

近十家楼盘开盘，不少楼盘推出暖场活动

6月楼市走量是市场主调

在经历了连续三个月的火爆行情后，6月仍有不少楼盘频繁的加推和开盘，尤其是前两周近10家楼盘开盘销售。部分业内人士表示，在市场回暖行情下，保价走量仍是目前以及未来一段时间的市场主基调。

6月近10家楼盘开盘 销售不温不火

根据世联怡高的统计周报显示，在6月份的前两周，先后有近10个楼盘开盘或加推，有尚东1956、中建新悦城、中建锦绣城、景和山庄、绿城百合花园、阳光100国际新城、荣盛锦绣澜湾、恒大中环国际和祥泰城。

以阳光100国际新城为例，6月13日推出184套房源，当天成交48套，成交均价10500元/㎡。祥泰城6月14日开盘推出108套房源，成交24套，成交均价6500元/㎡。荣盛锦绣澜湾6月13日加推34套，共成交14套，成交均价8250元/㎡。恒大中环广场6月12日开盘，推出4层写字楼共1.28万平米，当天成交3000平，均价12500元/㎡。整体市场并未显示出火爆的销售局面，但多位业内人士认为，这主要与楼市的整体淡季有关，与楼市的整体走向关系不大。

活动缤纷

众楼盘和时间赛跑

而在传统的楼市淡季，开发商如能成功跑量，可激发开发商的半年信心。因此，近期各楼盘纷纷和市场赛跑，推出缤纷多样的活动。

6月首周，历下区的开元府，举办了产品说明会和认筹活动；市中区的华润城推出后，而漫山香墅也举办了



景和山庄6月开盘现场

音乐大师分享会；槐荫区的鑫苑世家公馆推出6月购房嘉年华；高新区的德润天玺推出了城市精英派对暨2015省直机关交友活动，中海天悦府推出“多久没聚了”全国性系列品牌活动；历城区的恒大都市广场推出仲夏财富之夜暨产品发布会。在上周，开发商活动同样不少。历下区，万科金域华府售楼处开放；高新区的德润天玺九玺铺子推介会；槐荫区的蓝石天溪地推出夏季宠物大赛；历城区的天鸿万象新天推出小记者计划，鑫苑鑫中心推出烧烤音乐节。

这些活动的推出，吸引了部分市民到访参观售楼处，但有业内人士表示，部分活动主要以暖场为主，对销售的促进并不大。该人士称：“很多楼盘把客户答谢放到了这个季节，主要是为了

传播楼盘口碑和树立楼盘品牌，对近期的成交促进作用并不大。”

6月走量最关键 调价行动并不明显

该业内人士表示，从6月份的开盘和销售来看，整体情况只能用勉强及格来形容，他表示楼市向来都是几年一个周期，在经历了2014年的市场冰冻期以后，今年上半年在国家政策刺激下，楼市仍然在持续回暖，但在近期楼市整体淡季的环境下，走量仍是关键所在，虽然已有部分开发商调价，但整体调价力度也不大。而对于购房者而言，淡季则是入手购房的好时机。

(楼市记者 刘万新)

数说楼市

1451

据克尔瑞数据统计，2015年第24周济南一手住宅网签成交1451套，环比减少14.4%，日均成交207套。

5

上周，无新项目入市，有绿城百合花园、阳光100国际新城、恒大中环广场、祥泰城和荣盛·锦绣澜湾5个项目加推房源。

9

随着去年开始的连续降息和支持自住、改善需求政策的出台，银行捏紧房贷的手又开始慢慢放松，9.5折乃至9折的利率折扣再现市场，甚至近日有银行针对二套房的贷款额度涨至房款的7成，省城房地产市场迎来近三年最宽松时刻。其中，给房贷利率打9.5折的银行相比4月前出现大幅增长，从6家变为了9家，仅剩3家银行依旧不给房贷打折。

1.2%

6月9日，国家统计局公布2015年5月份全国居民消费价格指数(CPI)和工业生产者出厂价格指数(PPPI)数据显示，CPI环比下降0.2%，同比上涨1.2%；PPI环比下降0.1%，同比下降4.6%。根据统计数据，过去一年CPI同比增幅呈下降趋势，环比有涨有跌，今年第一季度波动较大。

买房故事

生活中的“虎妈”并不少见

赵薇在《虎妈猫爸》这部电视剧中成功塑造了一个为了孩子可以付出一切的“虎妈”形象，为了让孩子上心目中最好的学校，不惜卖掉复式的大房子，举家借债，花9万一平米的天价购买学区房。其实这一现象并不是仅仅出现在电视剧中的夸张情节，现实生活中，显然这一幕也能引发省城不少家长的共鸣。

“学区房”是许多家长会面对的一个问题，近日，随着历下区最新学区划分的公布，“孩子去哪儿上学”的问题再次被推到风口浪尖的位置。

“看了《虎妈猫爸》后我是感同身受，因为我也是和‘毕胜男’一样，为了把孩子送进名校大门，卖掉自己的舒适大房子，然后买到一套老旧的学区房。”为了让孩子们进入燕山小学，徐女士卖掉了自己在市北的一套装修豪华的三居。“这套三居户型很不错，主卧和客厅都是朝南，南北通透，本来打算一直住下去的。”不过当考虑到儿子的入学问题时，徐女士发现自己需要买一套学区房。“市北那套房子小区新，周边小学口碑一般，还是想让孩子来济南享受最好的教育资源。”为了买学区房，徐女士发现手里现金不够，必须卖掉原先的大三居。“当时房子是结婚时买的，装修得很用心，也住出了感情，签合同的时候真是伤心，差点掉眼泪。”住进学区房，徐女士各种不适应，房子小了买点东西就放不下，而且时不时会有老房子的味道泛起。“幸好孩子上学的事情搞定了，心里还算踏实些。”徐女士说道。

“房子条件要多差有多差，房子小，不通透，更没有暖气，住起来太别扭了。”市民辛女士向记者抱怨，她买的这套不到60平方米房子属于经五路小学，买来就是为了迁户口，让孩子能上好小学。“还是关注的晚了些，学区房已经翻了好几个筋斗了。”辛女士告诉记者，这套学区房是卖掉了自己的一套两居室换来的。“要不是能上好小学，谁会卖大换小。”不管承认与否，学区房总是楼市中极为特别的一个存在，“地段论”、“新旧说”等一般性的房屋价值考量在这里都会统统失效，决定其价值的唯一标准就是附近那所有名的学校。

如今，随着学区房的火热，一些中介、开发商也是对“学区房”这一概念进行力推，强调学区房的保值性、抢手性。不过，专家提醒说，如今学区划分有许多不确定性，市民考虑孩子上学问题切记盲目，需注意辨别“伪学区房”。

大社区“病” or 小社区“幸”

购置置业，除了考虑地段、区域等因素外，买大社区还是小社区也成为很多购房者的纠结点。记者了解得知大多购房者都看好大社区的综合配套和公共资源，但担心日后的交通和管理等问题，而购买小社区又会担心开发商的实力和后续的公共配套能不能跟得上。据了解，遇到类似问题的购房者不在少数，在多方考量后多数人会选择规模相对较大社区。

分区管理

促大社区更完善

就济南目前入住的一些社区我们可以看出，有些社区虽然划分区域但还是整个社区“一锅粥”式的管理，社区物业跟不上，便患上了所谓的“大社区”病，社区居民争抢公共资源，乱停车，乱走车，社区拥堵等情况层出不穷，虽然

社区大，但后期入住后也带来了相应的麻烦。而一些社区则能够做到统一理念、分区管理，每一个区域又是一个封闭的小型社区，居民便可在共享大社区公共资源的情况下，再享受小社区的规范管理，家住中海国际社区A2区的周先生表示，之前买房就看好中海国际社区的教育商业等配套资源，但老婆担心大社区会很乱，当置业顾问介绍了社区分区封闭式的管理模式之后，周先生排除了后顾之忧，如今周先生一家已经入住新房，跟经常在楼下锻炼的邻居已经很熟，社区北边的中海环宇城商业也成为了社区居民日常购物的最佳去处。

要住大社区

内部交通不容忽视

业内人士刘先生在接受记者采访

时谈到，目前很多购房者愿意购买大社区还是比较看重社区开发商的实力，而很少考虑日后在大社区生活的一些问题，但业内大型开发企业在前期规划时，已经逐渐开始从细节上注重大社区的合理布局，尤其社区内交通道路的合理规划。家住省城南部某大型社区的冯女士向记者谈起了住在大社区的苦恼，由于社区内道路较为狭窄，而每天上下班高峰期大家出入社区的路线又比较少，社区拥堵非常严重，甚至社区内车辆刮擦时有发生。记者了解到，之前一些老小区类似的情况很多，公共道路压缩严重，没有考虑到入住后社区内部交通的问题，给业主带来了不少困扰。刘先生表示，购房者在选择大社区时，一定要看大规划，选择内部交通网络发达，出口较多的社区，避免日后堵在家门口。

(楼市记者 葛未斌)

济南百万方以上大型社区楼盘一览表

楼盘名称	楼盘地址	建筑面积	楼盘参考价格
鲁能领秀城	市中舜耕路与二环南路交汇处	约420万平方米	小户型9000元/平米起，大户型10000元/平米起
阳光100	槐荫区阳光新路19号	178万平方米	均价1万/平米
北大时代	天桥小清河北路水屯桥北	500万平方米	平层均价7500元/平米，loft均价8200元/平米
绿地城	历城区体育中心对面	500万平方米	均价5800元/平米
中海华山珑城	历城二环东路与小清河北路交汇处路北	1020万平方米	5500元/平起
中海国际社区	市中二环南路与阳光新路(原郎茂山路)交汇处南1000米	300万平方米	6000元/平米起
金科城	经十路与齐鲁大道交叉口槐荫区政府西邻50米	150万平方米	均价6700元/平米，起价5980元/平米