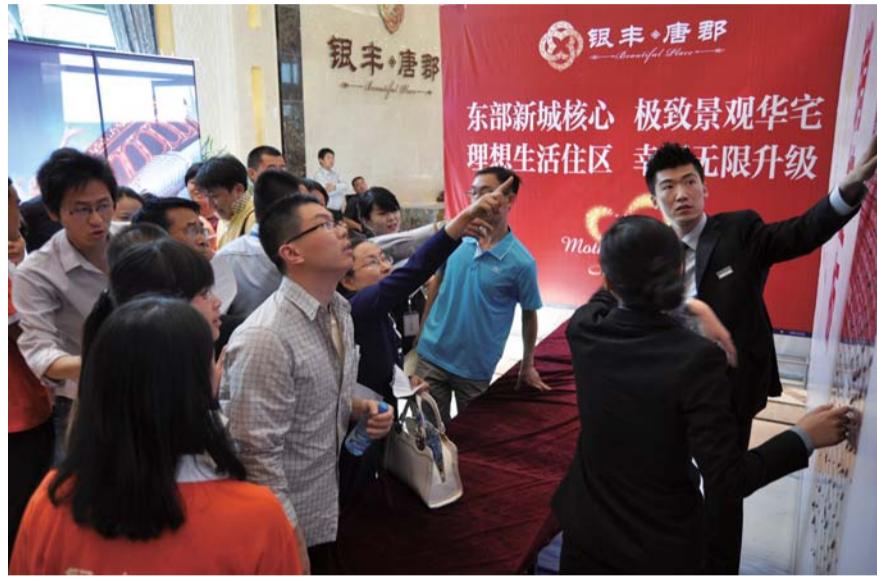


# 价格战持续 年底现入手时机

济南的楼市金九没有赶上，银十的交易市场却尽显后劲。尽管当下市场与限购政策息息相关，但开发商接连不断的促销活动也着实吸引着消费者的目光，预计市场的促销销售会持续到今年年底。



## 十月成交态势旺，十一月开局中规中矩

告别传统的“金九银十”销售旺季，济南楼市并未出现明显的回暖迹象。据数据显示，10月济南新建商品房网签8562套，环比9月份增加1088套，环比增长14.6%，算是“银十”翘尾收官。在今年市场总体比较低迷的情况下，算是一个不错的成绩。虽然10月份房地产市场有所升温，但成交量并未如很多开发商所期望的那样大幅攀升，面对各种促销活动，市场观望情绪依然难以完全消除。11月份市场开局表现中规中矩，环比下降三成多。

据住宅与房地产信息网发布的数据显示，11月3日至11月9日济南新建商品房市场共成交了1869套，相比前一周2846套减少了977套，环比前一周下降了34.3%。其中，住宅成交了1236套，商业用房成交了27套，办公成交了51套，公寓成交了26套。平均每天

网签量在200套以上，而11月2日网签量则低至173套，虽然市场表现比上半年略有好转，但是由于济南楼市下半年限购限贷政策松绑，这样的表现并算不上回暖。

## 年底楼市或现价格战，以价换量是主旋律

有业内人士分析，济南下半年住宅成交形势的转变与政府频出的宽松政策和，以及开发商“以价换量”的态势密不可分。从市场调研也可以看出，多数楼盘在政府政策的推动下，通过降价来吸引置业者，达到低价走量的目的。上周，位于化纤厂片区的花园小镇再次推出超低价格“7000元/平起”，以吸引购房者的关注，而此前“7777元/平起”的价格已经在该片区属于低价位房源。而不少楼盘也是推出了特价房源，位于济南东部的舜奥华府改善户型均价一直在9300元/平，近期也有低于“8”开头的房源推

出，以此吸引购房者。位于济南中部的安泰诚品11月份重磅推出4号楼楼王，据销售负责人称“正在认筹的4号楼王大约有130套房源，以94-108平米两室为主，预计开盘价格在8600元，价格仅上浮了100-200元，从财务成本的角度计算，上浮的价格根本算不上涨价。”

另外，各大楼盘也大打促销牌，记者在走访中发现，像保利华庭交5000抵50000、中海天悦府交5000抵20000，万科新里交5000抵3000，银丰唐郡购置首套房两房首付两万，三房首付三万等类似的大幅让利基本都能在各个楼盘见到。

对此，银丰唐郡项目负责人称：“目前市场在售项目都在打价格战，作为唐冶片区热销楼盘，我们也是不遗余力的在年底拿出优惠回馈客户。再加上企业有年底考核压力，四季度将放量冲刺，且大家都有一个共识，舍价求量。”

(楼市记者 贾婷 刘亚伟)

## 年底土地成交或迎高峰

受济南市限购取消和9月底全国限贷松绑的影响，进入10月后济南市住房成交迎来新一波热潮，首先反映到的就是土地市场。

进入10月以后，济南迎来两幅明星土地的成交，而济南市整体的推地节奏也在加快。业内人士表示，在多重因素影响下，年底前有望迎来年内成交高峰。

### 10月两幅明星土地成交 万科首次布局西城

10月30日，三联集团的涉案979亩土地及地上建筑物拍卖完成，两位竞买人参加竞买，该地块最终以16.296亿元的价格成交，这让三联彩石山庄的2000多户业主松了一口气。

据悉，本次拍卖标的共涉三项类别的财产，分别为山东三联集团有限公司所有的位于经十东路以南虎山以北，A1-A6地块、B1地块(水晶花园)、B2东地块、B2西地块(尚华居、绿松苑)、B3地块(白领公寓)、C地块共计979亩土地使用权；约111890平方米的地上建筑物；约2.5万株苗木。

与此同时，10月30日山东乐水置业有限公司以35088万元的底价将编号为2014-G053土地收入囊中。根据用地规划显示，该宗地块位于槐荫二环西路东侧、森林公园北侧，面积为48763m<sup>2</sup>；住宅建筑为高层，将配建一处面积不少于0.27公顷的9班幼托。

据业内人士透露，山东乐水置业有限公司隶属万科旗下。早在2013年7月时，万科房地产开发有限公司就曾与山东龙腾房地产开发有限公司签订全面战略合作协议，而后者开发的龙腾国际花园正好与G053地块隔济南森林公园相望。

### 今年土地成交偏差 10月后推地速度加快

今年济南市土地成交比较冷清，截至目前，济南市土地成交仅有45幅。而去年济南市土地挂牌229幅土地，几乎全部成交。

以前两年为例，济南市招拍挂几乎每个月都有批量土地推出，但是今年土地市场明显冷清了下来，尤其是今年市场形势不好的四五月份，市场出现了长时间的断档。

进入10月后，济南的土地供应速度明显有所加快。10月15日、16日以及24日，本地分别以普通和网上挂牌的方式，分三次出让了19宗、面积合计约114.45万m<sup>2</sup>的商住用地。

一位业内人士表示，政府正是看到了市场好转，成交上扬，看准市场时机，及时的推地促成交易。

(楼市记者 刘万新)

# 地王应有大担当！

## ——泰悦·赫府首次零利润开盘 震撼入市！

时间回到2013年5月，昔日的济南化纤厂，如今已经成为兵家必争之地，万科、保利等众多进军济南的地产大佬，纷纷角逐，竞得一席之地，抢占东部未来高端品质生活区。你可能不知道在这场实力、智慧与金钱的较量中，传统地产大佬，并没有占据此片区最优质的资源，纷纷退而求其次。谁有如此大的手笔，如此的实力与魄力，在这场对城市稀缺资源的争夺中，占得上风？谁敢与中国地产实力排行榜前5名大佬平肩而坐？一个你或许听过，或许熟悉，或许了解的开发品牌——济南安邦置业。

2013年5月，济南安邦置业以片区最高价拿下花园路一宗住宅用地，由其开发建设的泰悦·赫府一跃成为花园路十足的地王项目！

### 泰悦·赫府能给我们带来什么？

泰悦·赫府占位于历下区花园路，享有历下区最顶级社会资源。同时，花园路又是济南的东部交通大动脉，赫府独占花园路最后一段，十余条公交环绕，R2、R3轻轨线交会处近在咫尺，向西5分钟直达洪楼商圈，向南10分钟即达奥体中心，方便您的一切出行。

老人渴望子女的陪伴，孩子想要祖父母的呵护，这样的家庭最头疼的就是房子太小住不开。泰悦·赫府深耕齐鲁，多年经验，深知济南人住房需求，以居住舒适为设计导向打造92-137m<sup>2</sup>御景湾邸，156-200m<sup>2</sup>墅境洋房。经典三室，两室一厅朝南，三面宽采光，满足全龄置业需求。

四千年济南，在等一道弯。济南有山居，有河居，独缺一处湾居。大辛河自龙洞山脉流出，上风上水，藏风聚气。泰悦·赫府将700米大辛河稀缺湿地，总面积3.5万m<sup>2</sup>的生态景观走廊，纳入自己后院，为济南缔造首席湾区生活样板。

### 地王品质，首次开盘低于成本售房

泰悦·赫府，2014年济南楼市最热话题之一，从年初开始就广受关注。近日，临近年底之际，又爆出惊天新闻，首次开盘6998元/m<sup>2</sup>起，300套团购房震撼上市，泰悦·赫府11月16日盛大开盘。机会难得不容错过！

泰悦·赫府11月16日盛大开盘，认筹享5万钜惠，名额即将截止！

项目地址：济南市历下区花园路与奥体西路交会处向西366米

