

## 购住宅

## 房企以价换量掀抢客大战

## 各大片区“以价换量”愈演愈烈

近几年，化纤厂片区的住宅可谓炙手可热，东拓、力高、莱钢等十几家房企纷纷落子。2013年底，同处此片区的保利、万科均价已过9000元/平米。而今年8月底，与其相隔不远的花园小镇开盘，“7777元/平米起”的价格吸引了不少购房者，尽管开盘当日“7”字打头的特价房源并不算多，但从现场销控表来看，整体价格梯度较之2013年下半年同一区域变化不大。

随着汉峪金谷项目的推进，东部金融中心的雏形逐渐显现，作为准现房销售的鲁邦奥林逸城在销售上有诸多优势，但从8月份情况看，均价依旧维持在8960元/平米，价格没有上浮。位于齐鲁软件园东部的中海天悦府也在近期打出“最后一栋高层，5000抵10万”的宣传，以价格优势抢夺客户。

在济南北部，重汽翡翠外滩近期推出“2万抵4万”的优惠，而原有的价格不变，其置业顾问介绍认为“当前市场形势不是很好，客群缩水，我们也在通过一些优惠措施跨区域抢夺客户。”记者了解到，历城六中原校教师进驻重汽翡翠外滩社区内的新校舍，学区优势可以吸引一部分天桥区购房者，而高性价比的改善产品可以吸引一部分改善房购房者。

济南西部新城片区竞争更加激烈，金科城、济水上苑、原山首府等不少楼盘也是“小动作”不断，低首付、“老带新”优惠等促销活动多样。有业内人士认为，观望期或许是购房的好时机，尤其是在楼市预期较为复杂的时候，但是买房时要选择品牌开发企业的楼盘，防止小开发商资金链断裂，造成不必要的经济损失。

## 9月会将初见分晓

根据克尔瑞济南机构统计，刚刚过去的8月份，受政策利好和开发商“以价换量”影响，商品住宅成交量达到了68.71万平方米，而整个2014年上半年月成交量只有38.85万平方米，相比之下，8月份已经出现了成交的小高峰。记者了解到，济南8月份有近20家房企加推或开盘，而9月第二周没有房企推盘，如果说价格博弈只是济南房企的“赛前热身”，那么9月中旬才是抢客大战的高潮。19日即将开幕的齐鲁房展会，汇集了万科、中海、阳光壹佰、北大资源、中润、鲁能、黄金等品牌房企，同台竞争难免再各出奇招。

据悉，除了房展会上的楼盘优惠外，荣盛锦绣澜湾等楼盘也都推出了特价房源，祥泰城、丁豪广场、三庆汇德公馆等也推出“豪气”优惠。

(楼市记者 刘亚伟)

2014开年以来，楼市忽然就结束了一路飙升的时代，各地楼市开始出现分化，部分城市住宅市场量价齐跌。济南房企上半年的应对策略是“降价跑量”，但仍不能摆脱微跌态势。进入下半年以来，房企在销售业绩的压力之下，进一步加大了“以价换量”销售策略，相比于之前羞答答的“赠送物业费”、“交定金送小家电”等措施，“金九银十”期间的抢客大战显得豪放了许多。

## 在售楼盘优惠一览表(部分)

楼盘名称	主力户型(㎡)	市场均价(元/㎡)	近期优惠
华创观礼中心	公寓35.55	公寓10000	97折
阳光100国际新城	45—154	9800	特价房优惠
三庆汇德公馆	75—140	7400	买房送地下室；最低单价6666元/平米起
三箭豫林嘉园	135/140/180	10700	现场一次性/贷款优惠
三箭汇福山庄	165—280	8800起	现场一次性/贷款优惠
荣盛锦绣澜湾	70、110	8500	团购优惠
重汽·翡翠外滩	90—170	7300起	交2万享受4万优惠，房展会额外5000抵10000
祥泰城	80—120	7800	每平优惠1100元装修基金
莱钢凯旋公馆	94—127	9000	购房享1万抵5万优惠
世茂原山首府	82—107	5988起	5000抵20000
花园小镇	80—118	8500	1元团购房，额外优惠5000元
丁豪广场	40—80	8000	每套最高10万钜惠
名辉豪庭	80—145	8400	5000抵4万，认筹1万抵1.5万
世茂天城	80—160	9800	1万抵3万，94折购房优惠
鲁商常春藤	85—130	5000	特价房额外优惠3万
银丰·唐郡	90—170	6300	交5000享30000，按时签约2000元优惠，按揭商贷98折，一次性付款97折，赠三年物业费
鲁商凤凰城	80—140	6500	5000抵30000
外海中央花园	90—144	6960起	5000抵50000；一次性付款97折/贷款98折
黄金99御园	140—200	13000—15000	一次性98折，按揭99折

私家花园最大500m<sup>2</sup> 舜耕路城市别墅

## 鲁能漫山香墅四期 全城预约

## 50%以上客户咨询千万以上的别墅

预约当天，竟有50%以上客户咨询千万级别的别墅，这让现场销售人员很是惊讶。销售负责人称“漫山香墅的产品一直都深受客户喜爱，之前的双拼、叠墅都广受追捧，但这次千万级别的别墅如此受青睐真的很意外。”马先生坦言“我买千万级别的别墅不仅是看中500m<sup>2</sup>的大院子，主要是因为它的稀缺性。”

最大500m<sup>2</sup>私家花园

鲁能漫山香墅四期，千万级城市别墅，家族荣耀最高礼遇。私享尊崇入户庭院，500m<sup>2</sup>院落空间，承载天地。汲取古典主义精髓，延续别墅经典，复苏别墅生活本源。产品全新升级，独特挑空、双车位，奢华空间，彰显居者尊崇身份。一层设有专用老人房，南卧充分汲取晨光，方便老人出入庭院，享受静好时光。



## 【客户语录】

张先生：“住在漫山香墅，泉子山就在我家后院。”

我很喜欢爬山，全国大大小小的山都爬的差不多了，现在老了不方便到处跑，幸好住在漫山香墅，泉子山就在我家后院，一出家门就能爬山，每天早上跟小孙子一起爬山，他在山上认识了十多种植物和昆虫，而我的身体则越来越硬朗了。

周女士：“拥有500m<sup>2</sup>的院子，想吃么种么。”

以前没地儿种菜，每天都为买菜的事情纠结，老爸说豆角健脾胃，老妈说黄瓜能美容，买多了留着不新鲜，买少

了每顿都得出去买，现在有了这个大院子，各种想吃的菜都有，几天都不重样。

马先生：“南部别墅很稀缺，不想让自己留遗憾。”

在济南，东西南北都有别墅，但不是距市区太远，就是环境不好。漫山香墅是泉城乃至山东难得一遇的千万级别的

墅。现在土地资源这么少，好的位置越来越少，我不想让自己后悔，所以漫山香墅一开始预约就预定了。

李老：“每天呼吸森林公园的鲜氧，身体越来越硬朗。”

自从搬进了漫山香墅，晨跑成了我每天的必修课，一天不去森林公园呼吸下新鲜空气、跑上几圈，就觉得全身不

好，好像又找到了当年的意气风发。

## 【像漫山香墅一样生活】

住舜耕路很多年，从没想过搬走

地段从来都是不可忽视的重要因素，自古以来，龙的尊贵让人敬畏，而位于舜耕路上的漫山香墅正是传承了这种尊贵。“选择漫山香墅的最主要原因是觉得这里位置好，舜耕路的历史太悠久了，几乎整个山东乃至全国人民都知道舜耕于此的历史，在舜耕路上住感觉很自豪。”这是业主刘女士的真实心声。

## 没想到，隔壁王总也是收藏家

物以类聚、人以群分，这是一条恒久不变的社会定律。买豪宅并不仅仅是买一套房子，而是对一种生活方式的选择。张伯伯说“我喜欢收藏，一次偶然的机会在收藏展上认识了王总，没想到他也住在漫山香墅，瞬间有种相见恨晚的感觉，从那以后我们经常在一起分享自己的藏品。”

漫山香墅四期新品320—500m<sup>2</sup>联排别墅 限量收藏

预约垂询：0531—82779777