城市活力十足 楼市 价值重铸

东部:房地产市场的领跑者

东部作为市场的主要供应区域,引领着整个城市的房价,2010年不少楼盘价格上涨近千元,依旧保持着楼市房地产市场领跑者的地位。在城市"东拓"和房地产项目在东部区域大规模开发建设下,济南人"住东"的概念也在发生着变化,从东二环到东三环,越来越多的市民已经关注并习惯。

活力新区

"东拓"战略和奥体文博片区建设的启动,东部城区基础设施得到了全面的提升,总建筑面积35万平方米,总投资达30个亿的济南奥体中心"一场三馆"及附属工程完工,带有浓郁济南风格的"东荷西柳",全运会历史上的"第一个"全运村,媒体村以及周边大批富有现代韵律的建筑群开门迎客。省立医院东院区,省高院审判楼、鲁商国奥城、囊括文化酒店、舍博物馆和档案馆的等等,构成了省城未来最具活力的新区。一些地产大鳄纷纷在奥体中心和唐冶片区的周边安营扎寨,保利、恒大、中海、南益、海尔城墙、济南大运等地产大鳄的到来,使东部成为最有活力的区域。

恒大名都,海尔城墙,保利花园、中铁会展国际、鲁商国奥城、中海紫御东都、中齐未来成、海信慧园、名士豪庭、火旺东第、银座花园、蓝调国际、森林对湾等大型楼盘,可圆梦横布,东部人口的爆然迸增,让这个区域缔造了无限活力。

房价一路看涨

东部楼盘的放量和销量多年来在省城楼市一直处于领跑地位,房价虽是节节攀升,部分楼盘因为进入二、三期的滚动开发,直观的楼盘品质及社区雏形的初现,进一步也带动了东部项目的销售,海尔城墙全运村的开盘价的8000元/平方米左右到现在新推楼王的17000元/平方米左右,名士豪庭新开按揭价格的万元左右,银座花园三期加推房源过万元销售等等,在东部种种优势下房价一路看涨。

除了供应量和成交量大,东部房地产发展的另一个特点是产品品质高,海尔绿城全运村,恒大名都等有自己突出特点的精品大盘,许多大盘的供应面积,销售总额都在省城楼市占相当大比例,引领作用明显。

(楼市记者 贾婷)

东部楼盘市场情况一览表(部分)

项目名称	物业类型	户型面积(㎡)	价格(元/㎡)	优惠措施
恒大名都	高层	92~160	7000起	自主介绍购房获赠3000~5000购房款
海尔绿城全运村一期	精装别墅	114~200	14600	最高优惠4万元
海尔绿城全运村二期拉美园	别墅	160~480	19800	开盘优惠在即
海城山色	小高层	84/98/116/122/142/三室/143/164/四室	9400	84/98㎡:购置即赠享受5000元教育基金
丁豪广场	公寓/办公	30~120	待定	待定
银河盛城	公寓	87~174	约6000	无
鲁商·国奥城	精装公寓/别墅	公寓:46~110 别墅:270~350	公寓:14000 别墅:16000	暂无
中海紫光观邸	别墅/高层	别墅:420~650 高层:90~150	待定	别墅五重超级优惠
未来广场	写字楼	79~115	交房后约6800	保底成交享总房款3%优惠,多购购买享总房款8.8折优惠
海信慧园	高层	93、113的商业三室	7900	购房尊享9折优惠,高在一至物业费,赠送园区车位
老君美墓	小高层/高层	91~103	约价7500	购房尊享9折优惠
万豪新天	住宅	88~140	约价6180	无
中铁汇展国际	写字楼/商业/商务公寓	60~2000	约价9000	无
齐鲁天马相城	别墅	135~460	40~60万/套	详见售楼处
银座花园	住宅	110~178	9800	无
火旺东第·蓝山庄	纯别墅/住宅	220~440	待定	10万或30万
保利花园	高层住宅	133~165	住宅 约价7300	购房赠送3万一次性付款30折
祥泰·森林花园	住宅	67~130	约价7800	待定
名士豪庭	名士MINI公寓酒店公寓	LOFT:45~55	约11000	按时签约送4999元家电基金

北部:群雄逐鹿 后劲十足

重汽地产、天鸿地产、北大资源、鑫苑置业等大鳄已进驻开发北部区域,同时也有世贸集团、华润置地、中色投资、世纪金源等接踵而至,使得北部房间新城的居住梦想步步走进现实。

北部价值 轮番上演

2007年9月,香港世茂集团与天桥区政府正式签约,计划开发面积三片区:2009年10月29日,位于天桥区历山北路与小清河交会处的300亩梁府片区,被鑫苑置业以总价11.36亿元的价格拿下;2009年11月12日,历城区将军路以西、小清河北路以北的224亩华光旧化地块,被重汽地产以393万元/亩的价格拍得;2010年3月,北大资源签约2600亩徐李片区,拿下山师北院开发权。2010年6月济南闵河新区城市发展高峰论坛暨土地推介交易会上,9家开发商签订泰福糖、龙湖、板桥、张庄等10个片区意向开发协议,总用地面积约972公顷,总投资约670亿元。

一时间,一直被地产市场忽视的北部城区,吸引了大批本土乃至全国知名房地产企业的关注,周边配套设施的逐步完善,使滨河新区日新发展,华荣初绽,成为济南最炙手可热的开发热土。

滨河生活 即将开启

率先进驻滨河新区的北京天鸿地产,其开发的万象新天项目已经进入实质性的销售阶段,未来济南新东站的商户更让万象新天价值凸显,位于周围楼盘的价值走势,这130平随意挑选的大型商户,吸引了众多投资者的眼球,加上项目斜对面的大学开发的恒大名都项目,未来一个集商业、公寓、住宅为一体的城市综合体,将在市民面前,聚焦济南北部区域,重汽鑫苑已进入尾盘销售阶段,记者了解到,重汽鑫苑清河苑快要于12月底开盘对外销售,该项目占地面积约240亩,总建筑面积略上地下共达30万平方米,是济南市三环沿线较为稀缺的大规模低密度高尚住宅社区,与其紧邻的鑫苑名家也正在配套开发的恒大名都项目,未来一个集商业、公寓、住宅为一体的城市综合体,将在市民面前,聚焦济南北部区域,重汽鑫苑清河苑已进入尾盘销售阶段,记者了解到,重汽鑫苑清河苑快要于12月底开盘对外销售,该项目占地面积约240亩,总建筑面积略上地下共达30万平方米,是济南市三环沿线较为稀缺的大规模低密度高尚住宅社区,与其紧邻的鑫苑名家也正在配酝开盘,滨河生活即将开启。

随着小清河逐日变清,景观带越来越完美呈现,亲水居住的宜居生活也在市民心中

资料片

北部楼盘市场情况一览表(部分)

项目名称	物业类型	户型面积(㎡)	价格(元/㎡)	优惠措施
鸿运清河	住宅,花园洋房,商铺	125~150	7200	起价房源27万起1万
盛世名门	住宅,小户型公寓	88~134	8000	一次性付款特价,别墅特价
重汽鑫苑清河	住宅,公寓	30~220	未定	总价5万起7万
鑫苑名家	花园洋房,高层	55~270	未定	无

中部:商品房销售热度不减

在过去的十个多月里,中心城区商品房市场的迅捷者依旧不减其年,市中心地块的真正不可复制性,综合居住条件的优越性,消费者对市中心,高端物业的消费度不减,中心城区的商品房均价突破万元。

济南的住宅市场自春节过后,就从冰冷的冬季大建上演,房价市中心高档房的攀价蔓延,市中心的高端住宅单价过万元,半年多时间里每平方米上涨空间超过四千元,尽管如此,一些楼盘销售依然呈现出火爆,诚基中心,保利大名湖,中国盘子,中建文化城等项目成为今年中心城区关注度较高的项目。

便捷的交通,让出行,会友"易如反掌"

交通历来是人们选择住宅的一个重要条件,在市政规划中,无论是公交线路或者是轨道交通,基本上都会围绕着市中心来安排建造,这为市中心居住者日常出行,带来了便利和快捷,陈总是济南一家企业的高管,喜欢快节奏生活的他则偏向于城市核心地段的豪宅,生活所需的各种业态满足了居住,休闲,消费,购物,商务等,都市生活都可一站式完成。

体现自身品质

市中心的住宅由于其地段,交通,等优势,其楼盘的综合品质和总价格也较高,经过几年的市场盘整,市场产品结构趋于完整,高,中档住宅实家区分更加明显,客户的取向性更加明确,市中心住宅的消费群体,也主要集中在中高收入层次,这部分高消费亲体随着近几年二环外购房享受清净,如今又回到市中心地段,多年商业的积累,让市中心周边的配套设施异常完善,满足了人们日常生活的需要。

不可复制的资源优势

在济南市中心的各种资源是有目共睹的,名盘或是倍着名校,或是倍着名胜景区,都会给楼盘再增添几分销售力度。2009年文华园的热销到今年保利大名湖开盘检验,再一次让我们看到市中心高端楼盘在消费者心目中的青睐,其中,省内的高端消费群购房的比例更是有所上升,可见,省城济南市中心高端楼盘的购买,投资已经超出了地域范围。

投资客对先生讲,去年8月份购买了市中心的一套60多平方米的小户型,时至今日的价格每平方米已经上涨了五千左右,在投资渠道有限的状况下,收入是很可观的,据不完全统计,在济南市二手房市场中,市中心住宅成交最为活跃,成交速度也最快,这就为市中心住宅的购买者日益入二手房市场提供了方便。

(楼市记者 贾婷)

中部楼盘市场情况一览表(部分)

项目名称	物业类型	户型面积(㎡)	价格(元/㎡)	优惠措施
诚基中心·水静金湾	住宅	80~150	均价21000左右	尊享总房款减6万,按揭9.9折,一次付款9.7折
东环商业广场	经营和商铺	6~600	18600	3年免租低折扣和价惠
大业国际	写字楼	60~2000	起价12000	无
泰都广场	商业	20~1000	待定	待定
明湖南·开元广场	商铺、写字间	商铺:50~1000,写字间:50~400	写字间均价17000	待定
圣凯时尊广场	写字间	109~150	11500	限时零月供,月租抵房价
梅园广场	商铺	三万平方20~80	20000	开盘期享8折
山东国际大厦	写字楼	150,279,314	12000	9.5折
经纬万	商铺	10~400	待定	待定
南岳·名泉春晓	综合体	约55万	待定	12月份签订中心户型8折
保利·大名湖	住宅、商业、写字楼	214~221	住宅 均价14000	一次性付款9折

章丘楼盘市场情况一览表(部分)

项目名称	物业类型	户型面积(㎡)	价格(元/㎡)	优惠措施
山水豪庭	小高层、高层	90~150	均价6240	一期:一次性付款优惠15万元/㎡;二期:开盘当天9万起5万
山水·爱庭·南苑	小高层、高层	90~210	均价4800	一次性付款优惠15万元/㎡,(15号楼除外)
齐鲁润邦·雅和院苑子	别墅住宅	248~352	219万~556万元/套	认购期间10万抵15万,最至11月30日
齐鲁润邦	名园花园洋房	99~117	均价5600	按揭9折一次性付款9折

西部:商业住宅齐头并进

提到济南西部,人们更多地用"阳光新路","纬十二马路","西客站"等几个词间以带之,这几个重要的关键词以点带面地勾勒了济南西部区域,如今展现给大家一个商业,住宅齐头并进的繁荣局面。

阳光新路:西部新城地标

昔日水泥厂路变身如今阳光新路,不得不让人感慨万千。178万平米的阳光100国际新城,40万平米的如意苑,比阳光新路成为大型楼社区的新地标,板阳光100董事长刘伟介绍,2011年阳光100业主入住量将达到9000余户,四期美乐汇内街商业全线亮相,雅高酒店,沃尔玛已签约入驻,一个以家庭娱乐休闲消费为主的综合商业群将呈现,该区域辐繁布点已成为商家必争之地,西部商业中心雏形显现,加上周边众多国际社区,阳光新路成为高密度人口聚集地,济南西部新地标。

十二马路:商业住宅齐发力

如今的纬十二马路已迅猛崛起,商业格局定发生重大变化,根据规划区对该区域的重新规划,经十路,阳光新路,经七路,纬十二路交接的区域,将建成济南西部的高档商业圈,除了大型购物中心外,沿着阳光新路南北延伸,将建成一个面积超过30公顷的商务区,有专家预测,该路从纬到北将会形成海中低不同商业业态,并覆盖所有的消费层面,形成立体状态,同时历北100四期,五期商业产品轮廓已现,该区域的商圈辐射力和影响力已经逐步走向成实。

除了商业,更有高档居住区的开发改变了当地的人口结构,绿地·卢浮公馆的开发建设让西部区域购买力大大提升,社区环境档次升级,彻底改变了老济南"住东不住西"的传统观念。

西客站:经济文化新中心

西客站的建设,中国艺术节的举办把市民的眼球从东部转移向西部,西客站的建设不仅促生商业,文化发展,更对周边住宅产生积极影响,恒大绿洲在自己的新闻宣传中提到,西部高铁建设隐现山东都"北上广"压今热潮,异地置业者数量大幅度提升,西部高铁开通后将带来人流量的激升,对于整个西部区域,特别是商圈,住宅层面都将有大的升级和带动。

(楼市记者 陈晓翠)

资料片

西部楼盘市场情况一览表(部分)

项目名称	物业类型	户型面积(㎡)	价格(元/㎡)	优惠措施
阳光100	住宅,商铺	住宅88~140 商铺33~200	住宅均价9800 商铺18000~28000	住宅:一次性9.8折,商铺暂无
绿地新城·四季公馆	住宅,商铺	78~141	8800~9200	开盘日:一次性付款,一次性付款9.8折
如意新苑	别墅住宅	90~133	均价8400	最高直降1万元/套
蓝石大厦/蓝	旋楼,双拼,联排公寓洋房,商铺,高层	别墅:250~700 洋房:140~310 高层:90~140	别墅:275~375 洋房:10万~14万 高层:均价1万	无
香格国际	住宅	95~120	起价7850	一次性付款优惠30元/㎡

章丘:进入大盘品质时代

在国内品牌大鳄陆续进入济南市场,纷纷占据版图之时,章丘地产也不甘落后,迎来大盘进驻开发发展的高峰期,时至今日,章丘地产在大盘,实力开发商的带动下,进入品质时代。

大盘开品章丘地产

远离济南市区的章丘在自然环境上有着得天独厚的优势,进驻开发商充分利用这一点,在景观设计和户型设计上做到超前规划,其性价比远远超过济南市区一些楼盘,在知名度上也被济南市民所称道。

齐鲁润桥浓郁美伦小镇风情的大型精装社区现已成为章丘新城区地标性建筑,产品覆盖多层住园洋房,公寓,TOWN-HOUSE别墅等,户型从70~280平米不等,满足多种客群需求,并配有大型购物中心,虽远离济南市区,却一样体验到繁贵,时尚,高品质生活;在建筑设计上有着高知名度的山水泉城率先采用先进规划理念:低层架空延伸自然景观,电梯直达停车场,社区大面积水系,高档会所等,所有这些品质丝毫不逊于济南楼盘;由重汽地产开发的盛邸东郡更为章丘地产涂色,项目提倡产业,商业,居住,娱乐的综合模式,塑造具有文化和地域特点的紧凑型邻里社区来重建城市活力中心。

价格洼地成置业首选

在济南东、西、南、北,中各区域楼盘相继进入万元时代之时,章丘高品质楼盘依然可寻"5"字开头住宅,据悉,章丘大部分在售楼盘都不超过5000元/平米,记者调查了解到目前山水泉城均价为5800元/平米,齐鲁润桥均价在4500元/平米左右,其别墅价格在6000元/平米左右,重汽盛邸东郡为3800元/平米,距离市区车程约40分钟的章丘楼盘,房价却又是济南楼盘价格的一半,置业成本之小,成为置业投资首选。

济南市轨道交通线网规划初步方案把章丘纳入线网规划范围内,与周边城际列车对接,这使得未来章丘楼盘的发展有更多,更大空间,置业章丘成熟门选择。在十一期间,在本报组织的免费看楼车活动中,章丘分线路吸引了近百名购房者,当天更是有一位购房者买下山水泉城的一套住房,价格合适,环境好是其买房的主要原因。可见,在轨道开通之前,章丘地产成为名副其实的价格洼地。

(楼市记者 陈晓翠)

资料片

南部楼盘市场情况一览表(部分)

项目名称	物业类型	户型面积(㎡)	价格(元/㎡)	优惠措施
天泰大民间	市场绿色住宅	168~259	14500	贷款9.9折优惠,一次性8.8折优惠
银丰花园	住宅,公寓	住宅:84~219 公寓:45~70	住宅:3700~14000 公寓:待定	住宅:1万/套
中海国际社区	高层,小高层,别墅,商业	高层:85~140,别墅:270~420	待定	待定
恒山花园	花园洋房	138~230	14500	11月份一次性9折按揭最低9.2
鲁能·领秀城·中央公园	高层,小高层	136~148三室;88,98两室	8300~9400	一次性9折;按揭9折
鲁能·领秀城·蓝山酒窖	别墅,联排,双拼	别墅:167~235 联排:320~470 双拼:488~489	别墅:250~370万/套 联排:660~1200万/套 双拼:1860~2460万/套	一次性9折优惠

长清楼盘市场情况一览表(部分)

项目名称	物业类型	户型面积(㎡)	价格(元/㎡)	优惠措施
恒大御景	住宅	88~141	均价5000	签定合同最高500元奖励
国际花园广场	商业	40~100	3400~28000	开盘期间8.5折
重机盛世	别墅	270~530	260万~560万/套	3万~5万元高端,超值享受
鲁商·悦都郡	小高层、高层	93~170	约4800	会员购房优惠价格千分之二/平米
鲁商·御龙湾	别墅	265~530	联排9000 独栋14000	7天内签约享受总房款2万元优惠;一次性付款享受总房款3万元
中建·蓝图	别墅	地上:约290~360 地下:约112~135	待定	待定
	洋房	151~205		

南部:大盘"造体"运动开启

江北第一大盘鲁能领秀城,总用地面积约3686亩的中海国际社区两大巨缺共同撑起了济南南部区域,领秀城社区拥有中心的规划,中海国际社区城市综合体的启动让南部大盘再度升级,"造体"运动拥开序幕。

品牌地产 南部造"体"

细数目前南部在售楼盘,鲁能领秀城,银丰花园,天泰太阳树等几个项目都可算致历老盘,销售时间都在3年以上,在济南各区域象地热情高度不减,"地王"频频的情况下,南部区域除中海拿下九曲片区外,并无土地出让,素有"风水宝地"之称的南部土地的稀缺价值再次体现,如今中海国际社区的启动,为南部城区注入新活力,据悉中海国际社区将打造成为一个商务,办公区为核心,超大规模,高标准居住区环绕周围的大型综合体项目,产品富含高层,小高层,别墅,商业等类型,届时,南部将吸纳更多的消费客群,提升价值空间的同时,居住品质将进一步拉升,南部再度成为人们关注的焦点。

高档、高性价比住宅聚集地

南部土地稀缺性决定了南部楼盘的高档精品属性,别墅,花园洋房,低密度,高舒适度科技住宅构成南部地产市场的主角,仅仅一年多时间,南部区域楼盘价格翻番提升,如今鲁能领秀城均价在9000元/平米左右,银丰花园住宅价格突破万元大关,天泰太阳树高科技住宅均价为14500元/平米,在价格增长的同时,楼盘不忘提升社区品质,领秀城大力气打造社区自然景观,教育等配套资源,很多购房者正是看重了社区育英中学的优质教育,使其成为名副其实的南部学区大盘,中海国际社区的进驻开发让未来南部价值再次凸显,更大范围的释放该区域的消费能力,据悉,中海国际社区物业处开放至今备受关注,一个集良好的生态环境,人文环境和高品质生活于一体的现代化南部新城区将展现在济南人面前。

(楼市记者 陈晓翠)

长清:地产投资的热土

基础配套的完善,环境的提升,长清作为济南市区周边的潜力房地产市场,2010年在优势凸显,恒大地产,鲁商地产,康桥置业等大品牌中高端项目的带动下,房价节节攀升,目前市场热销楼盘项目均价已超过5000元/平方米,房价上涨空间依然可见。

长清得天独厚的自然景观,交通环境的全面提升,拉动了长清区域房地产的迅速发展,在市区房价动辄一平米就在8千左右,甚至过万元的价格对比下,长清住宅项目优势进一步凸显。从产品品质看,近两年长清区域精装修,别墅等高端产品在市场上频现,极大的改善,提升了区域住宅产品的品质,吸引了市区大量高端消费购买群体。集于各种优势的综合条件,2010年长清房地产市场吸纳了市区的初次置业者以及投资者的关注,而市民消费行为的转变,直接推动了长清房地产市场的发展,房价也由此快速上升。

采访中,鲁商常春藤项目相关负责人告诉记者,近年来长清区域的房地产投资越来越热,新开发项目不断增多,到这里购房的市区居民也越来越多,房价随之上涨,已由两年前的3000元,攀升至今年的5000元左右,新推房源更是供不应求,自去年回博园开放以来,是彻底众多市民接近长清的一个好的开端,从销售中我们发现,凡是购房刚性需求或投资需求的客户,只要能到长清,看看项目,就有成交的可能性,可见,市民对长清片区的文化,居住环境,产品,价格的认可度较高。

快捷的交通既给生活带来了便利,也缩短了城市间的空间距离,快捷的交通不仅只是承载着交通运输的概念,更承载着城市生活及城市资源概念,济南至长清的道路改造完成后,从市区开车过来只需30分钟左右,算得上是方便快捷,加上长清区现在的楼盘价格相对较低,花园样的钱能比在市区买大近三分之一的面积,随着城市的增容扩大,城市功能配套相应的变化,近郊住宅低密度,生态,健康的居住环境,将成为市民购房的理想选择,长清房地产"价值"象来被新看好。

(楼市记者 贾婷)