

金九银十高端火热刚需遇冷



“我们很着急，想了很多办法，但是都没有用。”一位房地产营销人士评价起今年金九银十的市场行情，有些无奈和烦躁，“给今年定的销售任务还差一些，现在10月马上就要过完了，年底前的压力仍然非常大。”

往年的金九银十，都是楼市的一场狂欢，但是今年9、10月份的济南楼市却有些冷静。从9月初至今，有20多个项目入市或加推，但数量仍比去年同期缩减一半。而在成交量上，据统计9月济南市商品房成交10689套，环比8月份增长约15.7%，但并没有出现预期的火爆局面。

虽然金九银十即将过去，但是随着10月15日开始济南公积金新政的落实，不少开发商认为年底的济南楼市仍有作为。不少未完成任务的房企更是加紧推盘动作，以期在最后两月打上一场翻身仗。

金九银十改善盘受欢迎

在近两月的推盘项目中，相比平淡销

售的刚需项目，像名悦山庄、中垠雅苑、鲁能领秀城等项目颇受市场欢迎。

9月10日，位于旅游路以南的名悦山庄以88%的当日去化率成为9月以来开盘成交最好的项目，同时也以17000元/平的成交均价成为当周成交均价最高的项目。9月19日中垠雅苑迎来首次开盘，由于位置、配套、户型、价格都不错，且基本无竞品与之抗衡，开盘当天大获全胜，成为了9月第三周去化率最高、成交均价最高的“双料冠军”。而在9月最后一周的开盘中，去化率最高的是一处别墅项目，成交均价为30600元/平米，开盘推出房源88套，成交72套，当日去化率达82%。而在9月28日——10月4日期间，鲁能领秀公馆也因认购客户集中备案夺得商品房成交套数榜和成交金额榜双料冠军，成交套数达到

了288套，成交金额达到3.5亿元。

今年以来，随着燕玺台、开元府等高端项目入市，济南的改善型、高端楼盘越来越受到市场关注，高价盘去化率高，逆市热销的情况经常出现，而金九银十高端、改善楼盘受欢迎，也符合了今年楼市的市场需求。

刚需盘压力大，多动作押宝年末

与改善型楼盘的热销不同，今年刚需盘的销售并不理想，在金九银十期间，虽也有不少刚需楼盘入市加推，但并没有引起大型的热销场面，而在销售数量和销售金额的排名上，均被记载了改善型楼盘的后面。

“刚需的需求仍然有，但是大部分都处于观望。”位于省城西部某楼盘的销售经理告诉记者，由于片区内刚需楼盘竞争激烈，刚需房源较多，争抢客户的现象较为严重，而且今年部分刚需客源仍然处于观望中，他表示：之前很多楼市的新政更利于改善型楼盘的销售，因此今年以来改善房销售火热，但随着近期公积金新政落实后，刚需购房者入市的可能性增多。

据记者了解，不少刚需楼盘仍然未能完成年初制定的销售任务，因此年底前的销售压力倍增。不少开发商将加大拓客、促销的力度，而已有部门楼盘也将把握银十最后两周的时机入市加推。刚需购房者可乘着政策利好，抓住年底时机出手购房。

(楼市记者 韦超婷)

鲁邦奥林逸城产品性价比高

每套房源都是样板间

“我在济南已经验过6000多套房源，鲁邦奥林逸城的两套房子是我验过的房源里非常不错的。”上个月，验房师王清华在一次公益验房活动中说到。早在08、09年前，“楼歪歪”“楼脆脆”事件爆出后，购房者与开发商的关系走向了信任的“滑铁卢”。验房师作为一个新兴的行业，迅速得到市场的认可，验房报告也成为不少购房者收房的依据。

随着近期楼市库存量增大，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。

建筑质量问题难整修

林老师是验房师王清华的老客户，两年前她在花园路某楼盘买了一套140m²的大户型，由于交房后发现频频发现质量问题，她花钱请验房师做了验房报告。“房子墙壁出现了小裂纹，而且下雨天有渗水现象，我现在已经把房子退掉了。”林老师认为，尽管开发商积极做了修复工作，但是她还是对这样的建筑质量心存余悸。

林老师告诉记者，她是看了开发商的样板间，感觉户型设计合理，空间、层高都不错，当即决定买房。但是两年后收房时才发现一些质量问题，由于自己是外行，她找了专业的验房师。“房子通过专业的验收，确实存在很多小问题，我拿着验房报告找到开发商，他们也不好再推脱责任。”林老师说。

据了解，在选房时很多人都会关注户型、位置、绿化、配套等，但是却忽略了最重要的建筑质量，很多房子在交房后出现很多问题，虽然开发商会积极维修，但是像外墙防水、建筑主体等方面的问题是很难整修的，

影响居住体验。

买现房可防止“样板间缩水”

目前房地产市场的产品良莠不齐，有些房子质量确实挺差，但是我们验房报告比较规范，不夸大但也不隐瞒质量问题。”据名仕宜居的验房师王清华说。据了解，在济南验房市场，毛坯房验房费用是7元/m²，精装房是10元/m²，一般一套刚需房源的验房费用在1000元左右，验房时间是2.5-3个小时。

在验房师的推荐下，林老师来到汉峪片区看房，她认为这个片区的现房比较多，买了就能入住。“经过这段时间的了解，我发现这个片区未来的配套非常全，而且现在的房价并不算高，以后还有很大的升值空间。”林老师说，她现在已经看好鲁邦奥林逸城的房子，目前项目有700多套房源交付使用，大户型平均9500元/m²，主力户型为93m²、136m²、160m²、193m²四种，老业主普遍反映建筑质量非常好。

据鲁邦奥林逸城置业顾问介绍，由于项目产品为现房，客户选定房源后就可以直接带她到房子里实地参观，这样购房者对自己将要买的房子有更直观的认知，每个房源都是样板间。据悉，不少开发商在制作期房的



样板间时，没有把墙体面积算在内的，而且经过装修装饰，镜子的反光等，样板间看起来会比实际面积大很多，这就是很多购房者看样板间买房，交房时觉得面积缩水的原因。

记者了解到，奥林逸城项目是2014年取得住建部认证并公示的济南首批绿色建筑之一，而且是汉峪片区及周边在售楼盘中唯一的国家二星级绿色建筑。绿色建筑是指在全寿命期内，最大限度地节约资源、保护环境、减少污染。

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，现场还有老带新、小礼品等部分优惠。

电话：0531-82028999