

岁末楼市迎来暖冬

11月网签量刷新历史记录

传统的“金九银十”已经过去，往年11月本该是楼市的淡季，今年的11月楼市却延续了10月的火热，成交量持续走高，济南楼市暖意十足。据相关数据统计，11月济南网签商品房13862套，成为今年网签量最多的一个月，也是今年来第8个月网签过万套。

网签量持续走高

又一次刷新纪录

按照以往的惯例，冬季已就意味着进入楼市的“淡季”，而开发商推盘力度便会明显减弱；然而，今年受到利好政策的刺激，使得11月济南楼市的网签量、成交量都比往年高出很多，土地市场也将迎来出让潮，“淡季不淡”可以说几近定局。

据记者了解，今年的济南楼市网签，一直在不断地挑战着自己的极限。继今年5月的12369套的网签量，直逼去年补签潮造就的7月高点之后，“银十”再接再厉，网签量达到12862套，实现了对过去的一次超越。进入11月，楼市继续发力，竟再创纪录，新房网签量达13862套，又一次刷新纪录，成近五年来济南单月新房网签量新高。除网签量创历史新高外，进入12月，济南土地市场便出现新动作。济南市国土局一次性挂牌出让土地11宗，土地面积总和约734亩，这是继上月末集中挂牌1400亩土地



后，再次一次性大规模出让土地。据悉，不少开发商也在为明年的开发储备土地，年底土地市场将迎来“出让潮”。同时，住宅方面同样保持火热的成交态势，从10月的9372套，到11月的9665套，“淡季不淡”几成定局。

开发商上演岁末疯狂

促年底楼市完美收官

对于地产商来说，2015年是

不平凡的一年，在经历房地产政策松绑，央行五次降息降准后，又迎来了二胎政策的放开。进入12月，是各大房企冲击年度任务的最后一个月，开发商持续发力，各种优惠促销活动应接不暇，据记者了解，鲁能领秀城将举行跨年音乐节，更是推出百套特惠房，限时低至87折；东岸复式花园洋房6280元/平米起，推出“一万抵两万”齐鲁晚报购房俱乐部独家优惠，吸引了不少购房者；彩虹湖则推出买房送车位活

动回馈购房者；记者走访位于二环南路附近的国华新经典了解到，项目目前正在盛大认筹中，预计12月下旬开盘，认筹产品包括115平米、128平米和137平米的三室；165平米和192平米的四室，认筹情况十分火爆。

据悉，从市场情况来看，进入年终阶段，各大项目均在抓住年终最后机会完成去化，各项目开始缩短认筹时间，积累一批客户即迅速开盘，形成迅速认筹、迅速开盘的短平快模式。目前整

体市场，特别是南部市场整体货量呈现“过剩”的状态，此时开发商应打“品质牌”，只有有品质、有特点、精准瞄准客户的产品才能在市场上站稳脚跟。伴随着开发商推盘量的增加，年末济南楼市的供应量将十分充足，楼市回暖的态势仍将继续。

也有业内人士表示，12月还将会有更多房企加入年底“冲关之战”，2015年末的济南楼市或将在“供销两旺”中完美收官。(楼市记者 刘文倩)

雾霾成常态买房看“气质”

“我们已经不敢奢求蓝天，只要晴天就好。”一位济南市民风趣地道出了冬日不敢让人恭维的空气质量，据记者了解，就在整体空气质量较差的情况下，济南各区域空气质量也不尽相同，而就在大家不敢出门呆着房间里的时候，房间内的空气好坏就得取决于房屋本身的空气净化系统是否完善，很多新建楼盘考虑到了这一点，安装中央新风系统，受到了购房者的重点关注。

省城南部气质较好

购房者可做参考

济南由于本身地势等因素影响，市区各个区域的空气质量会有明显差别，尤其在比较严重的雾霾天，可以说是“十里不同霾”，本报昨日在A05版报道了关于济南各地区空气质量的差别，记者在实际检测中得到结果：济南泺口浮桥PM2.5是仲宫大桥三倍，区域气质差别巨大。业内人士分析，济南南部山多，植被覆盖率较高，污染源少等各项因素都促使南部空气质量相对较好，也正是因为南部自然环

境的优势，南部成为很多高端住宅项目的聚集地，房价也一直在各区域中处于领跑位置。近年来，鲁能领秀公馆、华润城紫云府、中海国际社区等楼盘继续增加供应，加之二环南路建成通车，南部楼盘一再成为楼市香饽饽。

改善室内空气质量

新风系统楼盘受追捧

除了外界空气污染会给人健康带来威胁，躲在屋里没有好的空气照样会给人带来身体的不适，据了解，早在20世纪70年代，在一些

西方国家就出现了“室内空气质量(IAQ)”的说法。室内空气流通差会给人带来头痛、干咳、皮肤干燥发痒、头晕恶心、注意力难以集中和对气味敏感等症状，被称为是“致病建筑综合症”，改善室内空气质量的最直接有效的办法就是提高室内空气流通，而开窗通风、使用换气扇、空气净化器、小型家用中央空调等传统方法，没法保证室内空气的长久清新。而中央新风系统换气不仅仅是派去污染空气，还有除臭、除尘、排湿、调节室温等功能，成为调节室内空气质量的法宝。据记者了解，省城德润天玺、万科金域华府、万科城、三箭瑞景苑等楼盘都预装中央新风系统，受到了购房者的追捧。德润地产营销王经理告诉记者，德润天玺作为德润地产落户济南的首个项目，初期规划就考虑到济南空气质量较差的影响，所以为项目预装了新风系统，销售过程中得到业主的一致好评。

(楼市记者 葛未斌)



记者帮办

这是齐鲁晚报《齐鲁楼市》推出的买家做主角的栏目。如果您在买房、卖房、收房、验房、物业、按揭等方面遇到任何问题，都可以致电本报。楼事无大小，记者帮您办。

齐鲁楼市官方微博：@齐鲁晚报齐鲁楼市

齐鲁楼市官方微信：qllsfc 电话：0531-85196379

商品房预售后面积发生变化怎么办？

读者求助

刘女士于2013年9月在济南东部一小区买了一栋期房，合同约定房屋面积为100平方米，今年10月份开发商按照约定交了房。可是交房后刘女士发现房屋面积比合同规定少了4.67平方米，遂找到开发商主张权益。问该情形是否属于房屋面积不达标？房屋面积少于多少属于房屋面积不达标？

律师分析

北京市隆安(济南)律师事务所房地产法律事务部白金印律师分析，在商品房预售中，商品房实际的面积与约定的面积往往不一致，这也是许多商品房买卖纠纷产生的原因。针对商品房预售后面积发生变化的情况，最高人民法院《关于审理商品房买卖合同纠纷案件适用法律若干问题的解释》进行了明确规定：出卖人交付使用的房屋套内建筑面积或者建筑面积与商品房买卖合同约定面积不符，合同有约定的，按照约定处理；合同没有约定或者约定不明确的，按照以下原则处理：

面积误差比绝对值在3%以内(含3%)，按照合同约定的价格据实结算，买受人请求解除合同的，不予支持；

面积误差比绝对值超出3%，买受人请求解除合同、返还已付购房款及利息的，应予支持。买受人同意继续履行合同，房屋实际面积大于合同约定面积的，面积误差比在3%以内(含3%)部分的房价款由买受人按照约定的价格补足，面积误差比超出3%部分的房价款由出卖人承担，所有权归买受人；房屋实际面积小于合同约定面积的，面积误差比在3%以内(含3%)部分的房价款及利息由出卖人返还买受人，面积误差比超过3%部分的房价款由出卖人双倍返还买受人。

记者提示

若商品房在预售后面积发生变化，即开发商交付使用的商品房套内建筑面积或建筑面积与商品房买卖合同约定面积不符的，可以按照以下方法解决：

(1)买卖双方合同中面积变更有约定的，依照合同约定处理；

(2)买卖双方合同中无约定的，如果面积误差比绝对值在3%以内(包括3%)，则不能解除合同，应当按照约定的价格据实结算购房款；

(3)买卖双方合同中无约定，而面积误差比绝对值超过3%的时候，购房者可以选择解除合同或者继续履行合同。(帮办记者 杜壮)