



本报记者 葛未斌

旺季不太旺 促销优惠多了

每年的九、十月份都是楼市的传统旺季,尤其在市场高走的年份,“金九银十”市场大多会一路高歌,形成全年成交的峰值。而在刚刚过去的2018年里,“金九银十”的楼市出现了旺季不旺的市场景象,房企促销力度不断加大,但市场的反馈整体来说热情不高。

2018年的金九银十,很多楼盘用优惠来吸引客户到访。位于济南市高新区的海信贤文世家,十一期间推出了“5动泉城嗨购9月”的促销活动,成功购房有价值5000元的家电购房豪礼相送,同时还推出砸金蛋活动,赢电饭煲、洗车卡等礼品,老业主推荐新业主成交还赠送家电好礼。

还有不少开发商打起了价格战,通过特惠房、一口价、团购房等进行降价让利。位于历城工业北路幸福柳广场、大辛河以西,小清河以南的祥泰城,原价每平米18000多元,降价到了每平米14000多元。鲁能泰山七号两周年庆特惠,也推出了每平均价一万五的精装房,比此前价格每平降低一千左右。

虽然楼盘通过促销活动,取得一定成效,但总体来看,大多楼盘都是在开盘很久之后才慢慢消化。“开盘即售罄”的高去化率已不复存在。“整个9、10月期间,销售量较往年来说大幅下滑。一些楼盘的去化率只有30%-40%,之前一直较火的万达文旅城,精装价格在每平米16000-17000元,去化率在70%,已经算是行情不错了。所谓的‘金九银十’在2018年表现得不明显。”一地产公司从业者表示。

“万元盘”再现 刚需客利好来了

2018年进入下半年以来,济南楼市供应量不断增加,供需矛盾得到了一定的缓解,加之“金九银十”该热不热,整体市场呈现回调趋势。在趋稳的市场行情加之限购政策的持续影响下,投资、改善类客户放慢了入市节奏,即使CBD部分楼盘打出了超乎预期的定价,成交情况并不乐观。刚需成为市

场争抢的主要目标客群,各大房企刚需项目都进入了抢客白热化阶段。

2018年下半年,雪山片区出现了13000元/平米以内的房源、唐冶、孙村等片区的刚需楼盘自然受到了“阻击”,价格向下调整亦为趋势。部分楼盘精装改毛坯变相降价,也有已售项目调整销售策略从主推小高层产品转变为主推高层产品继而下调价格。孙村片区某新入市项目则先推出8-10层的所谓洋房产品,开出较低的价格,为后续新盘加推留出调价的余地。

同片区的某项目在限价12000元/平米的情况下,最终

释放的价格最低可至9500元/平米,万元以下的楼盘再现济南市场,可见刚需市场的观望情绪也很浓厚。

近日,位于工业北路北侧曾经开盘价在14000元/平米以上的一楼盘,新品小高层产品加推释放出单价11500元/平米至12500元/平米的价格,业内人士分析,市场短期趋势不会改变,有价格调整空间的开发商会尽量低价走量,尤其面对价格敏感的刚需客群,除了降低售价与其心理预期匹配,没有太好的营销措施。

对于购房者来说,有些楼盘现在售价已经逼近楼面价或低于楼面价,尤其一些大型品

牌房企为了资金流转不惜割肉。这对刚需客来讲是一大利好。开发商实行让利优惠措施,对于想入场的刚需客来说,也是较好的购房时机。

去化周期达10个月 可售存量增加300万方

2018年济南房地产市场在持续推进调控政策落实、强化市场管控的情况下,住宅市场成交量较去年有一定程度下滑,价格同比增速放缓,去化周期回归合理区间,房地产市场实现平稳回调。

从济南市房地产业协会提供的数据可知,2018年济南共

成交商品房1751.74亿、200709套、1467.85万㎡;成交商品住宅1216亿、76426套、935.36万㎡。

从济南新建商品住宅可售存量来看,库存量正在逐渐增加,去化周期回调趋势明显,基本回归可控的合理区间。

截至2018年12月底,济南市区新建商品住宅可售存量约800万㎡,去化周期约为10个月,可售存量较2017年末增加了约300万㎡,去化周期增加了3.5个月。

济南的新建商品住宅市场以6月底作为分水岭,上半年市场由于阶段性供应不足,“供不应求”的特征比较明显,但7月以来市场开始出现降温的现象。

其中一个原因是由于多个新增项目、持销项目供应量持续增加,市场货量充足,供求矛盾得到一定程度的缓解,另一方面,预期走低,购房者观望情绪较为浓厚,暂停或暂缓了置业计划,加之一部分市场需求从2016年市场过热时的提前过度消耗到目前呈现疲态,也是市场走低的重要原因。

2019市场盘整 未来仍稳中向好

2018年下半年,楼市进入调整阶段。在持续的差别化调控政策之下,市场过热现象得到一定抑制,销售价格企稳;开发投资实现平稳增长;供需矛盾得到一定程度缓解,供求结构得到进一步优化,市场逐渐趋于平稳,且稳中向好。

合富辉煌(中国)山东公司副总经理许传明认为,2018年四季度到2019年年中,是一个行业触底的过程,这个过程中,价格相对稳定。“元旦前后价格开始触底,春节之后到五月份,触底完成,开始走平。预计到夏天,成交环比会逐步增加。”许传明判断。

“市场处于盘整阶段并不意味着市场规模下滑或者价格大跌,这仅是市场正常的周期波动。”山东财经大学山东省房地产业发展研究中心副主任孙大海说。

总体来看,限购政策实施近两年,济南市场过热现象得到有效抑制,销售价格企稳,未来楼市供应充足,市场回归理性,随着众多新项目的不断入市,无论从开发品牌还是项目的供货量来说,购房者都有了更多的选择空间。2019年楼市进入了市场调整的平稳期。

稳

刚刚过去的2018年,是房地产市场调整的关键一年,上半年市场延续着2017年的趋势,呈现供不应求的态势,不过下半年市场开始调整,众多新盘面市,但是去化率走低,楼市单盘开盘量、整体市场成交价都有所下调。随之而来的开发商促销活动明显增加,市场由卖方市场转向买方市场,购房者有了更多的选择。过去的一年内,济南房地产市场回归理性,实现平稳发展。

供应足了，楼市稳了

罕见开盘售罄,开发商打起优惠牌