

【编者按】 省城二环5800元一平米,是不是很诱惑?4月到5月,全国多地楼市出现降价甩卖的大潮,导致购房者观望心态渐浓。我省各市楼市是何状况?房价究竟会不会“跳水”?如专家所言,大城市的问题是房价太高,中小城市的问题是房子太多。跌一跌,会令中国房市更健康。

我省多市房价有涨有跌,涨幅不如降幅大

# 楼盘揽客,争相甩出“杀手锏”

2日,4月百城价格指数公布,山东9市6涨3跌,但房价降幅比涨幅有“力度”得多。和潍坊、青岛降价相应的是,各市开发商变着花样玩促销,济南5800元每平的房子重现江湖。

本报记者 孟敏 实习生 万汶柳

## 调查 新房打折还送露台小院

“这套房子130多平米,单价只有8500元左右。”济南市中心一处售楼处的置业顾问介绍说,这套房子挂牌价是150万元左右,先打个8折,再加一个3万抵9万的优惠,最终总价为114万多,而同地段其它小区均价13000元。全款付清还有一个“大礼包”,再打95折,又省五六万元。“公司着急清盘,都低价处理了。”无独有偶,位于经十

路和浆水泉路交汇处的一处楼盘更是挂出了5800元每平方米的起价。

除了直接打折,还有各种送车位、送小院、送露台的优惠。经十东路上到章丘的一处楼盘,155平方米的花园洋房,首付14万元起。据置业顾问介绍,现在团购可5千元抵24000元,再打99折,一次性付款打98折,全部优惠后,单价就是每平

方米4300元起。“一层赠院子,五层赠露台。”该置业顾问说,11层的小高层,单价4600元每平的赠车位,不送车位能享单价4000元每平方米的特价。

“这是我们中期的收官之作。”该职业顾问说,西客站周边楼盘均价大多在每平方米7000元左右,而槐荫区单价基本在8000元左右,都不如这个楼盘的价格合算。



济南一楼盘继春节打折之后,再次促销。本报记者 孟敏 摄(资料片)

## 数据 二手房销量一季度缩水两成

5月是销售旺季,我省各大楼盘纷纷拿出“杀手锏”吸引顾客。济南中心区域一高端楼盘2月份算上折扣和奖励,价格一平米降了三四千元,降幅超10%。3月加推楼盘,价格再降三四千元。临沂市区一楼盘均价3900元/平,复式均价3400元/平,购房还可享受全款95折,首付百分之五十即可享受97折,折扣后价格创下近几年新低。“5千抵2万,5千抵4万”的优惠更是传统的促销手段。

5月2日,百城价格指数报告中,我省9市作为样本,其中6市住宅均价环比上涨,德州市住宅均价环比涨幅最高,达到0.38%,4月住宅均价为5022元/平方米;济南紧随其后,为8786元/平方米,环比上涨0.37%。

在住宅均价环比下降的3市中,潍坊降幅最高,环比3月下降1.56%,4月均价为4613元/平方米,青岛市环比降幅最低,环比3月下降了0.44%,4月住宅均价为9793元/平方米。

“环翠区一中心地段海景房挂了一年,没卖出去。”威海市民邢先生多次找中介调低价格,从10000元调到8000元,但还是少有人问津。而省城山大路一卖海景房的中介已悄悄关门。

济南历下区一家二手房中介的负责人皱着眉头说,进入2014年之后,二手房销量明显下降,一季度销量比去年缩水20%。于是,一些步步抬价的房东也开始变得房价“可商量”,尤其是非学区的二手房价格。

## 探因 开发商急于走量会持续促销

非黄金地段的二手房卖不动,新建商品房却集中推出。在4月份的最后一周,济南楼市再次出现集中开盘现象,在济南的东西北南四个方向上,黄金99、明辉豪庭、外海中央花园、翡翠外滩、蓝石大溪地、新世界阳光花园等八个楼盘集中推盘,推出房源共计1500套以上。从整体成交情况看,一半的楼盘开盘成交率在4成以下,其余成交率从六成多到八成多不等。

山东大学房地产研究中心主任李铁岗分析说,新房集中推出,如果走量慢,不仅资金回流慢,也提高了开发商的持有成本。这一阶

段促销手段增多,促销力度加大,反映了开发商急于走量的心态。

从去年下半年开始,中小银行房贷收紧,35个重点城市中有25个城市出现个人房贷停贷现象。今年1月到3月,房产开发资金同比增长6.6%,增速比去年回落20.3%。银根收紧,加快我国房地产市场的“分化”,房地产企业闭着眼睛挣钱的好日子已经过去。

“现在处于购房观望期,虽说有潜在需求量,但实现有效需求的难度加大,开发商通过优惠抢市场、抢客户。”李铁岗说,大多数城市房价没有出现本质“松动”。



蝶泉湾  
BUTTERFLY SPRING BAY



## 从此 只爱深呼吸

在北纬18度,地球上最神奇的度假区域,森林覆盖率达75%,空气负离子含量10000个/cm<sup>3</sup>  
全市空气质量全年优于国家一级标准,五指山地区也因此成为养生、度假、疗养的圣地

家住重汽·蝶泉湾,从此只爱深呼吸

齐鲁晚报购房俱乐部海南置业会  
专享1万抵2万购房优惠

重汽·蝶泉湾海南看房专机席位火热预约  
44-300m<sup>2</sup>精装现房仅36万起

济南接待中心 8750 5777 齐鲁晚报购房俱乐部 8519 6595  
济南市市中区建设路(中段)85号三箭如意苑北门对面

本广告仅作参考,不构成正式合同要约。开发商保留对其中所有细节的最终解释和修改权,最终以政府相关部门批准文件中所核准内容为准。

齐鲁晚报 购房俱乐部 四重保障  
审核房企,确保五证齐全 ● 专机看房,签约免吃住  
实地勘察,体验居住品质 ● 会员专享,独家购房优惠

3大湾流建筑组团 / 8大景观组团 / 5重立体园林  
56项居家养生生活服务 / 45分钟31个风景区  
北纬18度,华夏养生之都

