

# 备战淡季 省城楼盘销售提速

在经过上半年的全面回暖后,7月全国楼市又现分水岭的局面。数据显示,30个城市的商品住宅成交面积环比下跌约4%,其中有15个城市的商品住宅成交面积环比下降,北京、上海、广州、深圳4个一线城市还首次出现月成交量全部下跌的局面。于是,楼市掀起了新一轮的猜测,这是拐点,还是过渡?

□楼市记者 黄萍

## 济南7月成交量 冲高回落

济南市建委网站显示,楼市从3月份开始销售量持续走高,5月达到2240套,6月冲高到3555套,而7月份的成交量则回落到3000套以内,成交量下降已成定局。

除此之外,近期有关楼市的热点层出不穷。国土资源部公布了地价房价比例,山东59个楼盘地价信息公开化,这似乎让购房者感受到了暴利的存在,产生一定的抵触心理;上海“莲花河畔”事件也多少给楼市蒙上了阴影;经济形势以及政策的不确定性等一系列因素再次使楼市陷入胶着状态。

下半年楼市何去何从?采访中,业内人士一致认为,冲高回落是正常表现,七八月本就属于传统淡季,虽然回落仍然比5月的成交量高,算不上危险信号。

阳光100陶晓智说:“上半年供应量不足,而刚性需求大批释放,基本是在消化存量,如今存量房已消化的差不多,后续房源供应不足,现在又重新进入蓄水期,楼市转为平淡就不足为奇了。”据济南市统计局信息显示,截至6月末,济南市房屋新开工面积184.2万平方米,下降13.2%。住宅施工面积697.9万平方米,同比增长35.2%。住宅新开工面积133.9万平方米,同比下降23.8%。

“市场基本遵循W的走势,七八月份相对下降属于周期性波动,不必惶惶诚恐。10月全运会前后仍会迎来楼市销售旺季,下半年中大户型和改善性需求要持续释放,总体不会出现太大波动。”地产策划人王影告诉记者。

## 房价持续走高 影响成交

事实上,仍在攀升的房价被视作影响下一阶段成交局面的重要因素。



不少项目淡季推盘,与时间赛跑。 李玉坤 摄

“济南市中心楼盘价格开始过万了。”记者一准备买婚房的朋友诉苦,“父亲年纪大了,本想在离他近的市区买套房子,动辄就得八九千,看来我只好放弃了。”记者了解到,济南市中心部分楼盘确实已经“破万”。银丰山庄项目二期开售均价已经达到9000元/㎡,最高单价为10100元/㎡,天泰·太阳树均价也达到10600元,刚刚开盘的文华园项目均价9500元/平方米,一度热销的位于经十东路的名

士豪庭项目突破7000元/平方米,阳光100、鲁能领秀城等热点楼盘销售均价6700元/平方米左右。

王影认为,目前市区房价已涨到了一定高度,适合刚性需求的中低端房源难以找到,对目前难以接受的高房价,或许需求会被再次压抑。同时,陶晓智认为,为抑制房价继续上涨,银监会近期重申二套房放贷政策的严格执行,市场也出现了未来可能推出楼市调控政策的预期,由此改善性及投

资性需求会进一步受到打击,进而影响成交。

## 部分楼盘销售提速

记者踩盘发现,省城不少楼盘在七八月份推出了促销政策。东部的保利花园项目推出了部分房源优惠2万,指定房源还有空调赠送的优惠措施,港澳花园特价房送车位,中齐未来城中复式洋房2万抵4万,文华园上周末逆市开盘,海尔绿城全运村也将开盘

时间提前。

而外海蝶泉山庄中小户型房源则全部完成清盘。该项目营销总监周天说:“上半年小户型的需求已释放的差不多了,这是根据市场走势作出的销售策略的调整,下半年转向别墅组团的销售。”也有业内人士表示,由于经济形势的不确定性和观望氛围的再次侵袭,开发商也很难对下半年市场做出准确判断,因此提速销售计划,尽量在市场好的时候多卖几套房子。



## 华夏银行真情回馈

### “一站式”二手房贷全免费

凡是2009年9月30日前,华夏银行个贷老客户推荐新客户到华夏银行成功办理二手房贷业务,老客户可获精美礼品一份,新客户可免费享受“一站式”二手房贷全程温馨服务。

#### 什么是“一站式”二手房贷款?

“一站式”二手房贷款业务是华夏银行济南分行为房产交易双方提供的涵盖交易撮合、房产评估、个人贷款、房产过户、银行资金监管等全方位的二手房贷款服务。

#### “一站式”二手房贷款的服务特点:

(1)该活动包括现房抵押贷款业务。(2)无论何种渠道,只要客户达成贷款意向,即可

向华夏银行济南分行申请办理“一站式”二手房贷款业务。(3)全程服务无缝对接。如没有老客户推荐、自行申请办理此项业务的客户只需交纳488元全程服务费,也可享受“一站式”温馨服务。

#### 温馨提示:

本次活动抵押房产坐落位置仅限于济南市六区(市中区、历下区、天桥区、槐荫区、历城区、高新区);所涉及免除或收取的费用均不包括国家相关部门所必须收取的各种税费(交易过程中国家相关部门收取的相关费用由客户自行缴纳);仅限于商业贷款。

活动受理地址:  
华夏银行济南分行  
纬二路138号  
电话:82035065  
82035081

## 记者调查:5000元/平方米左右的房源实在难找

# 济南低价房搜索

□楼市记者 刘万新

所谓低价房,其实只是一个相对的概念,是指在一个城市里面,相比一些高价位的住宅,更能够让普通购房者购买得起消费得起的房子,是普通工薪白领阶层的首选房产。

低价房不见得质量就差,只是因为位置稍微远一些,房价整体要比市中心的房价低一些,一些大中型的社区的低价房源,质量不比市区的高价房逊色。

随着经济的发展以及城市化水平的不断提高,低价房的价格也在不断的变化波动,但是总体来说这类房子更容易让普通购房者消费得起。

### 低价房多数 分布二环以外

目前,济南市场在售的项目数量有几十个,市中心一些地段好的房子价格已经比较昂贵,少数楼盘如文华园、诚基中心、书香苑等,价格已经逼近甚至超过1万。

这类房子由于价格比较高,只能被一部分高收入阶层接受,但是作为多数的工薪白领阶层,只能选择更优惠的低价房源。从目前来看,济南市的低价房源有一二十家,主要分布在二环以外,尤其是以高新区跟西二环一带最多,部分分布在二环南路跟北园大街沿线。

### 市场难寻

#### 5000元以下新房

虽然说寻找低价房,

但是实际上市场已经很难寻觅到5000元以下的新房房源,多数低价房源价格在5000元到6000元之间,这包括部分公寓产品跟普通住宅。

以位于村立交桥附近的保利花园为例,记者从售楼处了解到,该楼盘的价格在4800元/㎡到5800元/㎡,只有非常少数的楼层差的小户型才在5000元/㎡以下,而均价也已经达到了5300元/㎡到5400元/㎡之间。同在一个区域的永大颐和园,销售均价也在5100元/㎡左右。

从调查的情况来看,目前低于5000元/㎡的房源寥寥无几。位于高新区的鑫苑金座的公寓产品,销售均价在4700元/㎡左右。位于济南市动物园附近的静安新苑,目前的销售均价在5000元/㎡左右,但是目前也仅有152㎡左右的大户型。

而多数楼盘,如

海信慧园、中海紫御东郡、盛世花城、茗筑美嘉、君逸左岸、路劲御景城、彩世界、领秀城等房源则在5000元到6000元之间,其中部分楼盘像路劲御景城、领秀城的部分房源房价已经直逼6000元大关。

### 半年上涨幅度 超过500元

即使是低价房源,价格变化也比较大,从调查了解到的情况来看,多数低价房源在半年多的时间房价上涨了至少500元,不少楼盘上涨幅度甚至超过1000元。

去年年底市场非常冷淡,成交量低迷的时候,位于东部的某楼盘打出折扣优

惠后,价格在4700元左右,年后随着市场的回暖,折扣也在逐步提高直至取消,目前高层部分价格在5400元左右,部分在推小高层达到了6000多元。

而位于二环南路附近的某楼盘,在今年春季房展会上,其部分两房跟小三房的房源价格还在4300到4400左右,而近日记者致电售楼处,这部分房源已经所剩无几,价格也已经达到了5500元左右。

## 济南部分低价房源

项目	价格(元/㎡)
领秀城	UP街区5500到5600 PARK街区5900到6000 B街区均价6500
保利花园	4800到5800
中海紫御东郡	均价5300
海信慧园	均价5500
茗筑美嘉	均价5500
未来城	均价5500
永大颐和园	均价5100
鑫苑国际城市花园	均价6000
鑫苑金座	均价4700
君逸左岸	5490起
静安新苑	均价5000
路劲御景城	均价5900
彩世界	均价5100
海那城	均价4800

