淡市下房企推商业吸金

住宅销售遇冷之下，公寓等投资型产品备受购房者关注。

年后，随着济南郊区房地产项目像恒生伴山、中海国际社区、海信慧园、鑫苑名家等楼盘大幅下调价格，带来了一波市场刚需潮，但是市区核心位置和一些改善性需求如保利海德公馆、海尔绿城全运村等项目价格却始终未深度调价，销售整体不够理想。为了加速回笼资金，不少房企转而主推商业投资类产品，来获得资金回流。

市区不少楼盘坚守房价

年后，不少楼盘率先挑起降价潮，尤其像中海奥龙观邸、恒生伴山、海信慧园、鑫苑名家等楼盘，降价幅度较大，引起一波购房小高潮。

据悉，恒生伴山、中海国际社区两楼盘，从去年开始为了跟随市场，多次下调房价，从均价9500元/平米下调至6000多元/平米，形成多次成交小高潮。

另一部分新入市项目，像位于泺口北部的绿地新里梵尔赛公馆，针对目前淡市，首次开盘推出均价5700-6500元/平米的房源，大受市场追捧。在开盘之后第二周即加推房源，再度获得市场认可。

与这些下调价格和低价入市的项目相比，济南市区地段不错的部分楼盘价格，却一直未作出较大幅度调整，重汽翡翠清河、泉景天沅等项目，房价一直坚守在8000元/平米以上。

还有一些改善型楼盘，如海尔绿城全运村、保利海德公馆、绿城百合花园，由于做工精细，建造成本较高，一直坚守着原价格不动。

部分开发商推投资类产品

在销售不佳的情况下，部分开发商避开住宅销售，主推商业、写字楼、公寓等投资型产品，把一些社会资金吸引过来，从而形成资金回笼。

据悉，玉兰广场5A级写字楼即将公开，预计3月下旬开盘，面积为170—1800平米。一位置业顾问向记者透露，开盘价格比较具有诱惑力。

记者从丁豪广场了解到，为了吸引投资客，该项目近期推出两栋办公类产品，面积集中在50平米、70平米两种户型，均价8400元/平米。

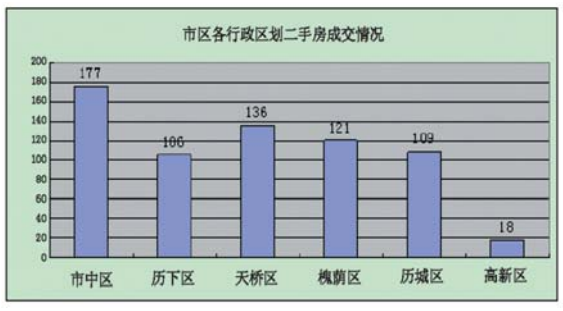
除此之外，力高盛世名门沿街底商目前也在售，45—240平米多样户型，1.1万元/平米起价；祥泰汇东国际目前也推出33—86平米的公寓和办公类产品，预计将于4月份开盘。

(楼市记者 刘万新)

二手房成交量价齐升

二手楼市走出淡市低谷

相关数据显示，2月济南市六大主城区二手房总体成交727套，环比上涨80.85%，仅2月20日到2月26日，成交面积为20079.98平方米，环比上涨61.24%。济南市二手住宅挂牌价格为7978元/平方米，环比上周上涨1.3%。全市六大城区的挂牌均价呈上涨态势，其中市中区以177套房源的成交量领跑省城二手房市场。



以上数据来自齐鲁楼市不动产

区域市场变化显著

从行政区域划分来看，历下区作为传统成交热点区域，房源一直是成交的热点，尤其学区房居多，均价高已成为不争的事实。但二月份以来，成交量有所下降，并且成交价格也与其他区域拉开距离。

成交方面，市中区依然“傲视群雄”，成交量稳居首位；天桥区、历城区也保持了2011年的良好势头；历下区则呈现下降趋势，槐荫区依旧不温不火，成交量逐月攀升。价格方面，向来居高临下的历下区有所下降，历城区购房者则由2011年下半年以婚房购房者为主转向以改善型购房者为主，均价蹿高；槐荫区情况与历城区类似。总价方面，中低价位的房源最受欢迎，总价在60万以下的房源占成交总量的61%。由此可见，当下，在济南二手房市场全面进入“刚需时代”的市场形势下，中低价位的小户型房源成为成交的热点。

节后二手房租售价格攀升

春节后，省城不少楼盘推出优惠促销活动，对二手房交易产生不小影响。为此，不少业主则想利用自己手中的房屋最大限度的获得出租利润。

“年前一套30平米的套间，简易家具齐全，房租为每个月1200元，而受市场的影响，年后同样的房子租金调整为每月1300元，并且不配备家具。”县东巷某中介负责人告诉记者。位于文化东路电影洗印厂附近的一套房源在节后租金上涨了400元。位于羊头峪社区的某房屋中介的负责人张女士告诉记者，“春节过后，由于毕业生找工作较多，并且受观望买房者的影响，房屋出租的价格都有了不同程度的提高。相比之下，二手房的销售比年前要好很多，不少外地夫妻多选择社区配套比较成熟的二手房购买，许多本地的年轻人也成为二手房的主要购买力之一。”

(楼市记者 杜壮)

二手房小贴士

1、核实卖方的身份。如果是个人，看身份证；如果是单位，到工商局看档案资料；如果卖方有代理人，看有没有经过公证的授权委托书。

2、到房管局查验卖方的房产证。看该房屋是否有房屋共有权人，如果房屋为多人共有，则须卖房人提供所有共有人的身份证件及同意出卖房屋的书面文件；如是夫妻共有财产，是否经过卖方配偶的书面同意；如果房屋已出租，则须卖房人提供承租人同意出售的书面意见；如果房屋已被抵押，则须卖房人提供抵押权人同意房屋出售的书面文件。

3、仔细核对卖方身份证或工商档案中的名称与房产证上的房屋所有人是否一致，原则上一个字也不能错。

4、关键性承诺应体现在房屋买卖合同当中。交易双方当事人对房地产管理部门申报的成交价明显低于市场价时，或者以所购房屋进行抵押贷款时，要对所购房屋进行评估；签约过程中应特别注意，对交易的任何关键性约定或卖方的任何承诺均应体现在合同中，不能以口头约定代之，因为口头约定在一旦发生纠纷时则无法举证。合同的必备条款主要包括：房屋面积及附属设施、价款及给付方式、土地使用年限、房屋交付期限、违约责任等；如果选择了按揭贷款的付款方式，则须按照规定办理贷款手续。

一周楼市

碧桂园济南展厅现已开放

3月18日，位于泉城路17号华能大厦一楼的碧桂园凤凰城正式开放济南市区展厅，市民可前往咨询、了解碧桂园凤凰城的最新情况。据了解，碧桂园凤凰城位于唐冶片区，将要打造一个全新的五星级综合社区，给泉城带来一种新的生活理念和生活方式。开放仪式现场吸引了众多市民，到场市民踊跃提问，不少市民表现出对碧桂园在济南的开发的期待。

中海地产杯济南少儿才艺大赛启幕

3月17日，由中海国际社区携手济南市教育局、济南电视台少儿频道，共同举办的中海地产杯《非“童”凡响》济南少儿才艺大赛启幕。小选手们陆续登台亮相，歌曲舞蹈才艺秀，中海国际社区售楼热闹非凡。武术表演、架子鼓、扇子舞、侍郎苏、大合唱，看着这些朝气蓬勃的孩子表演，让人也充满了热情与活力。

放飞孩子的梦想，给孩子一个机会，让他们展现自己的才华，给孩子以信心，让他们的童年不留遗憾，中海地产向济南市所有孩子发出邀请，恭候您的光临。

翡翠清河“重汽社区教育学堂”开讲

2012年3月17日，翡翠清河“重汽社区教育学堂”系列讲座“当前形式下的理财观”在此举办。来自建设银行的专业理财咨询师，为到场客户讲解黄金、期货投资、房产投资和购车等方面的专业知识。

作为翡翠清河“重汽社区教育学堂”系列讲座的第一讲，此次活动吸引了众多的新老业主，也得到更多业内人士的关注。尚未到讲座开始时间，便有不少意向客户涌入翡翠清河营销中心，和置业顾问交谈，向他们了解此次投资理财讲座和楼盘销售状况。

从活动现场可以看到，气氛十分热烈，由建设银行高级咨询师带来的黄金、期货以及房产投资讲座，获得了到场客户的一致好评；现场的互动问答等环节，更是将活动推向高潮；而限量赠送的精美礼品，更是让到场客户爱不释手。另外专为到场客户定制的青花瓷笔更是从细节上彰显了翡翠清河一贯保持的高端化和专业精神。

现场讲座中，高级咨询师关于房产投资的讲解，不仅让到场客户深入了解到了当下房产投资的新形式，也让他们对翡翠清河产生了浓厚的兴趣，人们也更加倾向于关注清河板块的置业新领地。