

# “抵账房”搅动楼市，一平可优惠上千元 济南部分楼盘开打“价格战”



近日，有读者反映，济南市有楼盘价格出现变相下调，其中，位于二环南路的绿地国际城采用“抵账房”“清盘特惠房”等优惠方式，单价每平米可便宜上千元；位于历城区工业北路与凤凰路交汇处的翡丽公馆，也向购房者推出抵账房，价差更大。针对此现象，业内人士分析，济南楼市渐趋分化，非热点区域的高价楼盘，或将面临较大的价格压力。

## 抵账房、特惠房多渠道推送 比售楼处价格便宜上千元

6月5日，记者来到位于二环南路的绿地国际城进行探访。当记者以购房者身份咨询时，该楼盘置业顾问介绍，因为政府限价，这里的房价均价在17500元/㎡左右，产品是高层毛坯房，下一期再开都会是精装修房源。

不过，在一位21世纪不动产工作人员的朋友圈中可以看到，从五月初开始就在兜售绿地国际城的房源，价格在16100元/㎡—16500元/㎡之间。当记者询问优惠时，该置业顾问也承认，现在有两种比较优惠的方式，一个是工程抵账房，还有一个是清盘特惠房。

随后，置业顾问向记者展示了两张表格，一张是抵账房的房源户型、楼层及价格，另一张是清盘特惠房的房源户型、楼层及价格。置业顾问介绍称，清盘特惠房是售楼处举办的优惠活动，最低价格的在16350元/㎡，但是这需要一口价交付，楼层户型并不齐全。

而抵账房是以房抵账给了某工程的房源，根据不同的户型楼层，价格在16500元/㎡—17200元/㎡左右，现在只剩19套了，比售楼处实际价格便宜1000左右，但是要交3万元的所谓的“改名费”。

“因为现在抵账房名义上

是在工程方名下，交3万元后，这个房子就跟工程方没有任何关系了，后期所有的合同签约，手续办理都在售楼处进行，如果三天内交上3万元，还可以每平方优惠50元。”

当记者问到这些抵账房房源是否会有不好户型、不好楼层等问题时，置业顾问表示，当时的工程方在选房时特意在不同的七栋楼上进行选取，都是随机的。

关于抵账房后期是否会有纠纷或其他问题时，置业顾问表示不会存在此类问题，抵账房都是还未网签的新房，只是名义上在工程方，交了3万元后就与他们没有关系了，记者追问工程方是哪个单位时，置业顾问说他还要再具体问一问。

## 翡丽公馆抵账房搅热朋友圈 中介机构还有团购价

近日，多个房产中介发送截图，称翡丽公馆推出十几套施工单位抵账房，价格在16000—17000元/㎡之间，可以正常按揭贷款，该人士还称，售楼处精装房已经2万多一平了，也就是说优惠房源单价便宜了近5000元/㎡。

此前，也有媒体爆料，翡丽公馆通过中介等渠道，推出了优惠的团购价。而记者以购房者的身份与21世纪不动产公司的一位工作人员取得联系时，他表示开发商与不动产公司有

合作，由不动产公司的工作人员带领到售楼处，可以享受一个团购价，当记者问到团购的价格时，工作人员并没有明说，只是告诉记者会比总房款便宜1—2万左右，具体的优惠政策和价格，还要根据户型大小、楼层，到售楼处才能进行详细说明，并且着重提醒，如果购房者个人到售楼处不会享受这个价格。

5日下午，记者来到翡丽公馆售楼处，置业顾问表示，前期推出的抵账房已销售完毕，目前有一项优惠政策是交3万元享受两个99折优惠，根据记者选择的143㎡的户型，置业顾问现场结算了一下价格，“这3万元是不包含在房款中的，相当于您用3万元买了一个6万多的优惠，去除交付的3万元费用后，实际优惠3万元左右。”售楼处的置业顾问说到。

## 高价楼盘面临价格压力 库存回升下半年楼市趋稳

针对济南楼市出现的抵账房、特惠房现象，济南世联公司总经理吴庆表示，这些楼盘的共同特点是开盘价格偏高，销售时遇到了一定的压力。

“绿地国际城位于二环南路，位置相对比而言较偏，在刚开始开盘的时候价格比较低，随着周围拍地，价格也升了不少。但是绿地国际城周围的消费力低，想买房的购房者承受

不住这么高的价格，所以后来是通过一些其他的方式进行了相应的降价。”吴庆说。

另外，翡丽公馆在刚入市的时候价格是比较高的，现在在售的房源单价达到了21000元/㎡，但是周围的楼盘，像恒大城、新城香溢澜庭等售价与翡丽公馆相比价格优势明显。尽管项目定位高端，但仍然在通过其他的方式进行变相降价销售。

“济南楼市调控政策一直持续，越来越多的购房者也陷入观望之中。在这个背景下，一些非高端，产品不强势、位置也不够优越的楼盘，将面临较大的价格压力，只能通过一些降价手段来进行销售。”吴庆表示。

山东财经大学山东省房地产业研究中心副主任孙大海也分析称，现在有楼盘开展促销活动，与项目销售目标有关，有的是接近尾声了，需要甩盘，也有的是定位没做好，产品不被市场接受等。

虽然一些楼盘出现变相降价的现象，但是业内专家普遍认为，下半年济南楼市依然将趋稳。“未来济南楼市库存存在缓慢回升，上涨的压力还是有的，但是因为政府的调控，不可能再出现涨价的情况，当然整体市场也不存在大降的可能性，毕竟房子供应量还没有那么大。”孙大海告诉记者。

(本报记者)



## 楼市一周

# 三箭瑞景苑二期阅山府华丽登场

三箭瑞景苑二期阅山府华丽登场，以匠心专注的建筑品质，高规格的居住标准，将繁华万象立于脚下，享受一个城市的礼赞。

项目毗邻泺口繁华商圈，华联超市、金牛银座等商业近在咫尺，吃喝玩乐购满足生活所需；济南军区总医院、济南第四医院等医疗机构齐全。未来轻轨M5、M6(规划中)轻松换乘，5分钟直达火车站、高铁站、长途汽车总站，与世界无缝连接。

据了解，三箭地产斥巨资为小区配套建设两所幼儿园，同时引入三箭·制锦市街小学分校，未来还将引入知名初中学校，打

造12年制一站式教育，让孩子在家门口就能享受名校资源，为孩子未来的成长保驾护航。

三箭瑞景苑二期阅山府规划四栋18层洋楼，九栋花园洋房。传承东方传统文化理念，融合西方建筑美学特征，萃取新古典经典建筑形制，考究的建筑美学。114-166㎡电梯洋房引入平墅理念，大面宽阔绰空间感，彰显大宅品质；双观景阳台，顶层私家露台，千亩山湖了然于心。98-145㎡瞰景洋楼，西侧为药山公园，使每栋建筑有很好的采光与视野，视野开阔景观怡然。一梯两户、低公摊、高得房率，功能分区合理。繁忙时，漫溢的自然

芬芳洗去都市的尘埃；闲暇时，宽景阳台的花香交织中品一口香茶。

山东三箭房地产开发有限公司是三箭集团所属的具有国家一级开发资质的房地产开发企业。18年来，一直坚持“责任国企、质比金坚”的理念，先后开发三箭银苑、吉祥苑、汇福山庄等高档住宅小区，这座城市中，有太多的土地浸润了三箭人的汗水。2018年沉淀精品住宅经验，三箭瑞景苑·阅山府，再次抒写华丽的居住篇章。三箭瑞景苑二期新品98-121㎡瞰景洋楼，火爆订购中。二次置业及推荐购房者，均有丰厚大礼包赠送。

# 蓝石大溪地·栖湖洋房9日开盘

蓝石大溪地·栖湖洋房6月9日开盘，为泉城铺陈可遇不可求的湿地湖岸洋房生活。作为蓝石·大溪地的收官升级之作，栖湖集合了湿地、公园、地脉、配套、品牌、理念等多重价值，不少业内人士对其寄予厚望。7号楼、8号楼洋房即将开盘的消息一出，短时间内得到大量到访和热忱预约。据悉，此次推出的25套洋房观湖亲林位置绝佳，户型奢适实用，可谓“物超所值”，而开盘当天还会有更多惊喜。

以低层洋房、小高层组成的大溪地·栖湖，融合原生湖泊、候鸟湿地、生态农园等稀

贵资源，是颐养身心的全新力作。7号楼、8号楼作为首发阵容，6+1层的纯正洋房，一梯两户，跃层层高可达3.3米，配有大面积观湖阳台与露台，以别墅标准淬炼奢阔空间。

被济西国家湿地环抱的蓝石·大溪地，不止于发展机遇，从呼吸、膳食、饮水、运动、社区服务等，创立5H健康生活体系，为业主打造健康美好生活。社区内私享25万平私家园林，10万平原生白鹭湖，绿阴如盖，鸟禽嬉戏，住在栖湖洋房，可享“开门见林，推窗瞰湖”。