

优惠促销不少 成交量并不大

五一济南楼市“很淡定”

济南楼市在“限购令”出台后,购房者观望情绪浓厚,楼盘成交量大幅下滑。“五一”三天小长假,开发商推出系列优惠活动,价格有所松动。据悉,三天楼市成交量不大给力,只有少数开发商成交比例在50%以上。

楼盘成交冷热不均

“五一”节前,开发商大搞活动促销,部分楼盘价格优惠幅度惊人,市场一下子“热”了不少。但是节后记者调查了解到,市场总体成交量不大,项目成交冷热不均。名士豪庭5月2日开盘,热销七成房源;海信慧园推出93平米、113平米两种户型,均价8200元/平米,成交75套;位于长清区的鲁商·常春藤加推房源,均价5300元/平米,当日成交136套房源;西部一楼盘打出低价开盘口号,4月30日开出一批房源,成交407套。

一些价格较高,优惠力度不大的楼盘在五一期间开盘成交比例略低,仅仅为26%、

27%,更有甚者无房源成交。除项目开盘、加推房源外,记者踩盘发现,许多在售楼盘的售楼处十分冷清,推出的热门户型出现了“无人问津”的局面。记者在西部一楼盘售楼处看到,只有几个客户在沙盘处观看,售楼人员比客户数量还多。

优惠促销 价格松动

五一期间,开发商推出多重优惠活动吸引购房者。大幅让利、低价开盘、弹性首付、赠送面积、“贴息”优惠成为五一假期较为创新的优惠方式,与节前开发商按兵不动相反,这次价格开始变相出现松动。西部一楼盘公开承认低价开盘,每平米优惠近500元;力高地产推出买房赠送10到20平



方米空间,首付再减3到6万的优惠活动;山水泉城和山水泉城南城大打假期旅游牌,两个项目推出最高9折的折扣和巨额额外优惠;南部一楼盘更是推

出“贴息”优惠,减轻购房者的贷款利率。

在买房送装修、买房送物业费促销形式后,五一假期推出的新鲜优惠方式显得力度

空前,各种形式的优惠促销活动将价格松动的信号传达的越发明显。随着调控的深入,更多的降价空间将出现在济南楼市。(楼市记者 陈晓翠)

五一楼市活动 多为锦上添花

短暂的“五一”假期过去,期间的济南楼市在调控背景下也显现出了冷热不均的态势,各楼盘纷纷打出各种优惠的措施,“三万抵五万”,“老带新奖一万”,“买一赠一”等等优惠的措施被广泛使用。在此环境下,中低总价项目成交火爆,刚性需求小户型热销,大户型受阻,别墅项目参观者增多,期待“红五月”再次出现的开发企业也习惯性地在一五一期间搞了种种的活动招揽顾客。

济南楼盘“五一”期间的促销活动虽不如杭州某楼盘美女空中撒钱那么夸张,但常规的情感与优惠并举的销售手段也促进了实际需求者的购买。恒大集团济南公司利用“五一”假期,将恒大绿洲、恒大名都和恒大城三盘联动的“第二届社区文化节”推向了高潮,客户和业主在吃喝玩乐中还能享

受到恒大提供的买房五重大礼相送的“五一”待遇。而在长清的中建瀛园样板间也在“五一”期间向大众开放,使得大家在参观园博园的时候,又有了一个欣赏济南首个纯中式中高端山水生活之“园”的好去处。

在西部的连城水岸社区,所推出的七号楼由于其中一个单元早已销售完毕,加之五一推出的最高五万的优惠政策,使得剩下的另一单元现房销售的小户型成为争抢的对象。营销负责人何晴凤介绍说,7号楼当天推出的主要是99㎡户型,前期认筹客户90%到场并全部成交。此外,阳光100社区商业阳光100美乐汇五一开业,沃尔玛、新世界影城、精品店等等让大家真正体验到了大社区应该拥有的便利配套,而其公园5区H1号楼也同时进行两万抵四万的预约。在

东部的名士豪庭,5月2日也进行了今年的首次推售,其I区28号、30号楼92㎡两房、135㎡三房房源进行了盛大开盘选房活动,不到两个小时的时间,所推房源热销七成。

据分析,五一销售比较好的房源多为区域发展潜力大性价比高的楼盘,如西客站辐射区域的楼盘,以及东部新的城市规划区域的楼盘,使得一些刚性需求者纷纷看好这些区域楼盘,他们的五一促销活动多为锦上添花,而一些没有竞争优势的“平庸”楼盘便采取了消极的态度。以近半年的销售经验看,“调控时代”的购房者多不会再被忽悠,因此今年的“五一”楼盘促销多了些平实与平和,楼市“回暖”与否的话题虽再度被提及,但“冲动”的成分已然在消退。

(楼市记者 田园)

“一房一价”实施 新房源推出有限

五月济南楼市开盘计划调整

从5月1日起,根据国家发改委规定,全国楼市正式进入明码标价时代,开发商无法再随意涨价,购房者可以更加透明的买房了。不过,眼瞅着5月份实施“一房一价”,省城济南许多楼盘却选择提前或推迟了开盘、加推新房源的营销计划。

记者通过采访了解到,5月份济南房地产市场仅有恒大、中海、东拓、天鸿等4-6家品牌房企推出新的房源,其中恒大旗下的恒大城项目是5月份唯一亮相的全新楼盘。

上述几家楼盘千余套房源成交情况或将成为“金五月”成色试金石。

“一房一价”打乱了营销计划

根据国家发改委3月22日发布的《商品房销售明码标价规定》:从5月1日起,每套商品房都要进行明码标价,商品房经营者要在规定时间内一次性公开全部销售房源。

“之前我们敲定的第二季度营销计划被打回重新制定了”,东部某楼盘的顾问策划经理告诉记者,“果不其然,有很多楼盘都加紧了4月中下旬集中加推新的楼盘。”据了解,4月17号保利大名湖二期开盘加推,4月23日,逸城山色半山楼王加推,4月29日,尚品清河项目中心组团加推,4月30日,鲁商·常春藤、连城水岸、绿地国际花都三个项目新房源加推。

目前,“均价高于1万元/平米的住宅楼盘不给颁发预售证”这一小道消息在济南地产圈不胫而走,一位打算近期加推房源的营销负责人告诉记者:“4月开盘的项目大多早前就拿到了预售许可证,目前在办的明显不如之前容易。除了一户一价,而且如申报价格明显高于同地段、同品质楼盘价格的,就有可能暂缓办理预售审批。”

这同样印证为什么有的楼盘出现降价趋势,迫于资金流压力,与同地段、同品

质楼盘价格持平而降价500元/平米,且躲避一户一价尽快拿到预售证同样值得。

恒大等房企增加千套有效供给

据悉,目前一些地产公司正在评估“明码标价”制度对今后营销工作的影响,因此多数楼盘项目都选择了“等等看”而避开五月或推迟开盘,或暂缓加推新的房源。

不过,一些大型的实力房企,他们选择顺势而为,以民生地产、品质地产产品来打消购房者顾虑,推出更多的精品住宅尽快实现刚需人群的置业梦想。

恒大地产在济南开发的第三个综合住宅项目——恒大城,中海国际社区的高层豪装住宅部分、万象新天的多层顶跃产品都将于5月中下旬首次亮相。

据统计,将有上千套新品住宅在五月份面世,市场反应不妨拭目以待。

(楼市记者 郭强)



长清某楼盘样板区开放

五月份开盘、加推项目一览(部分)

区域	项目名称	预计开盘、加推时间	户型面积(㎡)	开盘规模(楼座、套数)	项目卖点
历城区	恒大城	5月中下旬	90㎡二室、90-140㎡三室、150-160㎡四室	7栋28、30层的高层住宅	恒大在济南开发的第三个综合住宅项目
	万象新天	5月中下旬	88-140㎡	1栋高层及部分多层复式共计300余套	板式高层、空中别墅、多层洋房系列产品
高新区	舜奥华府	5月首期预约	110-170㎡	1栋200余套	入户花园户型设计、台地园林景观
历下区	中海奥龙观邸	5月中下旬	86㎡两室、137㎡三室	100余套	项目1号楼座
市中区	中海国际社区	5月中旬	87㎡两室、107㎡三室	2栋高层300余套	精装住宅、2011年高层首次开盘