

5月楼市多打促销牌



龙湖开盘现场人气火爆

5月31日，龙湖·名景台首次开盘，300余组认筹客户到场，不到1小时，首批洋房全部售罄，销售额突破2亿元。掀起5月楼市收官高潮。在市场观望情绪浓厚，各大楼盘成交量持续下降的大环境下，开发商的产品成为了是否热销的决定性因素。

促销、特价成竞争主旋律

5月的济南楼市，充满着观望的低迷情绪。备受压力的各大房企，纷纷打出“促销”、“特价”等信息，以抢占市场份额。济南西部某楼盘在7100元/㎡的均价前提下，推出了10套6300元/㎡的特价房源。中海国际社区在端午节也推出特价楼栋，92平不分楼层全部68.8万元，110平不分楼层全部82.8万元，吸引了不少购房者的关注。而降低首付门槛，也成为了近期开发商常常使用的促销手段。中铁、融汇等开发商，都采用“首付6万起”、“首期3万起”等形式降低刚需购房者的首付压力，同时也促进楼盘销售。对此，业内人士刘先生告诉记者：“由于去年楼市整体销售情况很好，因此年前各大开发商制定的今年销售任务大都很重。很多开发商为了完成任

务急需走量，才会导致促销、特价房等频繁出现。”

小三室成楼盘主力房源

近期各大楼盘推出的房源中，记者发现小三室房源成为了各大楼盘的房源主角。龙湖·名景台、中海天悦府都推出了95㎡的3室南北通透房源，备受购房者青睐。准备在龙湖·名景台购房的卢女士告诉记者：“小三室的房源总价低，功能又齐全，可以一步到位，因此我买房首先考虑小三室的房子。”在最初的房地产市场中，传统户型大三室，在市场上存在了很长一段时间，但在限购仍然盛行的当下楼市，随着市场对消费群体的划分，房企推出的小户型三室逐渐受到热捧。龙湖·名景台的置业顾问称，经济情况好的购房者，钟爱他们的洋

房产品，但是对于部分刚需购房者而言，小三室户型很受他们的追捧。据了解，近期已经入市蓄客的泰脱赫府、花园小镇等项目，也均包含了小三室房源。

商业、土地市场成交低迷

5月，济南的土地市场一片冷清，既无新增的土地供应，又没有新的土地成交。分析认为，土地市场的“冷清”与房产市场交易状况密切相关，当前销售下滑，开发商对未来市场预期发生变化，因此对拿地更为谨慎。在商业市场上，5月也并无写字楼和公寓的新品加推，多数项目已经进入了平销期，公寓项目在宣传上，多以“低总价”为主题诱惑购房者。写字楼则延续之前的不温不火的销售情况，市场并无太大波动。

(楼市记者 韦超婷)

楼市观察

破局为布局

一盘看似胜负已定的棋局，也许只可移动一枚棋子，便可获取转机。在任何一个行业，破坏都有规则可循。有时打破常规、打破格局，方能赢得机会和增强竞争优势。近来，在房地产市场，一场“迷局与拐点”的大戏正在上演。以济南为例，月度成交下滑明显，楼盘蓄客多为惨淡，不少房企试图寻求突破，但不痛不痒的小恩小惠难以搅动购房者心水。在僵持不动的市场面前，需要一些“破坏因子”来重新立局！龙湖·名景台开盘，业内纷纷比预期价格低了约2000元/平米；中海国际社区端午也打出“整栋”特价优惠。放眼全国，这样的较大力度促销并不少见。这是否意味着市场真的开始陷入降价模式？不管怎样，从另一种角度看，这不失为一种高明的营销策略：符合购房者心理价位，以差别化价格策略致使项目快速去化，达到最终销售目的。这一降价式破局着实为两家企业带来不一样的格局。据悉，龙湖·名景台5月30日当晚开盘吸引300余客户到场认筹，不到1小时，起价7500元/平米的首批洋房产品即告售罄，销售额破2亿大关。而中海国际社区推出的特价房源所剩不多，据置业顾问称在5月份的加推中，因价格优惠取得了77套的成交量，当日27.5%的去化率在近期观望较重的市场环境下，成绩比较理想。在大环境不明朗的态势下，打破现有格局其实是为了更好的布局将来，合理布局与有效破局，正是目前房企的突围之道。“破局”为“布局”服务，“布局”应超越“破局”，有破有立，方能站稳市场，夺得话语权！有人说，房地产有泡沫。在笔者看来，其实就像啤酒，有点泡沫味道正好。就像有人会不停地问：2014年济南楼市究竟会如何？没有答案，只有过程，那就是变奏、破局、再布局。

(楼市记者 陈晓翠)

第三批齐鲁晚报海南看房团成功选房

五指山重汽·蝶泉湾持续热销

5月30日——6月2日，齐鲁晚报海南置业会第三批海南看房团成功起航，为期四天的海南五指山重汽·蝶泉湾项目的看房活动，得到了众多读者的广泛关注和支持，共计十一组二十八名购房者组成的看房队伍参与了此次活动，现场成交5套，累计成交达8套，仍有不少未定房客户表示出了强烈的购房意向。

品牌效应催热海南看房

此次海南看房之行，不少团员都是《齐鲁晚报》的忠实读者。不少人都是凭对晚报公信力的信服而选择此次看房活动。“《齐鲁晚报》是有公信力的媒体，我每天都在阅读，退休之后也想来海南买房子安度晚年，但是对海南形形色色的开发商和参差不齐的楼盘不放心，自己多年的积蓄可不能打了水漂。看到晚报对重汽·蝶泉湾的系列报道后，让我对这个楼盘有了深入的了解，毕竟有晚报为我们监督开发商的资质，这样我们买得也就放心。”黄先生告诉记者。刚刚选中一套小高层的宁远告诉记者，“我是重汽翡翠郡的业主，多年来对重汽的产品情有独钟，作为济南本土的开发商，重汽地产的品质得到大家的认可。因此，当我想投资并且让老人有一个颐养天年的居所时，首先还是想到了重汽·蝶泉湾。”

这里温度比济南还要低

端午时节，本应有些炎热的天气，却有部分城市仍然凉风习习，海南五指山市就是其中之一。31日，看房团一行抵达五指山重汽·蝶泉湾项目售楼处，刚一下车，就有人笑着说，“这边比三亚和济南凉快多了”。据了解，看房当日济南当地最高气温为38℃，三亚也有33℃，而五指山市最高



海南看房团成员参观蝶泉湾社区

气温则为32℃，相较于济南干热和三亚湿热的天气，由于五指山位于海南省的中南部腹地，森林覆盖率达到81%，居全国之最，超高的负氧离子含量，也更让人神清气爽。司机张师傅告诉向记者：“我们五指山的气候是中午时分虽有些闷热，但在傍晚开始气温就开始下降，晚上还会刮清爽的微风，凌晨3-7点钟的气温十分凉爽。我从小到大家里从来没有安装使用过空调，气温非常舒适，夏天晚上睡觉甚至需要盖被子。海南最热的时候，是五指山气候最舒适的时候。”

外省人相中山东房子

此次看房团成员，不仅来自省内各地市，其中也不乏来自省外的购房者。来自北京的陈女士从事远程文案撰写工作，平时在家工作的她去年在三亚租下一套82

平米的两室住宅，带着孩子和父亲在海南居住，躲避雾霾。陈女士告诉记者：“半年多时间在三亚看了不少房子，一般的房子价格也在15000元/平米以上，现在三亚也有不少人在谈论五指山的房子，这次在网上看到咱们这次的活动，就跟着一过来了，这么好的项目价格能比三亚便宜接近一半。”在选房时，记者也看到不少江苏、河南等省外的看房者在现场选房。来自江苏徐州的李先生，父辈老家在山东菏泽，作为半个老乡此次能够在五指山相见，李先生也分外高兴，他告诉记者，他刚卖了三亚的房子决定来五指山居住，“在海南当地也都了解，最适合居住的地方就是五指山，现在外面对五指山和五指山的楼盘了解渠道还不是很多，我也是有很多朋友在五指山居住我才过来的，重汽·蝶泉湾在当地是最大的项目，也是我最满意的一个。”

(楼市记者 杜壮 田晓涛)

第四批海南看房团 6月27日再出发

报名电话：0531—87505777 85196595

当下的济南，蓝天白云变得无比奢侈，逃离雾霾，拥抱自然成为城市人的梦想。许多人为为了给父母寻找一个良好的养老居所而绞尽脑汁。沿海的潮湿，北方的寒冷，都成为他们的担心所在。近年来，海南五指山走进人们的视野，五指山因高海拔低纬度的地理优势，拥有独特舒爽的空气，成为理想的养生居所。齐鲁晚报海南置业会第四批包机看房团定于6月27日出发，实地踏访五指山重汽·蝶泉湾，目前报名正在火热进行。据了解，报名会员购房可在楼盘所有优惠基础上，独享一万抵两万购房优惠。