定价高了卖不动,定价低了有“房闹”

12月新房定价左右为难

记者调查了解到，整个12月份有50余楼盘推出在售房源信息。老盘占绝大比例，在正常销售基础上加推房源，延续既有优惠活动；新盘入市量较少，而且在定价方面异常谨慎，成入市最大难题。

老盘加推占主流

进入12月份，省城各楼盘为年终销售任务努力拼搏，在最后的一个月里，加快项目销售成最要紧之事。虽有部分房企已经完成全年销售任务，但每个月的销售成绩也有总部把关督促。

记者调查了解到，12月份市场上的在售楼盘多为老盘，大多处于前期、中期推广阶段，也有像海尔绿城玫瑰园、锦兰园等项目，所推产品已基本售罄，存有少量房源在售。在售房源的优惠力度随着年关的临近，也有了较大的提升，团购房、起价房、一口价房频频出现，万象新天·理想郡开盘在即，推出1万抵9万的优惠，力度空前；南益地产开发的名士豪庭、名泉春晓项目推出88折团购优惠。

除老盘正常销售外，12月份也有少量新盘入市。据悉，位于龙奥大厦附近的舜奥华府将在12月中下旬左右首次开盘，预计起价7988元/平米；原山九号纯别墅社区也在12月份首度开放样板间，进入大众视野。

新盘入市定价成难题

受到调控政策的影响，开发商的推盘速度受到极大影响，月度入市产品数量有限。在12月份入市的项目中，有些老盘项目特别是新盘，虽确定加推、开盘时间但尚未确定面世价格，对这些项目来说，价格成为敏感话题。一开发商在接受记者采访时表示，只有到开盘前两天才会对外公布价格。

对此，某知名代理机构策划经理表示，对即将首次开盘的项目来说，制定出合适的开盘价格非常重要，“首次开盘即能获得一半以上的销售率，在目前市场情况下已实属最佳状态，之后不论是涨还是跌的的价格变动，对于楼盘销售都会有不同程度的影响。特别是在整体房价呈“降”趋势下，外加周边其他老盘价格不断变化的影响，开发商对‘合适价格’的判断难上加难。”除纯新盘定价难外，老盘加推在定价方面也小心翼翼，是稍稍提升还是稳定不变，对于开发商来说左右为难。

（楼市记者 陈晓翠）

12月济南在售楼盘（部分）

项目名称	位 置	主力户型(㎡)	价格(元/㎡)	优惠活动
保利花园	经十东路建筑大学东临	135-240	均价7200	参加团购享受95折优惠
保利·海德公馆	二环东路与花园路交汇处东行500米路北	82-280	电询	一期10万抵15万 二期5万抵10万
绿地·国际花都	西客站党杨路和刘长山路交汇处	85-106	5999元起	5000抵3万
绿地·泉景园	党杨路和刘长山路路口向东1500米	88、116、125	均价6500	一万抵两万，一次性98折，贷款99折，三天内交首付和全款另享30元/平优惠
名士豪庭	经十路12372号	86-180	一户一价	团购88折优惠
名泉春晓	堤口路大润发向东100米	89-176	一户一价	团购88折优惠
重汽·翡翠清河	二环东路与北园大街交汇处的东北角	95-142	均价8500	各种优惠累计约200-300元
绿城百合花园	高新济南奥体中路与中林路交汇处	105-145	均价9000	无优惠
海尔绿城全运村锦兰园	奥体中心南侧(龙奥大厦以南)	150-220	16500	电询
海尔绿城全运村玫瑰园	奥体中心南侧(龙奥大厦以南)	150-210	20000	电询
舜奥华府	龙奥大厦正东800米	110、140、160	预计起价7988	待定
万象新天·理想郡	历城刘志远路与工业北路交叉口北临	89-98	电询	开盘在即，1万抵9万优惠
原山九号	旅游路转山隧道西口向南300米	420-530	待定	样板间近期开放
泉城旺角	泉城路北临	15-30	待定	看铺送好礼
道通山水泉城	章丘明水新政务区西邻	88-140	起价5260	预约二期锦园新品房源交1万抵3万
恒大名都	项目位于历城唐冶新城核心区，南依经十东路，北靠世纪大道，绕城高速、唐冶新路围绕周边	95㎡、120㎡、135㎡	6836起，送1500元每平米精装	首付18万尊享准现大盘，最高优惠16万/套
黄金99	浆水泉路与旅游路交汇处	69㎡~146.68㎡、金街旺铺110㎡~600㎡	沿街商铺15600元每平米起	电询
中齐.他山花园	市中区.英雄山路242号皇家花园大酒店对面	138-205㎡	电询82738222/8333	共5层带电梯，12月份每周特惠房
中齐.未来广场写字楼	高新区工业南路国际会展中心东300米	73-115㎡自由组合	8000起	最低62万/套起。按揭/一次性享不等优惠周末特价房
中齐.未来城.墅景洋房	高新区工业南路国际会展中心东300米	200-235㎡	1万起	无优惠
鲁商常春藤	项目位于济南西部大学城，西邻园博园，东临山师，南依双龙山。	92-170㎡	待定	加入鲁商置业会即可参与团购活动，享超值优惠

保利海德公馆牵手山大EMBA

——“山东大学EMBA实践教学基地”落户保利·海德公馆

2011年11月26日，“山东大学EMBA实践教学基地”正式落户保利海德公馆新闻发布会在保利海德公馆营销中心正式举行。山东大学管理学院副院长刘洪渭和保利山东置业副总经理陈玉海共同揭开“山东大学EMBA保利·海德公馆实践教学基地”铭牌。

山东大学EMBA是山东省唯一获得EMBA学位授予权的高等院校，它立足儒家文化，把培养拥有良好的商业道德和社会责任，具有卓越的国际视野和战略思维，富有较强的人文素养和创新精神儒商企业家为己任。现已成功招生六期，培养300余名企业高级管理人才。

“文化地产，和谐齐鲁”，文化一直是保利置业的企业灵魂，在保利每个项目上都可以感受到浓厚人文底蕴和文化气息。作为保利山东置业一号作品的保利·海德公馆，更是坐拥济南文脉洪楼片区最后的恢弘地块，秉承“文化”这一立企之本，从立项之初的规划、配套，再到后期的建筑、社区文化都经过保利人的精雕细琢，令社区内处处彰显着强烈的人文气息。

山东大学EMBA牵手保利·海德公馆，是山东大学所拥有的博大精深、历久弥新的文化底蕴与保利的品牌文化高度契合的结果，实现了保利山东置业和山东大学EMBA的强强联合，资源互补，具有重大的现实意义，进一步证明了保利积极整合各种社会资源，打造济南学府豪宅的信心和决心。另一方面，山大将利用在学术科研、人才培养、国际交流等方面教育资源优势，与保利山东置业在地产开发、物业服务等方面的社会资源优势有效整合，实现山大EMBA与保利置业的合作共赢。据悉，保利·海德公馆已开始筹备“山东大学EMBA移动课堂”项目，随着双方合作的加深，未来山东大学EMBA阶段性授课地点部分将设置于保利·海德公馆。保利·海德公馆还将对山东大学EMBA联合会杂志的启动给予最大的支持，双方合作定将更加坚固、紧密。

（楼市记者）

5555 8989 / 项目地址：济南市华能路10号(华阳路与华能路交汇处) / 开发商：山东博格达置业有限公司