

送购物卡、免开户费，
眼下楼盘优惠多

这时买房，你心动吗？

本报记者 刘守善

不愿意公开降价 以促销变相让利

与以往多年售楼处不慌不忙卖房的情况相比，现在受到国家房地产市场调控政策的影响，消费者已经形成了浓厚的观望心理，不少开发商此时也着了急。面对逐渐萎缩的市场，他们纷纷推出了各种促销方式，送购物卡、送开户费、送契税补贴、送装修金等等，而宣传力度也比以往提高了很多。除了在各类媒体中打广告，不少楼盘还利用起了群发短信的形式宣传自己的品质，以此来吸引更多的购房者上门看房。

近日，记者从济宁市城区多个楼盘走访时发现，位于城区北部的一家楼盘宣传称，凡购房的市民可以获得一张价值不菲的购物卡。城区西部一家楼盘则打出了带小院的房子等附加值非常高的宣传语。有一家楼盘给出“5万元抵8万元”的优惠。还有不少商业地产项目计算出诱人的投资回报率，或者在营业之初推出赠送加油卡、送纪念品等方式。

记者在城区东部的森泰首府项目看到，该楼盘在开盘之初便打出了送契税补贴，免供气供热开户费累计优惠高达7万元等多重好礼的广告语，而不久之后，城区西部的另一家楼盘也打出了类似的广告语。“作为城区为数不多的高品质楼盘，首府项目一开盘便抛出重大优惠，这表明现在的开发商在当前的宏观调控政策下，能够非常明智地做出让利给客户的举措。”一位地产专家告诉记者，其实这也是一种不得已的方式，毕竟，现在卖房子的难度比以前要大很多。

同时，几乎所有的开发商都不愿意公开降价，但事实上，不论何种形式的促销，都让购房者或多或少降低了一些买房压力，这在以往是很少见的。而进入今年，这种促销方式越来越普遍，这种“以价换量”的营销策略，也是近期房产销售量有所增长的原因。

记者走访济宁市各在售楼盘了解到，面对宏观市场调控政策，很少有开发商喊出降价的口号，但无一例外的是，楼盘各种优惠促销却比往年火爆起来，送补贴、免开户费、送购物卡……看似楼市回暖，更多的因素其实是开发商在通过优惠促销方式“以价换量”。



一家楼盘的广告语很显眼。本报记者 张晓科 摄

换房族成主力，一些楼盘拖延开盘

记者咨询城区多个楼盘售楼处得知，近期购房的人群中，多为已经拥有住房的市民。由于济宁目前没有实行限购政策，这些有着强烈改善住房需求的购房者，逐渐成了购房人群中的主力军，也存在不少卖掉老房子再买一套新房子的市民。

在这些购房者眼中，济宁市的老城区空间非常拥挤，配套设施虽然齐全却有不少已经老化，周边的生活环境也比不上新城区，再加上堵车等原因，新区的居住环境更优秀。也正是因此，不少楼盘在营销中也抓住了这个“七寸”，不断地向客户宣传居住环境。然而除了这些客户，则少有人问津。

从年初到现在，城区楼盘的开盘量相比往年明显减少，记者从济宁市住宅与房地产

信息网上查到，今年获得预售许可证的楼盘中不少是回迁住宅区，而商品房小区仅有4个，其中有1个还是楼盘的二期工程。记者采访中了解到，面对房地产市场销售不太理想的情况，不少楼盘都放缓了施工以及开盘的进度。

记者近几日走访城区楼盘售楼处时，很少看到门庭若市的景象。“现在房子仍不是很好卖，客户出手买房的决心不大。”一位置业顾问告诉记者，原本以为销售会很理想，但现在看来，房子仍不大好卖。在城区北部，一个房地产项目的销售负责人告诉记者，现在客户不多，只能慢慢地积累。

根据济宁市统计局相关数据显示，今年上半年，全市房屋施工的步伐明显放缓，新

开工面积今年以来首次负增长。1至5月，全市房屋施工面积1993.4万平方米，同比增长26.9%，增速较比去年同期回落7.7个百分点。1至5月，全市房屋新开工面积387.3万平方米，同比下降27.2%，今年以来首次负增长。其中，房屋住宅新开工面积336.1万平方米，同比下降17.2%；商业营业用房新开工面积30.9万平方米，同比下降65.3%。

“新开工面积减少，直接导致开盘的项目少，在现在的市场环境下，开发商选择放慢开发的脚步，实属无奈之举。”一位业内人士认为，这主要受到市场因素的制约，销售明显不如预期，让开发商有意识地放慢了施工进度，同时营销方面加大力度积攒意向客户，为日后的开盘打牢基础。

首套房贷利率 各银行少见打折

本报济宁6月28日(记者何泉峰) 6月8日起下调存贷款利率这消息一出，让不少购房者看到了春天，其中“将金融机构贷款利率浮动区间的下限调整为基准利率的0.8倍。”更是脍炙人口。6月28日，记者调查了解到，济宁市城区只有个别银行的首套房贷利率可以打折，但多数还是执行基准利率。

28日，记者咨询了红星中路上的各家银行，“今年年初以来，工行首套房按揭贷款5年以上的利率一直执行基准利率，现在为6.80%。”工商银行济宁分行的某大堂经理告诉记者，去年首套房利率都在按基准利率上浮10%执行，今年年初便做出调整，从办理房贷的情况看，年初到现在有回暖迹象。在农业银行济宁分行，“首套房贷款利率执行基准利率，没有优惠。”个贷部的相关工作人员说，这已经很低了，在没有降息之前，首套房贷利率是基准利率上浮10%。此外，记者还了解到，建设银行、中国银行在首套房贷利率上同样是执行最新的基准利率。

除国有银行外，记者从个别股份制银行了解到对于优质客户可以给予折扣优惠。“如果是我行的金卡客户，首套房贷款利率打9折。”某银行零售业务部客户经理张萌告诉记者，金卡客户存款在15万左右。在另一家股份制银行，折扣低至8.5折，但必须是事业单位才可以享受到。

针对二套房贷款利率，多家银行表示均要上浮，“二套房的话，要浮10%，首付60%，一点优惠也没有。”某国有银行的个贷部工作人员告诉记者，上浮后为7.48%，还是比较低了，与降息前的基准利率只差0.43%。另外个别银行要上浮到15%。

天材教育
WWW.JINANTIANCAI.COM

山东首家一对一个性化辅导机构
历下区教育局天材专项助学金指定机构



济南名师面向全省暑期招生

姓名	年份	录取学校	姓名	学校	录取学校
周思菡	2011年	南开大学	刘晓莉	实验初中	省实验
周思蕊	2011年	北京外国语大学	刘成	双语实验学校	山师附中
张一票	2011年	北京外国语大学	王梦	实验初中	省实验
张磊	2011年	东北大学	张宁	燕山中学	山师附中

8周年庆典
外地来济学习者最高可享1600元的住宿补贴

暑期集训嘉年华
小学：暑期衔接精品学习课程 · 户外拓展活动 · 奥数经典例题讲解 · 作文高分技巧点拨
中学：暑期衔接精品学习课程 · 暑期夏令营 · 名师大讲堂
毕业生：2013中高考应试能力测试 · 抢订全年计划 · 精品学习课程 · 名师大讲堂 · 暑期夏令营

济南 六大校区 就近选择 学习热线：0531-87078001
青 岛 山东路校区/ 香港路校区/ 辽宁路校区 学习热线：0532-86068250