26层成为济南高层

26层以下楼层越高价越高,26层以上越高越便宜

本报4月21日讯(记者 邱祎)高层住宅一般楼层越高价格越高。近日,记者走访济南部分楼盘发现,由于济南人目前对超高层住宅还不能完全接受,济南楼市出现“26层现象”——26楼以下楼层越高价格越贵,26楼以上随着楼层的升高价格则越便宜。

在北京、上海等大城市,超高层住宅已屡见不鲜,一般情况下,超高层住宅楼层越高价格也越贵。近日,记者在济南西部一处楼盘看到,该楼盘多栋住宅均在30层以上。“26层以下楼层越高价格越贵,26层以上楼层越高价格越便宜。”该楼盘的置业顾问说,记者看到9号楼23层的价格为10294元/平方米,25层的价格10334元/平方米,而超过26层的价格则呈现递减趋势。

和这处楼盘一样,济南东部一处高层住宅也是这样的规律。“26楼以下每升高一层,每平方米均价多100元,26层以上则越往上越便宜。”销售人员说,“之所以会出现这样的定价,主要是因为济南市民目前对超高层住宅还没有完全接受。”销售人员告诉记者,超高层住宅在济南刚刚兴起,部分市民还不能接受住这么高的楼层,26层算是多数购房者对高度承受的极限,再高多数人都不太能接受了。

“一般情况下,高层住宅是楼层越高价格越贵。”济南21世纪不动产置业顾问李兵告诉记者,高层住宅占有高度的优势,不会被遮挡,拥有景观、通风、采光之绝对优势,尘土、噪音、光线污染也少。此外,高层住宅私密性较好,可以不受或者少受周围环境的干扰。

李兵表示,济南“26楼现象”属于正常,超高层住宅的普及需要一个过程,对于住惯低层住宅的市民,高层住宅由于远离地面让人缺乏安全感,此外上下楼也不方便,缺乏与地面景观的亲近感。“这是开发商为适应市场和市民习惯所采取的策略,随着土地资源越来越稀缺,高层住宅会越来越多,市民也会逐渐习惯,届时可能就会楼层越高价格越贵了。”

协和学院
短消息大赛
协和计报专线96706

住宅价格分界线

◓记者调查

“买房才能跑赢CPI”

开发商打出抗通胀牌

本报记者 邱祎

“这年头,什么都涨钱,还有什么比房子更能对抗通胀的?”21日,记者走访济南多家楼盘发现,在成交量低迷的情况下,部分开发商把抗通胀作为促销口号。

◓开发商

卖房有了新口号

“油价又涨了,菜价又涨了!”21日上午,在历下区一处商业楼盘打出的广告中,这段话显得非常醒目。广告中说,国家统计局2011年一季度经济数据显示:一季度居民消费价格同比上涨5.0%,其中三月份居民消费价格同比上涨5.4%,创32个月历史新高。“在市中心拥有自己的产权旺铺,不仅仅是财富梦想,更是对抗通货膨胀的极佳利器。”广告中说。

记者以买房者身份走进销售中心,销售人员热情地接待了记者。“现在CPI涨得这么快,钱存在银行里那点利息根本追不上CPI,跑赢CPI的最好办法就是做投资,现在花30万在市中心买个产权旺铺,就是最好的投资。”销售人员说,随着CPI不断上涨,以买房做投资对抗通胀的人不断增加。当记者询问近期卖房的具体数量时,销售人员表示不便透露。

和这家楼盘一样,济南东部一家住宅同样把CPI作为自己促销的手段。“于城市繁华之上,让资产放心保值。”这家楼盘以住宅为主,虽然没有商业楼盘有这么浓的投资意味,但是为了卖房子,该楼盘同样把跑赢CPI和对抗通胀作为吸引购房者的口号。

◓购房者

不会轻易被忽悠

“物价上涨了是不假,但不会因为开发商这样的噱头就轻易买房。”21日上午,在文化东路一处楼盘,前来看房的市民汪先生告诉记者,物价涨没涨老百姓最明白。“买一套房子对普通老百姓来说是一件大事,有时看了半年多还没定下买哪套,开发商的这种宣传看看罢了,不会因此而轻易改变自己的购房计划。”

在历山路某楼盘,市民丁先生面对记者的询问笑着说:“需要买房自住的,即使CPI价格不涨该买还是会买。”丁先生说,这种口号对购房者来说影响不大,需要做投资赚钱的,即使CPI价格不涨,他还是会买房赚钱,不会把钱放在银行里等着贬值。

◓业内人士

开发商挺焦虑

“把CPI上涨和通胀作为促销手段折射出开发商的焦虑心理。”济南21世纪房产置业顾问李冰告诉记者,楼市调控政策实施至今已近3个月时间,一系列抑制市场需求的“限贷”、“限购”政策效应初显,首先表现是购房者的预期发生变化,成交量有所下降。随着成交量的下降,开发商的压力将逐渐增大,资金回流速度将减慢。“这个时候,开发商肯定会想方设法让正在观望的购房者赶紧出手,用对抗通胀等口号号召购房者赶紧买房就不难理解了。”

◓市场动态◓

俩高端楼盘加推房源 预约成交情况均一般

本报4月21日讯(记者 喻雯 实习生 王倩 王斐然)近日,省城两个受限购影响较大的高端住宅相继开盘。对此,业内人士分析称,这是“试探”高端住宅目前的市场接受能力和抢夺有限客户的表现。

17日下午一点半,记者来到明湖东路附近开盘的楼盘现场。虽然离开盘还有一个小时,购房者已在售楼中心门口排起了长队(**如下图**)。排队的都是参与认筹“交10万抵15万”的购房者,他们提前排队领取了号码,开盘时就按照号码顺序依次进入选房。在户外休息区,也有少数购房者等待。记者大致数了数现场的人数,大约在100人左右,记者了解到,其中有的一个家庭来了四个人。

据置业顾问介绍,此次开盘的是9号楼,面积从90平米到220平米不等,房源有69套,均价在1.4万—1.5万。前期认筹客户有100多组。开盘当天成交情况如何?世联怡高房地产顾问机构济南市场部经理梁伟称,当天成交30多套。成交情况一般。根据对项目的监控,该项目二期的房源在200套左右,但是前期认筹客户为200多组,认筹情况也一般。“一般情况下,200多套房源,500多组客户认筹是正常现象。”梁伟称,这是限购政策对高端楼盘的影响,不少多套房的投资性客户直接被限,这对成交量的影响是很明显的。

除了大明湖畔的高端楼盘开盘,经十东路奥体中心以南一高端住宅楼盘4月23日开盘,均价1.5万—2.2万元,面积在150平米到220平米不等。

对此,梁伟称,“这两个项目严格意义上来说,不是开盘是在加推。”梁伟坦言,高端住宅相对于中低价位的楼盘来说,销售周期较长,加推房源频率较大。少量推出的前提也是根据前期认筹情况来定的,根据市场反响再逐步推出,以此达到价格的逐步递进。

SAMSUNG
三星 SMART TV (智能电视) 闪耀上市

智·纷享
Samsung SMART TV Join in.
尊请光临体验三星智能电视魅力
购三星智能电视送超值大礼! 部分LED电视低至7折
详情咨询各大家电卖场

齐鲁晚报
生活日报
广告中心服务电话
广告中心客户部:0531-82963188 82616676(传真) 85196557 85196552 85196150 85196158
设计部:0531-85196177 85196155 (E-mail: gong6666@yp.sina.com 85196232)
财务部:0531-85196569
拓展部:0531-85196866(主任室) 85196191 85196299 85196126 85196137 85196215
省内代理部:0531-82608360 82963199 85196280 85196186
省外代理部:0531-82616688 82616800 85196278
经济专刊部:0531-82608362 85196050 (主任室)82921268 85196166 85196055 85196145 85196030
医疗广告部:85196055 85196364 85196360
地方广告部:0531-82966343 85196188
分类广告部:0531-85196199 67886618 67886628 85196184(传真)
地址:济南市经十路16122号
邮编:250014