

## 济南8月住宅均价7843元/平方米

### 新房成交套数和面积大跌三成多,房价或进一步下滑



生活日报9月20日讯(记者 崔荣杰)日前,济南市城乡建设委发布的数据显示,8月济南新房住宅成交量和成交面积环比均大跌三成以上,呈现一种“量价齐跌”的局面。业内人士认为,从数据中可以看出,8月份开发商虽然推出一系列优惠促销,但未起到吸引购房者入市目的,成交量大跌或带来房价进一步下滑。

根据济南市城乡建设委日前发布的新房成交数据,8月份济南商品房成交396151.75平方米,同比上涨59.09%,环比下跌17.16%,网签套数4071套,环比上月下跌31%。

其中住宅成交268409.65平方米,同比上涨30.14%,环比下跌30.59%,环比上月下跌了32%。

除住宅下跌外,其他商业类地产均呈快速增长态势。从住宅新增情况来看,8月份住宅批准预售套数3749套,总面积447777.74平方米,住宅新增套数环比增长66%,但仅销售2359套,新增存量房达1390套。业内人士预计,在未来的两个月里,济南住宅新增存量将进一步增加。

业内人士综合各区的成交面积和成交均价,经过计算后得出,8月济南共成交住宅268409.65平方米,成交金额为2105200236元,由此计算出济南8月新建住宅成交均价为7843.24元/平方米,如果仅看市内五区和高新区的房价,均价则约为8000元/平方米。

根据此前发布的数据,济南一月份住宅销售6519套790000.88平方米,均价为7713.31元/平方米。相比年初,济南住宅每平方米仅上涨了129.93元/平方米,上涨幅度近1.7%,房价总体保持了稳定,且8月份相比7月份开始下降。

从各区情况看,历下区成交最多,而市中区价格最高,均价接近万元。

### ★关注公租房★

## 济南公租房 预登记标准将发布 重点建设40平方米左右小户型

生活日报9月20日讯(记者 崔荣杰)日前召开的国务院常务会议要求继续大力推进保障性安居工程特别是公租房建设,并要求公租房单套建筑面积以40平方米为主。记者了解到,济南的公租房将重点建设40平方米左右的小户型。首批试点公租房的预登记标准将在近期发布,10月份将正式启动首批公租房预登记。

“济南市公租房建设和准入标准等与国家的要求相一致,也是以40平方米左右的小户型为建设重点。”20日济南市住房保障部门相关负责人表示。

记者了解到,目前济南市的十几个公租房项目已经全面开工。济南市在公租房建设中采取优选设计模板等方式,优化户型设计,合理确定户型面积,注重发展节能省地环保型住宅,力争在较小的空间内满足居民的基本居住需求。

目前,济南市的公租房试点分配工作也正在紧张进行中,济南市住房保障和房产管理局住房保障处相关负责人介绍,济南市将在10月份进行首批公租房预登记,而预登记的准入条件等相关标准也将于近期发布,届时市民可以根据标准看自己是否符合预登记的条件。

### □记者探访

## 清雅居 进入桩基施工阶段

进入下半年以来,济南市公租房各项工作明显加快,那么各公租房项目的进展情况如何呢?记者日前来到了位于天桥区的清雅居进行探访。记者在现场看到,作为今年济南市开工建设的最大公租房建设项目,清雅居已经进入桩基施工阶段。

9月15日,记者来到位于黄岗路附近的清雅居,大片工地上很多人在忙忙碌碌施工,虽然下着雨天很阴沉,但工地上仍是一片热闹景象。

“我们正在打桩,如果没问题,就可在这个区域打更多的桩盖楼了。”在工地东北角一台正在工作的打桩机旁,正在带领一帮人忙活的一位施工负责人告诉记者,这位负责人介绍说,工地施工早就开始了。

在这些打好的清雅居施工现场,堆放着很多大石头,现场施工人员告诉记者,地基下面石头很多,这给基础施工带来了一定的麻烦。

而在工地的另一侧,施工人员况师傅正站在泥地里看着自己的工友开着挖掘机平整土地,旁边是一个已经打好的大桩,在平整土地过程中同样挖出了很多大石头。

“这里是个好地方啊,旁边那三座山是药山、粟山和北马鞍山,三山环抱,而且旁边就是东宇花园,生活很方便,工地西边紧挨着公交车站,72路车能直达市中心。”现场的一位施工负责人这样描述了他对清雅居的看法。

据了解,清雅居公租房是济南市此前确定的六大公租房项目之一。该项目占地面积172亩,规划建设12栋33层高层住宅,总建筑面积37万平方米,其中地上总建筑面积32万平方米,地下总建筑面积5万平方米,共计6014套,是今年济南市开工建设的最大公租房建设项目。

清雅居东临黄岗路,西临东宇大街,南临曹家圈虹吸干渠,北临北太平河,由药山、粟山、北马鞍山三山环抱,位于北太平河、虹吸干渠两水之间,三山两水间的山水格局,使该公租房的整体环境独具特色。(记者 崔荣杰)

## “金九银十”将成“铜九铁十”? 开发商下月可能拼一把



▲对购房者来说,要密切关注市场,选择“合理时机”出手。 崔荣杰 摄

9月份即将过去,十月份的市场销售情况将更为关键,开发企业和市场将何去何从?十月份能否变成“真银”?开发商会亮“底牌”吗?业内人士建议,一味等下去,房价不一定大降,毕竟短期内房价大降的因素还没有完全看到。

### 两三成购房者 再次推迟购房计划

“往年9月份,不用我们费多大劲宣传,售楼处的看房者都是满满的,而且房价还是处于上涨状态。目前我们推出了2万抵5万,开盘时再便宜几千元的优惠,还是没人来。”20日上午,在省城一家楼盘售楼处,置业顾问小刘无奈地对记者说,不少同事的月收入由往年六七千元下降为一千多元。

记者了解到,8月份济南房价小幅

下跌对市民的购房预期产生了较大影响,一部分原本有购房意向的市民又进入观望状态,将购房计划再次推迟。

在高新区一家楼盘售楼处,本来很有购房“意向”的何女士决定再等等。何女士告诉记者,由于近期该楼盘推出了两项优惠措施,每平方米比前期报价低二三百元,她本来准备出手购买一套,但看到8月份房价开始下降后,她决定再等等。

省城西部一家楼盘的营销负责人李先生也告诉记者,8月房价下降将再次“打击”购房者的信心,估计会有两三成有意向的购房者推迟购房计划。

### 开发商10月份 可能加大优惠揽客

从济南透明售房网的数据看,刚刚

过去的一周,济南商品房共成交909套,环比前一周减少了428套,这在往年的9月份不多见。

10月份,虽然有许多事情难以预料,但对于开发企业来说,已经没有退路了。“不管卖得好不好,不敢再等了!”世联怡高房地产顾问机构山东市场部经理梁伟如此形容开发企业的“处境”。预计在10月份,济南市场住宅供应量和库存量会达到顶点,不少开发企业将不得不推出更多的优惠措施吸引还在“等降价”的购房者,如果10月份还不能吸引到足够的购房者出手,那么今年的“金九银十”就变成了名副其实的“铜九铁十”。

“济南市场刚性需求强大,许多人因为购买婚房也不能一味等下去,如果有合适的机会,他们在下半年或许会出手,这也是开发商今年的最后机会了。”市场评论人士赵先生说。

### 业内人士: 一直等下去未必“明智”

等到什么时候再买房?买房的时机在哪里?一直等下去明智吗?这是不少购房者都关心的问题。

世联怡高房地产顾问机构山东市场部经理梁伟认为,购房要在“合理的时机”入市购买,对于这个“合理的时机”,梁伟倾向于10月底。

部分市场评论人士对此也有类似的想法,因为10月份是房源最多的时候,作为今年最后一个销售黄金期,开发企业已无退路,打折促销活动会达到顶峰,此时如果选择合适楼盘出手,会得到真正的实惠。而从长远来看,明年不排除限购等政策退出市场的可能,由于目前对房子的需求量依然旺盛,因此房价有“反弹”的风险。从“保险”的角度来看,10月底或是买房较好时机,购房者需根据自身情况对入市时机作出自己的观察和判断。(记者 崔荣杰)

## 国庆促销活动普遍“早产”

### 家电零售商希望节日有个好收成

生活日报9月20日讯(记者 王蕾)楼市不景气,家电也跟着受牵累。上半年家电零售商业绩惨淡,眼看年底将至,国庆节已然成为他们救市的最后一根稻草。为此,不少家电零售商都提前出击,国庆促销活动普遍“早产”。

9月20日,记者从济南苏宁了解到,今年苏宁电器推出了史上最长的国庆促销,从9月22日一直延续到10月9日,前后共18天。除此之外,促销力度也是

前所未有的。特价机型能占到促销三成以上,而此前几年,特价机仅占一成左右。不仅如此,针对有购买意愿却暂时没有购买能力的顾客,他们还推出了信用卡分期付款,享受“零首付、零手续费、零利率”的优惠。“这种优惠绝对是此前从没有过的,我们也希望能够通过这些方式,刺激购买意愿,完成销售目标。”济南苏宁一位工作人员表示。

据了解,由于楼市调控力度加大以及CPI高企等原因,上半年各主要家电零售商的销售业绩都受到了影响。而市场的低迷状态终于在8月份出现了转机,再加上“家电下乡”以及“以旧换新”等活动都将结束,今年国庆节黄金周对于家电销售来说更为关键。因此,在家电零售业竞争日趋激烈的情况下,各个商家都希望能在国庆节有个好收成,促销“早产”也就不足为奇了。