



## ■假日观 国庆假期特别报道

# 不一样的楼市“银十”:市场正由卖方向买方倾斜 购房者不急,开发商不淡定了

伴随着十一长假,“银十”悄然开幕。作为传统销售旺季,济南楼市“银十”期间购房者心态如何?面对大众购房心态的转变,各大房企又如何应对?“稳”字当头的市场环境下,“银十”乃至第四季度济南楼市将何去何从?记者在国庆假期进行了调查。



这个十一长假,不少楼盘来访者寥寥。

文/片 齐鲁晚报·齐鲁壹点记者 王杰 李庆斌

## 心态: “可以再等等”,购房者普遍挺淡定

“除非有特别优惠的盘,否则我觉得可以再等等。”“金九”已过,“银十”开幕的当下,看过几个楼盘后,市民邓华(化名)更加坚定了这种想法。

八年前,邓华大学毕业来济工作。五年的爱情长跑,邓华与女友早就开始谈婚论嫁,两人也一直考虑着买房。“钱都准备好了,可没有以前那么着急买婚房了。”邓华坦言,“总感觉现在楼市仍有下行空间,就想再等等。”

国庆节期间,齐鲁晚报·齐鲁壹点记者与多位购房者交流发现,在“房住不炒”的大背景下,经过两年多一轮严过一轮的调控,房价真的跌了吗?现在是买房的最佳时机吗?诸如此类的疑虑,让“邓华”们不免心里打起算盘。

今年“金九”期间的两组数据,或许能反映出当下购房者的这种心态。

据合富辉煌(中国)山东公司提供的数据显示,9月1日至26日济南市开盘及加推的楼盘共有36个,其中23个开盘或加推当天去化率未超30%,占比达到63.8%。这也就是说,9月的楼市供应量不小,但去化率却在下降,往年“金九银十”期间那种“开盘即售罄”的高去化率已不复存在。

“日均网签量”同样佐证着这种心态。数据显示:9月济南日均网签量在220套左右,而6、7、8月济南日均网签量分别是370套、311套、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,大家普遍感受到的就是——市场在转凉。”济南市房地产业协会执行副会长李刚说。

## 剖析: 当下楼市“稳”字当头

之所以想“先等等再买房”,邓华基于两个考虑。首先,市区二手房价格持续走低,让邓华对买新房犹豫不决。“之前总是售楼员来电话,现在却总接到二手房中介电话。”从这些中介的一通电话中,邓华了解到,像山大路、环山路周边,区位、学区相对较优的二手房价格已不似往常坚挺,甚至部分卖家开始主动降价,“新房一下子感觉不那么香了!”

第二个原因则与邓华的工作经历有关。从事保险理财行业的他发现,近期以来,找他办理相关业务的人员逐渐增多。“人们的投资热情在从房地产向其他方向转移,”这让邓华切实感觉到,楼市热度在下降,“除非买房自住,暂时看不到房地产的投资价值,还面临着银行放贷难、利率高、变现难、出租难等诸多问题。”

与选择“再等等”的邓华不同,同样面临着婚房刚需的李源(化名),则选择了在国庆“上车”。李源就职于高新区一家创业公司,他看中了融创未来壹号的新房,并打算十一期间签约。虽然离市区较远,但考虑到离单位相对近,济南东的发展前景,他觉得此处未来还有升值空间。在李源看来,虽然自去年以来济南房价出现零星下降,但没有实质性的大幅降价。一方面,济南房价在二线城市中,并不算特别高;另一方面,随着国内不少城市“限跌令”的出台,李源感觉,房价不会再现出太大松动,“趁着现在价格合适,还是决定买了”。

“在‘房住不炒’的政策引导下,市场以稳为主,尚不存在造成巨大波动的因素。”多位业内人士表示,虽然眼下楼市走势难以预判,但未来市场基

离不开一个“稳”字。“这一方面意味着,刚需购房者心态不再恐慌,购房选择更多;更意味着楼市看房时机的到来。”

## 现场: 百余米天桥,七八名销售扎堆做地推

楼市看房时机真的来了吗?“谁也说说不准,但我们时刻准备着。”近日采访中,记者发现,诸多业内人士“清醒”着,又“梦想”着。他们既对“银十”乃至下半年楼市保持着“稳”的理性,又在策划着五花八门的促销活动,以期借下半年为数不多的几个重大节点,激发市场活力。

据悉,十一假期,除了推出“一口价”特价房源,济南在售的100余个楼盘还推出折扣促销活动。如万科北宸之光、雪山万科城等万科楼盘,推出了10.1元抵10000元的优惠,中建锦绣首府、金科·博翠明湖等楼盘推出98折优惠……

卖家做出优惠,买家是否买账?10月1日,记者来到融创文旅城一带。“需要看房吗?”“看房送礼品”“好户型,1.5万/平米左右”……融创茂与融创文旅城之间有过街天桥,百余米便有七八名置业顾问在发传单、做地推。

借助融创茂的高人气以及十一期间多场主题活动,该售楼处人气颇旺。“具体签单量须待节后统计,但人气比9月份好很多。”置业顾问刘明(化名)一上午接待了四批客人,不过都说再回去考虑考虑。“考虑就说明还有继续谈的希望。”刘明很乐观。

“我们楼盘离这儿六七公里,国庆推出了1元抵1平米的活动。”离开该售楼处不远,另一家房企的售楼中介上前向记者做起推销,“户型不错,推荐您去看看”。当被问及为何在此处推销时,该置业顾问解释,“楼市不景气,想趁国庆假期拉点人气。”

## 专家: 当前楼市正由卖方向买方倾斜

“相对于没有后续压力的楼盘,一些去化不佳的项目正为完成销售指标加大营销力度。”一位业内人士说,“总体来讲,客户购买意向并不那么强烈,货比三家越来越成为大众心态。”结合“金九”及十一假期的济南楼市表现,上述业内人士认为,当前楼市正在由卖方市场向买方市场倾斜。

回顾今年楼市,春节期间就提前迎来“开门红”,纯刚需百平米左右小户型销量颇好。“今年上半年成交量创纪录,是历史上最大的年份。上半年整个成交量比往年可能要高50%以上。”济南市房地产业协会执行副会长李刚说。

然而,随着上半年一批需求的集中释放,新增需求的接续,成为制约成交的阻碍。进入6月,济南楼市成交量开始明显回落。根据数据,济南日均网签量6月份是370套,9月份则跌至220套左右。

李刚认为,在人口总量、发展速度稳定的前提下,市场需求和交易规模也随之确立,“蛋糕大小确定了,上半年分去大部分蛋糕,下半年必然会缩减”。此外,李刚还认为,眼下市场热度下降,是对近期系列房地产调控政策的反馈。“去年下半年开始对房地产市场金融政策收紧的基础上,今年3月以来严查违规资金流入房地产市场,再加上土地政策、税收政策等的调整,市场热度明显下降。”

“目前看,还是处在‘不促不销’的状态,促销冲量属楼市上的正常现象。”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,“到年底前应该还会有较大力度的促销,因为不少楼盘年终任务还未完成,仍需通过促销来吸引购房者。”许传明表示,促销方式很可能并不是简单的加码,而是推出不同的楼栋,给出新的优惠来试水。

齐鲁晚报·齐鲁壹点记者 刘万新

## 不少楼盘开盘成交仅个位数

9月份第一周,济南有多个楼盘开盘加推,但销售数据并不理想,所有楼盘成交率都低于三成,多个楼盘加推销售仅为个位数。

以中国铁建花语拾光为例,开盘当天推出68套房源仅售出2套;高铁城开盘当天推出68套房仅售出8套;而济高珑悦府加推68套房也仅售出10套。即使上半年一些曾销售火爆的楼盘也不能幸免。

据了解,从9月下旬济南楼盘推售情况看,多数项目销售并不太好。以烯谷国际中心为例,9月26日开盘当天推出72套房源,仅售出19套。

## 济南楼市严重分化

体验到九月楼市的寒意后,不少开发商主动加入促销队伍中。近期济南楼市首付分期重出市场。位于新东站的天鸿万象东方,在中秋前推出首付分期活动,规定在9月14日到9月21日期间,首付5万起即可买房,剩余首付在12月15日前交齐,大大降低了短期资金紧张购房者的压力。

与首付分期不同的是,有不少楼盘选择了推特价房。近期,位于西客站的金科城推出特价房,价格多在12000元/平米以内。而东部楼盘金科集美天悦,则推出不少每平米21000多元的特价房。此外,融创文旅城在9月19日到9月21日中秋期间,也推出13999元一口价起的特惠房。

除了分期首付和特价房,还有楼盘选择直接降价。招商滨河府部分精装房单价直降2000元。

在济南楼市销售整体下滑的行情下,也有些楼盘销售不错,呈现出严重分化状态。9月26日龙湖天奕加推9号楼,推出52套148平米的房源,开盘当天售出45套。该楼盘7月初推向济南市场,7月底开盘销售,如今仅两个月过去,10栋楼已开盘9栋。10月最后一栋楼即将加推,面临清盘状态。

济南市场上还有些楼盘销售也不错,如仁恒奥体公园世纪、鲁能秀城麓系洋房等。以仁恒奥体公园世纪为例,9月14日推出A1地块的4号楼,成交比例高。据悉,该楼盘去年底首次开盘,截至目前项目销售已到末期,随着销售加速,房价也从每平米21000多元起涨到31000元-35000元。

## 专家:跑赢大市的只有改善楼盘

业内人士表示,上半年济南楼市出现供应不足甚至涨价的现象,但从7月份开始市场变冷,尤其9月楼市本该是“金九”却成色不足,多数开发商资金压力大。一方面是国家加大了对房地产行业的调控,多维度精准调控,造成目前整体楼市尤其是刚需市场的调整。“目前行情下,楼市分化严重,刚需房很难跑赢通胀,能跑赢大市的只有改善住房,主要是限购限贷限售等因素作用下,有能力的人为保证未来很长时间不换届,选择核心城市核心区品牌开发商的大房子。”

有的仨月就清盘,有的每平米降两千  
**济南楼市分化严重  
改善楼盘一枝独秀**

今年9月  
楼市开局不利,不少项目开盘成交率低成常态,甚至有楼盘开盘仅有个位数成交。不过,也有部分改善楼盘取得不错业绩,济南楼市呈现严重分化行情。

## 秋季防火备忘录之秋收



做好秋收场院防火措施,场院内不乱拉乱接电线,对收粮和打稻机械设备进行检查、保养。稻草、秸秆等可燃柴草要统一堆放在村外安全地带,远离道路、电线、火源等地。

秋收时节天干物燥,不要在易燃物旁边吸烟,更不能乱扔烟头。超过7级大风天气农村应当禁止使用明火,

加强火源和电源的管理,严防火灾发生。

进入秋季,温度渐降,雾天气增多,浓雾天气会影响人们出行,外出前要提前了解天气状况,大雾天气要尽量选择公共交通工具。

大雾天气不得已要开车出行,应检查车辆照明、喇叭、灯光信号装置、雾灯、刮水器及制动装置是否保持完好。

遇浓雾要及时开往安全地区休息,待雾散后再出发。车辆之间保持足够的行驶距离。