



回暖?调控?

楼市走势依然扑朔迷离

省城楼市进入下半年,市场交易逐渐活跃,尤其是金九银十的到来,开发商推盘节奏明显加快,月成交量连创今年新高。回暖之说开始流传,但同时对于国家可能出台新一轮的政策调控的传言也从未停止过。即将进入第四季度的房地产市场,走势依然不明朗。

□楼市记者 杨会想

开发商加快推盘速度

有资料统计显示,济南上半年新增供应量仅100万平米,预计下半年新增供应量将达到300万平米。同时低迷的2010年上半年房地产市场环境下,不少开发商未能完成全年销售任务,必定在下半年加快推售速度,加大营销推广力度。

据世联高统计资料显示,进入下半年后的7月、8月,济南新增供应量并未大幅上涨,反而比不上上半年5、6月份的新增供应。毫无疑问,金九银十开始,开发商将会加快推出速度。据不完全统计,仅9月份有绿地新里卢浮宫、尚

品清河、盛世名门、鲁能领秀城、海尔绿城全运村、银丰花园、茗筑美嘉、名士豪庭、同圆润和山居、天鸿万象新天、东方新天地花园等近20个楼盘或加推或开盘销售。

据悉,不仅现有大盘万象新天、名士豪庭、鲁能领秀城、恒大绿洲、恒大名都等在加快推售速度,进入第四季度中海国际社区、恒大王舍人镇项目以及中建信和长清项目、绿地国际花都等不少新盘,大盘预计推向市场。

全面回暖来临?

8月省城楼市住宅成交2395套、27.9万平米,环比分别上升22.9%和39.5%,甚至成交面积超过了去年8月份9.8%,本年

度单月成交首次突破2000大关,达到了今年成交量的一个峰值。据了解,天鸿万象新天9月初加推的房源一套未剩、全部销售,鲁能领秀城漫山香墅也已提前完成销售任务。在全国销售面积同比下降10.1%的情况下,济南楼市似乎风景这边独好。

同时在开发商加快推盘速度的同时,购房者的观望情绪似乎有所松动。7、8月份不仅一手房市场成交量上升,二手房市场也开始回暖。再则国家统计局新闻发言人盛来运11日表示,房地产调控已取得比较明显成效。于是楼市反弹、回暖之说开始流传。

但是不少业内人士认为,近期成交量上升只是个别楼盘的带动,同时一些楼盘的成交量也是以价换量的结果。政策调控下,不少新推甚至加推的楼盘调整了定价策略,低开或者缓慢爬坡的价格策略导致了成交量的上升。这从8月份成交均价8671元/平方米,比7月份甚至下降了0.3%也可以看出。

同时从部分楼盘成交



的情况来看,比如万象新天,基本上户型面积都在140平米以下,中小户型带来的刚性需求成交较多,市场全面回暖之说遭到质疑。

新一轮调控政策或将出台?

相对于楼市回暖之说还有另外一种声音,新一轮的调控也有可能出台。

“一旦后市回暖过快,政府将极有可能采取更严厉的调控政策来严控市场,从而导致房地产市场再度陷入调整”。上海易居房地产研究院综合部部长杨红旭认为。

近期坊间关于年底有可能调控的声音此起彼伏,比如加息、房产税等。也有专家分析,9、10月份成交量还有继续上升。但是回暖过快并非好事,一旦房价普遍上涨,新政策打压很可能再会出台。

楼市九、十月房源优惠有增无减

宏观经济环境的日益复杂化,银行信贷、资本市场再融资的收紧,为2010年的“金九银十”乃至明年楼市的发展带来了诸多变数。业内人士认为,众多楼盘的集中入市会让整个市场的竞争变得更为激烈,房价波动的空间也会相应增大。

房源量增多,购房者的选择面将会一下子广了很多。从九月份各大楼盘的优惠幅度看,市场上各种促销手法此起彼伏的重复出现,可见开发商都不想错过今年“金九银十”这个最佳的销售世纪,省城楼市新一轮的促销热潮正越来越猛烈地上演。“特价房”、“一口价”、“最高优惠多少万”、

“交‘几’万抵‘几’万”等销售语随处可见。

省城一楼盘营销部的企划主管表示,“金九银十”是传统的销售旺季,各开发企业均会抓住机会进行促销。但他认为,房企直接降价的应该不多,新开楼盘会参照周边项目,选择较为适中的价格入市,老盘则会采取诸如送家电、送装修、送旅游等方式吸引客户,一些楼盘直接采用面积赠送的方式,也能给客户带来不少实惠。业内人士预测,未来两月一场激烈的争夺战将会在各家楼盘间打响,各类优惠还继续进行中,甚至扩大化,购房者可以抓住契机,选择合适的价位入市。

(楼市记者 贾婷)

各大楼盘九、十月份优惠幅度如下:

- 未来城
办公楼:均价9100,单套购买9折,多套购买8.8折,整层购买8.5折
公寓:均价8300,成交尊享10000元/套优惠,限量赠送地下室,先到先选
洋房:均价10500,成交尊享总房款9.9折优惠
上述优惠政策9月成交有效
- 他山花园
洋房认筹 万元优惠预约中
- 中海·奥龙观邸
9月份,别墅即日起接受预约,30万抵50万。
- 海信·都市阳光
9月份4号楼精装楼座优惠1万元
- 恒生·伴山
即日起到大观园农行办张2万元的存折,拿着存折复印件就可以到售楼

- 处办理会员,成为会员即可享受秒秒金的优惠,自办理会员之日起到开盘前每天都会有一百块的优惠。
- 东环商业广场
二期认筹时间9月12-9月30,期间享受如下优惠:
一、总价优惠
成功购铺的客户,如所选商铺面积小于10平米,总价优惠5000元
如所选商铺大于10平米(包括10平米),总价优惠10000元
- 二、认筹优惠
持有001-050号认筹号客户,解筹时可享受总房款97折的优惠;
持有051-100号认筹号客户,解筹时可享受总房款98折的优惠;
持有101-200号认筹号客户,解筹时可享受总房款99折的优惠;

- 三、全款优惠
解筹时一次性付款的客户享受总价98折优惠
- 四、老客户优惠
老客户认筹并成功追加购买的可获额外99折优惠
- 阳光100四期
四期约9200元/平,T1、T3号楼一次性付款98折。三期商铺正在热销
- 盛世名门
9月份优惠措施:
1.交2万抵3万
2.一次性付款98折
3.商业贷款99折

时间:2010年9月17日-19日 地点:济南舜耕国际会展中心
2010山东住交会暨第23届齐鲁秋季房地产展示交易会

市场篇



中国智慧 奔驰天下

梅赛德斯-奔驰豪华MPV唯雅诺VIANO、威霆VITO热销中

梅赛德斯-奔驰豪华MPV唯雅诺、威霆,填补了国内高端MPV市场的空白;31.6万元的起售价格,打破了高端MPV市场价格体系;超大舒适驾乘空间,打造商务座驾典范。



VITO	VIANO
¥316,000元起	¥398,000元起



Mercedes-Benz