

刚需购房不必盲目跟风

业内专家：明年初省城房源将集中上市

“5秒钟，仅仅5秒钟我就选了一套房子。”在东部某楼盘开盘现场，被选房大军挤出的李先生喘着粗气告诉记者。

“别人买房都是了解完价格再选，我是来来回回上下窜了五六趟，直到选到房子，才知道最终的房源价格。”刚刚选完房子的小韦略带苦恼的说到。

刚需房供不应求 涨价势头凸显

近几个月，济南推盘速度惊人，特别是面积较小的刚需房源，往往一经推出就遭抢买，“现在买房就感觉是买白菜，能抢到合适的房源就不错了。”小韦告诉记者。

“项目曾一度陷入无房可卖的局面，受工程限制，每次开盘房源也就百十套左右，可前来认筹的客户往往要三、四百人。”位于西客站片区的一家楼盘置业顾问说到。

上周末，位于化纤厂片区的万科、保利两大房企接连开盘，推出房源共400余套。其中保利华庭推出268套房源，户型为78平米、90平米、102平米、120平米四种面积，当日成交237套，90平米房源全部售罄。

“现在买房情景有点吓人，不谈价格只谈有房可买。”上周购房保利华庭的小韦告诉记者，她表示，去年这个小区对面楼盘开盘时，只有每平米7000元左右，如今一年时间，涨幅超过2000元。“房价涨的太快，等不起了。”

记者调查发现，目前济南市场刚需房源消化量减少速度

加快，很多主打刚需的楼盘或尾盘，或只剩大户型房源可卖。不少房企表示，小面积的刚需房源在上半年时已经消化完毕，目前推向市场的大多为三室改善型房源。

业内一人士表示，对于货源紧张，一是需求的彻底释放，年轻置业群体比重加大；另一方面是因为销售持续火热，超出开发预期，打乱了推盘计划，开发商推货节奏跟不上。

开发商折扣收紧 购房可到明年初

房源紧张，开发商自然顺势涨价，市场优惠也随之取消，许多楼盘收紧折扣，有的楼盘负责人甚至直言不讳要涨价。

“以前售房我这个层面都会有些优惠、折扣力度，现在房源销售跟不上供应，高层领导对我们的价格体系还持怀疑态度，优惠折扣全部取消。”一楼盘的营销总监表示。

记者调查了解到，在今年火热的东部化纤厂片区，短短一年时间，有的楼盘每平米涨价高达2000元。“我于去年8月买的力高国际一套85平米的住宅，当时优惠完后价格为7100元/平米。”李先生说到，如今一年

时间刚过，力高国际房源已经所剩无几，均价一度每平米9200元的架势“惊”着不少购房者。

“11月4日确定购买万科城96平米小三室房源，第二天致电售楼处得知楼王8号楼尚有一套5层房源，单价9697元/平米。11月8日晚，万科城开盘，其中108平米户型每平米单价已经达到10500。虽然户型不同，短短几天时间，价格却涨了803元/平米。”在惊叹价格涨幅的同时，小马也为自己能够迅速出手而暗自庆幸。

近来，“涨价”和“折扣收紧”的楼盘随处可见。位于汉峪片区的一楼盘置业顾问告诉记者，接下来新品加推肯定涨价，涨幅每平米在500元左右；“周边的楼盘均价在8500元左右，我们首次开盘预计定价也在这个价位上。”位于二环南一新楼盘的置业顾问说到。

“关于涨价，片区特点比较凸显，具有明显的带动作用。对于购房者而言，需量力而行，切勿跟风。”一业内人士谈到。山东省房地产研究中心孙大海坦言，从近几年的研究来看，每年的年末是房价高点，而年初的价格相对较低。

(楼市记者 陈晓翠)

记者观察

年末，买房别“抢”了

时至年末，省城楼市大品牌的推盘力度不减，每到周末售楼处轮番上演人潮涌动的抢房运动。济南的房价已持续15个月的上涨，今年的“金九银十”销售业绩更是刷新了以往的成交记录，达17502套。在这种市场状况下，记者发现市民的购房心理接受度也发生了明显的变化，从年初购置90平住宅的心理价位的80万左右，上升到如今的100万左右。不禁思考：真的是消费群体的购买力变强了？还是市场的一路上涨让消费需求不得不变更？

周末，记者走访了东部几家加推房源的一线房企的销售现场，“买房如同买白菜”的场面再一次浮现。多数楼盘推出的房源不多，认筹客户几乎是销售房源的3倍。刚刚选完房的李斌感叹道，“买这套房子，我用了5秒钟，怕房子溜走，都是用抢的，时间紧，不容多想”。同样刚刚从选房区走出的田湘告诉记者，“今天不够幸运，我的选房号都排到了300以后。最后花2000

元买了个32号，才选上了意向房源”。这种类似的销售饥饿疗法，在商场上已经见怪不怪了，面对区域客户多、房源少的市场状况下，这种售房方式依旧让商家屡试不爽。

从当前房价涨幅看，目前涨幅最大的属东部区域，东部新开楼盘的精装修房每平方米已达15000元左右，比西客站区域在售房源整整高出一倍。当前的价格打破了济南市场区域房价差别不大的格局，东部商品房售价已遥遥领先。

临近年末，开发商的年度销售任务早已完成，房价难免会再度小幅上涨。据业内专家称：“从历年的房价走势分析看，年末房价定是一年中最高的时期。一来销售任务完成，商家追求利润惜售，造成市场供应的紧张；二来很多市民在历经上半年的考察后，看好的楼盘不断升值对其购买也有一定的催促作用。”因此专家建议，买房还须看好时机，未必集中年末抢购。

(楼市记者 贾婷)

JINKE CITY 经/十/路/上/西/部/核/心 THE DREAMED OF COMMUNITY FOR SEVEN MILLIONS RESIDENTS

谁能蝉联冠军？

金科城二期开盘

11.16

现场见证

续写首期销冠传奇

VIP | 8559 7777 (0531)

项目地址：经十路与齐鲁大道交界处(槐荫区政府西临)

开发商：JINKE 金科地产 / 物业管理：金科物业

THE DREAMED OF COMMUNITY FOR SEVEN MILLIONS RESIDENTS

WRITING A NEW BRILLIANT CITY NEW THE DREAMED OF COMMUNITY FOR SEVEN MILLIONS RESIDENTS LEGEND THE DREAMED OF COMMUNITY FOR SEVEN MILLIONS RESIDENTS