

济南别墅销售迎来黄金期

□楼市记者 贾婷

销售记录频频刷新

2009年别墅市场的销售业绩可以说频频攀高。中国房地产领军企业“城市别墅专家”的中海地产的紫御东郡项目更是开创了济南别墅产品销售的“神话”。据悉,3月21日,中海·紫御东郡西区别墅开盘,推出别墅77套,当天即销售73套,销售逾九成,一举刷新了济南别墅销售纪录。6月27日,中海·紫御东郡东区别墅开盘,推出珍藏别墅46套,

2009年的楼市有些“热辣”,发展方向甚至让开发商都有些把握不住。其中,一些高端物业如别墅、花园洋房的销售状况也超乎了专业人士的意料,一改去年“不温不火”的局面,成为2009年楼市又一热点,2009年的高端别墅、洋房产品给这个城市带来不一样的风情。中海·紫御东郡、鲁商·御龙湾、外海·蝶泉山庄、未来城、他山花园、领秀城·漫山香墅、国科国际高尔夫别墅等众多别墅、洋房项目更是迎来了销售的黄金期。济南别墅市场呈现百花齐放、百家争鸣之态。

来城花园洋房72套住房将全面推出,目前客户购买群体主要集中在山大路、花园路区域,以改善居住条件为主要购买目的。一层带院、顶层送露台,面积从120-130、210-240不等的多种

●西班牙风情:为泉城盖上红屋顶,享受叠起来的院落生活

依山而建的漫山香墅,总建筑面积约为14.7万㎡,融合古典西班牙气息,契合地脉与文化特性,充分强化

典型风格。

●城中山居 珍稀超乎想象

外海·蝶泉山庄,东依二环南路,西靠老虎洞山,济南南部群山纯坡地低密度园林社区。基地东依群山,北面连城,开创济南城市山地生活原型。依山形地势,自山脚到山顶适宜位置建造花园洋房、景观小高层、联排别墅与叠排别墅,设有配套幼儿园、彩蝶轩会所和商业中心,健身中心、自助银行、邮局、超市一应俱全,为业主提供便捷和舒适的居家环境。

●市区别墅第一居所、水岸名邸现房发售

他山花园的别墅组团总量为24套,景观设计由设计过迪斯尼乐园和2008北京奥林匹克水上公园的美国易道亲自担纲景观设计。建筑风格上他山花园采用新中式的设计风格,用现代手法表达中国传统民居的“宜居”精神和“百年品质”,建筑外立面采用经典的苏式灰和现代白,水墨山水画意境雅韵流长。目前开发商斥资千万改造兴济河道,改造后的美丽水岸呈“玉带缠腰”之势环抱项目,顺风顺水、富贵逼人。

●层峰之上,御领生活

鲁商·御龙湾高档别墅区处于济南西部新城大学科技园核心、双龙山之畔、园博园东,毗邻数千亩景观湖及国家级园博园,项目占地400余亩,总建筑面积约16万平方米,一期建筑面积约3.8万平方米,是一个集类独栋、双拼、四合院、联排为一体的纯粹高档别墅区,面积区间220-400㎡。由加拿大BDCL建筑设计有限公司,世界一级建筑设计大师—提姆士·凯琳德先生亲自主笔设计。项目充分挖掘和利用自然景观,整体设计以中国古典元素为依托,将中国古典元素如庭院、街、巷等概念用现代设计手法进行演绎,力求打造一片宁静致远、返璞归真的居住环境。

买别墅就是买资源,卖别墅就是卖一种生活方式,在热销的别墅市场中,记者注意到,作为第一居所的别墅产品尤其受到欢迎。城市别墅在地段上位于市区内,或者紧邻市区,宜人、便捷的周边环境,加上开发商对别墅产品的大胆创新与改进,让很多高端消费者实现了城市别墅的居住梦想,一些板块也因市政配套的各种原因从原来的第二居所升级为第一居所。



理性寻海 齐鲁沿海置业专家

海景房在济南没有市场?

□楼市记者 殷方超

沿海房地产项目的特性加之近几年持续开发,逼迫一些开发项目到外地推广,由此山东海景房也迈上了全国市场,时常见到京、沪、山西三地的买家出手阔绰,下定之多令人瞠目。据悉,卓达香水海在东北三省的“团购”营销搞得非常成功,销售小半年,已有一千余套预定,可谓羡煞旁人。与其恰巧相反的有一事例,海阳某一项目,2008年在济南推广,整整辛苦一年,最终以“零销售”告终。今年开始,卓达香水海在济南也是“举步维艰”。

近几年,来济南销售的海景房林林总总,如潮水般涌来又退去,销售总是上不去。济南地处内陆,地理环境成就其夏季酷热的事实。作为旅游、养生地产的一种,海景房自然有其独特之处,有足够吸引济南人的地方。综合目前的海景房开发有如下几大特点。

其一,靠近城市的升值空间最大,升值速度也最快。

且不必赘述青、烟、威、日四大沿海城市的发展速度,最典型的例子当属靠近青岛的黄岛、海阳和胶南。青岛作为一个越来越国际化的大都市,对世人的吸引力越来越大,同时带动的城市扩张就足以带动与其毗邻的具有较好自然环境资源的黄岛、海阳和胶南三地房

价“猛涨”。其二,具有良好的金沙海水浴场和旅游资源。

山东沿海目前开发的海景房基本都依托“金沙滩”,但其中最好的当属威海高区的国际海水浴场,金灿灿的沙子、蓝蓝的天水一线,令人忘返,自然威海的房价也是(除青岛外)最高的。次之当属文登南海新区了,温泉、名山、金沙滩等旅游资源丰富。目前处于开发初期,但良好的区位和自然条件决定了其发展潜力。此地规模宏大的卓达香水海项目值得期待和关注。

其三,有山有海更令人向往。

古人云:仁者乐山,智者乐水。若是有山有水自是上风上水之地,俯仰山海间的气度令人神往。具备此特性的当属威海石岛、蓬莱和长岛,都属于“世外桃源”的休闲、养生圣地。

海景房项目换了一批又一批。好像只有龙口海景房还颇具人气,但始终的“1980元起”(起价写的非常小)的价格明显给其贴上了标签。难道济南人“没有钱”?难道海景房在济南没市场?海景房的出路在哪里呢?为何迟迟打不开市场呢?笔者在此抛砖引玉,敬请读者参与互动,发表您的真知灼见。

互动热线:
0531-85196030
QQ群: 68921317
理性【寻海】



当天销售40套,销售逾八成。可见,在济南的高端消费群体心目中,已经对城市别墅有了明确的标准,只是在期待她的出现。采访中获悉,中海·紫御东郡是中海第32个别墅作品,项目延续了中海擅长的新古典主义建筑风格,景观设计上以英国汉普顿公园为蓝本,细节之处尽显尊贵优雅,户型设计注重仪式感、亲地性,空间利用舒适合理,全方位打造奢华高贵的生活体验,它的出现刷新了城市别墅的标准。

此外记者获悉,8月16日即将开始认筹的未来城花园洋房目前也积累了50余组高质客户。采访中未来城项目策划人称:“8月16日未

面积户型不定。目前优惠实行平层一万抵二万,复式二万抵四万优惠政策。”

城市别墅风情万种

今年济南别墅、洋房市场最突出的地方就是项目位置基本都处于市区或者距离市区2公里之内,别墅产品类型多样,选择余地较大。如南部区域的他山花园、领秀城·漫山香墅、外海·蝶泉山庄;东部区域的中海·紫御东郡、未来城。与前两年的别墅市场相比,今年的别墅市场开发商开发心态日渐成熟,别墅产品的品质与以前相比更优,个性鲜明。

山地自然景观。涵括“叠院C-villa、联排别墅、双拼别墅、合院别墅”四大组团产品。这种“大型居住区城市生活”的大概念与漫山香墅所倡导的“同质人群的不同居住理想”完美契合,既成就了“百花齐放又相得益彰”的建筑美学,又满足了不同趣味人群的审美差异。源自西班牙风情的白墙、红瓦、层次鲜明的屋面,让漫山香墅的建筑拥有非常优美的变化曲线。红陶筒瓦、以及铁艺窗等建筑元素营造出柔和、尊贵而又充满质感的生活氛围。建筑风格上,对文化石外墙、红色坡屋顶、圆弧檐口等符号进行抽象化利用,表达出西班牙建筑的

“永远的大学生活”即将盛大启幕

中国·诺贝尔城大学主题社区高峰论坛隆重举行

2009年8月2日上午,由山东广宇置业主办的中国·诺贝尔城中国首创大学校园式社区——大学主题社区高峰论坛在济南翰林大酒店举行,山东广宇置业有限公司董事长王炯玲、山东广宇置业有限公司总经理刘清瑞、济南市建设委员会住宅产业化发展中心主任王全良、山东经济学院房地产学院院长郭松海、中国著名教育学专家张良才、山东师范大学人口资源与环境学院房地产系主任程道平等各界专家学者及各大主流媒体齐聚

一堂,就“大学主题社区”展开了一场高峰论坛。

与会各位嘉宾首先就中国·诺贝尔城“永远的大学生活”理念进行了充分的探讨,同时对“大学主题社区”这一创新的房地产开发理念发表自己的观点和看法,在热烈的研讨气氛中,各位专家各抒己见,对这一济南新兴的房地产开发模式提出了非常具有建设性的意见和建议。与会专家一致认为,中国·诺贝尔城是济南房地产一个极具创新意识、低密度大型楼盘,同时也是

一个复合型的文化地产大盘,这个项目的出现,为济南房地产行业注入了新的思想与活力,具有很强的示范效应。

中国·诺贝尔城经过两年多的策划,邀请了合作伙伴都是国内房产界顶尖的房产公司,刚一亮相就吸引了社会各界的关注,并在市场上产生了良好的反响。项目浪漫温情的形象气质,是济南房产界的大胆创新。在中国·诺贝尔城的前期策划中,充分地吧大学的元素和大学的精神融入进社区。希

望用大学的精神和行为,深入影响社区业主的生活,让居民获得有价值的精神生活,让社区居民陶醉在浓郁的大学氛围里,倡导大学生活和理念。相信该楼盘一定会赢得泉城百姓的青睐。

相关链接:中国·诺贝尔城项目由山东广宇置业有限公司开发建设,该项目以“永远的大学生活”为开发理念,力图打造中国首创的大学城园式国际社区。在营造大学生活氛围上,开发商投入巨大的资源和精力,打造了4万平方米的大学中央园林、1



万余平米的大学校园草坪,3000平方米的大学运动会所,2000平米的大学图书馆、大学咖啡馆,1.8万平方米生态峡谷公园,2.5万平方米大学文化商业庭院等。

该项目占地1037亩,地上建筑面积83万平方米,采用浪漫的西班牙建筑风格,产品有Townhouse、花园洋房、点式景观洋房、叠墅洋房等。洋房采用全电梯高标准配置,并有多重赠送空间,这个项目的出现将全新开启济南地产界低密度高舒适度人居样板。