



齐鲁晚报

A06

2021年10月2日  
星期六

编辑:于梅君  
美编:继红  
组版:刘燕

假日观

国庆节特别报道

观楼



今年9月(截至9月29日)济南楼市数据

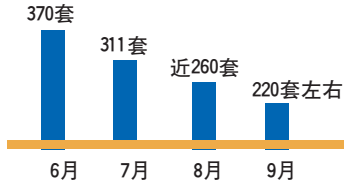
新建住宅商品房成交量**70.20万m<sup>2</sup>**

环比上月下降**11%** 同比去年下降**25%**

平均成交价格**15884元/m<sup>2</sup>**

环比上月下降**1%** 同比去年上升**9%**

济南楼市近几个月日均网签量



城市	项目名称	区域	开盘日期	总推销售数	当日成交套数	去化率	成交均价
济南	保利盛景台	长清区	9月17日	84	6	7%	11层9200 6层9000(毛坯) 12000(毛坯)
	融创烯谷国际中心	高新区	9月16日	108	13	12%	12500-12200 (毛坯)
	招商滨河府	历下区	9月18日	68	10	15%	18层21500-20600 (精装)
	龙湖天曜	历城区	9月19日	68	15	22%	17层15500-16300 (精装)
	华润置地广场悦府	历下区	9月17日	90	25	28%	18/29层28000-30000 (精装)
	绿城春来晓园	历城区	9月17日	140	40	29%	17/18层15000-15200 (毛坯)
	银丰云玺(首开)	历下区	9月18日	20	6	30%	10层26100 (精装)
	山钢锦悦华府	历城区	9月17日	40	18	45%	11层15000 (毛坯)
	鲁能领秀城	市中区	9月19日	126	80	63%	11层26000(毛坯) 29000(精装)
	绿地御山台	历城区	9月18日	8	5	63%	上叠550-650万元/套 下叠750-800万元/套 (毛坯)
	仁恒奥体公园世纪	高新区	9月14日	36	26	72%	10层31000-35000 (精装)
	海信翰墨府	历城区	9月19日	39	28	72%	10层17200-17600 (毛坯)

济南9月14日-19日开盘项目及去化率统计图

# 楼市“金九”成色不足

## 开发商加码促销,推出不少特价房

齐鲁晚报·齐鲁壹点  
记者 王皇 赵夏晔 马韶莹

**开发商:**  
9月上旬优惠“图热闹”  
下旬开始加码促销

今年9月,济南不少楼盘争相推出新的特价房和优惠房,部分看起来促销力度不小。

有些一口价特价房,单价回到几年前的开盘价。教师节前后,融创文旅城推出13999元/平米特价房,价格直逼4年前的开盘价;中海·半山湾畔打出12800元/平米起的价格;东部的郭店片区,荣盛华府的海报写着“8800元/m<sup>2</sup>现房,全济南最便宜的楼盘”,同样回到了多年前的开盘价。

不过,9月上旬,很多楼盘虽然看上去优惠力度大,但其中不少特价房以顶底楼层为主,有的则是居住公寓。

药山片区的中梁云山合院9月11日、12日推出9套特价房,全是1楼;同样在药山片区的万科北宸之光,推出的8套特价房中,5套是1楼,2套是2楼;海信九麓府9月10日、12日喊出3万元买车位,但5套特价房也都是1楼和2楼。

部分楼盘在9月并没推出特别优惠。9月18日,中秋节前最后一个工作日又逢下雨,记者来到雪山万科城,置业顾问表示,项目处于平销期,5月开盘以来,销售情况不错。

融创文旅城同样处在平销期,虽然打出了13999元/平米的优惠价格,但在售均价在15000元左右。不过,该楼盘针对高新区企业员工推出了购房优惠,专科及以上学历者,可享受20万至22万元不等的购房补贴。

中秋节期间,部分开发商开始加码促销,中海凯旋门推出超低特价房,低至11830元/平米,中海九樾府推出12437元/平米起的房源,海报上还写明保价到10月1日。

9月22日,中秋节后的工作日,记者在中海华山片区售楼处看到,多楼盘处在清盘阶段,虽然有的总价直降20万元,但都是

9月已经过完,楼市进入今年最后一个季度。四季度济南楼市怎么走,“金九”的成色至关重要。齐鲁晚报·齐鲁壹点记者连日调查发现,9月以来,不少开发商推出促销活动,有的拿出真金白银的优惠诚意,也有的仅放出顶底房源优惠试探。但促销之下,今年9月济南楼市的成交量、网签量、到访率环比、同比却在下降。

顶底房源。上述特价房源部分仍在售,并可保留优惠。

不过,也有开发商促销力度不小。首付分期“重出江湖”,9月8日首开的远洋潮起东方推出10%首付分期,剩余12月底付清,天鸿万象东方9月14日推出首付5万元起的分期,剩余首付款12月15日前付清。

进入9月下旬,部分开发商开始加大促销力度。金科城出现了“工抵房”,额外优惠5万元,约合每平米优惠1500元,这些“工抵房”多不是顶底房源。

记者对比发现,该楼盘8号楼2单元29层的同一套房子,在8月的一口价房源之中,总价是188.9万多元,而9月成为“工抵房”,总价降到了170万元,直降18.9万元。

“根据我们调研,今年9月济南多数开发商进行了促销,但促销力度并不算太大,多数是常规促销。这样的促销更多是在试探市场和购房者。”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认为,9月份,济南不少开发商频频推出促销海报,但更多只是“图个热闹”,这样的噱头是为了吸引眼球,试探购房者目前的接受程度。“如果市场反响不好,多数有回款压力的开发商,可能会考虑进一步拿出诚意,加大促销力度。”

**购房者:**  
观望情绪加剧  
看房节奏放慢

和楼市此起彼伏的特价房

和促销海报形成反差的,是购房者的心态。“今天有没有时间来看房?”进入9月,济南市民张先生发现楼盘促销电话一波接一波。“一天能接两个左右,我说我还在看房,结果有中介一到周末就给我打电话,有一天下午5点半了,还给我打,问我怎么没去看房。”张先生说,本来自己还准备去看房,但一遍遍被催,就有一种这个楼盘不好卖的感觉,就更不着急去看了。

周女士在济南工作了5年,去年下半年想买套婚房,但直到现在也没出手。“学区确定、三室,距离单位近”是周女士的要求。“这要求不高不低,但至今没有很合心意的楼盘。”周女士说,从济南南部到北部,她看了不下5个楼盘,皆因没“戳中自己的点”而放弃。“今年四五月份感觉有点急,但真没看到合适的,后来越看越不急,感觉房价比较平稳,也就放慢了看房的节奏。”

像张先生、周女士这样的购房者观望情绪在增加,济南东部某房屋中介机构负责人告诉齐鲁晚报·齐鲁壹点记者,9月的新房业务不是太好,明显感觉市场在转凉。

**楼盘:**  
供应不少,去化率下降  
过半加推去化未超30%

合富辉煌(中国)山东公司提供的数据显示,今年9月,当日“开盘即售罄”的高去化率已不复存在。9月的楼市供应量不小,但去化率却在下降。9月1日至26日,开盘及加推的楼盘共有36个,其中23个楼盘开盘或加推当天去化率未超30%,占比达到63.8%。

9月16日开盘的融创烯谷国际中心项目,推出108套房源,仅成交13套,开盘去化率仅有12%;9月18日开盘的招商滨河府,推出68套房源,当天仅卖出10套,去化率只有15%;华润置地广场悦府开盘去化率也仅有28%。

而此前人气颇高的龙湖天曜9月19日开盘,68套房源只卖出15套,去化率仅有22%。备受关注、主打刚需的绿城春来晓园9月17日开盘推出140套房,当日成交了40套,去化率也只有29%。

展望

## 年底前开发商或精准促销

9月30日,齐鲁晚报·齐鲁壹点记者从合富辉煌(中国)山东公司了解到,今年9月(截至9月29日),济南市(统计范围:济南主城五区+高新、长清、章丘、先行区)新建住宅商品房成交量70.20万m<sup>2</sup>,环比上月下降11%,同比去年9月下降25%。平均成交价格15884元/m<sup>2</sup>,环比上月下降1%,同比去年上升9%。

济南市房地产业协会执行副会长李刚介绍,济南9月份(至9月30日)日均网签量在220套左右,而6月份日均网签量是370套,7月份311套,8月份近260套。

“从6月开始,市场的热度就在慢慢下降,成交量下滑,网签量同比去年,环比上都呈现10%左右的下滑。今年‘金九’的成色更低,这也与上半年网签量创下历史性纪录形成反差,大家很明显感觉到市场在转凉。”李刚表示,虽然9月的成交量在下降,但今年上半年销量较高,济南的总体购房需求仍保持平稳,不少开发商已经完成了任务。

有业内人士表示,今年的“金九”成色不足,成交量下降明显。许传明认为,近两年,济南对商品房取得预售许可后,必须在10日内将所有房源一次性对外公开销售的要求更严格,这使得开发商不再像以前那样用较长时间蓄客,再集中到9月、10月开盘,所以近年来楼市的“金九银十”已在慢慢淡化。

而今年九月初大部分楼盘“蜻蜓点水”的优惠力度,也使购房者不买账,产生观望情绪。“进入第三季度,房地产市场风声较大,因为部分城市学区房相关调控政策,集中土拍普遍底价成交、房贷利率上调等,购房者的积极性下降了。”许传明说。

李刚认为,上半年总体销售成绩不错,接下来可能以促销为主,部分开发商可能会精准促销,针对特定人群推出促销政策等。国庆假期甚至到元旦、春节,应该会一直有促销。“到年底有些工程需要回款、上市公司需要封账,开发商需加快销售进度,尽快回款。”