

“刚需”发力,房价呈平稳态势

“民生地产”成为省城地产最大卖点

半年已过,严厉调控下的省城房地产市场出现了量价齐升,从国家统计局发布的前6月数据看,济南房价呈平稳上涨态势,上半年济南市住宅价格累计上涨2.1%。

价格稳步上涨,销售面积大幅攀升的市场环境下,盘点一下上半年各楼盘,各房企收成,却是表情不一,几家欢喜几家愁。在年中销售数据排行上,中海、恒大、绿地、天鸿、北大资源、鲁能等地产大佬占尽风骚,成为上半年执牛耳者。

仔细分析济南上半年的供应、需求特征,促使销售火热的最大原因则是刚性需求强劲发力,民生地产横空出世。

刚需成为市场主导力量

在国家“限购”、“限贷”的

严调政策下,投资型住宅需求被抑制,改善型需求明显减少,在328万平米销售面积中,刚需型产品成为主要的贡献者。上半年“千套房源一天售空”的现象在市场上出现。面对浩浩荡荡的刚性需求置业大军,销售面积在不断地刷新。“90平米左右的户型一经推出,往往开盘当天就会全部销售。”济南北部一大型楼盘销售经理这样描述刚性需求的强烈需求。

“虽然在限购背景下,不少开发商也在大肆促销大户型,但是置业者一步到位的现象还是不多。90平米左右的户型最好走。”一位房地产策划人士无奈地说。刚性需求者往往是一种居者有其屋的心态,资金实力薄弱很多时候,即便相差2万元的首付,对购房者都是一个挑战。

“在我们楼盘,90平米的两居和1103平米的小三居,总价也就差7.8万,首付也就2.3万,但是小三房就是卖不过两居。”有置业顾问这样讲。

刚需置业者对总价非常敏感,也因此,不少迎合市场推出的“民生地产”楼盘,在今年销售龙虎榜上有名。

迎合市场 “民生地产”供销两旺

纵观销售数据排行榜,入围前10名的楼盘,企业,多数是以供应满足普通住房者需求的产品。

年初,绿地国际花都以6400每平的均价入市,主力户型有86平米两房和1105—135平米三房两种户型,均是以满足刚性需求的产品,推出千套房源,很快被售空。之后又在5月、7月等连续推出高性价比的新房源,以满足刚需为主,

均被一抢而空。

恒大地产的恒大城、恒大绿洲、恒大名都等楼盘均是郊区大盘,恒大集团一直是“民生地产”践行者,三大楼盘均以超高性价比面世。5月29日,恒大城开盘,最便宜的房源打完折后6480元/平方米,吸引了很多购房者的注意,当天实现热卖近1100套,成交金额9亿元。

诸如此类的“民生地产”成为今年房地产销售的领跑者。这类楼盘以其相对“实惠”的价格,满足大多数置业者迫切需求的产品特性,成为市场的绝对主力成交者。而中海地产的中海奥龙官邸、中海国际社区、中海紫御东郡三盘齐发,产品线涵盖高中档。但是中海国际社区推出的千套平价房,则是面向刚需为主的普通住房阶层,同样吸引了不少购房者。而他面向单位进行的团购房源,则同样是另外一种“民生地产”的形式。榜上有名的万象新天,据了解,面对刚性需求的房源屡次推出屡次销空。6月25日开盘推出的房源,三居户型,面积在113—140平米之间,总价约在70万左右,而90平的两房户型总价也60多万,当天开盘仅4小时的时间,近500套房源被售出。

民生地产的影响力还在延续,据了解,“以价换量,用平价房迎合市场”的销售方式,正在普及。鲁能领秀城继100套特价房短期售罄后,又加推200套特价房。世联地产认为,从历史规律来看,供应量达到顶峰三个月内,集中放量,市场竞争将会加剧,市场“价格战”将会愈演愈烈。以相对实惠为主导思想的民生地产也将会越来越普遍。

(楼市记者 杨会想)



楼市情报站

济南7月楼市继续活跃

往年7月是楼市传统淡季,但今年的楼市却在新盘连开与活动频出的交替中持续活跃。据悉,7月末,名泉春晓、丁豪广场首度开盘,华强广场、保利花园商业再度认筹,一系列楼市活动更是轮番上演,从服务角度辅助楼盘销售。

新盘连开商业火爆

7月23日,南益·名泉春晓在山东会堂盛大的开盘选房,近两千名客户云集开盘现场。南益·名泉春晓首创55万㎡国际新街区,以全面提升新天桥居住品质为核心理念,汲取了名士豪庭成功开发的经验,着力打造集旗舰商业、情景商业街区、高尚住宅、精品公寓、高档写字楼等为一体的国际新街区复合型产品。

济南华强广场,是一座集电子专业卖场、高端商务公寓、鼎级写字楼为一体的高端城市综合体,总建筑面积23万㎡。华强广场商辅化不仅具备办公、居住功能,更具备产品展示、交易等商辅化功能。首次开盘,C栋当天售罄,D栋当天去化80%以上,加推E栋再次去化80%以上,超然销售业绩充分印证出龙头产业、龙头企业的带动效应,据悉,华强广场商辅化公寓典藏楼王B栋正火爆认筹中。

保利花园商业金街,位于经十东路,毗邻奥体商圈,对于商辅而言,可以说是寸土寸金,购买商铺即可获得惊人的赠送面积,使商铺使用率一再增加,达到最大化!相对于市中心商铺高额的价格,保利花园商街首期仅1.1—1.5万左右,且享70年产权。

开发商大打“活动牌”

7月23日下午,一场主题为“我心目中的高铁”儿童绘画活动在国际花都泉景园接待中心举行。20多位幼儿园小朋友和专门前来参加活动的客户的孩子一起,在美术老师的指导下,用手中的画笔,描绘起他们心中的高铁列车。据悉,泉景园项目自身拥有三位一体的从幼儿园到中学的全套教育设施,所以与多家知名幼儿园和学校一直保持着良好的沟通。未来泉景园将继续举办类似的针对儿童教育的丰富多彩的暑期活动。

山水泉城斥巨资打造济南首家也是唯一的“迪士尼塑瀑水景”娱乐广场,开创国内小区高端配套之先河,为业主呈现舒适的高品质生活。据悉,此次道通·山水泉城举行迪士尼乐园塑瀑体验自7月29日开始,至7月31日结束。活动还设置了免费冷饮、抽奖活动,以及消暑游戏。凡是在此期间来山水泉城的客户,并领取道通置业精心准备的礼品。

为打造东部明星楼盘,同时为业主提供最优质的教育资源,天鸿·万象新天将在7月31日上午9:00举行天鸿万象新天签约历城二中新闻发布会,同时,0—18岁全程名校教育体系启动暨天鸿地产励学基金揭牌仪式正式启动。

7月24日,海尔绿城全运村为小业主送上了一台有趣又励志的舞台剧。同时,“暑期欢乐宝贝嘉年华第一季”系列活动开启。适逢海尔绿城全运村二期锦兰园、玫瑰园亮相,海尔绿城全运村特邀济南儿童艺术剧院组织活动,让更多的孩子成为朋友,能够培养孩子的动手、表演的能力,让孩子度过一个丰富多彩、欢快难忘的假期。

(楼市实习记者 杜壮)

丁豪广场开盘当日劲销85%

7月23日丁豪广场营销中心内,现场人潮涌动,已提前认筹客户早已在此等候,闻讯赶来的客户摩拳擦掌,跃跃欲购;不少晚来的客户只能在最后面站着听完正式选房前的仪式及选房注意事项说明,9点30正式开盘,现场气氛热烈,人头攒动,认购踊跃,销售率逾85%。

究其热销原因主要优势在丁豪广场的地理位置

及完善的商业配套,丁豪广场位于东部新城核心位置——济南国际会展中心正对面,32万平方米,产品包括五星级酒店、商务公寓、商务办公及商业,优越的地理位置,完善的配套,未来升值潜力可见一斑。尤其是随着华润万家及横店影城主力店的签约,以及后续的品牌名店、餐饮、娱乐的不断进驻,更加凸显出此项目的未来升值空

间。购买丁豪广场的客户主要看好未来的升值潜力以及购买后出租的租金因其完善的配套未来将会优于其他项目,丁豪广场户型设计合理,备受投资者青睐,尤其是80平方米的两室两厅户型当天售罄,加上不限购、不限贷的政策正好迎合了广大投资者的需求。目前,40平方米、60平方米的户型正在火爆热销中。



恒大集团慈善捐赠3000万成立助学基金

为了帮助品学兼优、家庭困难的高考学生能够顺利迈入大学校门,恒大集团再度携手中国扶贫基金会,捐赠3000万元成立“恒大集团贫困大学生助学基金”,为他们的求学之路送来雨润甘露。据悉,该助学金一年将惠及包括清华、北大、山大、中国海洋大学等在内的全国100所高校1.3—1.4万名品学兼优、经济困难的大一新生。

7月26日,“恒大集团贫

困大学生助学基金成立暨助学寻访出征仪式”在人民大会堂隆重举行,各界代表共计300余人参加。据了解,此次“恒大集团贫困大学生助学基金”是继2009年恒大集团一次性捐助3000万开展“慈善万人行”活动后,再度向中国扶贫基金会捐资3000万成立的慈善基金。主要用于资助全国100所高校的学习成绩优秀且特别困难的大学生。经审核符合该基金资助标准的学生,将在大一

期间收到1500元的资助,可连续两学期申请资助。

本次在成立助学基金的同时,寻访受助对象活动也在同步进行。7月26日至8月10日,将组织4支小分队到全国10个革命老区及贫困地区寻访部分考入项目高校的贫困学生;经核实后可现场发放第一学期生活费1500元,入校后纳入贫困大学生资助管理体系。

恒大集团总裁助理、集团品牌总监柯鹏表示,多年来,恒大集团坚持实业报国的宏愿,已发展成为以住宅产业为主,横跨旅游综合体、体育、文化等产业的现代化、国际化特大型企业集团。目前,恒大总资产千亿元,总市值千亿,是中国普通住宅项目开发量最多、覆盖经济欠发达城市最广、年开工面积最大,销售面积第一、销售金额第二、年纳税

额百亿的全国龙头企业。

恒大的掌舵人许家印教授是改革开放后的第一批大学生,是恒大唯一的博士生导师,作为改革开放政策的

践行者与受益者,许家印教授和恒大始终不忘企业公民责任。成立15年来,先后为国家教育、民生、体育、文化等社会慈善公益事业投入

超过16亿元,矢志成为中国最受尊敬和最具社会价值的优秀企业。

(丰静)



宇轩七里河店 七里河路6号<专心专业专为您找家>88326588 88326577					
高新小区 88万 2.2 88平 5/6F 双气地下室有暖气	南全福小区 56万 2.1 1.54平 3/5F 小区环境好生活便利	采购附近宿舍好房 74.5万 3.2 1 87平 5/5 三套房 双气小户型	上海花园 96万 2.2 1 110平 11/18 双气品牌户型好	花园路高新小区 100万 3.2 1 122平 2/7 精装双气双地下室	盖佳花园 80万 3.2 106平 1/5F 双气
盖佳花园 85万 4.2 2 163平 双气 现房户型04年	盖佳花园 75万 3.2 123平 3F 03年双气户型	七里河小区 45万 2.1 75平 双气四个平台环境好	百花小区 72万 3.1 1 85平4/7F 双气双气急售带车位	锦绣康城 175万 3.2 185平 6/12F 双气电梯高档社区	化纤厂宿舍 56万 3.0 1 69平 3/5F 双气户型有车位
盖佳花园 63万 2.2 86平 5/7F 双气有车位双地下室	富翔天地 115万 2.2 1 80平 2/11F 双气03年平台环境好	黄台北路宿舍 48万 2.1 85平 2F 双气精装修可	蓝调国际 43.2万 1.1 1 57.6平16/33F 位置好新环境好	二环路宿舍 84万 2.2 106平 双气三站地铁	富翔天地 95万 2.2 1 88平 双气 环境好
葡萄园小区 90万 2.2 1 110平 5/7F 双气双气现房地下室	玉函小区东区 66.5万 2.1 71平 4F 双气中档环境好	中海紫御东郡 71万 2.2 86平 8/11F 双气双气环境好有车位	海尔绿城 109万 1.1 24平 13/31F 双气	历园新村 61.5万 2.1 85平 双气户型双气	开元山庄 65万 2.1 75平 有车位可以贷款