



楼市再现看房潮,“不促难销”都难熬

“十一”假期有楼盘靠促销销量过亿,不过不少购房者仍犹豫观望

“十一”假期,济南热闹的不只有景区,还有售楼处,不少人选择看房买房,一些楼盘似乎又重新找回了曾经的热闹场面。有的刚需楼盘8天卖200套,有的到访七八百组顾客,有的销量过亿,今年的“银十”似乎没有爽约。不过,不论卖得如何,开发商都没松口气,离全年任务仍有较大差距,抓紧促销走量仍是不少楼盘的首选。

齐鲁晚报·齐鲁壹点记者 王皇

楼市“银十”重现:

假期客流大增 有楼盘8天卖出2.1亿

“十一”假期,中新国际城的置业顾问刘高(化名)格外忙碌,在临时售楼处,六七桌落座区长时间处于满座状态,连样板间都设置成了洽谈室。

10月2日12点多,记者以购房者身份探访该楼盘时,刘高已有些疲惫。在介绍楼栋时,直接说只有低楼层房源,想选好楼层,得先交认筹金,等3号楼开盘。要不是记者主动询问是否有其他合适面积的房源,他甚至忘了推荐房源较多的150平方米的户型。

同样忙碌的还有鲁能泰山7号楼盘的李洁(化名),在介绍楼盘时,她的声音已经有些沙哑。更火热的

场面出现在新东站片区,记者7日想先去万象东方售楼处,却发现停车位全满,想进去还得排队,旁边同样主打刚需户型的中建蔚蓝之城,客流与万象东方不相上下。万象东方的相关人士称,8天假期,成交了200套,到访量超过2000组。

华润公元九里的营销负责人说,“十一”假期的到访量确实比9月有明显增加。“平常一周130—160组到访,10月8日仅一天就有100组到访,接近平常一周的量。”该负责人说,假期8天共有七八百组到访,成交量是平常一周的2倍。而在以改善户型为主的刘智远片区,银丰玖玺城8天卖出了2.1个亿。

购房者观望:

到访三五趟还不成交易 越促销越犹豫

在齐鲁晚报·齐鲁壹点购房俱乐部群内,网友老男孩说,自己假期看了天桥的万科楼盘和历城区的万象东方,最终并没出手。“年底会不会还有一波降价?”老男孩在群里问,“感觉还没到底。”网友风云天下说,他关注张马片区和新东站片区,网友齐德南也在看房子,回了一句“多数在降价”。

假期里记者探访的东部、南部多个楼盘,都推出了特价房,有的房价甚至低于年初,可以说创下今年以来该楼盘房源的最低价。但正如齐鲁晚报·齐鲁壹点购房俱乐部群里的网友所说,在促销成为常态的情况下,一些购房者仍在观望,等待更低价格,怕后续还会有更大优惠。

“犹豫是购房者最主要的心态,我们各楼盘的营销负责人反馈,有时越促销顾客越犹豫。”省城某房企营销负责人说,公司在

济南有多个楼盘,涵盖刚需、改善等置业需求,位置包括东部、市中心等多地。在他看来,这个“十一”假期,东部楼盘的到访量很大,成交量却没高多少,甚至比去年“十一”期间还低。在促销成为常态的情况下,很多购房者来售楼处三五次还是不成交易,“到访量并不一定代表成交量,也不代表卖得很好。我们新东站的一个盘卖得算是片区里很好的,人来得不少,但成交量比预期少很多。”

而在主打改善盘的东部一楼盘,假期专门举行了剧场活动引流,但引来的客流多为玩游戏领取小礼品。售楼处参加活动的人很多,但看房的很少。部分参加活动的人说,自己是被大巴车统一拉过来充数的。据介绍,整个假期该楼盘到访量有上千组,但有效的购房者并不算多,总共才成交了六七十套。



济南新东站片区一楼盘,“十一”期间访客很多,开车看房得排队。

专家分析

楼市销量不错但并未过热 年底前促销有望继续

部分楼盘出现排队看房的热闹场面,是不是意味着济南楼市又要热起来了?合富辉煌(中国)山东公司副总经理、合富研究院高级分析师许传明说,按目前调研情况看,“十一”假期多数楼盘卖得不错,个别楼盘靠前期促销和筹备,有不错的成交量。但销量冲高背后,其实是楼盘给出了更大的促销力度,有了合适价格,刚需或改善型购房者才会出手。

“这种热闹是促销带来的,而不是涨价或房源有限带来的,属正常现象,不能认为楼市就要热起来了,目前来看,整个市场还是处在‘不促不销’的状态。‘十一’假期,整个济南基本没有集中开盘的楼盘,多数是通过特价房的形式来降价促销。”

在上述房企营销负责人看来,今年济南的房子并未涨价,而且促销时,价格有下行趋势。相比如此“诱人”的价格和促销,楼盘成交量并不好,完成公司销售目标还有较大距离。“今年4月至7月,客流和往年比不少,但是8月、9月客流就下来了,往年9月、10月

客流量不少,今年和往年比起来,其实客流量更少一些。”

上述华润公元九里的营销负责人表示,大力度促销下,“十一”客流量大大回升,但同比一周的客流和成交量,都还未超过今年的4、5月。“目前‘十一’优惠还在持续,本来我们也是计划整个10月都有这个促销活动。”记者了解到,也有楼盘已将“十一”的特价房源价格回调,暂停了优惠。还有的楼盘“十一”假期就以优惠力度递减的方式销售。

“年底前应该还会有较大力度的促销,因为各楼盘的年终任务还未完成,仍需通过促销来吸引购房者。”许传明表示,促销很可能并不是简单加码,而是推出不同楼栋,给出新的优惠来试水。

某房企营销负责人也表示,目前公司已收回“十一”期间的优惠,不过后续仍会找不同节点,通过其他方式来促销。“整个市场都在促销,不促销可能更难卖。”在许传明看来,随着城市的发展,济南市民的买房需求客观存在,楼市仍会保持平稳状态。

相关新闻

假期楼市“温热” 调控下市场趋稳

在调控趋严信号下,国庆假期楼市整体呈现“温热”态势。中原地产研究中心数据显示,深圳10月1日至7日新建住宅成交411套,较2019年同期的358套同比上涨15%。广州同期成交794套,较去年同期的530套同比上涨50%。

对此,中原地产首席分析师张大伟表示,整体看,假期里大部分城市成交量同比上涨,一二线城市继续维持“温”的表现。另一方面,大部分开发商加大推盘量进一步促进成交。张大伟表示,近来多地楼市热情上涨,虽然部分人士预测今年假期市场会迎来一波高潮,但目前来看,整体保持较稳定的增长,其原因是多地楼市调控相继跟进。

中原地产研究中心数据显示,自7月以来,已有深圳、东莞、杭州、成都等超过25个城市发布30余次调控政策。9月28日,房价涨幅居前的唐山出台8条楼市调控政策,包括二套房首付比例从之前的40%升至50%,暂停第三套房贷款,实行“限房价、竞地价”土地出让方式等。

对于后续房地产市场,张大伟表示,疫情对房地产市场的影响已经过去,后续市场将继续升温。但调控政策的频繁出现,让涨幅维持在“温”的程度。(新华)

真“能”!这楼盘竟擅造地铁站牌打广告

济南住建部门:楼盘拿地铁当噱头来宣传属违规,已责令整改

齐鲁晚报·齐鲁壹点 记者 李庆斌 谷婉宁

有人私设地铁站牌 还带着楼盘字样

10月7日,济南轨道交通8号线安莉芳路站牌要设立的照片在网上热传,不少网友还以为,济南地铁8号线已开始投入建设。

从图片上可以看到,站牌设计同济南地铁1、3号线站牌极为相似,标注了蓝色的地铁泉标、A出入口和沿线各站点。可详细看到沿线站点依次为邢村站、围子山站、彩龙路站等十个站点。唯一不同的是,该站牌“安莉芳路站”字样旁还有宝能城字样。

据知情人透露,10月6日该站牌运到宝能城楼盘附近,8日上午被拉走,放在宝能城营销中心门前。安装地铁站牌是否楼盘的营销手段?随后,记者联系宝能城相关

负责人,但电话未接通。

知情人士还向记者透露,该站牌疑似该项目为吸引购房者而私自建设,除设立地铁站牌,售楼处沙盘区位图上还明显标注了R4线(济南地铁8号线的工程名称),在宝能城区位还标注了“圣井站”。另有报道称,该楼盘售楼处一销售顾问表示,牌子是自己人设的,就是为了显示此处有地铁口。

据了解,此前也有个别项目为营造地铁房概念,突出地铁元素,但仅限于售楼处里面。在售楼处外面私设地铁站牌,且站牌样式与真正的站牌相差无异,在济南应该是第一次。这不仅涉嫌侵犯济南地铁商标,还把未批复的线路和未最终确定的站点擅自植入楼盘广告,对购房者具有误导性。

济南轨交集团: 地铁8号线未批先建不属实

记者联系济南轨道交通集团



违规的地铁站牌,写着“安莉芳路站”。

核实,工作人员表示,该站牌并不是轨道集团设置的,地铁二期建设规划仍在审批中。该工作人员表示,地铁从规划到落地有很多流程,目前公示的线路走向、站点位置等都不是最终版本。“虽然大家都非常期待济南地铁8号线早日到来,但国家还没最终批复,关于未批先建的说法也不属实。”

据了解,地铁8号线是济南地铁二期工程一条由济南开往章丘的市域快线。线路西起邢村站,东

至山东大学站,沿经十东路走行。全长约23km,设车站10座,其中高架车站6座、地下车站4座。线路连接起唐冶片区、圣井片区等区域。

济南住建部门: 私设地铁站牌违规,已整改

去年5月14日,济南市住房和城乡建设局、济南市市场监管局联合发布《关于进一步规范商品房销售广告和宣传活动的通知》,销售

人员不得以项目周边尚在规划论证的交通、学校及市政配套设施为承诺,推销商品房并以此诱导欺骗购房者。凡对商品房所作的说明和承诺等,对合同订立及价格确定有重大影响的,应视为合同内容,违反的应承担法律责任。

10月9日下午,记者联系到章丘区住建局。该局开发科工作人员介绍,7日下午,他们发现网络相关信息后,第一时间责令宝能城项目整改。10月8日上午,进行了拆除。同时,该项目售楼处关于“地铁”的所有宣传资料也一并“下架”整改。8日下午已整改完毕,“从牌子运到那里到拆除,总共30个小时,我们认为炒作的成分更大”。该工作人员表示,由于该项目对站牌只是进行了布置,还未宣传,同时配合整改,未造成重大影响,章丘区住建局只是进行了口头警告。该工作人员说,楼盘拿地铁和学校当噱头来宣传是违规的,作为主管部门,会进行相关处罚。