

# 初冬楼市开始“降温”

11月收尾,2013年仅剩最后一个月,从上周开始省城楼市新房成交数据在经历了一次单周成交突破2000套的小高潮后再次回落。据了解,上周有银丰唐郡、绿地新里爱丽舍公馆、鑫苑名家、华润中央公园、万科城等五家大盘加推房源,支撑楼市成交数据,土地方面上周无新增也无成交,楼市随冬日气温一起开始降温。

记者了解到,上周末省城楼市加推房源的银丰唐郡、绿地爱丽舍公馆、鑫苑名家等项目推出房源面积多以100平米以内的小面积刚需房源为主,价格较之前推盘均有所上浮,整体房源去化率较前一周有所下滑。据了解,位于唐冶新区的银丰唐郡11月23日推出90平米刚需房源,当天成交82套,去化率62%,成交均价6700元/平米。刚入职两年的小王是银丰唐郡的业主之一,今年5月份刚在银丰唐郡购置了一套140平的房源以便日后和老人同住,当时每平米的成交价格不到6000元,而最近去项目选车位的小王发现,目前在售的产品价格已比当时自己购买时涨了近1000元/平米,小王表示,很庆幸自己下手早了一步。

同样在上周末推盘的还有绿地爱丽舍公馆、鑫苑名家、华润中央公园、万科城等项目,其中绿地爱丽舍公馆、鑫

苑名家、万科城均在23日推盘且主推户型面积均为较小的刚需房源。据了解,11月23日绿地爱丽舍公馆加推90-135平米房源,当日成交77套,去化率达88%,成交均价7400元/平米,再次成为西城楼市焦点。而位于化纤厂片区的万科城23日推盘仅成交21套,去化率为34%,成交均价已经突破11000元/平米,有购房者表示,比较看好万科的全精装产品,但是价格超出了自己的承受范围,不得不放弃购买。位于小清河沿岸的鑫苑名家同日也再次推盘,据世联怡高数据显示,当日项目推出82-99平米房源,去化近一半,成交均价8800元/平米,成为北城楼市冬日的支撑。位于南外环的华润中央公园11月24日加推90-170平米共302套小高层房源,当日成交206套,成交均价12000元/平米,客户以刚改型客户为主。

从整体成交和各项目推盘



节奏来看,省城楼市已经从一片热火朝天的态势中走出,大多开发商已在年内多次推盘中达到预期销售目标,很少有年终大促优惠的计划,同时,经历了楼市一大波上涨之后购房者期待楼市合理价位的回归,出手较为谨慎。据了解,目前为止鲜有大开发商有推盘计划,大多公司均以存量去化为主。

(楼市记者 葛未斌)

## 机构论市

### 上周住宅网签1306套 环比下降35.7%

根据世联提供的周报数据,从土地市场供应来看,2013年第47周,本周无土地新增供应;无土地成交。从新入市及加推项目来看,2013年第47周市场上共2个项目加推新房源。从网签情况来看,2013年第47周,济南住宅一手房成交1306套,环比下降35.7%,日均成交187套。从成交

具体来看,华润仰山·红树林项目于11月24日加推B1地块八栋楼,共302套房源。项目开盘当日成交206套,2.8亿元。各楼盘成交均价在10700元—12500元之间。鑫苑名家于11月23日加推25#楼2单元,共71套房源。户型为82平米两室和99平米三室。项目开盘当日成交53套,成交均价8800元/平米。(综合)

## 年轻白领：投资宜选精装公寓

推开曾珊的家门,好似一脚踏进了麦当劳快餐店,若是再冲上一杯咖啡坐在窗边,有种“生活在别处”的错觉。“这就是我想要的单身公寓,装修色调完全模仿麦当劳,我买这个公寓的时候,就是想有自己的一个小天地,如果结婚以后我不在这里居住,这种简约风格的公寓也比较容易出租。”曾珊在两年前买下这套50平米的小公寓,近期刚刚花费5万元把房子装修完。

### 门槛低,买房不太吃力

“当初决定买公寓,主要是考虑到一个人住,面积不需要太大,总价也不能太高。”曾珊说,“在广州,刚毕业的大学毕业生是租不起公寓的,只能选择城中村,工作几年的都市白

领才能租得起公寓,所以我打算买公寓后自己先住上几年,等周边配套完善后,再往外租。”曾珊的父母也比较支持买公寓,主要原因是,她还没有结婚,买公寓不受限购政策的制约,一旦结婚时需要买房子,还属于首套房,享受首付30%的购房政策。而公寓总价比较低,家里凑一凑就可以全部付齐。

最终,曾珊在工业南路国际会展中心附近的一个楼盘,选择了一套公寓,总价35万元,相对于当时附近的一些住宅楼盘,35万元仅够付上30%的首付。

### 租赁市场好 买卖市场一般

“从买房到住进来,已经两年时间,现在这个小房子能租到1600元,

但是如果往外卖,差不多40万,涨了还不到5万,如果算上装修的5万元,不赚也不赔。”买卖不如租赁,曾珊分析的原因是“周围的公寓产品比较多,楼盘对面的丁豪广场一直在卖小户型公寓,房源充足,又是新房子,对周边的买卖市场冲击比较大,所以还是往外出租比较合适。”近几年,济南市场的公寓供应量比较大,因此透支了一部分升值空间,“近期公寓的升值空间也不会太大,所以五年之内还是打算自己住或是出租。”曾珊说道。

### 相对于住宅 优劣并存

“买公寓的时候并没有想太多,住进来之后就会发现一些问题,公寓有暖气,没有天然气,只能使用电

磁炉,相对来说不是太方便。”曾珊在买公寓时,对于水、电费的收费标准比较关注,在网上也查了一些相关信息,资料显示“供水、供电部门在水电管线设计、配套时为水电使用所确定的标准,即商业管线按商业标准收费,民用管线按民用标准收费。”

由于曾珊还没有将公寓用作办公等商业用房,所以水、电的收费标准与住宅一样。但是,唯独忽略了公寓不能使用明火,据了解,有些公寓产品管理严格,就算是瓶装煤气也不能送上楼。

### 如果再投资,会选择精装公寓

“现在不少中介公司给我打电话,问我是否出租。”现在公寓附近

的写字楼越来越多,租房需求自然大,曾珊打算:“如果有机会,我还是会投资一套公寓,不过再投资的时候,可能会选择精装修的公寓,毕竟,那个时候就不是一个人了,肯定不会自己住,主要考虑往外租,交房后就能往外租。”

谈到未来的购房意向,她比较中意汉峪金谷谷周边的公寓,未来将有一些银行总部集中在那里,对公寓的需求很大。而周边海信龙奥九号、华创观礼中心的一些公寓产品数量大,品质也不错。总体而言,公寓产品是不动产投资当中比较保守的理财模式。从投资角度来看,更适合长期持有,靠租金长线收益。同时,对于买不起写字楼的创业型公司来说,公寓产品也是较好的替代选择。(楼市记者 刘亚伟)

覆盖济南、泰安、莱芜、淄博、德州、聊城、滨州七地市

明日——《搜盘》第七期 11.29

# 强档来袭

第一份最权威、最专业、最时尚、最高端的地产黄页

《搜盘》——“济南一小时生活圈”置业宝典 齐鲁晚报 齐鲁楼市出品

