

楼市“银十”刚开始，地区分化现象加剧

济青忙促销，三四线城市降房价

国庆节前一天，央行等多部门给购房者发了一个国庆“大红包”。9月30日，央行、银监会下发通知，在不实施“限购”措施的城市，首套房最低首付款比例由30%降到25%。这对许多要买房的年轻人来说，无疑减轻了买房时的压力，这又将对房产市场产生怎样的影响？



德州市政府附近的一个楼盘，十一推出促销组合拳，降价走量，吸引了不少购房者。

本报记者 孟敏 摄

本报记者 孟敏 宋磊

促销花样不断

“银十”开局平淡

青岛一处8月底新开盘、均价13500元/平米的楼盘，在十一期间推出了首付10万起，参加团购交5000元可享98折的优惠措施。黄岛一处楼盘更是推出团购最高每平方米优惠600元的措施来吸引购房者。济南二环南路以南的一个新楼盘，塔吊开始动工，几十栋住宅楼将在未来几年分批建起。“我们现在是认筹阶段，十一期间交5000元认筹款抵20000元购房款。”记者刚从这个楼盘走出，就遇到别家楼盘工作人员在门口抢顾客，直接要拉记者上车去看房。这些跑到竞争对手的售楼处抢客的人自称“个人中介”。今年8月，房地产经纪人职业资格许可和认证取消后，不少房产商大力推行“全民经纪人”计划，用高额回报诱惑“个人中介”挖掘潜在客户。

虽然促销花样不断，但今年的“银十”对青岛的房地产市场来说可能有些平淡。据青岛搜房网数据监控中心统计，上周(2015.9.28—2015.10.4)青岛住宅成交2290套，较上周的3048套环比下跌24.87%；上周成交面积241655.15平米，较上周的312926.94平米环比下跌22.78%。

三四线城市房价

现下调迹象

在德州市市政府附近的一个楼盘，邻近德州的主干道东风路，齐刷刷的高端住宅在400多亩地上拔地而起。该楼盘主管给记者算了一笔账，以18层的一套111平米的房子为例，十一购房每平米降100元，交5000元抵两万元，9.9折优惠，全额付款可以再减0.01个百分点，优惠加起来后价格是5158.78元。同时，买房子还可以赠送一间七八平米的卧室，算上卧室的话，价格还不到5000元/平米。

而记者了解到，前年德州市民杨先生在这里以6000元/平米的价格买了一套房子，转眼两年后，价格降了1000元/平米。降价的不止这一个楼盘，德州未来城之前10000元/平米左右，现在降到4000多元/平米。偏南部的万达广场楼盘，大约20栋楼，之前卖5000多元/平米，现在降到4000多元/平米。

“开发商降价走量是适应三四线市场行情的，这里的住宅存量太大了，开发商需要加速去库存以缓解资金压力。”一位房产人士透露说，坚持不讲价的楼盘销售堪忧，比如来自浙江的一房产商定位就是打造住宅中的奢侈品，开盘卖6800元一平米，坚持不降价，现在1000多套房子卖了200多套，销售很是惨淡。

山东中原地产投资顾问总监薄夫利表示，现在开发商使出种种促销手段，就是想尽快消化库存。随着限贷政策的放松，今年底前市场可能会短期好转，但回到以前大牛市不可能了。未来开发商之间的营销战会越来越常见。

房产市场

地区分化将加剧

据了解，山东省济南、青岛等11个城市纳入了“百城新建住宅价格指数涨跌榜”。9月份，有5个城市的房价出现了环比上涨，6个城市出现了环比下跌。其中上涨的城市分别是淄博、日照、东营、聊城、潍坊，淄博房价环比8月涨幅达到了2.27%，新建住宅均价为5853元/平方米，是山东省房价涨幅最高的一个城市。此外，只有日照的房价涨幅超过了1%，其余东营、聊城、潍坊房价涨幅都处1%以内，涨幅微小。同时，包括济南、青岛在内的6个城市房价都环比小幅下跌。济南9月房价环比下跌0.7%，住宅均价8534元/平方米；青岛9月房价环比下跌0.84%，住宅均价8903元/平方米。

一些行业研究机构认为，中国房地产市场已告别“黄金十年”，但未来十年左右，中国房地产市场整体上仍有较大的发展空间，但“分化”将成为关键词，尤其是区域市场分化将显性化。

“这样的黑店早该罚了！”

青岛“38元大虾”店被罚九万



38元一只天价虾

38元一盘大虾结账时变为38元一只，一盘大虾收费1500余元。6日，青岛市物价局等部门对该涉事宰客烧烤店进行了处罚，责令其改正价格违法行为，并处以9万罚款。该烧烤店目前已经停止营业，店主不知去向。

本报记者 陈之焕

5口人吃饭花了6000多

6日下午，记者来到位于乐陵路92号的“善德海鲜烧烤家常菜”大排档，这家烧烤店已经停止营业，门头已经拆除，现场只剩下一些简单的桌椅。整个烧烤店面积比较小，不到10平米。“这个店一共开了没有几天，也就半年的时间吧，主要是在道路上摆摊，晚上路都没法走。”住在烧烤店楼上的王女士告诉记者，周围居民对烧烤摊占路经营、夜间扰民等比较有意见。

“一盘蛤蜊400多元，10元一个，收费按个数，这个店太黑了。”住在周围的李先生告诉记者，平日里这个烧烤店生意一般，一般不敢宰本地人，进入十一之后每天都发

生宰客现象，这几天每天都有游客与烧烤店发生纠纷。5日晚，一位外地老板来青岛看姐姐，一家五六口在这个烧烤店就餐被收取了6000元，当时李先生路过，还劝该外地老板报警，但对方着急离开并没有报警投诉。

记者了解到，宰客事件发生后，善德海鲜烧烤家常菜老板范某曾向媒体表示，自己出售的大虾是海捕大虾，且是活的大虾，营养价值很高，38元一只已经很便宜。而被宰的游客朱先生说，自己觉得老板承诺的“活虾”是“死的”，因为冻过的虾子和活虾不一样，后来老板范某给他们换了一盘。

黑店已关门，老板不见了

6日下午3点多，青岛市市北区物价局一行人来到该烧烤店下达了行政处罚事先告知书，告知书称：经查实，烧烤店在经营过程中涉嫌违反了《禁止价格欺诈行为的规定》第六条第三项：“利用虚假或者使人误解的价格手段，诱骗消费者或者其他经营者与其交易”的规定，存在销售的“海捕大虾”、“原汁生蚝”等菜品价格标识不规范的行为。上述行为客观上使消费者对菜品的价格产生误解，诱导了消费者与你店进行交易，该行为属于《中华人民共和国价格法》第十四条第(四)项“利用虚假的或者使人误解的价格手段，诱骗消费者或者其他经营者与其

进行交易”的不正当价格行为。

依据《中华人民共和国价格法》第四十条第一款、《价格违法行为行政处罚规定》第七条、第十一条、第七条，拟对市北区善德烧烤店(善德海鲜烧烤家常菜)作出九万元罚款行政处罚，并责令其立即改正价格违法行为。

“5日我们连同工商部门前来调查取证，今天店主电话已经无法接通，联系不到其本人。”青岛市市北区物价局工作人员告诉记者，目前已经无法联系到店主，工作人员准备到其家中查看。“这样的黑店早就该处罚了。”看到物价局的公告后，周围不少市民拍手称快。



TA的故事，与您



就通