

# 群雄争霸 豪宅市场前景如何?

随着高价地的入市,省城高端住宅加速入市,市场分化将更明显

□记者 赵国陆 高玉龙

想当年,豪宅只在千佛山周边零星绽放,到如今几乎遍地开花。一度满眼刚需盘的唐冶和西客站,也迎来顶级豪宅。济南的高端住宅产品开始在渐归理性的楼市中显露异彩。今年以来,随着高价土地的加速面世,顶级豪宅市场狼烟四起,市场前景到底如何?

周边,比如东方美郡、燕熙台、佛山静院等。

## 高成本堆出来的豪宅

细数今年这些豪宅,一个共同的特点就是土地成本高。以龙湖在唐冶打造的高端项目为例,楼面地价超过1.2万/m<sup>2</sup>,如果算上无偿捐建的政府安置房,实际的综合成本更高。土地成本高企,各大开发商只好用顶级豪宅来实现溢价,从而保证利润。有的房企没有把握不敢妄动,干脆延期开发,或者挂牌寻找合作伙伴。

济南地产界的一位资深人士表示,并非所有的高价地都能做成豪宅,必须有吸引高端客群的资源配套,以及足够的品牌吸引力,否则市场会用脚投票。事实上,真正的豪宅在投入上也是相当舍得。省城一家主打别墅产品的高端楼盘,所用的指纹智能锁全部为进口产品,一套采购成本就达7000多元,每户安装3套。在各个环节也都选用市场上最先进的技术、产品。

“能拿出五六百万买房的客户,眼光都是比较挑剔的,所以产品必须过硬,起码有打动他们的亮点。”济南一高档楼盘的营销负责人坦言,让他们焦虑的是,竞争对手越来越多,而目标客群数量有限,同时“更难伺候”,获客成本更高。

## 供求失衡的市场风险

到了下半年,济南的房地产市场逐渐趋于平稳,绝大部分楼盘不再开盘即售罄,市民的抢房热情也降温了,更为理性地选择房子。售价相对较高的楼盘,去化周期相应就要延长。例如工业路上的翡丽公馆,在周边低价楼盘的重围中难以胜出。

那么,这些顶级豪宅,未来市场前景如何?中央商务区的龙湖天璞,单价接近3万/m<sup>2</sup>,首次开售的去化率在90%左右,仍然相当可观。西客站一高端楼盘仍然保持了售罄的状态。不过,济南另外一高端楼盘,房源总价在400万-500万元之间,去化率并不乐观。

据业内人士介绍,随着市场的趋稳,并非所有的豪宅都那么抢手,从品牌优势、产品优势、资源优势、地段优势等几个维度来看,占据优势越多的,肯定越被市场认可,否则未必好卖。相对于市面上大部分楼盘,这些高端住宅具有其它普通楼盘不可比拟的优势,甚至部分项目还有稀缺品的标签,售价不菲。但是豪宅的潜在客群也相对较为小众,开发商一味追求大户型、高端产品,一旦供给大于需求,就会出现结构性过剩,由此带来的市场风险也是显而易见的。

## 楼市资讯

### 又一波楼盘拿到综合验收备案啦

1、鲁信蟠龙山项目(地块A一期)1-4号楼,配套公建1,热交换站,变配电室,中水处理站,1号地库,开发商山东鲁信龙山置业有限公司已于2018年7月3日取得综合验收备案,证号:2018087

2、三盛国际汉峪片区B4地块1-7号楼,地下车库,换热站,开发商济南三盛房地产开发有限公司已于2018年7月5日取得综合验收备案,证号:2018088

3、西蒋峪C地块房地产开发项目一期(不含C-18#、C-19#楼)25-40号楼,12班幼儿园,9#车库、10#车库,开发商济南城市建设投资集团有限公司已于2018年7月6日取得综合验收备案,证号:2018089 (见习记者 武敏)

### 泉胜公路港产业集聚区二期入市

7月10日,记者从济南传化泉胜公路港媒体沟通会上获悉,占地3000亩的传化泉胜公路港产业集聚区,将打造成济南规模最大的物流企业总部性质的区域物流中心。

随着济南“北跨”战略的确定,聚全省之力打造新旧动能转换先行区,济北新区定位为现代物流产业基地等新型企业聚集地,并且已加速推动市区

物流企业迁移至济北新区。

济南传化泉胜公路港董事长卢诗喜表示,物流中心是济南市政府确定的打造四个中心之一,公路港项目最大的优势就是系统性解决公路物流的短板,提升效率,降低成本,实现升级换代,目前建设的二期产业集聚区,打造国际物流与供应链管理总部基地,引进中国物流业500强企业总部。(见习记者 武敏)

### 春江郛城山师二附中、附小新校区奠基

据悉,此次落脚龙湖春江郛城,是山师二附中首次进驻雪山片区,也是雪山片区教育配套功能进阶的重要标志。而从新区其他配套设施来看,除已建成的历城区体育中心和文博中心外,其他政务、文化、体育、商业功能也日臻完备,正在极速丰富着雪山片区居住者的生活圈。从学校周边楼盘情况看,龙湖·春江郛城位于历城区经十路与韩仓河西路交界口路

北,是东城为数不多的高品质社区之一,同时已规划的地铁M3线经过附近路段,并将配备大型交通枢纽,出行畅行无忧。

当前,雪山片区价值洼地的特点仍旧十分明显,而随着未来地铁通车和新区教育、医疗资源的陆续进驻,以及东部自然村拆迁、招商引资加大、地价上涨等因素影响,雪山片区、唐冶片区连接处的人口聚集效应将进一步放大。(张晨)

### “清照故里”经典文化传承盛典圆满举行

2018年7月7日下午,“盛传经典 致敬齐鲁”经典文化传承盛典在章丘文化中心圆满举行。

此次活动由章丘区委宣传部、区文明办、济南日报主办,三盛集团承办,章丘曲家协会协办,泉韵学校艺术指导,近三十家媒体对此次盛典进行报道,各方共同见证了此次活动的空前盛况。

此次盛典,向社会各界传递了三盛集团致敬齐鲁,以建筑传

承经典的美好愿景,标志着三盛璞悦府项目的正式面市。

打造宜居新区、文旅名城,是章丘建设的蓝图和目标,而以建筑传承经典,代言章丘高端人居,开启极致生活则是三盛集团的愿景。三盛集团将在章丘兑现极致美好生活的全场景,璞悦府必将成为世界看中国传统生活的窗口,也将成为代言齐鲁人居文化的封面。(康海明)

### 中新·锦绣天地业主共享生日家宴

对于中新·锦绣天地来说,每一位业主都是最珍贵的存在,是家人般的存在。为了感谢广大业主对中新·锦绣天地的厚爱与支持,“星耀锦绣,音你而来”中新·锦绣天地草坪音乐节暨7月业主家宴于7月7日欢乐开启,业主齐聚中新·锦绣天地营销中心,享受了一场别开生面的业主生日家宴。

关怀每一位业主,尽心竭力为业主奉上诚挚祝福和服务,是中建东孚一直坚持的,同样也是中新·锦绣天地所致力推行的。锦绣天地秉承中建东孚“拓

展幸福空间”的企业理念,精心构筑低密人文社区,传递温暖的邻里文化。目前,项目建筑面积约130-160m<sup>2</sup>新品装修小高层,全城发售中!

地址:历城区世纪大道与凤鸣路交会处东行500米路北(山东体育学院北门正对面)。(康海明)

## 高端住宅遍地开花

龙湖地产在济南唐冶片区的项目即将面市,据悉将是龙湖地产的顶级之作“原著系”,主打高端别墅住宅。众所周知,唐冶片区在过去几年中,一直是遍地刚需盘,如今迎来最为高端的一个豪宅项目。西客站片区原来也是济南楼市的价格洼地,如今中建、蓝城推出的房源均以别墅、洋房为主打,价格高达3万/m<sup>2</sup>左右。

海尔地产在十里河片区摘地之后,经过紧锣密鼓的准备,很快也将进入市场,从上周发布的产品信息来看,将推出海尔地产迄今为止最高端的项目“天玺”,全部为精装大平层,建筑面积最小的150m<sup>2</sup>左右。

中央商务区更是豪宅的天下,华润置地新推出的住宅项目案名为“昆仑域”,同样是华润置地旗下的顶豪产品。龙湖天璞、招商·公园1872等无一例外均为精装豪宅,售价在3万/m<sup>2</sup>左右。

各大房企在汉峪片区高价拿到优质土地,纷纷打造豪宅产品。例如泰禾将打造最具代表性的“院子系”产品,金科地产则拿出了全新高端产品“博翠系”。

而几年前,济南的高端豪宅屈指可数,基本上集中在千佛山

## 继续寻美之旅,九里还在等你

本周末摄影达人再聚南城,发现盛夏的美景



摄影爱好者在现场拍摄。

□见习记者 武敏

生活日报7月11日讯 盛夏时节,蝉声未点,南城风光正旖旎。生活日报联合华润置地·公元九里举办的“发现九里之美”摄影大赛已经于上周五正式启动,百余名摄影爱好者参加了第一场摄影采风活动,“长枪短炮”将华润城的有氧生活定格。

一阵一生活,一步一意境。此次参加“发现九里之美”摄影大赛的参赛者们纷纷用镜头记录他们心中最美的场景。在仰山别墅区,专业模特和业主代表,共同演

绎休闲绿色的时尚生活。摄影师们来回奔波,寻找最佳角度,不停按下手中的快门。无论是售楼处温馨精致的示范区,还是别具一格的园林景观,无不令参赛者们驻足停留,纷纷拍下他们心中最美的场景。“整个小区绿化真心不错,空间也大,而且高低有致,园林风格很突出。”参赛者李先生对本次摄影活动表示相当满意。集中拍摄结束后,还有部分发烧友等到了晚上,捕捉生态南城的夜景。

参赛者们积极投稿,截止到今天,大赛平台已收到百余组精美的参赛作品。没赶上第一次集中外拍的,不要遗

憾,第二波集中拍摄活动马上就来。生活日报摄影俱乐部将在本周六(14日)下午组织第二场采风活动,限量招募50位摄影爱好者,想参加的摄影爱好者赶紧报名,名额有限,报满即止。

报名成功的摄影爱好者,在本周六下午3点前,到华润置地公元九里营销中心参加活动(地址:市中区二环南路与小姑山路交会处北行150米)。

本次活动大赛的投稿截止时间为7月20日24时,随后组织专家进行评审,最高奖励现金2000元。