

# 淡市下房企团购主动出击

近日,位于建筑大学附近的中建凤栖第推出优先针对中建八局员工的团购,从团购文件来看,本次团购推出的4号楼位于小区一期的西南角,主要包含87平米两室,122平米和131平米三室,以及个别四室。据悉,团购起价每平米5888元/平方米,最高价约每平米6788元。

中建凤栖第团购并非个例,虽然5月份延续了三四月市场回暖趋势,但是市场仍然不乏团购楼盘,据悉中铁汇苑、奥体天泰太阳树等项目也在酝酿团购活动。



▲2011年齐鲁晚报团购置业会现场(资料片)

## 团购楼盘主打低价牌

以中建凤栖第的团购价为例,本次团购起价5888元/平米,最高价约6788元/平米,均价6380元/平米,这个价格在同区域内绝对算低价格。

而同区域楼盘恒生伴山多数房源在每平米6700元以上,高于中建凤栖第6380元的销售均价达几百元。而另一位于奥体中路的团购项目中铁汇苑,近期针对内部员工和外部单位进行团购,据悉该项目主要产品为90平米两室、140平米三室和177平米三室及四室。该项目对外团购价6980元/平米。而同区域的房源像丁豪广场和康桥颐东等均高于该价格。

## 团购快速缓解资金困境

从事房地产多年的陈先生告诉记者,虽然5月份延续了三四月份的销售回暖,5月份截至到20日济南市住宅销售已经突破2000套,但由于市场整体存量房源还比较多,一些企业为了快速的回笼资金,减少财务成本,选择了低价定向团购策略。

“另外团购可以节省不少销售成本,减少中间环节”,这位业内人士告诉记者。

## 选房公正性考验团购楼盘

但是团购中也存在不少的问题,

这些问题令购房者烦恼不已,尤其是选房的公平性。郑先生上周五刚选了东部一楼盘的一套四室住宅,但是不少人并不像他这般幸运,因为在他们这近60个购房者开始选之前,大家都感兴趣的4号楼的四室房子已所剩不多,近30套最好的房源不在待选之列。

来先生是其中一个选房者,万般无奈下他选了7号楼近180平米的一套三室。一位已选择该户型的房主告诉记者,“目前我们几十个无奈下选择的此户型的业主正在联名请求三室改四室,其实三室和四室的面积和户型几乎完全一样,而且项目刚刚打地基,稍微修改就可实现。”他这样告诉记者。

(楼市记者 刘万新)

## 地产评论

### 救市还是救己?

□ 矫娟

降价如潮,购房者也似乎上了优惠的瘾。

一位开发商诉苦,现在买房必谈优惠,哪怕周末有个30块20块都能带来成交。如果开发商没有任何优惠,那就如同过年没吃肉,筵席没摆酒。

最近有地方政府也上了优惠这条船——扬州市对成品房购房者推出了4%至6%不等的购房奖励,变相出让政府的部分利益,以期拉动住房消费。

虽然该政策7月1日实施,但是关于该事件的讨论已是沸沸扬扬。有质疑为政府救市的;有批判其为一粒老鼠屎,为地方政府带了坏头的;有猜测其短命,必会被叫停的。而住建部官员的肯定似乎让好事者大跌眼镜,地方微调也再次突破大众心理底线。

暂且不论其是否救市行为,该政策本身对于购房者有多大的吸引力呢?细则显示,90平方米及以下的,对购房者给予房款6%的奖励;90-120平方米的,给予房款5%的奖励;对120-144平方米的,给予房款4%的奖励。根据扬州目前的房价,江都区的房价在万元以上,广陵区的房价在7500元左右,邗江的房价在大约每平方米8000元,初步假设扬州市在售楼盘均价8000元/平方米,按照一套房90平方米,总价72万元的房源计算,政府奖金约3600元/套。如果该优惠就能撬动消费的话,那么目前济南市场上的所有楼盘都能达到该优惠幅度,面对许多突破8折的房源,“千分之几”的优惠不过是小巫见大巫,所以扬州此举的效果有待后市考证。

公开资料显示,4月扬州市区商品房成交面积12.56万平方米,同比下降1.17%,环比减少17.12%;其中商品住宅成交9.29万平方米,同比下降14.18%,环比减少17.42%。与此同时,今年1月至3月,扬州市财政收入同比增长率仅为6.9%,大大低于去年全年25%的增幅。扬州政府此次真金白银地付出,从另一个方面也成为地方政府焦虑心态的缩影。房地产不景气首先带来土地歉收,政府财政吃紧;另一方面,购房者的观望,开发商成交无量也带来地方税收的减少。而作为政府所依赖的两大收入来源,政府缺一不可。

有好事者算了一笔账,扬州拿出不到1亿元的补贴,有望带来20亿元的税收,如此来看,这件事似乎有了更合理的逻辑,政府也需要经营城市,经营城市必然需要大量资金,与开发商的断臂求生类似,扬州政府以小博大不是在救市,而是在救自己。

# 5月26日 醇美开盘

阳光100 H2号楼71-108m<sup>2</sup>公园新品,隆重启幕

## 环境再升级

五期规划3万m<sup>2</sup>私属山体公园示范区盛大开放!

## 价值再升级

全日制公办九年义务教育学校,9月1日开学

# OPEN

本广告不作为任何要约,买卖双方权利义务以商品房买卖合同约定为准

## 五重超值优惠,敬请期待!

**五重优惠:** 预约享受两万抵五万优惠 | 开盘享98折优惠 | 开盘当天签约并交齐按揭资料的,每平米优惠80元,3天内签约并交齐按揭资料的,每平米优惠50元 | 老业主享受VIP优惠 | 一次性付款95折优惠。

**H1启幕在即,2万抵5万预约中。**

1500亩大城全系统配套 • 3万平私属山体公园 • 6处重点教育机构 • 名流会星级生活会所 • 美乐汇、沃尔玛等繁华商业 • 五星级美爵酒店  
接待中心: 济南市阳光新路19号 开发商: 济南阳光100房地产开发有限公司 整合推广: **FlaHalo** 风火创意(北京) www.jnss100.com http://weibo.com/sdjnss100

+86 531 8716 9999  
直达幸福

5 公园五区  
国际生活·济南中央  
INTERNATIONAL LIFE CENTRAL JINAN

sunshine  
阳光  
100