

进入下半年,济南楼市降温明显,单价1.5万元每平米成为分水岭,高价楼盘去化率走低,开盘售罄成为历史。在这种情况下,很多楼盘打起了促销优惠战,纷纷搞起活动。不过,总体来看济南楼市相对平稳,促销活动多为噱头,大幅降价情况尚不明显。



## 高价盘销售分化,优惠促销噱头多

# 楼市实质性降价仍需等待

本报记者 刘万新 赵夏晔

### 楼市观望情绪重 1.5万单价成房价分水岭

又到月初,刘洋(化名)马上就要还9月房贷,看着6600多元的月供,他有些发愁,去年他在济南东部一家楼盘购买了一套110平米的三房,当时房价15200元一平米,总房价在167万元左右,“首付50万左右,车位15万,这是我和爸妈几乎所有的积蓄。还好去年10月贷款的时候,利率低一些,仅仅上浮10个点,如果换成今年上浮15%甚至更高,还会贷更多”。

毕业于名校的刘洋,在一家省管企业工作多年,比起同城市的许多年轻人,他的收入已经很不错了,但是仍然有点吃不消,“买了房子以后,每个月还完6600多元的房贷后,真的需要精打细算的生活”。

刘洋只是济南众多刚需购房者的缩影,目前来看,济南很多的刚需群体都面临着相当大的买房压力。一位地产从业者告诉记者,以目前市场上比较优惠的1.5万单价的房子为例,买套小面积的100平米的三室,总价就在150万元,“首付45万贷款105万,按照利率上浮15%,申请30年的最长贷款年限,每个月月供在6051元左右,30年下来利息已超过本金,相当于多付大半套房子的钱,这已经超过了济南刚需甚至改善群体的承受能力”。

自从2016年济南市对房地产限购以后,随着调控持续升级,越来越多的

炒房客和投资客被排除在市场之外,加上贷款利率折扣的屡屡上调,虽然经过刚需和改善的苦苦支撑,但前期市场的热度已经在慢慢降温,尤其是从今年6月开始,济南房地产市场明显降温。

从目前实际销售来看,近期济南一些1.5万元左右以及以下的楼盘销售还可以。以济南雪山片区为例,前期片区内的中新国际城每平米1.55万元带装修,中新锦绣天地1.48万元每平米带装修,近年来多次开盘数据都还不错;而近期西客站区域的济水上苑,推出13999元/平米的四房,也比较被市场认可。

### 高价盘销售分化 个别楼盘果断降价

与这些低价盘相比较,济南不少高价盘也开始销售遇冷,尤其是前期定价不合理的楼盘,近期已经开始纷纷下调价格。

前段时间,位于张庄路的一家楼盘,前期推出精装房源在19000元/平米左右,因为长期销售一般,推出15000元/平米的毛坯房,减配降价应对市场的下行。而旁边的另一家楼盘,前期精装房源单价在每平米22000元到23000元,最近也调整策略,推出了单价17000元/平米左右的毛坯房。

一位济南本地人告诉记者,“张庄路虽然比较繁华,但是整体环境比较破旧,很多条件好的人可能都往南边买了,甚至有的选择了规划比较好的西客站,所以这边的高价盘销售较为困难。”

另一位地产从业者则表示,“这两个楼盘定价偏高,在市场好的情况下,买房人都怕抢不上房子,价格高点还可

以接受,但是市场一旦回落,这种定价不合理的楼盘会最早做出调整”。

记者调查了解到,位于旅游路东段的三盛国际花园,近两年房价从八九千一路涨到25000元左右,近期开盘加推推出了19999元/平米的特价房,但是仍然成交惨淡。

“高价盘不同于高端盘,在核心区域,一些高配套品质楼盘依然受到市场认可。”业内一地产人士表示。记者调查了解到,位于CBD区域的龙湖天璞,前期推出的169平米房源备受购房者青睐,曾一度出现一房难求的景象。

### 开盘低成交是常态 新盘推售不敢轻易定价

随着市场的遇冷,近期推出的一些新楼盘也遇到了难题。在前两年市场好的时候往往是开盘即清盘,哪怕定价稍微高一些,购房者也会买账。但是现在市场遇冷以后,不少楼盘开盘成交量低是常态。

一位业内人士表示,济南一家知名房企近期推出多个新楼盘,虽然产品打造上可圈可点,但是由于拿地成本高,定价高于区域内市场价格,成交都不理想,虽然活动促销不断,但是依然效果微弱。

在市场等多重因素影响下,一些新推出楼盘纷纷降低预期。位于济南南部的一家楼盘,近期推出六层洋房产品,前期预期在30000元/平米左右,近期报价在21000-23000元/平米。而同样位于南部的另一家新盘,近期报出每平米22000到23000元的价格,也远低于前期市场预期。

这位业内人士表示,虽然开发商纷纷调低了新盘的预期,但是购房者能否买账,还要看产品和性价比,需要接受市场检验。

### 低起价博取眼球 或为试探市场

近期不少楼盘大打价格噱头,纷纷报出低价来吸引眼球,但是实际成交价格其实并没有降低太多。

八月份,位于新东站区域的一家楼盘加推,喊出13499元/平米起带精装的口号,但是实际成交价格每平米在14500元到15000元左右。位于三孔桥的另一家楼盘则爆出了15999元/平米起的价格,实际成交价格每平米为17000元到18000元。位于济南南部的一家楼盘也爆出了19800元/平米起的价格,实际价格也远高于此价格。

一位业内人士表示,现在市场购房者有限,爆出低价一方面是为博取眼球抢占有限的客户,另一方面是试探市场为后期其它动作做准备,目前市场仍处在观察期。

弱市中,有的楼盘选择降价,有的选择坚持,有的选择优惠,而有些楼盘则不断变通,有的推出好的产品应对弱市,而有的楼盘则增加配套吸引购房人群。

对此,山东财经大学房地产业发展研究中心副主任孙大海认为,楼市虽然已经开始降温,但是是否转凉还需进一步观察。“从2015年开始,楼市上涨,购房者购买力消耗的差不多了,需要进一步储备。当前调控下,很多需求也没法进场,无法支持市场快速发展。目前,市场仍以平稳为主。”孙大海表示。

## 2018齐鲁秋季房地产展示交易会 暨首届大数据房展会

# 今日开幕



时间:2018年9月6日-8日 地点:舜耕国际会展中心 咨询电话:0531-85196382/85196379