

楼市利好政策频出

“金九银十”或创成交高峰

今年以来，继“330政策”、央行“五次降息四次降准”以及外资购房政策后，8月31日，三部委联合发出通知，自今年9月起公积金贷款二套房首付降至两成。借助利好政策，开发商在八月份纷纷推出各类促销活动及优惠政策积极蓄客，以期九月实现成交量的集中释放。业内人士表示，楼市利好政策频出，将为楼市回暖增加有力保障。综合多种因素可以预测，“金九银十”或将创造2015年楼市成交量高峰。

政策利好促市场回暖

下半年房价或将稳中有升

刚刚过去的8月份，开发商的蓄客热情异常高涨，最为典型的莫过于龙湖的“龙虾节”以及万科的“海鲜烧烤节”了，通过接地气的美食营销手段，两大房企均收获了广泛的市场关注。以二者为代表的房企通过类似营销方式，为“金九银十”销售旺季的到来做好了市场铺垫。与此同时，我省8月份公布的公积金贷款首付2成、二套房首付3成的利好政策，更是为“金九银十”的传统旺季再添一把火。

记者近日走访调研发现，受利好政策影响，部分开发商开始出现“提价”苗头。位于省城东边一些位置较好、地段又比较稀缺的高端楼盘已经在价格方面有所调整，部分刚需楼盘也开始减少优惠幅度，市场整体房价开始出现小幅度的稳步上扬。

业内人士表示，目前中国经济形势依然严峻，房地产仍是支持中国经济的重要产业，今年以来，房地产政策调整密集，楼市利好消息频出，接下来的几个月楼市成交量势必会短期反弹，助推传统的“金九银十”攀升2015年楼市成交量高峰。



楼市利好促项目到访量

房企营销花样百出

打造金秋购房“好时节”

“金九银十”不仅是市场普遍期待的销售旺季，更是不少房企开疆拓土的绝佳时机。记者了解到，不少开发商都十分“默契”地选择在九月中旬开盘或是加推房源，正是看中了这一时期购房者对于楼市的高关注度，借助旺季实现营销上的进一步突破。而对于购房者来说，“金九银十”不仅让他们有了更多的选择，市场上层出不穷的优惠政策也将进行集体释放，

这便为购房者打造出了绝佳的购房时机。

记者走访发现，进入9月份，各大实力楼盘均有较大的市场动作。据悉，位于孙村片区彩虹湖边的重汽翡翠雅郡将于9月12日正式开盘，首次推出“两代居”创新户型，为泉城市民带来“分而不离”的新型居住体验。同时，坐落于龙鼎大道南部的龙奥御苑也将于9月中旬开盘，为东部带来又一高端置业的新选择。记者了解到，重汽·莱蒙湖将携手蓝卡医疗为业主带来真正的互联网+全方位医疗社区，广受中老年购房者青睐。此外，中海华山珑城、梦世界花园、鲁邦奥林逸城等老盘

也将加推新盘，成为9月楼市市场供应的主力军。

省城各大楼盘优惠促销也成为“金九银十”一大亮点，鲁能的金秋感恩行动进行到第五季，优惠房源至9折。位于凤凰路与龙奥北路的的交汇处的鲁邦奥林逸城，纯现房销售，已经有部分业主入住。从9月1日起，联手齐鲁晚报推出团购活动，交1万最高抵6万，现在有93m²、136m²、160m²、193m²等四个经典户型。“金九银十”对于开放商来说是销售旺季，对于置业者来说也不乏是一个购房好时机。

(楼市记者 刘文倩)

鲁邦奥林逸城“纯现房”受市场青睐

济南楼市“现房”主场

“我们的楼盘主体已经完工，正在做外立面。”、“房子已经封顶，明年底就可以入住。”“我们是纯现房销售，买了就可以入住。”最近，济南不少楼盘的售楼处都能听到类似的说辞，置业顾问不再费力描述开发商的企业品牌、资金实力，而是用“现房”与“准现房”吸引购房者。记者了解到，由于近两年内济南商品房成交放缓，现房与期房的价格差距变大，不少购房者通过财务成本、时间成本、风险成本的对比，更倾向于购买现房或准现房。



鲁邦奥林逸城实景图

购买现房 财务成本骤降

有业内人士表示，房贷利率在2014年已有4次降息，房贷利息大大缩减，购买现房的风险又相对较低，显然更受购房者的青睐。

“我们单位在汉峪金谷购买了新的办公大楼，所以我一直考虑在汉峪片区买一套房子，这样上班早高峰的时段就不会堵在路上了。”从事金融行业的孙利涛说，由于汉峪片区的写字楼群比较集中，他更倾向于购买离工作地点近的楼盘，已经有700户左右业主入住的鲁邦奥林逸城是他买房的首选。他告诉记者，如果是在三年前，他可能会选择购买期房，因为房价涨的比较快，一年之内涨个五、六百元都算正常，但是现在新房价的涨幅变小，从财务成本的角度计算，现房更合适。

同时，孙利涛算了一笔账，购买一套均价9000元/m²、100m²的户型，总价为90万元，除去30%的首付款，需要偿还63万元的贷款，分30年还完，大约每个月要还3200元左右。对于刚需群体来说，现房的优势是即买即入住，能省去1500元-2000元的租房成本。如果是期房，交房时间至少延后1.5-2年。他认为：“现在期房与现房的价格每平米仅差一两百元，总价的差距也只有2万元左右，从贷款的角度几乎可以忽略不计。”

鲁邦奥林逸城项目负责人告诉记者，为了加快推盘速度，目前针对93m²、136m²、160m²、193m²四种经典户型，推出1万最高抵6万的优惠，这部分优惠对购房者确实有非常大的吸引力，不少明年即将入住汉峪金谷的白领阶层来售楼处咨询买房，在已经入住的业主中，在汉峪片区工作的也占有一定比例。

现房可降低购房风险

“我们的样板间全部是实体的，不是单独在售楼处设立的。”鲁邦奥林逸城置业顾问介绍，示范样板间容易在墙体尺寸上“注水”，而实体样板间

的尺寸是实实在在的，层高、楼间距、采光效果、小区绿化也可以一目了然。

在楼盘的实地勘察中，孙利涛对鲁邦奥林逸城的实体样板间也情有独钟，由于长期从事金融工作，更了解房地产行业的财务风险，现房最大的好处是避免了“烂尾楼”的出现。他说：“一些企业由于资金链出现问题，建筑进度非常缓慢，建筑材料偷工减料，而现房的优势就是能实实在在的看到房子的品质。”

记者了解到，目前汉峪金谷聚集了期房、准现房、现房等更各种工程进度的楼盘，部分楼盘已经有业主入住，鲁邦奥林逸城14栋楼同时交付使用，小区内没有正在建设的楼盘，真正实现了即买即入住的条件。

有专业人士指出，楼市现房、准现房、实景样板区的增多，主要是因为购房者对市场的需求增大，它使得开发商不得不改变营销策略。同时，现房销售对楼盘外立面、样板房、社区景观和配套设施等方面提出更高的要求，因此进入现房时代，买房的市民无疑掌握了更多的主动权。

(楼市记者 刘亚伟)

楼盘推荐 ▶

鲁邦奥林逸城

项目位于汉峪金谷南侧，在凤凰路与龙奥北路的交汇处，交通非常便利。已有14栋楼交付使用，部分业主已经入住。项目在售房源全部为现房，即买即入住。

目前，鲁邦奥林逸城针对93-193m²房源进行促销，联手齐鲁晚报购房者俱乐部推出1万最高抵6万的优惠。除此之外，现场还有老人新、小礼品等部分优惠。

电话：0531-82028999