



东部某楼盘售楼处场面冷清

日光盘难觅踪影，有开发商变相降价 调控成果显现，济南楼市趋冷

在一系列调控政策影响下，10月以后的济南楼市开始降温。购房者观望情绪再起，新房开盘首日成交量普遍下降，二手房价格也有小幅下跌。有开发商为了促销，甚至搞起团购和特价房，变相降价。

本报记者 魏新丽

购房者观望，看房的人少了

在今年夏天，市民刘先生曾经是看房大军中的一员。他想在东部购置一套新房自住，9月份交了东部一楼盘的认筹金。不过该楼盘10月底才开盘，此时调控政策早已出台。感受到市场降温的气息，刘先生在开盘前选择了退筹，并且暂缓了买房计划。“根据以往的经验，楼市政策一旦开始调整，政策往往是一波接一波的，未来市场怎样还不好说。”刘先生说。由于对未来楼市缺乏信心，他便观望起来。

近日，记者走访了济南东部几大售楼处，发现看房的人明显减少。记者来到华夏帝苑售楼处，目前该楼盘已经售罄，没有可售户型。但是在该售楼处门口，记者遇到一位带看房的女子。该女子属于某看房机构，负责引导客户来往各大楼盘看房。“这一个月东部楼盘价格没怎么涨，甚至还有微降的。”她说。

一位专门带客户看房的专车司机张先生说，十月下旬以来，他拉到的看房的客户明显减少了。“市场好的时候，一天能看好几单，成交量也还可以。现在非周末的时候，一天都拉不到一个客户。”他说。

购房者减少，售楼处的销售压力也增大。市民刘女士说，最近一天能接到四五个置业顾问的电话，最晚一次是晚上十点接到的。

除了新房，二手房市场也趋于平稳。市民王女士从今年9月开始看房子，而房价一直疯涨，她犹豫再三仍没有入手。而11月中旬，燕子山西路一个单位宿舍的房子，房东竟然降价八万出售。“虽然房价降下来了，但是反而不敢买了，感觉现在房价依然虚高，希望到年底再看看情况。”王女士说。

曾经一月涨六千，现推出特价房

进入十月下旬后，开盘即抢光的日光盘模式已经销声匿迹。东部某楼盘11月20日开盘，一口价12998元/㎡，单价比周边楼盘价格便宜近三千。该楼盘开盘421套房源，开盘首日成交65套。

本周有两个楼盘新推房源。鑫苑世家公馆，25日加推17号楼，推132套，均价9100元/㎡，认购一万抵三万，成交率仅为28%。中海华山珑城27号开盘，推出224套，均价9200/㎡，开盘当天优惠两万，成交率为65%。

对于开发商来说，市场的冷淡也让他们压力不小。近日，有市民反映，东部的景和山庄已经开始变相降价。这个楼盘在九月曾经涨到一万六一平，一个月涨了6000元/㎡，令人咂舌。但是进入十一月底，该楼盘却推出了10套特惠房源。该楼盘置业顾问表示，特惠房源是106-140㎡(建面)的三居。同时，置业顾问还表示，特惠房源的楼层可以选择，楼层也比较好。

另外，该楼盘还针对附近的村民搞起了团购优惠活动，单价在一万四左右，比现在的均价便宜两千。

11月30日，记者接到了龙湖春江郦城的销售电话，置业顾问称，最近加推了16栋楼，高层在一万左右，小高层一万二，洋房一万三，价格相对较低。并且强调，房源有的是。而中海华山珑城的置业顾问也表示，12月开盘，价格是8600/平米起，而开盘当天优惠两万，通过微信转发和参加调研活动等，还可以继续优惠，算下来能优惠三四万块钱。

有业内人士分析，房企进行促销活动和价格调整，一方面是受到政策的影响，价格制定较为保守。另一方面是迫于年底的销售压力，开启闯关大战。

房价涨幅放缓，房贷政策年底将趋紧

10月份一系列调控政策后，济南市楼市趋冷。11月18日，国家统计局公布70个大中城市住宅销售价格变动情况。数据显示，10月济南新房价格环比上涨3.4%。虽然涨幅明显，但济南10月份上半月上涨3.2%，下半月仅上涨0.2%，这意味着楼市限购政策落地后，调控效果明显，济南房价已经趋稳。

同新房价格相同，济南二手房价格虽然也出现了上涨，但是涨幅已经明显趋缓。10月份环比上涨2.7%，比9月5.1%的涨幅下滑了2.4个百分点。

世联行山东区域董事、总经理朱江认为，10月份上半月涨幅较大，属于此轮房价上涨的惯性涨幅。“济南市限购政策实施后效果明显，下半个月房价已经趋稳。”他说。据朱江介绍，济南10月份的新房交易量下滑过半，网签量则更少，二手房的交易量也大幅下滑，已经进入了盘整和滞涨阶段。

市场的冷淡持续到11月份。根据房天下给出的数据，济南11月上半月，二手房均价13999元/㎡，下跌了0.73%。而根据链家(济南)数据库提供的信息来看，链家业务门店范围内监测到的数据中，本周二手房成交价格在12421元/㎡，环比小幅下跌0.9%。“在调控政策之下，济南的房价已经出现了结构性下调的现象。”一房地产专家表示。

年底银行的房贷也趋于收紧。从记者走访的情况来看，银行对个人住房贷款的审核变得更加严格了。

在采访中，也有多家银行表示，下一步可能会结合市场情况，对房地产调控的热点城市的房贷进一步组合优化管控，这意味着，进入12月份相关的房贷政策有可能发生调整。

记者手记

一石激起千层浪

本报记者 马韶莹

这周，一条新闻成为最热话题，“驻济南各大银行28日突然集体下发紧急通知，即日起至30日，各分支机构全面暂停房贷业务，不管是几套房，公积金贷款不受影响”。这个消息不禁让人们猜测，是不是新的限购政策在出台，还有人猜测是不是与银行监管部门有关。还有买了房还没放贷的市民专门跑去银行看看自己的房贷会不会出现问题。“一石激起千层浪”的效应就这样产生了。

致电一位在银行工作的朋友，他不在信贷部门，但是他说每年到年底，大规模放贷几乎都会放缓，收紧贷款属正常情况，这种短时间的停贷影响不大，下个月还是会正常放贷的。

其实一件正常的事情，在某个特殊时期，影响力就会被放大。在楼市经历一个“不太正常”的高潮时，政策做一下调整也是很正常的事情。限购政策出台之后，人们似乎一下子清醒过来，买了房的觉得自己买亏了，没买房的觉得自己错过了。身边不少朋友都在问我，现在适不适合买房？我始终觉得，买房是为了自住，那么什么时候买房都是合适的时机。

我两年前在一个高点买了房，很多人都说“这太贵了，周边都七八千，你这快一万，太贵了”。可是我是为了自己居住啊，贵点又怎样，只要住着舒心就好。现在，我的小蜗居已经涨得翻了番，又有人说“你可真是赚了，现在这房子值钱了。”那又怎样呢？不卖不投资，也不会变现，我依旧只有这套可爱的小房子。不过，值得开心的是，房价涨了，周边配套也好了，我的生活将会更加便利了。

在传播速度越来越快，传播范围越来越广的这个时代，一点消息都会发酵成一个大事件。就像昨日在朋友圈发酵的罗一笑事件，幕后操刀手利用人们对孩子的爱心来满足自己的利益，引起人们极大的公愤。可是孩子的病是真的，我们希望孩子能够快点好起来。

也希望，无论市场怎么动，都能人有所居，居有所属。