

“金九银十”现“开盘潮”

市场转凉销售不旺,开发商开始“顺销”

九、十月是房地产行业传统的销售旺季,俗称“金九银十”。近日本报记者实地探访了解到,“金九银十”期间,济南市不少房地产项目达到预售条件,将陆续开盘,预计会出现供应小高峰,随之成交量也会有所放大。

不过在当下济南限购、限价、限售等多种调控措施下,市场预期降低,与往年相比,今年“金九银十”的成色或将不足。为了应对当下下行期的市场,多数开发商采取顺销模式,或联合分销机构共同卖房等。



记者走访东部某楼盘,现场看房人数并不多,多数市民表示将继续观望。实习生 李庆斌摄

本报记者 刘万新  
实习生 李庆斌 冯子涵

一周供应1000多套  
金秋楼盘集中入市

进入九月份,济南楼市的供应量出现较为明显的上升。近期,记者走访济南多家楼盘,发现不少项目正准备开盘或加推。

鲁能泰山七号9月17日开盘,推出近600套房源;万象新天将在10月加推新组团,供应近1000套;中骏玖唐府97平米刚需房预期9月底开盘。此外,翡丽公馆将有750套房源供应;星翰城将于9月底开盘,预计推出134套房源。

上述加推楼盘只是9月济南楼市的一角,根据调研,记者了解到,今年四季度济南将至少有400万平米的供应量,主要集中在济南东部,不过南部片区、北部华山片区、西客站片区也有不少供应。

从济南市房协公布的预售许可证公示情况来看,9月上旬房源供应还不是很多,一周住宅供应量在几百套左右。但是9月10日到16日,一手商品房房源新增供应达到2372套,其中,住宅1165套,历城区供应量最高。新拿到预售证的有济南万达文旅城、重汽翡翠雅郡等。

不过,在当下济南限购、限价、限售多种调控措施下,加之市场供应和竞争项目如此之多,市场已经一改过去开盘就清盘的状况,多数已经进入顺销模式。

去化率低成新常态  
个别楼盘按单元开盘

在走访中记者发现,一些项目为避免9、10月的供应高峰,在7、8月就开始紧急入市开盘或加推。进入9月后,虽然入市项目多,但多数开发商明显“诚意”不足。部分项目开盘仅开一两栋楼,有的甚至按单元开盘。

近期拿到预售证的项目,不少都仅有几十套房源。像玖唐府预计9月底开盘,仅推出了2栋楼共200套房源。而星翰城9月底开盘,也只推出2栋楼,包括一栋高层住宅和一套花园洋房,共计134套房源。更有甚者,像中新国际城则逐个单元开盘。

就此现象,记者咨询了代理公司一负责渠道的工作人员,该人士告诉记者,部分开发商采取这种少量开盘的销售模式,一方面是为了营造市场火热房源紧俏的假象,促使购房者形成一种紧张心理,形成抢购的局面,促进成交。

另一方面,开盘即售罄已成历史,开发商为缓解去化率低的尴尬,只能采取这种少量推售的方式。“这种销售模式其实是饮鸩止渴,并不可取。现今房地产市场不景气,前期供应量低,后期的市场供应量必然会逐渐囤积加大,这会让后期市场更不景气。”该人士说。

专车接看房有的还给钱  
渠道分销佣金也不少

当前多家开发商集中开盘,为抢占有限的客源,可谓八仙过海各显神通。记者在看房的过程中,经常还未到楼盘,就有诸多兼职人员,不停询问记者是否需要看房,同时还表示可以安排车辆全程带看。

有兼职人员告诉记者,他们是快车看房的员工,公司与开发商合作,每拉一个客户去看房就有20元的提成,如果带去的客户是意向客户就会有50元钱

的提成。更有甚者有兼职人员为拉记者去看房,居然要给记者10元的辛苦钱。记者询问后得知,这些钱有一部分是置业顾问提供,目的就是为吸引客户看房。

据悉,眼下开发商为拓宽客户渠道,提升销售业绩,联合部分分销机构、二手房中介公司共同销售。

就此记者咨询了一家中介的工作人员,他告诉记者,以往房地产市场火爆时,开发商根本无须借助外部销售渠道,客户会自己上门,甚至上门都买不上,除非是一些供应量大、不太好卖的楼盘才会借助外部销售渠道。

但是现在济南楼市不景气,加之9月大量房源入市,各家开发商为抢占市场份额,不得不把利润分出来增加客户量,提高销售业绩。这位中介的工作人员还告诉记者,开发商目前主要和链家房江湖、中住21世纪等大的中介渠道合作,再由他们安排中介机构协助开发商销售。“东部一楼盘,分销佣金一套高达4.5万元。”一中介人员告诉记者。

“金九银十”成色不足  
市场销售整体趋稳

虽然“金九银十”开发商集中开盘,供应量和成交量都有所上升,但是与此前相比,今年“金九银十”依然显得较为冷清。

记者走访发现,多数项目开盘后并未出现售罄情况,市场整体转凉已经成为定局。以东部韩仓河附近一项目为例,6月底开盘至今还剩余64套未出售。同样唐冶一楼盘一期8月为例,开盘推出200多套,至今还剩100多套未出售,眼下均采用顺销模式。

针对眼下“金九银十”房地产楼盘集中开盘,省内一家评估公司的负责人

表示,“金九银十”的说法于今年房地产市场已名不副实。

受济南市限购、限价、限售的政策影响,今年6月以后济南房地产行业步履艰难,许多购房者开始转向持币观望,面多众多上市推售楼盘,可挑选的空间越来越大,尤其是东部楼盘扎堆供应,个别楼盘的80%去化率已经是非常难得。

“开发商9、10月的集中开盘,更像是为解决资金压力难题来快速回笼资金的应对策略。一旦错过九十月的好时节,年底前的销售可能会更加难上加难。届时开发商日子会更加紧张。”该负责人表示。

合富辉煌山东分公司副总经理许传明表示,今年“金九银十”销售旺季的特征相对和缓,显得没有那么旺,整体市场趋于平稳。

一周楼市

双节出游新选择

济西湿地看“国宝”熊猫



整个地球上只有1600位,毕生精力只想拍出一张彩色照片,它们憨态可掬,是永恒的吃货,更是风靡全球的直播界网红……它们是即将亮相济南的“国宝”熊猫。

9月22日至10月7日,济南首届大型熊猫艺术巡演暨大溪地·栖湖洋房样板间开放,吃喝玩乐一站畅游,成为泉城市民双节游玩的新选择。

据了解,此次将展出近千只形态各异的熊猫玩偶,坐卧立行,千姿百态,市民可以全家总动员,带上相机、手机,玩转微博、抖音,与国宝熊猫亲密接触。在大型社区食堂里吃一顿有机健康午餐;还可以到300亩社区有机农场里,采摘有机果蔬,体验久违的田园生活……

物以稀为贵,熊猫因其珍贵稀有而被奉为“国宝”。而大溪地对产品品质的追求亦是一个道理,不至臻,不登场。三期栖湖潜心打造样板示范区,中秋国庆节期间同步开放。

中秋、国庆去哪儿?就到经十路蓝石大溪地·栖湖,看国宝熊猫,赏醉美样板间、蓝石大溪地·栖湖,首付29万起,建面约105/129平瞰湖小高层,另有168/194平湖畔洋房即将呈现。

济南“金九银十”开盘项目(部分)					
楼盘名称	项目地址	价格(元/㎡)	户型面积(㎡)	产品类型	供应量(万㎡)
奥体·金茂府	历下区经十路与凤凰路交会处 往北约1000米路东	待定	144-240	高层小高、绿色智慧住宅	23
高新·金茂墅	高新东区春晖路与科新路交会处 西行100m,百联奥特莱斯西邻。	待定	105-220	小高层、洋房、叠拼	13.3
仁恒·公园世纪	济南中央商务区奥体西路与解放东路 交叉口西	待定	96-190	高层	待定
融汇城锦绣里	市中区二环西路与刘长山路交会处	待定	100-140	新中式建筑风格,小高层和 高层产品结合。	待定
金科东方博翠	高新区凤凰路与华奥路交会处	29700元/㎡起	140 165 168	小高层	14.4
泰禾·济南院子	旅游路和凤凰路交会处南行800米	待定	洋房170-290 别墅300-400	合院、洋房	约15
万科山望	英雄山路与二环南路交汇处南行1800米路西	待定	约130-155	高层、综合体	约5.77
万科正荣天宸	开源中路以北,幸福柳路以东 (规划中奥体中路延长线以东)	待定	97-140	高层、小高层	17
璟园	历下区凤山路与兴港路交会处东行800米	待定	96-170	小高层	5.45
天鸿万象新天	工业北路东段	待定	98-140	高层	待定
中海云麓公馆	高新东区春意路与科新路交会处	待定	115-170	合院、叠拼、小高层	30
中海·御景台	华山片区东部位置卧牛山路以东,卧中路以西	高层:1.4万-1.55万 小高:1.6万-1.8万	高层:97-125 小高层:125-145	高层、小高层	5