



瞄准“十一”

写字楼也优惠

在历经2010年地产投资热潮后，2011年宏观调控下的大宗物业写字楼，在二线城市成为投资热品。

戴德梁行中国投资部联席主管叶建成指出：“尽管各城市的经济各有特点，但二线城市商业地产的发展正在复制一线城市所走过的道路，相信新的投资热点将出现在二线城市的甲级办公楼市场。”可见，投资写字楼已经是全国的一个新热点，许多专业投资者和有投资意识及经济实力的市民，都加入了投资写字楼尤其是高档写字楼的行列，而目前济南写字楼市场上在售项目中，鲁商国奥城、华强广场、开元广场、启德国际金融中心等项目，都以其成熟的区位配套，城市未来区域片区规划，成为省城写字楼市场的热点关注。

国庆买房优惠多

国庆七天长假，对写字楼青睐已久的投资客户可以去这几处楼盘转转看看，各个楼盘更是针对国庆期间客户答谢推出了不同的优惠措施。据悉，启德国际金融中心国庆期间预定，可享受内部购买优惠价格。开元广场一期三至五层写字间50-600m²，均价21000元/m²，购买200m²以上一次性付款可96折，同期现房出租。鲁商国奥城作为龙奥正脉CBD中央高端商务集群，其1号写字楼和2号写字楼已经全部售罄，2号写字楼创造了济南写字楼整层出售的奇迹，作为奥体片区首个人市销售的写字楼项目引领了城市高端办公新趋势。2011年下半年，鲁商国奥城预计将推出3号写字楼升级新品，140余米建筑高度瞰景地标楼座，1500m²标准办公尺度，继续为世界500强企业、跨国集团、上市公司、品牌名企提供一流的总部办公空间。目前，鲁商国奥城3号写字楼已经开始接受预约，预计年内推售。

看得见的投资收益

一些投资人士认为，在当前的市场环境中，投资写字楼是一个相对较为安全的市场。一方面，济南写字楼市场价格与住宅相比同一区域价格出现“倒挂”现象，写字楼的价格与住宅价格摒弃同步。下跌的时候，因为有租金保证，相对跌幅低于住宅市



场；但上涨的时候，其幅度和速度大大快过住宅市场，从某种角度而言，济南写字楼出租市场是住宅市场的风向标。另一方面，写字楼和住宅的投资区别就在于，一个是“生产资料”，一个

是“生活资料”，产生的投资回报率自然大不相同。计划投资写字楼的市民可以简单匡算一下投资回报率，其计算方式为：投资回报率=每平方米年租金/每平方米售价。此外，有经验

的投资客认为，写字楼业主在签订出租合同时，建议不要签太长时间，随着租赁市场行情逐渐走高，签订短期合同更能取得收益最大化。

(楼市记者 贾婷)

济南写字楼资料一览表（部分）

项目名称	位置	价格(元/m ²)	优惠活动
华强国际中心	历下山大路与解放路交会处	待定	无
中铁·汇展国际	工业南路59号	9000-12000	十一特价房优惠
开元广场	趵突泉北路1号	均价21000	购买200m ² 以上一次性付款可96折
鲁商·国奥城	经十路奥体中心对面	13000-18000	无
圣凯财富广场	泺源大街29号	12000	10月1日-7日购房成交客户可获得金元宝一个
启德国际金融中心	省博物馆东邻450米	电询	享内部特惠权益

“老”房新喜

黄金周里淘款典藏房

在住房市场中，新盘以其密集的推广力度聚集了众多购房者的眼球。但新房大多需要1到2年的周期方能交付使用。对于着急住房的一族，“典藏尾房”其实是个很好的购房选择。

说到“尾房”这个词，很多人直观的印象就是别人挑剩下的、甚至是卖不出去的差房子。其实留到最后的房子并不一定是不好的，有一些尾房还是极具投资价值的，如果一味坚持“尾房”即“差房”，那您可能真的会错过您人生中的“宝屋”。

尾盘里暗藏优质房

往年，尾房多为大户型产品，因为购房总款高，又不具备豪宅别墅的居住环境，因此容易成为滞销产品。但是今年，由于“限贷”、“限购”的原因，使得不少选了房的购房者失去了购房资格，不少千挑万选的好房子，也因此成为了“尾房”。

比如，在济南南部一楼盘，一套位于11层的南向两房，无论是楼层还是所处楼座，都比其他房源优越很多。销售人员直言不讳：“这套房子是由于购房者贷不下款退掉的。”

据了解，类似的情况在每家楼盘都会出现，而且数量不少。除了购房受限的影响，还有被团购出去的房源，再推向市场的。

在这里，笔者提出一些自己的看法，希望可以给一些还在购房大军中徘徊从而失去购房良机的人一些帮助。选房子最重要的是选择房子的位置、户型、价格、社区环境等，济南很多在售楼盘的区域位置失去了优势且价格不菲，而很多市区典藏尾房既占据了位置优势，又具有成熟的社区环境。因此，刚需购房者不妨考虑典藏尾房，既可以满足工作和结婚的需求，同时也可以降低经济承受压力，并且典藏尾房属于现房、准现房，社区环境和区域经济相对成熟。投资性购房

者选择典藏尾房既可以在满足基本需求，如果是好的地段还便于出租或是以后转手卖个好价钱。因此典藏尾房蕴藏的无限价值不容小觑。

“十一”尾房优惠多

济南多数典藏尾房打出了降价、打折、按揭和一次性付款等各项优惠活动，同时还有金秋特惠多重好礼相送。位于天桥区的盛世名门推出了在售房源总价优惠1万，一次性97折，按揭99折，然后参与国庆团购指定房源享受每平米优惠200元(2#楼除外)的活动。同样是天桥区的项目，尚品清河推出了百套平价房，起价6900元/m²，针对高层现房的金秋5重大礼优惠也在限时抢购阶段。踞于旅游路与洪山路交叉路口的逸城山色，同样也推出了按揭98折和一次性99折的折扣优惠。

(楼市记者 杜壮)

万象新天2小时劲销208套

天鸿万象新天9月25日盛大开盘，仅两小时就劲销208套，成交逾八成。这也是继8月份20天劲销180套后，再次上演火爆的热销场面，淡市下连创佳绩，俨然成为倍受刚需置业人群青睐的超高性价比大盘。

笔者通过全程跟踪发现：天鸿万象新天600万平米的超大规模，齐全的教育、公园、会所、商业等配套规划，特别是历城二中九年制中小学的落户都给了客户坚定的购买信心。此外，本次推出的118平三居，户型设计合理，价格适中，让客户一步到位解决全家问题，超高的性价比受到客户的追捧。

8月2日，省级名校历城二中九年制中小学正式落户天鸿万象新天，再加上之前签约的全国知名幼教品牌北京红黄蓝

幼儿园，共同开创了济南全程名校教育体系先河。

笔者采访购房的孟女士，有朋友的孩子为了上历城二中，请客送礼很是费劲，看到这有历城二中，很动心，从别的项目交了定金又退掉，转在万象新天购房；孟女士说：“就算已交的定金不给退也没事，历城二中可比几千块前值钱多了！”

继项目教育签约落后后，16万m²体育主题公园也开始动工，预计年底部分将呈现，到时业主就能享受到自己的“私家公园”了。天鸿万象新天以空前的大盘气度，比肩泉城广场的16万m²体育公园，0-18岁无缝教育，60万m²璀璨商业，打造东客站片区和滨河新区的双首席尚居典范，呈现“超大盘、学区区房、公园城”的无限大未来。

中央公园学区房开盘热销

9月25日，中央公园学区房盛大开盘，当日成交200余套，在目前市场调控严峻、观望情绪浓重的楼市中实属不易，成为业内关注的焦点。

开盘当天，鲁能·领秀城中央公园销售现场人潮涌动，场面异常火爆，一天劲销2.5个亿的销售佳绩再度“惹火”泉城。

据现场销售人员介绍，鲁能·领秀城中央公园本次推出房源主要为88-147m²的两房、三房户型。由于近期育英中学、胜利大街小学第二校区正式签约，鲁能·领秀城的教育配套再度升级，产品附加值和性价比大幅提高，吸引了众多置业者。特别是9月15日育英中学、胜利大街小学领秀城第二校区签约以来，每日客户来电

来访量剧增，十天时间就累计客户三百余组。

采访中记者了解到，有不少家长对学区房的选择比较挑剔，他们认为，买学区房，学校背景和质量一定要搞清楚。鲁能·领秀城引进育英中学和胜利大街小学，并无偿移交给政府，保证了新建学校的师资配置和教学质量，为置业者吃下了定心丸，成为开盘热销的票房保证。

另外，鲁能·领秀城成熟完美的社区配套无疑也成为热销原因之一，现场众多购房者表示：“鲁能·领秀城是六年的成熟楼盘了，社区里超市、银行、医疗等配套都比较全，入住后不用担心生活不方便。”

济南典藏房源资料一览表（部分）

项目名称	位置	价格(元/m ²)	优惠活动
保利·大名湖	大明湖畔,明湖东路北侧	14500	十一购房享惊喜优惠
保利花园	经十东路建筑大学东邻	均价7000	十一购房享惊喜优惠
尚品清河	济泺路与泺安路交界处西行500米	6900起	高层准现房,金秋特惠,5重大礼限时抢购
盛世名门	三孔桥街与北园大街交汇处	均价8300	总价优惠1万,一次性97折,按揭99折,然后参与国庆团购指定房源享受每平米优惠200元(2#楼除外)
世家山水庭院	旅游路与洪山路交叉路口往西500米	8700起价	无
逸城山色	旅游路与洪山路交叉路口路南	均价10800	按揭98折一次性99折