



济南别墅市场价值再现

近两年间,济南别墅在市场供应量与价格两方面出现齐增势头。楼市调控之下,普通住宅销售波动较大,别墅市场却一直保持稳定态势。业内专家表示,这一顶级物业形态仍有一席之地。

供量增长 价格坚挺

记者调查统计发现,目前济南市场上别墅项目近20个,多集中在济南东部、西部、南部以及章丘境内。南部区域的鲁能漫山香墅、中海铂宫、原山九号,西部区域的鲁商御龙湾、中建瀛园、蓝石大溪地、康桥圣菲,东部区域的中海奥龙观邸、东山院以及章丘境内的龙园城、齐鲁涧桥,还有位于雪野湖畔的恒大金碧天下都是市场上以别墅产品著称的知名楼盘项目。

相比普通住宅,别墅在产品的设计、户型面积、区域配套、自然环境以及装修状况等方面有着得天独厚的优势。目前市场上的别墅产品,以独栋、双拼、联排为主,面积多在300-500平米之间,也有像鲁商御龙湾220-260平米之间的联排、蓝石大溪地700平米左右的独栋等产品。价格方面,别墅产品总价高低不等,基本在200多万元以上,高的多达2000多万,像中海奥



龙观邸的双拼楼王,总价就在2800万元左右。恒大金碧天下在素有“北方博鳌、省城后花园”的雪野湖畔,起价为6860元/平米,是少见的超值价格。

市场价值凸显

相对于一线城市来讲,济南别墅市场仍在初级发展阶段。2009年,济南别墅项目在10个左右,单价超过1.5万元/平米的别墅产品屈指可数。中海·奥龙观邸的面市开创了单价3.6万元/平米的济南房价历史新高,最高总价达1400万元/套的价格震撼了济南楼市。千万元别墅的出现引导了一批项目加入行列,成为2010年别墅市场主流。

2011年新政频出,限购令出台,济南别墅市场却处于百花齐放的状态,新增不少全新别墅项目。

业内某位专家表示,济南市场高端购买力非常强,这部分人群想买好房子的愿望和需求持续没有被满足,对于别墅总价的接受能力在不断扩大。今年恒大金碧天下、中海铂宫、中建瀛园、蓝石大溪地等别墅项目开盘效果甚好,在销售方面还常出现未开盘即被预购的情况,这使得开发商不得不重新估量这一高端市场。

(楼市记者 陈晓翠)

购房攻略链接:

别墅是一种复合价值的住宅,取决于交通、环境、户型、产品设计、配套、私密性、物业等各种因素的综合指标。只有将各项指标恰到好处地结合,达到价值最大化,才能凸显别墅的复合价值。

济南别墅项目一览表(部分)

项目名称	项目位置	户型面积(平米)	价格
恒大金碧天下	雪野湖风景区	255-530	双拼6860元/平起
中海铂宫	济南九曲	300-350	1.4-1.6万/平
中海奥龙观邸	龙奥大厦东500米	400-500	1300万/套、2800万/套
鲁能漫山香墅	二环南路与舜耕路交汇处	313-499	待定
鲁商御龙湾	长清大学科技园紫薇路5566号	联排220-260 双拼350左右	联排1万/平左右 双拼1.1万/平左右
康桥圣菲	长清区大学科技园内	270-530	1.1-1.3万/平
中建瀛园	大学城紫薇路西,园博园南邻	390-490	440-700万/套
齐鲁涧桥	章丘明水双山大街35号	220-352	1.2万/平
原山九号	旅游路与转山隧道南300米	400-500	待定
蓝石大溪地	经十西路999号	300-700	起价1.5万/平
火炬东第东山院	邢村立交东北500米	284-446	1.5万/平
龙园城	章丘济南东世纪大道绣源河景区	200-264	130-340万/套

恒大金碧天下打造雪野湖居典范

世间万千水态,唯有湖泊含蓄灵秀、神秘优雅,因此滨湖而居成为万千雅士的向往。莱芜金碧天下地处雪野湖畔,是恒大地产进驻齐鲁大地之后的第四个精品力作。独揽山水胜景,有万顷碧波做伴,与国际度假区为邻,守望城市繁华,金碧天下从众多地产项目中脱颖而出。

低密度坡地 尊邸俯览千倾雪野

恒大金碧天下是恒大集团投资建设的精品旅游地产项目,是集生态保护、城乡统筹、文化旅游、休闲度假等功能于一体的大型区域综合开发项目。项目总占

地8000余亩,首期建设用地约900多亩,包括低密度住宅及各种旅游配套资源。

恒大金碧天下涵盖245-530平米欧陆双拼大院华宅,90-170平米阔景瞰湖高层产品。双拼华宅主力户型在245平米以上,空间分区细致科学。主卧层南北双向观景露台,视野广阔,四面山水美景尽收眼底。花园洋房依内湖而建,在产品的设计、材料采购、建筑施工、产品装修、营销策划、物业服务等各个环节整合知名品牌的优势,以6000余条精装标准严控每个环节,打造高品质的居所。

为满足生活和旅游的需要,项目规划有白金七星星级酒店、会

议中心、运动中心、饮食中心、商业中心、儿童欢乐中心、娱乐中心和室内滑雪场、室内溜冰场等顶级设施,集居住、度假、养生、会议、运动、餐饮、娱乐等于一体。堪称完美的高端城市配套,让置业者可以享受与市中心华宅相同的品质生活。

信步美景 悠享湖山园林生活

金碧天下结合周边千顷度假区风景特色,规划欧陆风情园林,打造怡情养性的山水生活。设计师关注雕塑、草坪、行道、街灯等每一个景观细节,以精巧的手法展示专属天下的威严与礼

制。整体园林景观沿1.2公里环湖私家山道展开,精心设计了人口广场、特色雕塑、晓月栈道等景观。园林内选用百余种珍稀乔灌木构建景观体系,采用的乔木胸径达30厘米,银杏树有50年的树龄,保留了原始森林的自然风貌,营造舒适健康的小区气候。

立体交通 区域升值潜力巨大

恒大金碧天下所在的雪野湖国际旅游区距离莱芜市区25公里、济南44公里,北接章丘,东临淄博,西靠泰安,南望曲阜。济青高速南线出口紧靠雪野湖景

区,省道莱明路、仲临路、零九路贯穿全境。发达的交通网络,将雪野旅游区纳入济南半小时经济圈。雪野湖作为省城50公里圈内最大的天然湖泊,对周围都市圈内的人流形成强烈休闲吸引力,是周边县市民居踏青旅游的首选。

超高的性价比、便利的交通、完善的配套,使恒大金碧天下有了广阔的投资价值。随着区域知名度的进一步提升和区域发展的进一步成熟,雪野湖景区将吸引更多的游客。人气的增长,必然带来消费的增加、推动区域的发展,为项目带来的广阔升值空间。

商铺成投资“新宠”

“银十”将至,住宅市场大战已提前上演,泉城商铺市场却依然保持较稳定态势,优惠活动未见许多。记者调查显示,保利大名湖商铺、保利花园商业金街、开元广场等商铺项目销售情况都不错,投资价值开始凸显。

济南商铺项目一览表(部分)

项目名称	项目位置	面积(平米)	价格
火炬东第	唐冶西路	40-300	7000元/平起
泉城旺角	泉城路西首万达广场北临	8-35	待定
开元广场	历下趵突泉北路1号	一期45-100二期70-500	一期均价4.5万元/平米,二期价格待定
泰府广场	泉城路与省府前街交汇处	50-200	均价7.5万元/平米

商铺价格上涨

济南限购令出台之后,作为“不限购、高回报”的商铺成为很多投资者的新宠。据了解,目前济南的商铺与其他重点城市相比价值远被低估。某调查公司数据显示,济南的商铺收益率很

高,普遍在8%左右。商铺的投资价值让越来越多的投资者趋之若鹜。前段时间开盘的保利·大名湖商业金街推出63套房源,虽然价格在2.6万元/㎡左右,不过在开盘当天就几乎售罄,创造了商铺开盘的一个神话。泉城商铺的巨大潜力开始得到投资者的关注。

泉城商铺的价格一直保持稳定小幅上涨态势。据悉,保利·大名湖商业金街开盘价格比一年前周围商铺的价格每平上涨了5000-6000元。业内某位策划经理表示,限购令出台后商业地产的关注度大大提高,限购令如果不撤,购房者对商业地产的投资热情就不会消褪,价格也不会回落。目前,位于趵突泉北路开元广场一期商铺均价4.5万元/㎡,保利花园商业街均价1.5万元/㎡左右,火炬东第沿街商铺7000元/㎡起价。



纯商业商铺少见 社区商铺量增多

济南的纯商业商铺项目并不多见。纯商业商铺现大多分布在泉城路商圈,像泰府广场、泉城旺角、开元广场等项目。这些纯商业项目推出的商铺面积大小不等。泉城旺角商铺面积在8-35㎡之间,仅百米之隔的泰府广场,其商铺面积在45-200㎡之间。

社区商铺伴随着社区综合体的发展也渐渐成为商铺的主要形式。现在推出的项目大多都相继推出底商和沿街商铺,像即将开盘的波斐丽景沿街商铺。据了解,现在的社区商铺销售情况都还不错,记者采访了保利大名湖、保利花园、火炬东第等项目的销售人员,他们纷纷表示,住宅之后推出的商铺都卖的不错,成交情况大打超出预期。

(楼市记者 马韶莹)