

# “去库存”成楼市上半年主调

记者调查统计了解到,2012年上半年,济南约有54个楼盘开盘或加推,整个楼市住宅总供应量突破五万套,其中新增供应约8000套,成交房源近1.4万套。开发商秉承“以价换量”的策略去消化库存、推新货。

## 上半年住宅供应“给力”

据世联怡高数据统计显示,1-5月济南住宅总供应量为44742套,525.34万平方米。6月份已有11个楼盘项目开盘或加推,供应房源约有3957套。记者调查了解到,6月30日还将有4个楼盘开盘加推,房源供应将突破千套。整个上半年,济南住宅总供应量逾五万套毋庸置疑。

楼市新政实施以来,不少楼盘推迟开盘或加推时间,楼市供应一度被抑制,直至2012年3月,楼市供应开始现“井喷”局面。世联怡高数据显示,3月济南住宅供应9033套,109万平方米,同比增加72%、79.3%;4月住宅供应量为10056套,116.2万平方米,同比增加65.4%、68.2%。在新增房源方面,3月新增1782套,新增供应大幅增加;4月新增2117套,同

比增加9%;5月新增1686套,以消化库存为主。据调查,6月份约有15个楼盘开盘加推,新增住宅供应将突破2000套。

“金三银四红五月”是楼市传统营销时节,加之“房展会”、五一小长假等对开发商推货、促销、跑量的促动,以及“以价换量”这一市场特征引发的购房热潮,使得楼市消化速度加快,供应中新增供应比例也相应进一步增加。

## 成交一片“回暖”

济南楼市上半年经历了年初一月仅百余套成交量的惨淡寒冬;之后二月开始回暖,住宅成交量达到1759套;在“金三银四”迎来推盘小高峰,住宅成交量分别为2380套、3274套,传统楼市“红五月”以3545套的成



▲某楼盘交房现场人头攒动

成交量创出2011年新一轮调控以来的月度新高。截至6月27日下午5点,记者从济南住宅与房地产信息网了解到,省城住宅成交量达到3267套,预计全月与5月3545套的成交量基本持平。总体而言,整个上半年,在开发商的系列优惠促销以及政策利好刺激作用下,省城楼市住宅成交量呈现一路上扬趋

势,市场上弥漫着一片“回暖”之声。

“济南上半年住宅成交量的‘反弹’主要来自于去年10月份以来被‘抑制’的需求的释放,也是开发企业‘以价换量’成果的体现。”业内某地产人士说。自限购以来,济南楼市一度陷入低迷之势,商品房销售在房价涨跌信念的交互

徘徊下震荡,购房者普遍持币观望,销量快速下滑。2012年2月开始,在低价房、特价房、起价房等系列优惠政策直接促动下,省城楼市成交迅速回暖,低价促单盘单日成交量高达百套以上。各开发企业系列优惠政策持续性,贷款额度的提高、银行基准利率下调等政策利好,以及新增刚需客群

的不断上升,导致市场继续回暖,使得楼市销量也得到进一步提升。

## 房价无可能大幅反弹

在经历了近半年的价格战后,随着成交量的不断走高,部分楼盘项目调高售价,涨幅在200-400元/平米之间。针对这一现象,不少购房者心态发生变化,对于未来房价走向提出疑问,“在目前中央对于楼市调控并没有放松基调的情况下,房价不存在大幅反弹的基础。”一业内专家表示。“项目价格涨跌是针对市场具体情况做出的调整,是营销手段的一种。”一楼盘项目策划经理说到。

虽然成交量有所回升,但楼市既有房源以及下半年的新增供应量,使得存量仍在创新高,“滞销”产品不断增加,供大于求的状况短时间难以改变。不少地产老总预测,房价不会出现2008年底2009年的强势反弹,需求平稳释放不会改变当下供大于求的买方市场格局。

(楼市记者 陈晓翠)

## 泉城旺角掀投资热潮

泉城旺角作为泉城路上首个“经济适用铺”,主打泉城路稀缺的8-35平米MINI产权旺铺,面积多变,自由组合。其合理的商场布局、流行时尚的经营定位、小面积、低总价的特点深受泉城市民的追捧。

6月9日,泉城旺角首次开盘,当天销售73套,解筹率达80%,可谓是当下最为热销的项目之一。“短短

一个月蓄客近100组,73套的成交量远超预期”,项目策划经理张展说道,他表示,项目位置以及产品属性是吸引客户的重要因素,单铺总价也打破了泉城路商圈百万以上级别的门槛。据悉,当天成交客户几乎全部以投资为主,客群对于纯商铺的需求凸显。二期项目也会在不久后推出,现在未能选上旺

铺的客户依然有机会购得称心的旺铺。

泉城旺角项目位于金街泉城路西头三联商社东邻,总规模一万余平米,定位为泉城流行时尚的前沿阵地,建成后将成为集购物、休闲、餐饮、娱乐于一体的时尚大都会。作为泉城潮流魅力之一的明府新城,其片区规划改造已经提上议事日程,它包含整个济南的

历史文化以及众多旅游景点资源。而泉城旺角项目就位于明府城的核心地段,区位的优越性越发突出。另一方面,明府城主打老济南“泉水串流街巷民居”的韵味,泉城旺角的建筑风格古朴大方,与明府城的古韵融为一体,项目本身的潮流气息又为明府城增添时尚文化元素,使整个片区的功能更加齐全。

## 鲁能领秀城 提前开启幸福生活

### 中央公园二期圆满交房



2012年6月20日-26日,鲁能领秀城中央公园二期提前四个月圆满交房,短短7天共有近千户业主办理了交付手续。据现场工作人员介绍,本批房源集中交付率达到97%,客户满意率高达99%。

“预验房”活动,以及本次的提前交房,充分见证了其在品质上的自信以及为业主提供品质居所的责任感。

## 至臻品质 鲁能巨献

### 欢迎回家 品质丰盛生活

在交房现场,温馨的氛围无处不在。为了保证交房活动顺利进行,鲁能领秀城对交房的服务标准、现场交房流程,都做了严格的要求和规范,提高了交房的效率,使业主在最快的时间内拿到新家的钥匙。

从业主们脸上不曾间断的笑容便能得知他们对即将开始的美好生活的期待之情。今天之后,他们将正式成为中央公园的园主,带着全家的幸福,尽情享受成熟大城带来的丰盛生活。

### 提前四个月交房 为幸福提速

交房现场有关负责人表示,中央公园二期本计划于今年10月份交房,最终提前4个月兑现了对业主的承诺。

业内人士都知道,最考验地产开发商综合实力与能力的环节正是交房,这是开发商经济实力、整合能力、经营能力、组织能力、管理能力、服务能力检视的一个窗口。鲁能领秀城交房前举办的

一位在场完成交房的业主表示:“很满意,跟当初期望的一样,甚至很多都超出了我的想象。园林很好,真的就像住在公园里。还有商业街,刚才进菜市场逛了一下,里面东西很齐全。至于新家更不用说了,鲁能的品质,的确很过硬,让我很放心。还有学校也已经开学,不耽误孩子9月份上学。”

自济南开展综合验收备案以来,鲁能领秀城中央公园作为首个交付的项目,其建筑品质不言而喻。据了解,鲁能领秀城自开建以来,一直以构筑品质人居为己任,中央公园作为鲁能领秀城的宜居代表,从工程初期到楼体封顶再到产品细节,严格遵照高标准质量体系进行,坚持精细化管理,大力消除建筑工程质量通病,先后获得了“山东省住宅质量通病专项整治示范工程”、“建筑工程优良证书”、“节水型社区”、“绿荫行动示范小区”等荣誉称号,努力为客户提供更高品质的生活。

另悉,为答谢广大客户的信任与厚爱,鲁能领秀城即将加推135-147平优质现房回馈市场。

## 济南楼市半年末尾开盘忙

6月的最后一周,炎热的气温并没有阻挡楼市火热开盘、加推的脚步,本周末明湖白鹭郡、外海中央花园、嘉和馨园二期、中海国际社区等楼盘新房源陆续入市,为当下房地产市场增添活力。

### 西部:

#### 两家楼盘顺势开盘

自政府调控政策启动,房地产市场一直处于低迷的状态,持币观望者比比皆是,面对困局,那些真正能撬动刚需的“高性价比”楼盘成为破冰楼市的主力军。

位于西客站片区的代表楼盘外海·中央花园本周六将再次迎来新房源的加推,据悉本次推出外海·中央花园1区3#楼,所推房源200余套,涵盖80—105平米舒适两居和温馨三居,均价6600元/平米。开盘当天持筹卡购房可享受10000元抵25000元优惠;开盘两周内签约可享受500元/平米优惠;一次性付款96折优惠,贷款98折优惠,公积金贷款99

折;郑重承诺交房前三个月内无条件退房。在前两次开盘火爆基础上,楼盘的高性价比将再次成为客户心动并付诸行动购买的又一诱因。

此外,金岭置业嘉和馨园二期于本周六也顺势开盘。城市中心的稀世多层电梯洋房,将再次聚集购房者的目光。其90-115平米舒适两居,130-150稀世大宅,开盘当日选房成功可享受5000-10000元盛大优惠;一次性付款享受9.7折优惠,商业贷款享受9.8折优惠。采访中获悉,嘉和馨园二期2.9-3米的层高、宽大的楼间距、一梯两户的南北通透全明设计,进一步提升了楼盘的品质感,增加了居住的舒适性。

### 东城:

#### 白鹭郡勇做TOP1

房地产调控政策一出,如大浪淘沙,在楼市趋于理性的同时,优秀的开发商顺应时局,第一时间推出性价比刚需盘。明湖·白鹭郡,打破以往年轻人只能住偏地段的传统,通过价格与产品价值的理性均衡,让年轻人“住好房子”的梦想触手可

及。以往,年青人置业总是以过度型房源为首选,再通过二次置业达到真正“安家”的目的。不仅耗费财力,还可能面对事业、楼市变动所带来的无形压力。明湖·白鹭郡“成长型”户型设计、亲子园林设计等全方位照顾年青人家庭成长,实现一步到位。6480元/平米起的抢眼价格,成为吸引首次置业客群关注的焦点。

### 城南:

#### 中海国际社区领衔开盘

中海国际社区6月30日即将推出其尚湖央邸新地块产品。中海尚湖央邸组团北临4万平方米湖景公园,西临国际社区植被覆盖率最高的千亩山体园林,南望别墅区,视野开阔风景宜人,为中海地产TOP系作品,也是济南市唯一具备一山一公园的法式豪宅。本次开盘推出小高层,户型面积在90-200平米之间。预计开盘均价7500-8000元/平米。目前,认筹客户已超400组,值得关注。

这个周末楼市热闹依旧,合理的房价值得读者亲

