



区域篇

风起云涌 全面发力

2010济南房地产市

后全运时代 放大城市想象

随着全运会的召开,东部城区的配套更是日臻完善。奥体中心成为全民健身中心,省立医院东院区、喜来登酒店、省博物馆新馆相继落成并投入使用,18家世界500强企业先后入住。东部新城的发展,在后全运时代放大了城市的想象。

实力地产商进驻 助力东城腾飞

随着东部的开发建设,济南各项行政功能正在逐步东移。在奥体中心和唐冶片区的周边,不少地产大鳄早已安营扎寨,南益、保利、恒大、中海、海尔绿城、济南火炬等地产大鳄的到来,使东部成为最有活力的区域。

一线知名开发商进入济南,不但带来成熟的产品,也加大了对济南的投资,并带动济南的房地产发展水平向一线城市靠拢。奥体片区和唐冶片区的崛起更将带动周边区域经济发展,辐射东部乃至整个济南。经十东路、旅游路、工业北路周边几乎集中省城一半以上的商品房开发量。保利花园、中铁会展国际、中海紫御东郡、海信慧园、名士豪庭、火炬东第、恒大名都等大

型楼盘,可谓星罗棋布,东部人口骤然剧增。一线开发商在东部的运作,一方面激活这一区域的活力,用成熟的产品聚集着上百万的置业者;另一方面,他们对教育资源、商业资源、医疗资源、休闲服务资源的植入,也助力东部加速走向便捷,走向完备,走向成熟。

房价一路高歌猛进

东部楼盘的放量和销量多年来在省城楼市一直处于领先地位,房价更是节节攀升。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,也进一步带动了东部项目的销售。海尔绿城全运村的开盘价的8000元/平方米左右到现在新推楼王的17000元/平方米左右,名士豪庭新开房源价格的万元左右,银座花园三期加推房源过万元销售等等,在东部这种优势下房价一路看涨。除了供应量和成交量大,东部房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。



高端云集 名企掘金

大盘云集 名企掘金

“环境好,空气好,适宜养生,更适合居住”,早已经成为济南人对南部地区的共识。随着济南市中区新城片区规划的确定,依山傍水的南部已经成为济南人最为理想的居住区。物以稀为贵,南部凭借其稀有的生态资源,也吸引了众多品牌房地产开发商的青睐,精心策划、巧妙设计,将自然生态资源融入到项目中去,全力打造居住精品,鲁能领秀城、中海国际社区等众多南部品牌楼盘也成为市场与业内关注的焦点。

生态居住 配套完善

随着人们居住意识的提高,更多的人开始追求生态健康,不仅对房屋的品质提出了更高的要求,对小区外部景观的要求也越来越高,而南部的自然生态资源很大程度上满足了人们的需求。在把楼盘绿化率作为产品品质重要指标的今天,南部楼盘周围大自然赋予的良好空气环境,无疑满足了人们对生态和健康的需求,山水景色直接、自然地融入到日常生活中,足不出户便可呼吸新鲜空气,享受鸟语花香。南部开发受到了政府的高度重视,新城片区“一片、三轴、六区”的结构布局,使南部成为集居住、商贸、城市综合配套以及综合旅游度假等为一体的现代化新型城市组团。值得一提的是,南部道路系统的不断建设完善,在很大程度上促进了该区域大中型高档居住片区的开发建设。

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脉共同撑起了济南南部区域。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。

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、低能耗、高舒适度科技住宅构成南部地产市场的主角。银丰地产躬行“品质至上,品牌至上”的企业理想。2009年,银丰地产投入2000余万元将龟山打造成了集健身、休闲于一体的开放性公园,修建了1000余米石质登山道,设置了宽阔的日出观景平台、休憩平台、山中凉亭等,并充实了部分树木和花卉,周边居民可以随心所欲地在山中漫步,体验山居生活,使龟山成为周边居民休闲的好去处,赢得了社会的广泛好评。2010年,银丰地产又投入资金1000多万元修筑了兴济河路,使舜耕片区与阳光舜城两大片区相连通,促进了两大片区的发展,成为了济南本土企业的优秀代表。



↑ 泉城楼市蓄势待发

← 东部成熟高地

东部“小泉城” 投资置业两相宜

章丘开启大盘品质时代

“章丘有山、有泉,道路宽敞”已经成为人们对这座城市最直观的印象。根据有关数据显示,近几年到章丘买房置业的济南市民越来越多,可见章丘作为宜居城市已经得到了广泛的认可。

全方位对接济南 融入省城经济生活圈

章丘具有良好的区位优势,西距济南市区仅45公里,经十路、章丘大道、济青公路、胶济铁路等交通主干道贯穿章丘,章丘毗邻济南国际机场,已经成为济南大都市圈与大城市的衔接点。

章丘素有“小泉城”之美称,是一处休闲、旅游、养生之地,作为省城济南的后花园,在城市大发展的背景下,章丘已经成为一处置业、投资的热土。中国重汽、海尔集团、可口可乐、康师傅等大型企业纷纷入驻章丘;齐鲁置业、永大房地产、天业房产、瑞境置业、道通置业等众多品牌房地产开发企业抢滩章丘。可以说,章丘已经成为正在迅速崛起的居住、置业两相宜的东部新城。

远离济南市区的章丘在自然环境上有着得天独厚的优势,齐鲁润桥浓郁英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,产品覆盖多层花园洋房、公寓、TOWN-HOUSE别墅等,户型从70-280平米不等,满足多种客群需求;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;由重汽地产开发的翡翠东郡更为章丘地产添色,项目提倡产业、商业、居住、娱乐的混合模式,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。

在济南东、西、南、北、中各区域楼盘相继进入万元时代之时,距离市区车程约40分钟的章丘楼盘,房价却仅是济南楼盘价格的一半,置业成本之小,成为置业投资首选。



价值潜力区 眺望城市发展未来

价值洼地 开启品质生活

北部区域现正处于大发展的焦点时刻,其拥有济南市便捷的交通配套及重点交通枢纽,良好的自然资源,也不缺乏人气和市场认可度。小清河片区在政策利好的大力推动下,现已初显其真金价值,小清河景观带的逐步呈现,大批常住人口的日渐密集,各类企业的逐步进驻。

地产大鳄安营扎寨

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,使得北部滨河新城的居住梦想步步走进现实。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月济南滨河新区城市发展高峰论坛暨土地推介交易会上,9家开发商签订幸福柳、北湖、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。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,成为济南的开发热土。

在济南,有一部分人,早已摈弃住东住南的概念,而去选择一种适合自己的、最为平实、舒适的生活氛围。北部区域的楼盘大多不以价格高而取胜,在整个楼市中,显得较为低调与沉稳,便捷的交通、成熟的配套、平实的居家生活,也许才是老百姓对这里最真实最准确的定位。在很多人将眼光投向东部、南部时,也有更多选择理性置业的购房者根据自身的实际需求而选择了住在北部。

如今看北部区域,重汽翡翠郡社区已逐渐成熟、香港国际也已进入尾盘销售阶段。率先进驻滨河新区的北京天鸿地产,其开发的项目已经进入实质性的销售阶段。80-130平随意挑选的“合理”户型,吸引了众多购房者的眼球。加上项目斜对面恒大地产开发的恒大城项目,未来一个集商业、办公、住宅为一体的城市综合体呈现在市民面前。



2010年是长清区快速发展的一年,品质大盘等项目的加入,目前位于长清区核心地带的常春藤、中建·瀛园、恒大绿洲等楼盘受到市场热捧,让越来越多的市民开始关注长清、青睐长清。随着品质的飞跃提升,供应量的迅速上升,长清的房地产市场呈现出繁荣的竞争激烈景象。

享自然生态之魅力

如今的长清已成为很受欢迎的假日出游首选区域,“太阳城”成为众多市民对长清的认知。2008年5月,第七届中国花卉博览会正式落户长清,长清就以“服务园博会”为目标,不断自我提升。长清生态环境已成该区域显著的卖点,长清御龙湾、鲁商常春藤、