

“金九银十看楼市”之二

二手房下半年大涨可能性不大

□ 本报记者 马桂路

“金九银十”的到来，并没有给不温不火的二手房市场带来多少利好。业内人士预计，由于二手房购买者主要是刚需，在“婚房市场”逐步火热的同时，改善型需求有望赶超刚需族成为济南楼市第一需求者，省城二手房市场下半年或平稳过渡，在10月底迎来一次集中爆发。

8月份成交量小幅回落

“虽然说金九银十，但是现在二手房成交量却在退烧，比起7月份的火爆呈回落趋势。”济南和平房地产策划有限公司解放路店店长张青云告诉记者，进入8月份以来，二手房市场不温不火，“金九银十”能带来多大的利好，还有待观察。

据搜房网二手房数据监控中心统计显示，8月第4周（19日—25日），济南二手房住宅挂牌均价为9677元/平方米，环比上周下跌21元/平方米，跌幅为0.22%。齐鲁楼市一家加盟店经纪人告诉记者，最近两周来，济南的二手房

手房住宅挂牌均价下跌，房价有小幅波动，“金九银十”期间或平稳过渡，很难有大幅的增长。

“普通住宅方面，二手房市场确实有点冷，我们这几个月的成绩都不算太好，有的月份仅有几套的成交量。”浩翔房地产经纪公司经纪人卢家桥告诉记者，“金九银十”主要还是新房的销售旺季，房地产公司也会在这个时候加推房源，二手房将表现平淡。

“我们主要是做学区房，价格一直在涨，同一套房一个月涨几万块钱也不足为奇。”张青云告诉记者，每年的下半年，普通二手房销售都会遇到一个瓶颈期，比如学区房的寒潮就主要集中在每年的7月份左右，9月份之后就会进入一个比较平稳的时期，成交量也会有所减少。

齐鲁楼市一家加盟店负责人告诉记者，二手房下半年销售不如人意也与银行收紧房贷政策有关，“由于信贷额度有限，银行上半年房贷放得多，下半年就会收紧”。据了解，由于信贷偏紧，业务重心的转移，济南已有股份制商业银行暂停房贷业务。有的股份制银行虽然在做房贷，但其门槛提高了不少。一家股份制银行济南支行客户经理表

示：“最近，上调了首套房及二套房房贷利率，分别比基准利率上浮10%和20%，贷款利率分别为7.205%和7.86%。”

10月底市场或再回暖

业内人士认为，8月份二手房市场成交量的回落，预示着传统“金九银十”的到来还需蓄势。张青云告诉记者，现在二手房主要在市中心的各角落，价格不等，但普遍比一手房价格要高，现在市区新房主要集中在高新区和西客站一些偏远地区，基本也快售完了。二手房的平稳，与旺盛的刚性需求密不可分。

“很多二手房虽然旧，但地理位置好，交通便利，周边生活配套成熟，方便生活。”张青云说，“像一些好的学校主要集中在市区，高新区和西客站等偏远地区几乎没有。”

业内人士表示，由于大量刚需的存在，房价大幅度下跌已是不可能的。在让利空间小、降价比较困难的局势下，与其苦苦等待，刚需人群或许可以把议价价适时出手。

“金九银十看楼市”之三

优惠有限，房贷更重特色服务

□ 本报记者 韩伟杰

面对楼市的“金九银十”，济南多家银行则表现的较为“淡定”，在房贷业务量增加的预期中，首套房贷利率仍延续以往的优惠。在优惠力度有限的情况下，各银行更多地以特色服务来吸引房贷客户。

房贷优惠“点到为止”

半个月前，在济南某国企工作的小张看中了高新区一处新开发的楼盘。相比周边楼盘8000余元的均价，该处楼盘7000多元的价格让他很心动。两室两厅加上车库和地下室，小张要负担96万元的房费，而这一价格远超他工作两年所得的积蓄。

“不买的话，担心以后房价还会再涨；买吧，就肯定要贷款了。”根据去年10月8日起施行的济南公积金个人贷款政策，小张作为个人申请公积金贷款的最高可贷款额度为25万，“以前个人可申请50万，但新政策中个人最高贷款额度少了一半。公积金贷款额度少了，把剩余房款凑齐的压力就很大了。”

咨询了建设银行、工商银行、北京银行、兴业银行等多家银行后，小张发现济南多数银行首套房贷利率优惠都为基准利率的九到九五折。“记得7月份新闻里还在提居民首套房按揭贷款利率的最低标准可以是7折。现在5年期以上贷款的基准利率是6.55%，如果7折的话就是4.59%，这样就和4.5%的公积金贷款利率差不多了。”虽然期待7折的优惠，但小张发现这在现实中“几乎没有”，“感觉现在房贷优惠都是点到为止，能九折都很好了。”

“下半年银行的信贷规模紧张，也受到资金价格上涨的影响，首套房贷利率九折优

惠已经接近银行的运营成本，再优惠就很难了。”有银行人士表示，目前5年期以上的贷款基准利率是6.55%，九折后是5.89%。而5年期整存整取的存款利率为4.75%，存贷利差为1.14%。即使不考虑通胀因素，执行九折的房贷利率，仍面临不赚钱的风险。

淡定面对刚需释放

相比房地产开发商促销的火热朝天，银行则表现的较为淡定。一来今年上半年持续增长房贷业务量让“金九银十”的季节性并没有太突出，另外受信贷规模紧张和资金价格上涨的影响，房贷对于一些银行的吸引力也已大不如从前。

“去年一年，我们公积金和商贷加起来的房贷总量为17个亿。而今年截止到现在，我们就已经放出去25个亿，今年前8个月的住房信贷量比去年全年还增加了40%。”建设银行山东分行住房金融与个人信贷部副总经理彭刚说，相比以往业务增量集中在5月、6月和9月、10月的情况，今年“淡季不淡，季节

特点不强”。“购房多集中在济南的东部、西部和南部，这其中很大一部分是刚需释放，带动了房贷业务的增长。”彭刚告诉记者，在房市“金九银十”季，建设银行保持其稳健的特性，延续首套房贷利率九折的优惠。

虽然有二三季度房贷业务量大于二季度总量的经验，但招商银行今年并没有将太多资金向住房贷款上倾斜，而是为三季度商品房贷款增量做准备。“我们也很重视房贷，但今年更多的主推消费贷款和旅游贷款。毕竟人力资源有限，目前也是预计9、10月，在商品房贷款方面有一定的业务增量。”

以特色服务吸引人

近日，有媒体报道广州、北京、南京、深圳等多个城市多家银行取消首套房贷利率优惠，重回基准利率。对于济南的购房者而言，银行能保持首套房贷利率九折或九五折的优惠已是幸事。在银行房贷利率优惠均等的情况下，选择哪家银行就成了购房者要面

对的问题。在保持利率优惠的同时，为购房者提供专业而特色的信贷服务成为各大银行吸引客户的重要手段。

“我们行承担着济南市70%以上的公积金归集业务，还独家与公积金管理中心开展了公积金委托提取还贷业务，为客户支取公积金、归还贷款提供了方便。”彭刚告诉记者，建设银行除保持着公积金贷款上的优势外，去年开通的“房e通”个贷频道，也成为吸引购房者的独特优势。“房e通类似于搜房网一类的网站，为客户提供网上看房、选房、阳光房源认证、成交撮合以及贷款申请、贷款管理等多种服务，也是拓宽贷款服务的渠道和内容，从而来吸引客户。”

“虽然个人房贷对银行的吸引力在减弱，但是大多数银行并没有放弃房贷这块的业务。”有银行人士表示，房贷相对经营性贷款的数量虽然少，但上量快，资产较好，在优惠力度有限的情况下，不少银行都在主推专业化服务和贷款效率。也有银行加大力度吸引公积金贷款，“不用占用自己的信贷规模，而且公积金贷款客户资质好，能够帮助银行扩大资信较好的客户群体。”

工商部门三方通话 解决电视购物投诉

□ 记者 韩伟杰 通讯员 王冰 杜陶羽 报道

本报济南讯 济南市12315消费申诉举报指挥中心凭借三方通话即时调解机制，自6月份以来共受理针对本地电视购物企业的消费申诉117件，其中90%以上得到即时调解。

由于电视购物不能像日常购物时检查商品实物，加之演播室特有的光照和摄影条件，容易使得电视购物中的商品同实际到货后的情况产生反差，一度令电视购物成为消费申诉热点。同时，由于电视购物广告覆盖面广，常出现异地消费者投诉。对此，济南市工商局同市内各电视购物企业建立了三方通话即时调解机制，本地和外地消费者拨打12315，受理人员可直接连线济南市内的电视购物企业售后服务部门，工商人员为消费者在线调解。

今年8月初，临沂消费者宋先生接受电视购物节目推介，从济南一家企业购买了一套瓷质茶具，到货后发现实际尺寸并不如电视节目中展示的那样硕大。宋先生便拨打济南12315消费申诉举报电话。受理人员立即接通了销售企业的售后服务电话，通过三方连线，帮宋先生办结了退货手续。

历下“春蕾计划” 援助单亲特困家庭

□ 实习生 孔令一 通讯员 冉婷 报道

本报济南讯 8月30日，历下区妇联在历下大厦举行“春蕾计划 学子圆梦”单亲特困母亲家庭大中专新生助学金发放仪式，出资5万元对辖区内13名单亲特困母亲家庭大中专新生进行资助。

自2012年起，历下区将春蕾计划、单亲特困母亲家庭救助列入全区关注民生实事中。历下区妇联不断探索实施“春蕾计划”的新形式、新做法。针对部分优秀的贫困家庭子女特别是单亲母亲家庭的孩子初中、高中毕业后所面临的困难，历下区妇联及时调整资助重点，对新考上大中专的单亲特困母亲家庭在学子女，考上大学、专科的学生每人提供4000元助学金，考上中专的学生每人2000元助学金。

章丘荣膺全省 信访工作先进单位

□ 记者 马桂路 通讯员 袁致甲 房晓伟 报道

本报章丘讯 在8月28日召开的全省直接联系群众做好信访工作会议上，章丘市喜获2010—2012全省信访工作先进单位荣誉称号。

近年来，章丘市在原有信访大厅基础上，于去年建立了集“受理诉求、宣传引导、咨询解惑、调研分析、应急处置、了解社情民意、锻炼培养干部”等功能于一体的“流动信访大厅”，把信访大厅“搬”到了群众家门口，变群众上访为干部下访，使“流动信访大厅”与信访大厅的功能互补信访渠道更加畅通，化解矛盾纠纷更加快捷高效。

章丘市“流动信访大厅”启用一年来，已深入镇街村庄、社区企业下访近百次，共有160人次领导通过这种方式联系了1.5万余名群众，接待上访417批2921人次，95%以上的问题当场得到化解，妥善处置了61件重点信访事项，70%以上的信访积案得到了有效解决，上级交办的43件信访积案全部化解到位，全市908个行政村进京上访人次下降了87%。

济南公交游777路 开展“泉水茶馆”活动

□ 实习生 徐艳丽 通讯员 赵东云 报道

本报济南讯 从9月1日起至8日，济南公交游777路将开展“泉水茶馆”和“名泉泡茶”系列活动。

据济南公交旅游公司经理任建辉介绍，本次活动重点将开通游777路“泉水茶馆”，免费提供名泉泡茶；开通“泉水茶座”夜场，由“老济南”特色讲解员沿途讲解泉水文化、茶文化。

据悉，济南公交游777路是山东省第一条城市旅游观光线路，该线路配备5部双层敞篷式豪华旅游巴士，围绕泉城广场、趵突泉、五龙潭、大明湖、环城公园、解放阁等济南老城区各著名泉水文化景点运行，该线路提供航空式旅游讲解服务，沿途讲解景点特色、泉城文化、城市风光，突出体现泉城济南地域文化底蕴。



□ 朱帅 明春 报道

“舌尖上的园林”

从8月30日到9月10日，济南市城市园林部门在天下第一泉风景区大明湖景区、趵突泉景区和千佛山景区、泉城公园及跑马岭野生动物世界等景点，同步推出的“舌尖上的园林”——秋季美食品鉴会，将为市民和海内外的游客奉献50多种具有浓郁老济南风味的特色美食。

少一些炒作，多一点实惠

□ 马桂路

窗口期，经历了长达数月的蓄势，开发商通常会选择在9月和10月份集中推盘，以冲刺年度销售计划。近日，济南新入市、加推的项目增加，在商家各种促销噱头的诱惑下，购房者的消费冲动也出现周期性膨胀，从而带来成交量和价格的波动增长。

受国家调控政策的影响，投机、投资性购房减少，刚需成为现在购房者的主要动因。选择更多、优惠更多，成为购房者在“金九银十”时期买房的主要原因。但是，现在市民们面对的却是楼市“量价齐涨”的局面。根据中国房地产指数系统百城价格指数对100个城市新建住宅的全样本调查数据，2013年8月，全国100个城市（新建）住宅平均价格为10442元/平方米，环比7月上涨0.92%，其中济南均价上涨1.01%。虽然有专家称，

“金九银十”期间房价大幅上涨的可能性几乎没有，但是价格稳中有升或将成为楼市常态。

“居者有其屋”是中国人几千年来的置业观念，房子关系到户籍落地、孩子上学，对于普通市民有着不一般的意义。房价一分一毫的波动，都关系到普通购房者的钱袋子。楼市非股市，但是遗憾的是，现在无论是投资者还是开发商，都将楼市开辟成另一处股市，除了不用在股交所上市外，楼市具备了股市的投机性和投资性，同样传承了当下股市的不透明和内幕交易泛滥等诸多弊病。

市场总是在追逐利好消息，楼市也不例外，轨道交通、省会经济圈……都无一例外成为楼市炒作的热点。现在，房地产商热衷

于炒作和营销，主要还是和炒作能提高房价有关。至于“金九银十”的概念，本身就是一种炒作。随着财务上结算年的逼近，开发商需要大笔资金归还贷款、支付工程款，上市公司还要制作年度财务报表，现金流愈加紧迫，必须想方设法刺激成交，回笼资金。与其说“金九银十”是市场的反映，还不如说是开发商的自我炒作和一种心理预期。

“金九银十”期间，开发商少不了炒作，这是商品营销的手段，无可厚非，但是炒作不能损害购房者的利益，不能发布虚假信息搞内幕交易，至少要做到足够的公开透明。购房者在高房价和漫天信息轰炸中本身就处于弱势，开发商能少一点炒作，多一点实惠，真正让利购房者，对于购房者来说，才是真正的“金九银十”。

曲水亭茶室

网热的夏天渐行渐远，楼市又迎来了一年一度的“金九银十”营销大战。

在楼市纷争中，最忙的不是开发商，不是售楼人员，也不是为开发商造势的公关人员，而是普通的购房者。他们比开发商更关心房屋的价格，比售楼人员更关心余下多少房源，比公关人员更辛苦于楼盘之间的奔波。少一些炒作，少一点铺天盖地的宣传，多一点实实在在的实惠，实在是普通购房者最殷切的期望。

以往，“金九银十”是观察楼市风向的



新楼盘频现 开盘热销场景

▶ 8月29日，中海国际社区雍景郡开盘现场，人头攒动。