推出定向团购、低起价、减配降价

省城楼市真降还是假摔？

年初以来，受国家限购及限贷政策影响，房地产市场一直低迷，尤其是传统“金九银十”希望的破灭，更让房地产市场笼罩在阴霾之下。加上国内一线城市房地产市场的持续调整，不少购房者持币待购。

济南楼市究竟有没有降价？是真降还是假摔？近日，记者从济南各楼盘调查后发现，多数楼盘都已推出一定幅度和方式的优惠，但是还未出现像京沪等一线城市那样超大幅度的降价。而据国家统计局近日公布的数据显示，济南10月房价环比降0.5%。

具体来看，很小部分楼盘面向普通购房者直接推出低折扣和团购；另一部分楼盘，或是精装换毛坯，或是定向团购；而多数楼盘只是推出小部分特价房或打出低起价的旗号；

低折扣、团购揽人气 实在优惠看得见

从调查来看，一小部分开发商通过团购推出低折扣，或者直接降低成交价，吸引游走在边缘的购房群体。近期，名士豪庭和名泉春晓推出团购，参与人数超过200人可以享受88折优惠。除了名泉春晓等直接优惠以外，最近波斐历景也推出优惠，每平米优惠幅度达到2500到3000元。

从目前市场来看，这种直接降价到位的楼盘，能够在短时间内聚集到足够人气，迅速带来成交。据了解，目前名士豪庭和名泉春晓的团购已经超过300人报名。

低起价促销 吸引购房者眼球

除了直接降价外，目前淡市下各楼盘用的最多的是“低起价”旗号。较早打出低起价的当属中海国际社区，今年6月份该项目面向社会推出千套平价房，7280元起价，据记者了解，起价房不过一小部分，实际成交价在8000元左右。

同样打出低起价的还有绿地国际花都等楼盘。以绿地国际花都为例，该楼盘对也打出了5999元起价的口号，当记者致电销售处时，工作人员告诉记者价格和之前没有太大区别，均价还是6500左右。

精装减配变毛坯 降幅一般一两千元

降幅较大的项目不是没有，单价降幅超一两千元的就有几家楼盘，而且多数是一二线品牌开发商的精装项目，包括保利海德公馆、中海国际社区、恒大城、恒生伴山等。虽然这些项目单价降幅高达一两千，但是相应的产品多数由精装变毛坯，实质上是一种降价减配行为。以恒生伴山为例，去年年底首期房源开盘时，房源均价9500元左右，而目前在售房源均价7800元左右。据了解，由于市场冷淡，加上项目定位中青年人群，今年取消了原来的2000元的精装标准，为购房者降低购房门槛。

定向搞团购 部分单位享受便宜房

在传统楼市销售好的年份，楼房团购几乎绝迹，但是随着市场变冷，团购活动频频出现。和普通降价不同，团购只针对定向单位的小部分人群，但是普通购房者并不能够参与其中。

最近两年，济南市场上团购最多的是中海国际社区，该楼盘先后和济南大学、安全厅、市中区政府等单位团购。9月份，该项目和合作单位推出的团购房仅7300元，低于8000元的市场售价。

今年定向团购的项目接连不断，除了中海国际社区外，恒生伴山、火炬东第、海信慧园等项目，也都曾有定向团购活动，让小部分人群享受到优惠。

（刘万新 范泽）

高价低质盘“门可罗雀”

“限购令”出台后，买卖双方的博弈暗战一直没有停止，降价促销成为当前楼市销售的主流。尽管如此，楼市中依然存在坚守价格的楼盘，鑫苑名家、四建美林苑等住宅项目依旧是所在区域房价最高的楼盘。据悉，这几家楼盘的商品房，近几个月的销售速度十分缓慢，开发商正在有价无市中苦苦挣扎。

市场中楼盘“促销”力度空前

省城楼市商品房目前“降价”幅度大致可分为三大类：一类是改变交房标准，如将精装房改为毛坯房的交房标准，这种“降价”幅度最大，一般每平方米降幅在一千五百元左右。一类是以某单位为主体的集体团购形式，这一类的买房优惠幅度也很大，优惠空间每平方米几百元不等。第三类是尾盘抛售或拿出社区某一组团部分特价房源，作为噱头进行打折优惠，这类房源总价优惠在几万元不等。

不管开发商采取何种促销、降价方式，调控中楼盘的变相降价在近两个月中已得到了部分刚性需求消费的认可。调研中，省城西部某楼盘在近一个月的团购活动中，参与团购数量近两百人，拿到的优惠价格跟去年同期相比所差无几，参与者获益匪浅。

可见，在开发商不遗余力的“促销”力度下，敏锐刚需已趁机入市。

“力挺”房价，苦中挣扎

当绝大部分楼盘推出买房“促销”活动的同时，市场中形成鲜明对比的就是“力挺”房价的商家，在同样的居住环境、生活大配套下，个别楼盘的售价成为整个区域中当之无愧的高价房佼佼者。

据调研，位于北部小清河区域的鑫苑名家如今销售均价每平方米在8800元，比同区域的尚品清河、盛世名门每平方米价格高出400元至1300元不等。与此同时，位于天桥区北园大街与无影山路交汇处的四建美林苑也因均价每平方米近9000元，成为区域里房价最高、销售最淡的楼盘。据悉，美林苑在10月29日的开盘推出的260套房源，成交仅为30套，占到所推房源的12%。区域高价房月销量屈指可数，高处实在不胜寒。

远离“问题”开发商的“问题房”

鑫苑的逆市受挫与其产品品质不无关系，近日，鑫苑置业开发的国际城市花园屡受诟病。2009年，市民王女士在工业南路鑫苑国际城市花园购买了一套新房子，但是新房买了还不到两年，客厅的顶板便出现了10多条大大小小的裂缝，这让王女士一家很闹心，而该项目居然是由荣获鲁班奖的济南四建集团承建。

此现象再次警告广大消费者，买房要与品牌商家挂钩，交房后出现严重质量问题的开发商应不予选择，以免给后期居住带来意想不到的麻烦。

（本刊记者）

居然之家 Easyhome
装房子 买家具 我只来居然之家
感恩泉城 暖冬回馈季
以旧换新
旧家具处置不再是难题
活动时间：11月24日—12月4日 活动地点：北园店、槐荫店
★以旧换新—— 购家具补贴5%现金
活动期间，在北园店、槐荫店购买家具时，可以申请将旧家具交给居然之家回收，居然之家按购买新家具金额的5%给予补贴。
★购物满额 暖冬豪礼大派送
活动期间，在北园店、槐荫店购建材、家具单笔满2000元以上可获赠：暖手宝、水宜生保温杯、澳柯玛取暖器、小鸭加湿器、小太阳、爱之羽羊绒被、海尔厨宝、艾美特快热汀、科龙空调或价值40元、80元、120元、160元200元、1000元、1600元、2000元不等的家具现金券。
赠品以实物为准
★微博有礼 活动期间，针对“居然之家济南北园店”微博进行有奖评论及转发三条以上的粉丝朋友可获赠精美礼品一份。
★您乘车我买单
活动期间，在北园店累计交款满2000元且送货地点除天桥区、槐荫区、市中区、高新区、历下区及历城区以外的顾客凭购物合同补贴50元交通费。在槐荫店累计交款满3000元报销30元交通费。（凭相关证件每人/车/天限报1次）
（详见店内公示）
“居然之家现金支票簿”献给特别的您
活动期间，蓝调国际、香港国际、云曲山庄、泉景天沅鑫园、秀园、海信都市阳光、路劲御景城、楚天燕山盛世、万豪国际、天鸿万象新天、军区总医院社区、军区政治部社区、历下区地税局社区·····业主持购房合同或有效证件到店可免费领取价值3300元的现金支票簿一本，购物直抵现金，无消费金额限制。
山东一卡通 / 联商一卡通 特约受理单位
新浪微博 weibo.com
居然之家济南北园店 搜索 地址：北园大街243号 电话：5559 2888
居然之家济南槐荫店 搜索 地址：交校西路8号 电话：5888 0555
先行赔付 绿色环保 一个月无理由退换货 送货安装零延迟 统一退换货 同一品牌同一价