

春节前省城楼市进入“休整期”

2014年楼市业已收官。回顾过去一年，库存量大，去化慢，以价换量成为市场的主旋律，省城楼市在调整中竞争、分化趋势更加明显，而市场在跌宕曲折中前行。但是，2014年最后两个月的冲刺，还是让人看到了回暖的希望，领军房企的销售额之争还是让人看到了房地产积极向上的一面。从目前市场来看，2015年楼市形势仍是不容乐观，房地产有效市场需求整体萎缩，楼市资金面依然吃紧，今年楼市调整的态势仍将持续。

2015年楼市平淡低稳开局

2015年开局至今，虽然开盘数量同比锐减，网签量大幅下降，市民观望情绪依然浓厚，但是楼市成交网签数量相较于去年单月，依然属于偏高水平。据济南市住宅与房地产信息网的数据显示，截至1月26日，1月济南共网签新建商品住宅5869套。虽然从环比来看较2014年12月份9960套的成交量下滑明显，但是这一数据已经超过了去年上半年所有的单月新建住宅网签量，与去年下半年数据相比也处于偏高水平。

统计数据显示，2014年济南新建住宅每月网签量分别为3146套、2499套、3924套、4257套、3053套、3534套、8791套、6236套、4511套、5099套、5099套、9960套(全部为去除部分撤销网签后的数据)。因此，今年元月的济南楼市住宅网签量同比来看涨幅明显，已经超过去年“金九银十”的网签成交量。

从每周统计数据来看，住宅网签上涨15.8%，虽不能断定为楼市回暖，也说明开发商促销努力逐渐见效。业内人士分析称，目前济南楼市观望情绪依然严重，网签的微弱回升或可以能增加开发商的促销信心，淡化购房者的观望情绪。在农历新年到来之前，济南楼市网签或无法大幅回升，但通过以价换量是可以保持目前低稳的状态。



春节前省城楼市进入休整期

事实上，由于网签数据的相对滞后性，即时的网签数据并不能完全代表新年元月济南楼市的真正状况。“1月的网签量成绩确实不错，不过这其中大量都是去年开发商冲业绩的销量。”西部一楼盘销售经理告诉记者，相较于去年底开发商的热度降了不少。

来自世联地产济南机构的市场统计数据表示，1月份，济南每周仅有一个项目加推或新开，这与去年底多个项目齐聚周末开盘、加推的情况完全不同。除开盘推盘数量外，开盘或加推日

的成交量也不高。1月初加推的济南北部大型项目，推210套房源，当天成交65套;成交最好的第二周推出的项目加推240套房源，当天也成交了65套。

“临近春节，去年的指标不管有没有完成都已经过去了，今年的计划还没有出炉，是楼盘优惠的相对空窗期。”一业内人士表示，去年12月份，房企为冲刺年度销售业绩，推盘节奏加快，这使得市场成交规模较大。到了今年1月份，房企推盘节奏放缓，成交规模随之下滑。随着春节临近，楼市将再次进入

“休整期”。但目前省城楼盘库存量和购买力都比较大，春节过后如果开发商继续以价换量，楼市继续转暖的可能性很大。

对于购房者而言，2015年春节在2月份，跟往年相比来得比较晚。很多开发商会考虑在这一个多月时间内推出部分房源，减少2015年整体的任务量。因此，尽管济南楼市“低调”开局，但年前出手或是较好时机。

(楼市记者 田晓涛)

根植齐鲁大地，服务百姓置业

齐鲁楼市不动产举办2014年度嘉奖大会



2015年1月27日，由山东齐鲁不动产有限公司主办的“齐鲁楼市不动产2014年度嘉奖大会”在山东新闻大厦成功举行。

1月27日下午14时，山东齐鲁不动产有限公司的相关领导及各店东参加了“齐鲁楼市不动产2014年度嘉奖大会”，庆祝2014年度各店取得的优秀业绩，展望2015年的未来市场。大会期间，齐鲁楼市不动产总部对在齐鲁楼市不动产总部推出的金牌服务店评选活动，树立品牌形象、提高公司信誉、维护客户利益、创造零投诉、积极进取提升店面管理和服务的店面进行嘉奖。本次嘉奖大会共评选出4大奖项：2014年度齐鲁楼市不动产金牌服务店；2014年度齐鲁楼市不动产最佳诚信优质服务店；2014年度齐鲁楼市不动产最具成长潜力店；2014年度齐鲁楼市不动产优秀加盟店。

本次嘉奖大会，山东齐鲁不动产有限公司相关领导对2014年工作做了全面、客观、公正的总结，并认真分析了2014年济南二手房市场的行情，为了迎接新的一年及新的市场，公司领导围绕着“根植齐鲁大地，服务百姓置业”的核心理念对2015年的工作进行了部署，让广大客户在租房、买房、卖房的同时，享受更加贴心、安心、放心和更加舒心的服务。会议期间，还邀请了三位获奖客户代表，分享了他们的店铺服务心得。

(楼市记者 韦超婷)

外地人也来选济南房



住宅必须交通便利，同时希望自己的小区较新，邻居的文明程度较高。因为韩女士在北京一直从事金融行业工作，因此记者首先推荐她到东部看房。

综合比较，买房不后悔

韩女士首付预算款是30万以内，要求房子至少两室，且对交房时间并无要求。因此，本着期房价格比现房价格要低的出发点，记者先后带领韩女士走访了保利华庭、万科城和重汽1956这三家品牌房企开发楼盘。

这三家楼盘的售价都在八九千，售价区别不是特别大，且交房时间都在2016年甚至2017年。而具体对比这三家楼盘，保利华庭是解放路一小的学区房，万科城是精装修楼盘，倘若交房时韩女士身处异地，则可以认为韩女士省下不少装修的功夫，而重汽1956靠近汉峪金谷金融商务区，是汉峪金谷片区内唯一的小高层，容积率低，较为舒适。

这三家楼盘各有特点，但是在看过具体的样板示范区和置业顾问介绍后，韩女士比较青睐万科城项目。“精装修可以省下我不少功夫，并且万科城旁边的奥体西路还规划了轨道交通，这个比较吸引我。”韩女士称，因为她现在仍然身处异地，具体什么时候回济南仍然未定，因此万科城的精装修和交房时间都符合她的预期，同时，她还看中了万科城96平米的户型，算了算首付款也正好在她的预算之内，但她会在和父母商量后再决定是否购买。

产、返乡置业日益火爆，不少购房者开始尝试异地购房，体验候鸟生活。

“买外地的房产，首先会有是否安全的考虑，其次还有不知道如何挑选的问题。”韩女士称，虽然很多开发商都在北京有固定和临时的售楼处，但是光凭着了解一个楼盘，仍然没有办法做决定，“楼盘的地段、周边配套都太重要了。如果不了解区域，是没有办法购买房子的。”

韩女士这样的想法，记者也表示赞同：不少选择异地购房的购房者，往往在看过样板间或者项目示范区后，就决定出手购房，这样的购房行为，往往不够理性。于是，在带领韩女士看房之前，记者首先给她介绍了济南各个区域的楼市情况。韩女士称，如果在济南买房的话，将意味着她要到济南来工作。因此，她要求的

在北京工作多年的韩女士，已经储存了一笔30万的存款，但是却并无在北京买房的打算。“北京房价太高，再说我在这孤家寡人，也没有必要在这里买。”韩女士说，她打算再奋斗两年，就回济南工作生活，因此目前打算先了解济南楼市，如果有好的房子就出手购买。

1月22日，韩女士通过朋友联系上了齐鲁晚报齐鲁楼市的记者，记者先后陪同她走访了10余楼盘，让她对济南楼市有了大体了解。最后，韩女士对位于东部的万科城较为钟意，称将会把该楼盘列为她的重点考虑楼盘。

异地买房先选区域

近年来，随着养生地产、旅游地