

济南连续三月成交回暖

# 部分楼盘纷纷上调房价

在刚性需求的支撑下,近三个月济南市商品房成交持续回暖,在成交的带动下,前期不少主动降价的楼盘,纷纷选择适度回调房价。

对此不少业内人士表示,成交持续回暖是以价换量的结果,至于下一步的走势则是众说纷纭,但是不少人表示由于资金困境有所缓解,市场或许会适度反弹。



## 近三个月商品房成交火爆

年后,在刚性需求的带动下,房地产成交持续上扬。济南市建委公布的2月份数据显示,济南市新建商品房成交3742套、257819.17平方米,环比上涨140.39%。其中新建商品住宅销售1794套、199152.62平方米,环比上涨127.83%。

随后的3月份,商品房成交数据进一步走高。济南市建委公布的数据显示,3月份全市新建商品房共成交5550

套、479623平方米,同比上涨130.02%,环比上涨86.03%。其中住宅3831套、406535平方米。

4月份商品房成交数据进一步巩固,济南市住宅与房地产信息网每日公布的数据统计显示,4月份全市新建商品房共成交4707套,其中住宅成交3214,而去年同期的新建商品房成交为4204套,其中住宅成交仅2160套。

## 前期降价盘开始回调房价

在成交的带动下,从4月初开始,不少住宅项目开始上调房价。4月15日,位于经十路西段的凯旋新城嘉苑开盘,开盘当天推出的7号楼共120套房源,分别为85、92和99平方米的两室,6600元每平方米起价,成交均价为7600元一平方米,开盘当天成交106套。据悉,由于成交比较旺盛,目前推出的2号楼69到115的商品房,认筹价格已经提到6750元每平方米起价。

其实凯旋新城嘉苑只是其中一

个,不少早期提前降价的项目,由于已经回收部分资金,都适度上调了价格。以西部某小区为例,去年年底位于小区西侧的三个楼打出8折的内部价格,涉及到94、102和137的三种户型,平均价格只有6500元每平方米,随即推出的100多套内部房源一售而空。之后推出的几批房源价格一路上扬。3月10日,再次开盘推出的房子成交均价为7500元每平方米,短短三四个时间,房价上涨了1000元每平方米。

## 房价走势众说纷纭

一位业内人士表示,近期房价上涨,主要还是停留在一些刚需项目上,尤其是以两室为主的刚需项目上,一些前期降价早的项目,通过降价获得了资金回流,缓解了短期内的资金困境,“在这种情况下,适度上涨价格是必然的,近期二手房等也都有上调价格趋势。”

凯旋新城营销负责人徐强则告诉记者,现在的热销其实是牺牲了一部分利润,还是走的降价保量的路子,大部分

新开盘项目也比预期下调了开盘价格,现在消化的还是刚需,下半年市场或许会有一个阶段的疲软期,毕竟经济增长没有足够推动力。

而地产从业者股召庆则表示,下半年济南房价由于刚需释放,应该略有反弹。在刚需释放完之前,市场会朝好的方向发展,一旦释放持续时间过长,很多人就会产生买涨不买跌预期,可能会主动入市。

(楼市记者 刘万新)

## 备战“红五月”,“血拼”难避免

在刚刚过去的4月,房地产市场可谓波澜不惊,自从杭州出现首个因资金出现问题而申请破产的房地产公司后,全国陆续出现多家因为资金链破产的房企。而一篇名为“西安楼市已经到了跌无可跌的程度”的博客,更是道出了开发者的阵阵苦楚,再加上“北上广”以价换量的不理想使得“银四”在一线城市不温不火中悄然度过。

### ● 省城房企“不差钱”

面对外地楼市频频出现的房产危机,省城多家开发商都表示目前企业大都“不差钱”,记者了解到,资金问题并不是目前开发商最担忧的问题,面对复杂市场环境,如何做好产品,博得购房者的青睐才是开发商最在乎的。

记者采访了位于经十路市立五院附近的凯旋新城项目负责人王经理,在谈及对最近频出的外地房企破产的问题时,王经理表示,公司依托国有企业,资金周转并没有什么问题,目前项目二期新盘推出,我们更多的是考虑产品能被更多的购房者所认可。

位于英雄山路与济济河交汇处的中南名邸项目负责人孙经理在接受记者采访时说道,“我们刚刚参加了2012齐鲁春季房展会,展会效果超出了预期,这次展会我们成交了近20套房源,这给我们公司上下很大鼓舞。虽然目前市场并没有我们预期的理想,但是省城楼市的逐步升温必将促使我们继

续奋战到底,坚持到最后。”

### ● “红五月”加大推盘力度

进入5月份,楼市真正意义上的第一个年度旺季正在到来。记者了解到,从4月下旬开始,开发商已开始积极备货,加大推盘力度迎战“红五月”;在价格方面,开发商普遍采取积极的降价策略,以换取成交量的持续回升,尤其是供应集中的区域,一场销售“血拼”将难以避免。

记者采访了茗筑世家置业公司的李玉军经理,他认为,目前省城楼市依然呈胶着态势,虽然刚需需求的大量释放在一定程度上刺激了市场的转暖,但是刚需购房者的数量有限,远远不能在本质上改变市场,同时限购制约投资也放缓了市场推进速度,假如明年保障房大量上市的话,房价还可能继续下行。茗筑世家今年也将推出自己的新项目茗筑玺园,作为本土开发商,李玉军认为只有真正的回归合理价格同时做好自己的产品,才能得到更多购房者的青睐。

由此可见,面对外地楼市的种种窘境,省城开发商还是比较冷静对待的,市场虽然已呈胶着之势,但是当下之急,让更多的购房者认可自己的产品才是开发商最在乎的,面对楼市,更多开发商还是选择积极备战,逃离只会失败,而坚守才能有有机可寻,寻求一条真正的出路。

(楼市记者 杜壮)

# 外海·中央花园开盘热销 顺势浓情加推

备受济南市民关注的外海·中央花园于4月29日盛大开盘,当天所售房源受到了置业者的鼎力追捧,创造了济南楼市销售奇迹!矗立在经十西路南侧的80万平方米外海·中央花园,南接浪潮汇地公园,距西客站仅2.5公里,处在2012年第十届中国艺术节核心区配套区域,是外海集团在济南的又一力作。随着高铁西客站的通车和十艺节的临近,整个西区新城的发展潜力日益显现,各项配套设施也日趋成熟。外海·中央花园占地约428亩,整个建筑群采用了新古典主义的建筑风格,一带一轴八组团的建筑规划完美塑造了公园化小区。外海·中央花园是沿前西区新城配套建设和高档住宅区一揽的综合住宅区。



房和三房,很好地满足了不同置业需求的业主需要。开盘当天,外海·中央花园在山东省委体育中心的展示中心进行,吸引了三百多名客户共六百余人到场,当日所售房源一售而空,又一次谱写了济南楼市销售传奇。有业内专家表示,外海·中央花园定位高端,品质优良,配套齐全,户型方正通透,这一次的热卖其实是在情理之中的。

## 热销潮一:高铁西客站片区优势

房产的价值和良好的居住体验最大化地体现在地段上,有业内人士分析,外海·中央花园受到置业者热烈追捧的主要原因就是高铁西客站片区带来的保值增值空间,同时,为十艺节配套而建的文化中心场馆也极大地带动了整个西区发展的文化动

力;其次就是大量十路路的便利交通带来的便捷出行体验;再次就是外海·中央花园项目本身定位高端,品质卓越,配套齐全,有巨大的升值潜力。

## 热销潮二:配套齐全 交通便捷

外海·中央花园受到置业者追捧的原因,除了地段区域价值和产品品质价值之外,其丰富的生活配套也为购房者所青睐。据了解,外海·中央花园规划配套了星级酒店、高档写字楼、豪华会所、大型超市和九年一贯制学校以及双套幼儿园等,多重配套满足业主不同生活需要。

紧邻经十路的外海·中央花园交通便利,出行便捷。7路、20路、78路、126路、K66、K166、K167路等公交车在该小区周边均设有公交站点,规划的BRT快速公交线路将在社区周边设置站点;济南地铁1号线和6号线也

过该项目周边。二环西路高架桥即将在建,贯通北园高架、顺河高架和二环东路高架,驾车15分钟即可便捷全城。

## 热销潮三:卓越的建筑品质与优美的园林景观

外海·中央花园项目打造了逾7000平米的入口广场——叠泉广场,在建的少女泉雕塑,再现了电影《罗马假日》的世界级浪漫,以意大利皇家园林“波特庄园”为蓝本,营造了超绝意蕴的皇家路上的风景,整个小区的绿化率达到了41.6%。新古典主义建筑的典雅和气势为小区平添了几许庄严。

## 热销潮四:无理由退房保障业主权益

此次是外海·中央花园首次开盘,外海集团为了答谢客户的支持和厚爱,推出史无前例的四大购房优惠。

外海集团还承诺交房前三个月无条件退房,全面保障购房客户的权益,这在济南也是绝无仅有的!

## 部分精品房源 顺势浓情加推

外海·中央花园倾情加推部分精品房源,涵盖80—199平米区间的舒适两房和优雅三房,户型方正,视野开阔,采光良好,居其上俯瞰社区入口广场大气雄浑与社区景观主轴的浪漫优雅!这批加推房源数量有限,采取先定先得的原则,卖完即止的购房优惠此后将不再出现。

此次开盘销售是外海·中央花园首次亮相,卓越的品质和良好的开局奠定了其后续的发展。作为高铁片区首席人文居住社区,外海·中央花园将继续加推的部分房源兼具稀缺性和升值潜力,敬请密切关注!