

这一年 泰城房价涨幅不大

本报记者 梁敏

“今年城区房价有波动，各楼盘价格略涨。”无论是房地产营销代理公司市场分析师还是开发商的数据分析，都呈现了这样一个观点。记者分析全年交易数据发现，泰安城区商品住宅成交均价全年变化不大，这与大量低价房源上市有关，不过细看单个楼盘的价格变化，呈现的趋势是略涨。

楼市“硝烟四起”同类楼盘竞争激烈

这一年，泰城同类型楼盘的竞争很激烈。无论是高端别墅还是中档公寓、洋房，每一种类型的楼盘都有好几个项目相互竞争。其中竞争最为激烈的几组楼盘有：宝盛广场和碧云华庭，绿地公馆、新兴·悦蓝山和东岳鑫城，中心国际和中天·三里银和源，弘盛现代城和中

天·南湖颐心园。房地产项目的辐射半径一般在4公里之内，这几个项目最近的相隔一条马路，最远的也在2公里范围内。

尽管各项目之间有开盘时间差，但最终依然呈现了你方唱罢我登场的优惠战。宝盛广场开盘前几天，碧云华庭

以巨幅广告覆盖楼体，宣告他们的最低价。中心国际大做精装修概念时，中天·三里银和源喊出现房发售。绿地公馆开盘早，在高铁片区形成了聚集效应，莱钢建设·东岳鑫城建设进度最快，但新兴·悦蓝山却是抢在第二位开盘。

据悉，目前高铁新区已有楼盘打出

3999元/平方米起价的标语。短时间内，高铁片区房价难以上调，但该片区房价要涨却是所有人的共识。“绿地公馆拿地成本是200万一亩，房价低于5000元/平方米基本上不赚钱，后期肯定要涨价，不然没利润。”有两位营销经理这样评价该项目。

开发商“以价换量”下半年房价较稳

在记者手中有两份泰安城区2012年前11个月的交易数据，一份是市房管局定期发布的相应数据，另一份由世联怡高房地产咨询有限公司泰安分公司市场分析师实际调查得出的数据。

房管局的数据参考网签而得，网

签有一定的滞后性；世联怡高的数据中，分析师去各售楼处调查的比重较大的，也有一定的模糊性，但许多销售经理认为这两份数字都具有较高的参考价值。

经过对比，虽然两份数据在个别

数字上有出入，但是每月走势是相似的。以房管局数据为例，1月份城区新建商品住宅均价6001元/平方米；2月均价5760元/平方米；3月均价5940元/平方米，4月均价5290元/平方米，5月均价5208元/平方米，6月均价4839元/平方

米，7月均价5363元/平方米，8月均价5358元/平方米，9月均价5462元/平方米，10月均价5470元/平方米，11月均价5467元/平方米。从这些数据可以看出，今年城区楼市主基调是以价换量，价格已经由年初的下行变得趋稳。

楼盘集中上市拉低城区楼市均价

记者拿上面的数据咨询了多位营销经理，他们认为单从数据上看，城区房价是下跌的，然而实际情况并非如此。高铁新区和南部高新区大量楼盘上市，拉低了城市核心区域的均价，特别是下半年，老城区可售房源越来越少，整体均价变得平稳起来。记者查阅

资料发现，高新区的楼盘每平米多在4000元左右，龙城国际甚至公布过起价3999元/平方米。高铁新区的情况也差不多，绿地公馆开盘时有部分房源是4200元/平方米起价。这些楼盘一栋楼往往二三百套房源，一开盘就拉低了整体房价。实际城区许多楼盘今年

并未降价，而是略有上浮。

安居·上上城、宝盛广场等楼盘的销售经理表示，这一年他们的楼盘没有降价，随着优惠活动都已结束，价格略有上升，每平米多在二三百元左右，少数新项目涨幅在500元/平方米左右。

上半年，大多数楼盘采用的是“房价暗降”，以优惠和特价的方式吸引客户，各种促销活动令人眼花缭乱。只有皇冠·河滨园先后两次调整起价，2月公布的起价是3980元/平米，后来该项目起价降了100元。目前该项目报的均价是4200元/平方米。