

楼市成交现“岁末疯狂”，新盘入市将再掀高潮

四大新盘年底首次开盘

11月、12月应是楼市传统的销售淡季，但今年的房产市场却在年底有了些许升温。不仅入市房源增多，网签的数据也再创新高。11月，济南商品房网签数据达到9000多套，而进入12月以来，每天的住宅网签量也基本在300套以上。在接下来的三周内，仍有三个新项目确定要首次开盘，业内预计这仍将掀起年底最后一个楼市成交高潮。

年底冲量，岁末成交不淡

根据济南市住宅与房地产信息网的数据显示，11月济南共有近20个项目入市，推出房源9000多套，商品房网签9000多套，而截止12月16日，济南也已共有8个项目入市，成交已达7915套，与2013年12月整月的网签套数相比，已经翻番。

“今年市场环境不好，很多购房者观望了很长时间，到了年底，限购、限贷取消，降息等政策利好楼市，再加上开发商大幅促销冲量，这让很多购房者选择了年底出手购房。”业内人士告诉记者，近期网签量较高的原因，除了政策利好、开发商促销外，与11月中旬中海华山项目开盘成交5000多套，现在正处网签阶段有关。

“总体而言，我们年底的成交还是非常不错的，前两天还出现了单日销售30套的热销。”荣盛锦绣澜湾的项目负责人告诉记者，近期的热销也与他们的促销力度大非常有关系。近期，荣盛锦绣澜湾推出了团购享0首付的特惠，购房者只需缴纳1万定金，即可签订购房合同，办理网签、贷款，而30%购房首付款在2015年3月31日前交齐即可。这项



政策受到了众多购房者，尤其是众多刚需购房者的欢迎。

同时，记者在走访中也发现，大部分楼盘在年底都推出了类似的优惠政策，而且举办各种活动吸引购房者的楼盘也日渐增多。邀请俄罗斯马戏团演出的银丰唐郡、请出变形金刚展览的龙湖名景台、举办冰雕展览的绿地城近期都赚足了市民眼球。

四大新盘首开将掀高潮

去年年底，绿地与历城区签

订战略协议，计划在唐冶片区打造产业地产的新闻就已备受瞩目。本月底，唐冶片区的绿地城将迎来首次开盘，目前计划将以4800元/平起的低价推向市场。据了解，此次绿地城推出的户型主要以90-130平为主，包括两室、三室的高层、小高层房源。今年年底将计划推出300套房源，目前认筹可享500抵5000元优惠。

同样位于唐冶片区的项目帝华·鸿府也选择在本月底开盘，与绿地城同台竞技。此次帝华·鸿府打出的起价比绿地城稍

低，价格4388元/平起，同时享受认筹享交2000抵20000优惠。而位于奥体片区的德润天玺，本月底也将首次开盘。据了解，德润天玺推出了90-200平的全明超大采光户型。按照周边房源估价，置业顾问估价开盘均价大约在8500-9000元/平，首次开盘购房者可享交10000认筹金享购房款92折优惠。对于首次开盘的成绩，德润天玺的置业顾问也是信心满满：“我们首次开盘推出的房源在200套左右，目前认筹的人数已经超过这个数量了。”

位于西部的大尧风华盛景，

是大尧置业进军济南地产行业的首期作品。从8月23日开始认筹至今，已经将近4个月了，月底的首次开盘，将推出西区的4栋楼，主力户型为93-142平两室、三室、四室户型，价格区间为5800-6800元/平。据了解，除了上述新楼盘首次开盘外，年底前还将有鲁能领秀城等项目开盘加推。对此，业内人士认为，众多积攒多时的新老项目一齐开盘，或将创造今年楼市的最后一个高潮。

(楼市记者 韦超婷)



这是齐鲁晚报《齐鲁楼市》推出的买家做主角的栏目。如果您在买房、卖房、收房、验房、物业、按揭等方面遇到任何问题，都可以致电本报。楼事无大小，记者帮您办。
齐鲁楼市官方微博:@齐鲁晚报齐鲁楼市
齐鲁楼市官方微信:qllsfc
电话:0531-85196379

二手房价涨幅受限

近几年二手房市场十分活跃，上涨的幅度也较大，但纵观整个2014年二手房市场的行情，受下半年政策调控的影响不大，目前开始面临下调的压力。

房贷利好对二手房影响不大

2014年下半年，限购限贷政策的陆续推出，对整个房地产市场有所调节、刺激，然而从二手房市场的反应看，全年的市场成交、价格并没有太大效应，从调查数据显示看，1-11月份二手住宅成交量同比下降超两成，6月份后二手房价格也始终在下降。

2014年1-10月份，全市区二手房买卖登记成交27339套202.47万平方米，同比下降26.4%。其中二手住房成交24092套188.56万平方米，同比下降20.4%。7月份限购等一系列政策出台后，交易量有所上涨，但仍比去年少。7-10月份，全市区二手房买卖成交登记10677套80.07万平方米，同比下降20.0%；其中住宅成交9390套73.65万平方米，同比下降4.3%。

二手房价格年底略降

下半年限购政策取消后，新建商品房销售一直处于营销花样不断、市场价格优惠幅度较大的销售策略中，这对二手房市场的房价会产生直接影响。

采访中，自去年就一直想出售南部的一套商品房的王女士感慨的说：“去年年底有几个开看房的中介，但实际成交的房源价格跟心理价位有落差。11月再去中介登记咨询，发现一年后片区的二手房价格没有增幅。”中介人员对类似问题给予的解答是，这与今年二手房市场整体环境及新建商品房在售价格有很大关系，而且从今年二手房市场的整体价格波动看，年底成交二手房房价略有下降。

房屋租金普遍提升

今年的二手房成交价虽未有大幅变化，而商品房的个人出租租金涨幅却不少。记者调研中获悉，济南市中心房租涨幅在200元左右，而经十东路奥体片区、高新区片区等新片区公寓及住宅月租金涨幅在400元左右。可以看出，几大新区随着近几年配套设施的逐步完善，租金价格的上浮力度也开始显现。

(楼市记者 贾婷)

同一小区物业收费不一是否合理?

◆读者求助

近日，记者接到读者电话反映，位于纬十二路的某小区1区物业费比2区物业费贵3角钱每平方米，但是2区业主反映这两个区的物业是同一物业公司，享受的服务也是一样的，问是否合理?

◆律师分析

北京隆安(济南)律师事务所白金印律师分析：物业服务费的收取是有法律明文规定的，《山东省住宅物业服务收费管理办法》规定：住宅物业服务收费根据住宅的种类、特点及物业服务阶段，物业服务费根据物业服务的等级、服务质量、服务成本等因素，实行分等级定价。物业服务合同应当约定物业服务等级、服务内容、收费标准、收费方式及收费起始时间、合同终止情形等内容。

物业服务企业不得违反规定擅自扩大收费范围、提高收费标准、重复收费。

律师提示

物业服务企业不得有以下行为：

- (一)超出政府指导价浮动幅度制定收费标准的；
- (二)低于服务等级要求提供服务并收费的；
- (三)采取分解收费项目、重复收费、扩大收费范围等方式变相提高收费标准的；
- (四)强制服务并收费的；
- (五)不按规定实行明码标价的；
- (六)其他违反价格法律、法规规定的行为。

据《济南市住宅物业服务收费管理实施办法》规定济南物业费收费标准是2005年实施的，分为三个等级。其中，对于多层住宅，一级收费为0.7-1.0元；二级为0.5-0.7元；三级为0.3-0.5元。高层和小高层住宅，一级收费为1.2-1.8元，二级为0.8-1.2元；三级为0.6-0.8元。

《关于公布我市普通住宅物业服务等级标准及物业服务收费基准价格的通知》中，公共性物业服务收费标准为：一星级0.50元/平方米·月；二星级0.75元/平方米·月；三星级1.00元/平方米·月；四星级1.30元/平方米·月；五星级1.60元/平方米·月。电梯维护和运行服务收费标准：0.35元/平方米·月，自动消防控制设施维护运行服务收费标准：0.20元/平方米·月。对于居民最关注的停车费用问题，文

件也一并进行了规定“拟定了公共车库内车位租赁费和停车服务费标准，具体为每月车位租赁费220元/个，停车服务费每月35元/辆。”

◆记者提示

结合本案，如果物业服务企业对1区和2区提供的的服务标准是一样的，那么收取物业服务费的标准就应当统一以1区为准，其多收取的物业服务费是违反规定的，依法应返还给业主。相反如果2区的服务等级高于1区，并且收费标准符合法律规定，物业服务企业的收取的物业服务费就是合法的。

市民对于小区物业服务价格有疑问，可拨打12358价格举报电话。

(帮办记者 杜社)

附历下区、市中区、天桥区、槐荫区、历城区及高新区普通住宅物业服务收费基准价格

(单位:元/平方米·月)

项目价格等级	公共性物业服务收费标准	特种设备设施维护运行服务收费标准	
		电梯维护运行收费标准	自动消防控制设施维护运行收费标准
一星级	0.50	0.35	0.20
二星级	0.75		
三星级	1.00		
四星级	1.30		
五星级	1.60		

注：一、物业服务费按法定房屋产权面积(不含与住宅配套的储藏室面积)计收。
二、独立专用车库，按照房屋权属证书或购房合同约定的建筑面积交纳物业服务费。