

近郊精装大盘成投资热点

9月29日，国家多部委联合启动了“二次调控”：商品住房首付比例调整至30%以上，并调整住房交易环节的契税和个人所得税优惠政策。政策一出，效果可谓是立竿见影，刚性需求明显受到抑制，但是改善型和投资型需求仍然平稳。专家分析，近期物价和工资提升明显，通货膨胀压力持续存在，在当前不多的投资渠道下，买房抗通胀仍然是首选，而郊区大盘更是投资的潜力股。

近郊楼盘受瞩目

经历了两轮宏观调控

控，购房者投资住房已经趋于理性。性价比、品牌、投资收益比成为了购房者冷静、客观选择投资型物业的主要尺度。市中心的住宅已经位于1.1—1.6万元/平米的高位，普通家庭难以企及，而且由于宏观调控会在相当一段时间内遏制房价过快增长，市中心住宅升值潜力短时间难以释放；相对而言，近郊盘4000—7000元/平米的价格，升值潜力巨大，转手机会也更多。

从7月以来，济南恒大绿洲和济南恒大名都成为了近郊盘的热选。这两个项目分别位于济南西部

和东部最具成长性的区域，恒大的产品具有较高的性价比，市场定位以中端和中高端为主，凭借规模化、标准化的运营，以皇家园林、阔景内湖、航母配套、9A精装和国家一级资质的物业打动了消费者。其火爆的销售持续转化为良好的口碑和人气，将成为区域内最具升值潜力和投资价值的楼盘。

黄金周业绩分化明显

从黄金周网签数字来看，宏观调控效果明显，今年黄金周商品房成交量仅为去年同期的二分之一。

(孙启明)

黄金周7天网签101套远不及9月最后4天网签422套。

不过，部分开发商黄金周销售却比较平稳。以济南恒大名都为例，十一黄金周成交70余套，这个业绩与含金量十足的9月相比也毫不逊色。据统计，济南全市商品房黄金周成交约为275套，济南恒大名都的销售量占到了四分之一。济南恒大名都销售主管介绍，在黄金周期间，恒大名都大户型成交占到了六成以上，客户中的二三线置业者基本都选择了一次性付款。

(孙启明)

楼市一周

领秀城·漫山香墅的艺墅之旅

早就听说鲁能领秀城内的山脚下有个美丽的别墅区，自上市以来很受人们欢迎。听说漫山香墅Ⅱ期双拼、联排别墅展示区即将开放，在几个朋友的再三称道下，笔者来了一次寻香之旅。

从泉城广场沿着舜耕路驾车抵达漫山香墅只用了15分钟左右的时间，整个墅区位于领秀城南侧依山而建，由泉子山、鳌子山、望花楼山三山围合。榆叶梅、玉兰、海棠、金枝槐、樱花等名贵树种遍布墅区。据现场人

员介绍，这里的植物甄选于全国多个省市，全都采取了全冠移植的方式、精心耕植于墅区园林中。

领秀城·漫山香墅将西班牙风情的自然、淳朴与典雅倾注到每一个细节上。走进别墅，一种浓烈的奢华尊贵感迎面扑来，据现场人员介绍，这里有319—410平米的联排别墅，双拼为488平米和499平米。13.1米超大面宽、手工雕琢的质感，错落有致的布局将整个建筑彰显的淋漓尽致。阳光天井和下沉式内庭院让采光和



“万象新天、新甲壳虫”订婚盛典报名启动

2010年10月9日，天鸿万象新天泉城新甲壳虫巡游集体订婚盛典网络报名征集活动正式启动，即日起，所有沐浴在幸福生活中的爱侣，都可通过上传图片或视频的方式，参与“最幸福新人”评选，即有机会成为获得幸福大奖，参加新甲壳虫订婚盛典巡游全城，享受最浪漫时刻，11月购买天鸿万象新天高层产品，更有机会获取神秘幸福大

奖，将新甲壳虫开回家！本次盛典，强强联袂：大众新甲壳虫，全球名车经典，其时尚、科技和丰富的特性，不仅是世界不朽传奇，更是全球风尚领导者；天鸿万象新天，产品丰富多元、立面现代典雅、科技含量领先，加之积极向上的生活主张与品牌理念。二者强强联袂，为泉城年轻人创造时尚而有活力的生活新天，更为未来的济南创想

一种同步国际的生活方式。

○超级链接

天鸿万象新天，位于迅速崛起的济南东部，距济南新东站规划选址两公里处，整体5000亩土地宜居宜业生态造城，建设规模将超600万平米，由著名品牌开发商天鸿地产倾力打造。天鸿万象新天启动区定位于“新都市国际人文社区”，整体规划拥有大型商业中心，风情步行商业街，宜居住宅组团、济南知名教育、医疗配套等多种物业形态，将成为济南城市东拓继高新技术开发区、奥体文博行政区之后的新城市板块。天鸿万象新天瞰景高层新品将于11月份盛情开盘，现在认购享2万抵3万优惠，购房更有机会赢取大众新甲壳虫汽车，幸福等你启程！

银座花园·臻园开盘破亿

2010年10月10日，位于济南历下区转山西路银座花园三期·臻园耀目开盘，自9月28日推出仅12天时间，成交额超过一亿元，实现逆市飘红，成为济南东南片区最受追捧的品质楼盘之一。

早上9:00整选房大幕正式拉开。银座花园以其优越区位、品质、环境、物业管理优势赢得了消费

者的认可和赞许。有位客户成功选房后对记者说：“八年来我们一直住在银座花园，物业服务好，社区内外空气好，这次给老人也在这里买套房子！”据统计，仅银座花园一期、二期的老业主在本次推出房源中再次购买的占到30%。

银座花园位于济南旅游路片区，奥体核心政务区，紧邻浆水泉，龙洞两大

风景区，独享经十路和旅游路两大主干道，转山、洪山、牧牛山三山环抱。经过八年深耕，三期臻园为其收官巅峰力作！一期二期约1700余户都已入住，社区醇熟，现社区新修建游泳池已投入使用，社区内部绿化率达到45%。

三期臻园目前主体封顶，为东部珍稀低密度纯板式准现房，即买即入

住。臻园产品亦为银座花园八年深耕升级版，本次推出的产品为150—178平米的奢适三居，110—130平米的舒适两居，一梯两户，南北通透，户型方正，非常适于注重身心健康和舒适度的人群居住。

选房现场，记者还了解到，银座花园社区内幼儿园及旁边的银座商城即将投入使用。

中建·瀛园营销中心华彩绽放

10月5日，位于济南长清大学科技园的中建瀛园2000平方米营销中心倾城绽放，凭借“靠山邻水”的优美环境和精心打造的纯中式建筑，受到众多业内人士和参观者的赞赏。

在5日上午举行的中建瀛园营销中心启动仪式上，中建信和地产有限公司总经理阎军先生介绍了中建信和地产的发展概况以及瀛园项目的设计理念

及建筑特色。中建以世界五百强的姿态深耕济南，以其别具特色的现代中式建筑风格、无与伦比的园博园湖畔美景及大学城书香文脉的人文环境等优势，成为济南楼市中一枝不可多得的奇葩。中建五局鲁贵卿董事长亲临现场，在全场观众的热切期待中，鲁董和阎总携手开启了象征瀛园实力、品质、尊贵的大门。

据介绍，该项目拥有良好的山水自然景观资源，东靠双龙山，北临1500亩长清湖，西、南大沙河环绕其间，5000亩园博园成为享不尽的“后花园”，环境优美，交通便利。除了自然环境，周围十余所高校，等同于深居学府。中建瀛园的主要建筑类型有双拼别墅、联排别墅、叠拼别墅，别墅面积280平米—360平米不等。

缤纷五洲美食文化节圆满落幕

10月1日至7日备受瞩目的《首届缤纷五洲济南·台湾美食文化节》已圆满落幕。丰富的台湾风味小吃，琳琅满目的台湾名优特产，绘呈一个地道、正宗的台湾美食文化节。台式美食荟萃融合中华特色小吃，民俗特色文艺汇演穿插趣味互动小游戏，还有疯狂激爽的啤酒主题活动，缤纷五洲陪伴市民朋友共同乐活十一黄金周。本届美食文化节，拟通过“吃”“品”“尝”“悟”的交流，达成“食”“味”“觉”“识”的共鸣，不仅在

推动美食文化交流方面具有重要意义，而且促进了经济、文化、娱乐、休闲方式等领域的沟通和交流。缤纷五洲顺应天桥区“五带三片区”经济发展规划，开启了天桥区主题式休闲购物模式的新体验。从“建设新天桥”的高度出发，在中央商务区(CBD)和中央生活区(CLD)打造集购物、餐饮、休闲、娱乐于一体大型商业综合体。现广场升级，重磅打造，时尚、休闲、运动品牌服饰及特色餐饮隆重招商。

“中国高层豪宅新传奇”在麓山开启

9月29日晚，成都新城南麓山国际社区内，“2010金秋麓山传奇之夜”高层豪宅揭幕酒会举行。麓山国际社区的茵特拉肯诞生即不凡，以成都新城南国际化的核心区域价值、系出麓山名门的圈层基因、近千米楼间距、Y型建筑布局、户户270度三面观景、20000余平米湖泊、1栋1会所、顶级室内装饰、智能化创新配置等标准对中国高层豪宅进行了重新定义。

揭幕酒会吸引了19个省市及香港地区近40家主流媒体的关注。活动现场，来自美国的著

名设计师讲述了茵特拉肯高层豪宅的设计理念，以及茵特拉肯获得美国Gold Nugget奖的情况。在所有人的见证下，万华地产总经理罗兵、麓镇事业部总经理贺刊和美国设计师共同揭开了Gold Nugget奖、“2010亚洲生态宜居国际典范奖”的神秘面纱，也宣告茵特拉肯高层豪宅全新户型的亮相。作为西南地区最高端的高尔夫住区，此次“传奇之夜”还吸引了达芬奇家居旗下ARMANI、VERSACE、FENDI等世界顶级定制品牌，与现场来宾共同上演了一场奢华的聚会。

黄金周市区置业者纷至长清

市区置业者多过长清置业者

黄金周期间近郊楼盘备受热捧，但是近郊楼盘的升温却是阶段性的。早先是东部的近郊楼盘受关注，一直到去年全运会期间，以海尔绿城全运村为代表的精品项目使置业者对东部的关注达到了顶点；今年以来，众多大型开发商深耕多年的西部大学城-园博园板块也终于开花结果，济南恒大绿洲7月份开盘单日成交980套，收金6亿元，以迄今为止全市最高的单日成交量扭转了济南市民有“住东不住西”的观念。

如果在7月、8月大学城-园博园板块还是以长清本地居民为主，9月以来这种情况已经发生了彻底转变。据济南恒大绿洲销售主管介绍，最近一个多月来，来电来访客户

济南市中心区域占八成，长清区占一成，外地占一成。来电来访客户已经以济南市区为主，长清和市区的融合在加速。

高铁轻轨满足投资型置业者诉求

据观察，西部的看房者主要分两类，一类是改善型置业者，其中又有不少是养老型置业者。这类置业者对居住的生态环境要求较高，“宜居长清”满足了他们的心理诉求；另一类是投资型置业者，他们仍持有通胀预期，都与资产保值颇为敏感，在房产保值上密切关注市政规划。一部分投资型置业者近期频繁到长清看楼，就是看到了明年京沪高铁五月一日全线试运营，十月一日全线正式运营的利好，西客站总部经济的兴起将极大拉动周边板块的发展。(周爱青)

安居客

anjuke.com

齐鲁楼市

QILU HOUSE OF REALTY

济南二手房一周动态数据

(2010年10月12日统计)

一周市场均价：7442元/平米

对比上月均价上涨0.88%

一周房价涨幅最大的区域前三

一周房价涨幅最大的板块前三

区域	对比上月均价
高新	+1.36%
历下	+1.08%
天桥	+0.71%

一周房价跌幅最大的板块前三

一周新增房源最多的板块前三

板块	对比上月均价
郭店	-6.17%
长清	-4.55%
魏家庄	-4.43%

板块	占全市新增百分比
洪家楼	14.52%
无影山	8.31%
全福	5.72%

安居客，专注于二手房搜索的网络平台

更多详情，请登录安居客网站：www.anjuke.com