



编者按

从7月10日放开限购,救市已有100天。不论是限贷松绑、公贷松动,都让楼市进入“敏感”期。购房者观望,盼着七折利率的优惠尽快兑现;开发商也在观望,摸不清救市政策的作用几何,想涨价又不敢涨。目前楼市真实状态如何?会重现2008年的救市吗?本报今天推出两篇调查稿,力图还原楼市的真相。

戳一下动一下,一不刺激就观望

救市过百天,房产商与购房者还在博弈

随着限贷松绑、公贷松动救市政策出台,楼市能否转暖?记者调查省城市场发现,每一救市政策出台,会短时间内刺激市民购房需求,但不久便“失效”。购房者在观望,开发商也在观望。

文/片 本报记者 喻雯

改善型楼盘: 节后客户少四成 置业顾问23点还促销

15日上午,舜华南路与经十东路附近一家改善型楼盘陆续有人来看房,但项目负责人对来访量不太满意:每天平均五六组的客户比“十一”期间减少了四成左右,人明显少了,购房者又开始了新一轮的观望。

该负责人说,这种冷清从10月9日起比较明显。“十一”期间,信贷松绑释放了很大的需求,尤其是二次改善置业者,一个星期的业绩都能顶上9月份近一个月的了。不过,假期过后,该负责人发现,已经成交的客户都“不允许银行”放贷款,宁可交违约金,也不去办贷款手续,坐等首套房七折利率的优惠。

客户犹豫了,开发商着急了,“没有了涨价的底气”。现在市场并不乐观,不能“由着性子想涨价就涨价”。该负责人说,近期计划再推出70多套房源,这些房源的位置相对要好,但价格基

本没有调整。

该项目不远处的另一家改善型楼盘,此前声称国庆节卖得很好,节后要涨价。16日23点多,该项目置业顾问给记者打来电话说,又将推出一些新的房源,价格延续国庆期一口价房源优惠,抓紧看房。电话中记者听到,案场人声嘈杂,他们在加班加点抓客户忙促销。

17日,记者来到售楼处了解到,除了国庆优惠外,还推出了“零首付、七折利率”的促销。置业顾问说,虽然七折贷款利率很难实现,但购房者贷款基准利率与7折优惠利率之间的差额,开发商将会从总房款中给予优惠,“银行不给钱,我们补”。

刚需楼盘:

“无底线”拼价 想方设法完成任务

“济南东北边的两个大盘,价格竞争无底线。”这是近期省城地产圈里热传的一句话,大家对这两项目的动态很是关注:开发商想尽一切办法,拼价格抢客户。以价换量,完成年终任务。

“我们今年任务有20多亿

元,目前还有4亿没有完成,压力很大。”16日,工业北路一家刚需楼盘的项目经理李女士叹了一口气。客户七八成都是首次置业,很多在等七折利率。

信贷松绑后,国庆期间来访量增多。但是假期过后,来访量减了一半。李女士说,“客户盼着更大的政策,新一阵观望又有了苗头。”

来访量与成交量的回落让李经理有所着急,价格基本降到“成本价”,只能把握客户心理再找其他方式。“只有把客户吸引到案场,才有成交的可能。”李经理说,项目又推出一栋楼做“提前预订房”的活动,购房者可以先交一万元首付,剩余首付款分两年还清。

“刚需楼盘很大程度上拼的就是价格。”小清河北路一家楼盘打的是“低价入市”,这家与李经理竞争激烈的项目“截留”了他们不少北园大街的客户。

项目负责人说,他们计划11月开盘的项目体量很大,目前认筹客户已到了5000多组,各种团购也在进行,价格最低每平方米5000元起,认筹期间还有“1万抵2万”的活动。“保量”远比“保价”



省城经十路一楼盘,陆续有市民来看房,办理签约。

重要。

业内人士:

把房子卖完是关键 价格涨不起来

9月30日,信贷松绑消息发布至今,仅有半个多月时间,市场上就以“十一”假期为分水岭又发生了变化。不少楼盘负责人对市场这种“反复”有些担心:“有政策刺激,促进一拨成交,政策稍一消化,市场就又观望”。从7月10日限购放开到限贷松绑,市场都是同样的表现。

“去库存”,这是每家开发商都会提到的问题。目前市场上供过于求的现状不会给开发商带来涨价的底气。在济南思源房地产经纪有限公司总经理李成龙看来,限贷松绑对市场而言,绝

对算不上“强心剂”,最多只能算是“止跌剂”,如果有的项目年终任务过重,“止跌剂”的作用也是有限的。

我省最大的房地产调研机构世联地产统计显示,今年1到9月份,济南住宅供应量为51239套,同比增加16.6%,今年住宅新增40405套,同比增加16.1%,但是从成交量来看,今年1到9月的成交量为34806套,同比下跌1.4%。山东世联怡高物业顾问有限公司总经理朱江说,目前济南市内五区的住宅库存量为350多万平米,消化周期大约在6个月。

“从数据来看,从现在到底也是去库存的关键时期,这也决定了价格不会大涨。”朱江认为,但是也不排除部分企业会根据库存量去化的情况,对价格进行微调。

上海铸币厂权威铸造!徐悲鸿诞辰120周年至高规格纪念,中国五千年金币史上的“生肖金币巅峰”

第一套限量版纯黄金“徐悲鸿十二生肖金币”震撼发行

特大喜讯:山东地区凡前35名订购者免费送价值1900元四大伟人金钻表,先定先得,数量有限,赠完为止!

- ★第一次打破生肖金币单枚发行的惯例,特批发行12枚“生肖金币大全套”
- ★第一次将徐悲鸿拍卖过亿元的十二生肖图全部铸上金币大全套,堪称12个“生肖金币巅峰”
- ★第一次启动生肖金币铸造工程,百名铸币专家团队联合造宝
- ★全球限量发行3000套,2980元起超低价发行,上海铸币厂权威铸造,前所未有的,绝对物超所值!



回顾: 2004年秋,徐悲鸿十二生肖图在香港嘉德拍卖会上以880万元拍出,时隔6年时间2010年6月以7280万的高价拍出。今年专家预测:价值已经突破1亿元大关。苏铸《徐悲鸿十二生肖》拍卖价一举拍出180万元的天价!(徐悲鸿十二生肖金币)的发行,填补了徐悲鸿十二生肖65年来没有金币大全套的遗憾!必将创造历史!

“徐悲鸿十二生肖金币大全套”兼具生肖名画和贵金属的双重价值,根本区别其他藏品,必创新的收藏传奇

徐悲鸿的名画深藏于各大博物馆中,秘不示人,“徐悲鸿十二生肖图”目前保守估计价值已经过亿元,业内人士指出,将“徐悲鸿十二生肖图”的名画传世艺术价值直接注入贵金属上,使“徐悲鸿十二生肖金币大全套”兼具生肖名画和贵金属的双重价值,全套12枚必定爆发惊人潜力。

8克黄金,90多克白银打造“徐悲鸿十二生肖金币大全套”满足收藏者一生心愿,大题材+黄金白银+名家+名画+发行打造盛世藏品

收藏“徐悲鸿十二生肖金币大全套”,一直是很多人的梦想。黄金白银打造更是价值的保证,要发行大全套,一定要有重大的背景需要,2015年恰逢徐悲鸿诞辰120周年,由文物学会监制,上海铸币厂铸造。专家断定:今年一套“徐悲鸿十二生肖金币大全套”,将来可能拥有巨大升值空间!

专家品鉴会上,众多专家一致认可首套“徐悲鸿十二生肖金币”具有极高的收藏价值



赠品:价值1900元的四大伟人机械纪念金表



收藏专家:徐悲鸿大师一生为国家做出巨大贡献,看到这套“徐悲鸿十二生肖金币”,让我无限怀念我们的国画大师徐悲鸿,“徐悲鸿十二生肖金币”意义非凡,具有极高的历史意义和纪念价值。



收藏专家:每逢国家盛典,都会发行生肖题材的纪念币,首次发行12枚“徐悲鸿十二生肖金币大全套”,这在生肖藏品史上尚属首次,黄金白银象征尊贵价值,名画代表艺术价值,并且是权威机构监制出品的藏品。蕴含了如此多的价值元素,未来价值难以估量!

发行公告

“徐悲鸿十二生肖金币”由文物学会监制,上海铸币厂铸造,并出具一对一收藏证书;1/4盎司纯银/枚,共耗用8克黄金,90多克白银。国家金银制品质量监督检验中心权威检验;315权威防伪查询,每套均配有人民币M8S3800001-M8S3810000号段之一防伪,与监制证书等号码一一对应,确保绝版限量保真。全国限量发行3000套,目前统一首发价2980元/套。

发行地址:山东省济南市历下区经十一路30号济南市博物馆一楼

发行热线:0531-55503081 15098974663

(本报为我省指定宣传平台,不设任何其他销售渠道,省内免费送货,货到付款)