

# “以价换量”还能持续多久？

五月，省城不少楼盘加大优惠幅度以消化库存，成交量得以明显提升。根据济南住宅与房地产信息网每日统计数据显示，截至5月29日，省城五月商品房累计成交3361套，已超过4月3274套的总成交量87套。

与此同时，也有部分楼盘借势调高房价，其中上周六开盘的凯旋新城嘉苑较前期销售价格有所提高，每平

米涨幅200元左右；阳光100在开盘后立马提价，每平米均价涨幅近400元。这不禁令人产生疑问：以价换量还能持续多久？

回顾省城近半年的楼市情况，高库存以及资金层面的压力让不少房企陆续推出降价促销活动，给予优惠折扣，刚需人群对价格的重视一定程度上又加剧了开发商“割肉”的力度，“以价换量”一时成为开放商抢夺刚需市

场的有力手段。

天鸿·万象新天项目营销总监侯毅告诉记者：“现在市场产品主要面向刚需人群，在实际销售过程中每平米几十元钱的优惠往往就能促成成交，针对这种情况，不少楼盘时常会推出一些特惠房源促进销售，吸引客流，聚集人气。”

山东世联怡高总经理朱江告诉记者，以价换量是由市场供求关系决定，是市场

发展规律的体现，刚需作为目前楼市消费的主力，就决定以价换量的大趋势在短期内不会改变。目前虽然局部楼盘房价上涨，是由于各个楼盘面临的资金压力以及营销策略的不同而导致的，市场整体房价仍是处在下降的趋势。

不少业内人士也表示，个别楼盘的涨价或是低开高走是营销手段的一种体现，有些楼盘以较低的价格

开盘并热销后，会适当地小幅涨价，一方面提升楼盘形象，另一方面可以获得老客户的好感。现阶段以价换量仍是大势所趋，除非没有资金压力或者投资计划的企业，否则只会存在降价程度的选择，而不是降与不降的选择。

然而，与以价换量、降价促销相对应的是，一些楼盘正面临着巨大的成本压力，利润空间被严重挤压，甚至

出现低于成本价销售的现象。绿城百合花园营销中心负责人告诉记者，目前绿城百合的在售均价为9000元/平米左右，但是建设成本却在9800元/平米左右，这是在综合考虑了竞争环境和意向客户的心理价位以及成本等因素后制定的价格。在以价换量的大形势下，降价促销似乎又越来越成为房企发展所难以承受之痛。

(楼市实习记者 田晓涛)

## 实力央企，棋落汉峪

——汉峪新区价值论坛暨济南中铁置业品牌发布仪式成功举办

5月30日下午3点，主题为“新城心，新未来”的汉峪新区价值论坛暨济南中铁置业品牌发布仪式，在喜来登大酒店盛大开幕，济南市及高新区领导，中铁置业领导，各界社会名流一百余人参加此次盛会，活动引起了社会各界的广泛关注，各大主流媒体争相报道。

伴随着美国圣塔路斯艺

术家舞团定制舞蹈《放眼世界》，本次活动正式拉开了帷幕。著名主持人瑶瑶介绍了活动嘉宾和活动概况，政府领导及中铁置业领导分别做了重要发言。

中铁置业是中国中铁的全资子公司，是国务院国资委批准以房地产为主业的16家央企之一，属于地产国家队的“中央军”，中铁·逸都国

际是中铁置业献礼济南的扛鼎之作。

活动现场运用在济南首次使用的裸眼3d技术、3d全彩激光秀、270度银幕等高科技手段，为大家呈现了一场前所未有的视觉盛宴。

《泰坦尼克号》主题曲演唱者席琳迪翁的同门师妹、世博会法国馆主题曲的创作及演唱者叶蓓蕾现场献唱了专门为此次活动定制的歌曲《舞动济南》，将现场氛围推向高潮。

随后，与会嘉宾以“新城心，新未来”为主题，就济南高新区整体规划、汉峪新区功能定位和未来升值空间展开了深入而广泛的探讨。

最后，济南中铁置业总经理刘序勇先生代表各方力量转动价值齿轮的金钥匙，象征中铁置业落户济南，中铁·逸都国际正式揭开神秘面纱。

未来五年，汉峪片区将崛起一个金融商务中心，该中心将按照国际一流金融商务区的标准来建设，建成后在山东省内将是最高水平的，在省会级城市里面也是顶级的，建成后将是一座规模占地1000亩以上、建筑面1000万平米以上、总投资1000亿元以上，聚集人口10万人以上、税收超过100亿元的大规模、高档次金融商务中心。未来这里将成为济南乃至山东首屈一指的大规模、高档次城市CBD。

中铁置业的标杆之作，中铁·逸都国际位于奥体东1500米，经十路以南，旅游路以北，占据济南东部新城和汉峪片区绝无仅有的“双中心”位置，项目建成之后将成为汉峪片区唯一体量近百万平米的国际公园住区。

中铁·逸都国际一期高层、小高层70-260平臻品房源即将撼世首发

寓产品，房源套数为140套，面积区间为40-70平米，项目前期蓄客约182组，当日到场客户约40多组，当日成交约40套房源。占到所推房源的29%，本次开盘成交表现平平。记者现场采访发现，此前项目一直对外宣传为精装公寓，而一年多的宣传在开盘当日却变成了毛坯房，开发商的临时转变给不少购房者着实开了个不大不小的玩笑，不少购房者当天都放弃了选房。

5月27日，位于高新区经十东路与凤凰路交会处的国华印象开盘。本次开盘分别推出两栋10层和11层花园洋房，合计84套房源。花园洋房价格区间为8900-12000元/平米，成交30套，别墅价格区间为22000-30000元/平米，成交3套。据了解，本次加推花园洋房及别墅，总房款较高，多为高端客群，在高端产品市场整体低迷的情况下，本次开盘现场氛围较为冷清，整体成交情况表现平平。

业内人士分析，目前市场房源库存的消化速度加快，开发商大幅增加推盘量，使得5月份市场房源供应量大幅增加，同时开发商一并推出了许多优惠、低价房源，直接推动了5月网签量的大幅增加。

(楼市记者 杜壮)

## 背靠“学区”好乘凉

随着中考高的临近，作为楼市常青树的“学区房”再度受到购房者关注。近日，记者接到不少读者电话，就社区楼盘配套学校问题进行咨询。一位张姓先生表示，孩子两年后就要上小学，想提前买套房子，给孩子的上学问题入个“保险”。不少项目靠着“学区房”的阴凉，在并不火热的楼市独占风骚。

### 学区房成纳金法宝

据易居市场监测数据统计，5月19日鲁能领秀城加推134套房源，此次加推自5月5日开始认筹截止到开盘当日，蓄客达146组，最终成交107套，占到所推房源的80%。在市场并不乐观的情形下，鲁能领秀城80%的成交量，成为近期开盘加推项目中最为成功的项目之一。究其原因，胜利大街小学和育英中学的教育配套成为促动成交的重要因素。

上周末，位于阳光新路的阳光100国际新城五期开盘加推，成交均价8600元/平米，项目于4月份开始蓄客，截止到开盘认筹约120组，当天成交115套，占到所推房源的74%。据现场调查，此次阳光100五期加推的前期蓄客较为理想，不少新业主都是奔着其成熟的教育配套前去



阳光100开盘引爆市场

购房。

从某种意义上讲，学区房是房地产市场的衍生品，同样也是现行教育体制下的一个独特现象。现在打出的折扣优惠、送装修、抽大奖都不如一句‘学区房’更为实在。家长为了孩子的教育问题往往不惜一切。”波斐历景营销总监张龙涛告诉记者，为了给业主提供优质的教育配套，波斐历景也在与周边的实力学校洽谈。“去年整个市场不景气，但是靠近好学校的二手房价只见上涨，并且一房难求。”某业内人士表

示，学区房的租金要远远高于普通住房。

不过对于“学区房”的认知也存在不一样的观点。在彭女士看来，购置学区房并不是孩子升入好学校的保证。虽然家长给孩子提供好的学习环境，孩子本身的压力建会增大，甚至会出现负效应。她认为家长应该对所谓的“学区房”有正确认识。但她也表示，只有实力品牌房企才有能力引进好的教育配套，继而成熟运作，一定程度上学区房也成为衡量一个楼盘项目优良的标准之一。

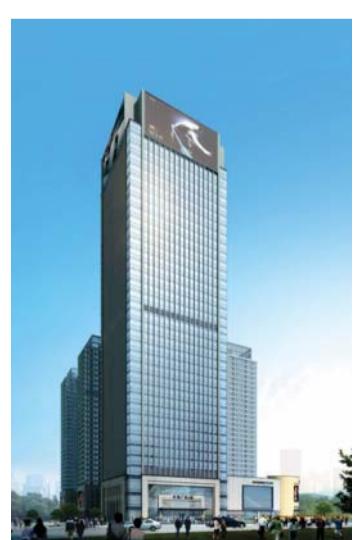
(楼市记者 马韶莹)

## 华强国际中心

6月1日起认筹

随着楼市政策和价格的不断调控，住宅市场普遍黯淡，大多数购房者都选择了观望。但商业地产几乎“毫发无损”，被投资者视为“香饽饽”。许多购房者都不像以往一样只针对刚开盘的期房进行投资和购买，现房写字楼已经成为今年以来的热门关注点。

华强国际中心，160米建筑海拔，3.9米层高，17.5米挑高超豪华大堂，以国际先进的“云办公”为营造标准，实现“千兆入户，百兆上桌”，网速飙升，配备1700余个停车位，10部高速电梯，全面打造5A智能化办公，大大提高企业的办公效率，成为环渤海高效率、高配套



的写字楼代表作。

据悉，华强国际中心110-2000m²准现房商务空间，6月1日起3万抵5万认筹启幕，到访另有精美礼品相送！