

岁末楼市“野蛮”生长

各种噱头、概念营销充斥市场

“交5000元抵80000元，这个优惠力度很是让人心动”，张梅兴奋的告诉记者，她在网上看到位于济南东部某楼盘近期推出了这样的团购活动。“兴奋的同时也有点让人犹豫，这个楼盘单价较低，优惠力度这么大，不知道是否靠谱？”

今年以来，普通住宅市场“1万抵2万”、“2000抵1万”这样的小幅优惠活动渐渐取消，取而代之的却是“3万抵10万”、“电商团购最高优惠10万元”等等的字眼充斥楼市。

如此之大的优惠力度是因为楼市销售遇冷？可是记者看到的却是楼盘涨价速度快，据调查，有的楼盘半年时间每平米涨价高达1000-2000元。在济南的一些热点区域，更是出现了排队抢房，花钱买号的现象。

▶ 临近年底购房需求攀增



“购房者和价格都疯了”

“最近人们都和疯了似的，都急着要买房。难道大家都没看见价格在疯涨吗？”从事房地产研究的刘伟对近期的楼市局面表示疑惑。他告诉记者，最近周围不少朋友都在咨询买房事宜，“甚至有人预测明年价格会继续上涨，所以要‘先下手为强’。其实这种心态是不提倡的，因为最近的房价涨的有些离谱。”

记者在调查中了解到，虽然今年济南市场整体均价上涨趋势并不明显，但是在化纤厂片区、西客站片区、奥体片区、唐冶片区等几个热点区域的房价出现了明显的涨幅。就如今年火热的东部化纤厂片区，短短一年时间，在几大一线楼盘的相继入驻开发后，一些既有在售楼盘每平米涨价高达2000元。“去年8月购买的力高国际一套85平米的住宅，

当时优惠完后价格为7100元/平米。”李先生说到,如今一年时间刚过,力高国际房源已经所剩无几,均价一度每平米9200元的架势“惊”着不少购房者。

杜晓英于今年6月购买了银丰·唐郡一套140平米的三居室，“当时优惠后，每平方米的价格是5619元/平米，一周后开盘的房源均价都已经上涨到6200元/平米，如今起价6700元/平米。”杜晓英有些激动的告诉记者，她的房子已经开始升值了。看到周围的同学、同事都已经拥有自己的房子，郑侃也想给自己一个落脚的地方。“房价是在涨，可还是想在年底入手一套房子。”郑侃已经在一楼盘交付定金2万元，一套94平米的房子三成首付逼近27万，月供达3700元。“目前工资一个月3000，以后还贷款还得需要父母倒贴。”郑侃无奈的说到。

在采访中记者发现，去年刚需购房者的购房预算在60万元左

右，今年年初则已经达80万元左右。临近年末，刚需置业者纷纷出手置业，预期总价也飙升到100万元。面对如此疯狂的房价，购房者开始寻求多种优惠渠道。

“团购优惠羊毛出在羊身上”

伴随着一路看涨的房价，“团购大军”也在壮大。如今，打开网页，“琳琅满目”的团购信息充斥着整个页面。“明湖白鹭郡3000享20000”、“茗美花园会员独享500元/平米优惠”……面对这些诱人的优惠，不少购房者都欣喜不已。

“我参加了网站5000元抵2万元的优惠，这样我在开发商优惠的基础上又能享受总房款15000元的优惠。”上周末，贾小姐在金科城选中一套106平米的小三室住宅，1.5万元的优惠让她倍感庆幸。

与贾小姐有不同感受的田先生则表示，有些楼盘同样推出5000元抵2万元的优惠，这5000元直接抵房款而非交给网站，相当于总房款便宜了2万元，楼盘直接让利要比参加所谓的团购合适的多。

业内某人士告诉记者，电商团购更多的是概念营销，给予一种“噱头”吸引购房者。“本来房价是7000元/平米，参与团购提价至7500元/平米，通过团购这种名义再降至原有价格，羊毛出在羊身上的优惠实在是多此一举。”

一家全国龙头房企的营销负责人表示，楼盘销售不会通过电商这种形式。“我们会直接让利于民，参与电商其实就是把本该让利于购房者的优惠给了第三方。”

“购房勿冲动，岁末蛋糕不好吃”

记者调查楼盘发现，多数房企今年的销售任务已经完成，选择“守株待兔”的销售模式；有的楼盘虽然继续加推，但是价格明显上涨。

“从今年的房价走势分析看，年末房价定或是一年中最高的时期。一来销售任务完成，商家追求利润惜售，造成市场供应的紧张；二来很多市民在历经多半年的考察后,看好的楼盘不断升值对其购买也有一定的催促作用。”一业内人士谈到。

他坦言，房价的上涨与现在销售模式不无关系。如今市场形势下，开发商之间的竞争加大，为了更好的抢夺客户，只能通过大幅度的优惠来吸引购房者。但是为了不减少利润，只能通过提高价格加大优惠的销售模式，所以房价的上涨也是“情理之中”。

(楼市记者 陈晓翠 马韶莹)

带精装，总价不高，可拎包入住

小公寓以“低门槛”走俏

住宅价格疯涨

带动公寓销量上升

“今年六月，我已经看好了东部一楼盘，但是因为公积金等原因，最终没能购买，当我11月再打算去购买该住宅时，它每平米已经涨了将近1000元。”说起购房经历时，王涛稍显无奈：“这让我本该充足的首付预算变得非常拮据，很难再在东城选到合适的房子。”与王涛有同样感受的，还有不少在济南工作几年的年轻置业群体。已在济南工作接近三年的牛女士也告诉记者：“济南的住宅价格近期涨得太快，大大改变了我对房价的心理预期。”

据国家统计局发布的数据显示，10月份济南新建商品住宅涨幅达到了0.5%，已经连续16个月环比上涨，累计上涨幅度达到9%，创下了最近几年来新房价格连续上涨的最长周期。

相比住宅价格的快速上涨，济南公寓的价格虽略有上

升，但相比住宅价格仍然低不少。11月18日，记者在鑫苑名家售楼处看到，不少20—30岁的年轻人在咨询该项目公寓的情况。一置业顾问告诉记者：近段时间来他们公寓接待的客人明显增多，其中还有很多年轻人打算将公寓作为婚房使用。对于这样的现象，近期也在济南各大公寓楼盘出现。万豪国际公寓的工作人员也告诉记者，近几月他们的公寓销量稳步攀升，不管是投资还是自住，都越来越受市场认可。

精装修设计符合年轻人口味

如今济南市场上在售的公寓产品有卓越时代广场、万豪国际、祥泰汇东国际、杰正山山山、鲁商国奥城、华创观礼中心、鑫苑名家、东都国际等，其中大部分都是精装修产品。“公寓精装修既可以免除购房者装修的苦恼，也有利于让投资的业主尽快收回成本。”省城一研究公寓产品的

业内人士刘先生告诉记者：公寓产品因其不限购、不限贷的优势，广受投资者欢迎，很多投资者并不愿意再为装修等琐事操心，精装修的公寓不管是出租还是自住，都更受市场欢迎。

对于刚需购房者而言，购买精装修公寓，则便于他们及早入住，减少租房成本。这样的观点也得到了已在杰正山山山购买了一套公寓的杜先生的认同：“现在装修的成本太高了，材料、人工等成本都非常高，自己装修花一大笔钱可能还得不到让自己满意的效果。”他表示，当初决定购买杰正山山山的公寓时，其中一个原因也是因为其装修风格非常符合他心目中的标准。

成本低公寓吸引刚需族关注

牛女士毕业后到济南工作，如今三年快过去了，户口却一直挂在老家。“之前一直以济南要求购买90平米以

上的住房才允许落户，但是房价对于我这样的年轻人来说，太难承受了。”牛女士告诉记者，她最近在关注省城的公寓情况：“我已经咨询过有关部门，我这种情况不需要90平米的住房也能落户，以我现在的资金情况，买一套40平米的公寓，总价在30万左右，首付一半仅需15万，因此我决定购买一个便宜的公寓产品居住。”

记者从济南政府网上看到，在引进人才落户的政策上，允许拥有本科学历并具有学士学位的专业技术人员，在能够足额纳税办理养老保险登记并按时足额交纳养老保险费的企业事业单位，实际工作满3年，本人按时交纳养老保险费，有合法固定住所的人落户。符合该落户条件，资金又不是非常宽裕的年轻人，也可购买公寓产品。“公寓可以作为合法固定住所，满足一些人的落户条件。年轻人购买公寓，压力也不大，我还是非常支持的”刘先生说道。

(楼市记者 韦超婷)



空间不大,但精致温馨。相比住宅价格高涨,济南一些公寓产品仅需二、三十万,就可让购房者安家。毕业四年在某机关工作的王涛于今年十一月购买了一套卓越时代广场的公寓,他告诉记者:公寓低首付、低月供、低总价的优势,非常适合作为过渡性住房使用。