼要其投资功能，有的是既要享受自然，又要与朋友分享一种与众不同的生活经，增加自己在圈子里的影响力，进一步推动自身的事业发展；还有就是活跃于政界，希望毗邻市政要地的权贵阶级和新贵一族，他们财富增长迅速，希望通过标签来彰显自我成就。而另一类人群就是为年迈的父母购置“孝心房”，让老人远离都市喧嚣，全身心享受自然美景，颐养天年。

当豪宅别墅供应与需求互动频繁时，精品建筑便会不断出现，而济南目前正处于高端房产特别是华宅发展的起始阶段，未来居住个性化的需求会越来越强烈。

(楼市记者 田园)

如何挑选高品质的别墅

别墅，向来是“高品质生活”的代名词，于是，不少有购买实力的人纷纷买别墅居住。如何挑选别墅成为买家关注的话题。

六个细节需要注意

一般而言，选择别墅其实与选择普通住宅相仿，有六个细节需要注意——

景观好：景观好的别墅，视野要开阔，周边建筑物相对较少，或建筑物的密度和布局比较协调，看上去比较舒服。

通达性：主要是指交通问题。动态交通要考虑出入方便，小区附近的道路是否通畅，而静态交通则是停车、取车是否方便。

配套性：别墅附近最好有相对完善的商业、教育和医疗服务机构。对于“有车一族”，大致在10—15分钟车程内可以解决问题就算方便了。

舒适性：有些共性的東西是可以借鉴的，包括起居室和户外露台要够宽敞，家具摆设应有足够的空间等。

体面性：这是大户人家选购别墅时特别注意的事项，但这主要看主人的喜好，只要自己满意就行。

私密性：有条件的可选购独立别墅，别墅四周的绿化树，在一定程度上可以有效“隐蔽”室内的生活而不受外界影响。

选联排别墅面宽不宜太窄

如今，随着独立别墅开发的严控，目前市场上出现得更多的是联排别墅。专家指出，挑选联排别墅，最起码的原则是要讲究大面宽。但大面宽的联排别墅意味着占地面积大，如果面宽小于5.7米，则可能由于进深太大而影响到舒适性，这点买家尤其要注意。

具体到各个居室，可按照下列技巧进行选择：一层有卧室，尤其是三代同堂的人家，一定要考虑一层有卧室，方便老年人起居。车库面积大，尽量做到能够并排停放两辆车。地下室注意采光和防潮问题。

二层可以设置次卧和儿童卧室。如果面积允许，应尽量设置家庭厅，这样方便晚睡的父母与子女在此消磨时光，同时又不会影响一层老人的休息，做到动静分开。

三层则为主卧套房。一般而言，主卧套房面积不应该小于40平方米，可以包括卧室、书房、衣帽间、卫生间以及室外露台等。卫生间面积不能小于10平方米，能够摆放浴缸、淋浴器、马桶以及洗手盆等四件套。

精装现房 珍稀面市

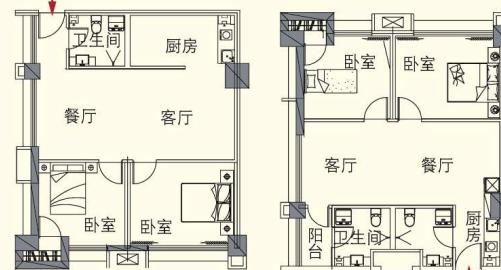
41-53平米/90平米婚房公寓 新品加推

即买即住 现房热销

成交尊享10000元/套优惠(9月有效)

限量赠送地下室，先到先选

婚房公寓示意【建筑面积：约90m²】



贵宾专线: 8869 8333

售楼地址: 济南高新区国际会展中心东300米路北

实景拍摄

本报广涉及到的图片文字仅作说明之用，不构成合同的最后内容，广告最终解释权归开发商所有