

# 推出大幅折扣、一口价房源、最高降价50万元，济南楼盘抢占“红五月” 楼市分化更明显，高端改善表现抢眼

文/片 刘万新 慕鹏 高茹  
济南报道

## 一季度住宅成交1.23万套 刚改户型占比高

据济南市房地产业协会公布数据统计，一季度住宅销售1.23万套，面积158.27万平米；二手住宅交易1.26万套、成交面积131.28万平米。从成交来看，刚改户型占比高，120-144平米户型占住宅网签面积的43.12%；其次，新房、二手房的外地购房者占比分别为30.46%、33.58%，外地购房者占比保持高位。

有业内人士表示，从去年下半年开始，济南二手房成交好于新房。目前，济南新房日均成交110套左右，二手房日均成交200套左右，不论新房还是二手房，价格都处于低水平，短期不会有太明显变化。

1-4月的济南房地产市场销售如何？记者也走访济南多家楼盘做了实地调查，发现部分高端改善楼盘销售表现抢眼。科技城片区的保利珑誉，一直是东城改善群体的主要选择项目之一。数据显示，4月成交80多套，总额超过5亿元；长岭山片区银丰玖玺城，目前处于五、六期清盘阶段，新地块即将入市，该楼盘最近几年一直是济南改善群体重点选择楼盘之一。位于雪山片

五一小长假，面对房地产市场传统“红五月”，济南各大房地产企业如何应对？市场将有何表现？近日，记者兵分多路走访济南多家刚需、改善型楼盘做了深入调查。调查发现，不少楼盘提前抢跑，有的推出大幅折扣，有的选择一口价房源，有的则直接降价30万元—50万元。业内人士表示，接下来大面积产品将更受青睐，对外地购房者的吸引力也会进一步加强。



一家楼盘推出了9.7折的优惠购房价。

区的中海雪山境4月初开盘，推出156套房源，包括145平米洋房、135平米小高层，其中小高层15000—17500元/平方米，洋房17000—21000元/平方米。据悉，其开盘当天销售135套，成交额3亿元。

## 各大楼盘“真金白银”让利 应对市场变化抢占购房者

为应对目前地产市场，抢占份额，济南不少楼盘在五一前就拿出真金白银“抢客户”。记者走

访发现，部分楼盘推出“一口价”的特价房。位于工业北路和春晖路交会口西2.5公里的中铁建花语拾光，推出了50套小高层一口价房源，单价在8888—9699元/平方米；位于高新东区的济高雲璟府一期清盘，推出了房源9999元/平方米起优惠。

有楼盘则大幅折扣让利。位于经十路与阳光新路交会处的保利天禧，推出购房特批额外9.5折；位于世纪大道与围子山路交会处的龙湖·景粼原著，也推出观山楼

座9.5折；西客站片区的龙湖御湖境，也推出欢乐折扣最高9.5折优惠。

调查中，记者了解到，济南也有部分楼盘大幅降价，每套最高降幅30万元到50万元。位于水屯路与北园大街交会处的济南宽阅时光，每天2套特价房，每套最高直降30万元；位于港西路与神武街交会处的金茂府御嶺墅，推出每套限时优惠20万元；位于旅游路与港西路交界口的龙湖·青云阙，5月抢墅节每套最高优惠50万元；而位于龙鼎南首西侧的大华紫郡，每套也优惠50万元。

走访中记者还发现，各房企推出了花式优惠或到访有礼活动。万科翡翠山语别墅推出了5.1元抵10万元优惠券；雪山万科城也推出5.1元抵40000元收官优惠；华山区域的中海阅麓山、中海天赋嶺、中海臻园府三盘，每日推出特价房，到访送露营装备，以及插花活动。

## 楼市分化更加明显 品质性改善是市场主力

对于当下市场表现，以及未来市场走向，记者采访了多个业内人士。

对于未来市场，银丰地产项目相关负责人表示，未来楼市依然会严重分化，购房者对居住品

质要求越来越高，符合“好房子”概念的产品容易销售。中海地产相关负责人也表示，从目前看，功能性改善、品质性改善是市场主力，不过终极改善表现也不错，下半年依然会维持这种状态。

合富辉煌山东公司副总经理、壹合产业发展研究院院长许传明表示，济南楼市供需结构、供应规模和城市发展协调度，与同级别城市相比都是健康的。“未来济南商品住宅市场将逐步高端化，平均面积段会进一步提高，产品规划设计水平、配套标准不断提高，刚需市民将主要通过二手房和保障性住宅解决。”

对于目前销售比较好的高端改善楼盘，济南市房地产业协会执行副会长李刚认为，这不能代表济南楼市整体成交，160平方米以上高端改善购买逻辑与刚需及刚改有很大不同，未来新房市场房源体量会进一步缩小，更多购房需求将向二手房转移。

李刚表示，由于近年二手房都在降价，部分新房价格高于二手房价格，很多改善购房者“以旧换新”需求不能有效运转，导致了购房需求积压。对于二季度济南房地产市场走势，李刚认为，济南新房、二手房市场将继续保持平稳态势，未来购房者将更青睐大面积产品。作为省会城市，济南对于外地购房者的吸引力也将进一步增加。

编辑：武俊 组版：刘淼

# 想要的都有，智界S7狠狠拿捏年轻人的喜好

如何能够打动年轻人已经成为各大车企的重要命题，因为年轻代表着生命力与创造力，年轻消费者对于智能汽车产业更是至关重要。鸿蒙智行首款智慧轿车——智界S7交出了“智能”这一答卷，同时在空间、续航、性能等方面也拥有全能实力，既是年轻人的第一辆车，也可以成为年轻家庭的第一辆车。



智界S7遵循了华为极致、纯净、简约的美学原则，前脸为家族化设计，其中前大灯组造型与问界M9类似，具有很高的辨识度，迎合了年轻群体的审美风格。隐藏式门把手、无边框车门、轻量化21英寸双五辐式轮圈和Brembo刹车卡钳等元素都是年轻人的最爱，彰显出较强的运动气息。风阻系数仅0.203Cd，在时尚的外观之下，智界S7的智能天花板体验和全能实力才是吸引年轻人下单的关键。

## 高阶智驾，提车即享

智界S7的高阶智驾城市NCA已全量推送升级，不依赖高精地图，让智界S7在全国40000+城乡镇所有主干道、支路全量都能开。智能泊车支持泊车代驾、代客泊车、遥控泊车，并覆盖超窄车位、机械车位等复杂异形车位，自开自停、有位就能停。在6月份，智界S7还将全球首发商用泊车代驾VPD功能，实现自开自停，彻底把司机从停车场解放出来。

另外，智界S7 Pro版搭载华为视觉智驾HUAWEI ADS基础版，不依赖激光雷达与高精地图，实现“全国高速城快轻松开、智能泊车轻松停”。

华为还在AI训练集群上构建了丰富的场景库，每天在其中进行1200万+公里的仿真测试，学习训练算力达3.3E FLOPS(每秒百亿亿次浮点运算)，模型更新速度每5天迭代一次，用海量数据推动

智能驾驶能力持续迭代升级。

## 全能实力，为年轻而生

年轻总是追求激情，向着远方去追逐。智界S7全系标配HUAWEI DriveONE 800V高压碳化硅高效动力平台，前后电机的总功率达到365kW，百公里加速只需3.3秒，成为了真正的性能轿车，让用户感受到速度的魅力。全新的“巨鲸”800V高压电池平台，实现了业界最薄的高压电池，同时具备了电池安全防护的多项技术，保证了单电芯热失控不会蔓延，为用户带来更安全的驾乘体验。

同时，智界S7首发搭载华为途灵智能底盘，它集成了多模态融合感知系统、HUAWEI DATS动态自适应扭矩系统、HUAWEI xMotion智能车身协同控制系统等多项技术，并经过华为德国研究所联合调校，以智能驾驭性能，从容应对各种工况道路，让年轻人随时可以感受到驾驭

在手的感觉。

探索的路上，续航与补能必然不能成为梦想的羁绊。智界S7全系搭载华为巨鲸800V高压电池平台，百公里电耗最低至12.4kWh，拥有最长855km续航里程；全系800V高压超充，充电15分钟可增加430km续航。此外，超级省电模式2.0开启后车辆综合续航最高提升10%，一键提升续航。

空间设计也要能满足年轻人与好友的出行计划，智界S7长宽高4971×1963×1461mm，轴距2950mm，采用OneBox设计理念，空间利用率高达88%。车内采用创新游艇环抱座舱设计，副驾女王空间、同级领先二排空间；同时配备双层镀银渐变防晒玻璃、前后排丝云座椅、后排座椅靠背27°/32°两挡可调等舒适配置，打造全能大空间。同时，车内严格采用环保材料，并搭载ICAS(Intelligent Clean Air System)智能清洁座舱系统，座舱空气满足“中国汽车健康指数”五星标准。

智能座舱领域，HarmonyOS 4智能座舱解锁更多玩法。超级桌面2.0支持手机应用全量上车，HUAWEI MagLink可为后排扩展屏幕。具备数据传输加密、敏感权限管控、个人数据隔离能力，全面防范网络攻击，隐私无忧。此外，车载智慧助手小艺已接入盘古大模型，支持主动服务，懂车更懂你，成为旅途贴心管家。

智界S7全系售价24.98万-34.98万元，并提供价值30000元的焕新权益(2024年5月6日截止)，非常值得选择。目前，智界S7已开启大规模交付，将为更多年轻人和年轻家庭带去前瞻的智慧出行体验。

