

省城特价房成“小气候”

2011在房地产市场政策的影响下，限购令的作用促使部分开发商于6月份开始在各自项目推“特价房”。特价房一推出，得到了市场刚性需求的有效释放。进入8月份，市场特价房供应有明显增减，显示出规模亮相趋势。这些特价房不仅让购房者直接受益，同时开发商也取得了“以价换量”的好业绩。

楼盘推特价房突围

记者了解到，近一个月以来省城楼市不少楼盘都推出了“特价房”，有的楼盘甚至是连续几个星期都在持续地推出。

中海国际社区作为省城南部又一大型高档居住社区，进入本月以来将进行年度第二次特价房推广。中海奥龙官邸特价房集中在1#、5#、9#楼，每平米优惠在1000元左右，户型集中在86、116、136平方米。恒生伴山部分精装房特价销售，一房最高优惠8.1万元，三房最高优惠16.2万元，优惠幅度也较大。海信慧园1、2号楼，113平方米，9折特惠7461元/平起，限量发售。恒大金碧天下项目，更是在一口价限量抢购的基础上推出打折优惠活动，据悉前10名认购额外88折，舒适三房送每平方米1500元豪装。恒大绿洲项目每天格外推

出3套“秒杀房”，最高优惠每套房达14万元。可见，楼盘通过推特价房以突围销售业绩。

推特价房试水带人气

“我们推特价房，主要是为了吸引人气。”省城一楼盘销售经理称，目前市场的观望情绪还是很浓厚，进入酷热的夏季，人气更是显得有些淡，通过这种方式，也是为了吸引刚性需求客户到现场看房，以促进销售。

据了解，经历了去年的热销，很多开发商虽然资金充足，但今年政策调整以后，如果长此以往这样扛下去也不是办法。业内一专业人士称，现在是开发商与购房者相互较量的一个关键时期，原本七八月就是传统的淡季，如果不是有很急的需求，购房者根本就不会出去看房。济南不少楼盘依然存在不少压力。因此，开发商“不会放着淡季而选



择不作为。

现在不少楼盘都在做促销活动，之所以推特价房，一是试

水，第二是利用这个活动来吸引人气，挖掘客户。不少开发商指出“特价房”为开发商有效排解

了降价风波。“我们的特价房降价不多，所以问题不大。但是有的项目如若遇到前期业主就降价扯皮质询的话，开发商可以以‘这是特价，是少量，不是降价’。”

亲民特价房受消费者青睐

“特价房”放眼全国房地产市场处处可见，如今省城济南房地产市场限购下的“特价房”特别受消费者青睐和关注。据悉，在发祥一号公馆、海信地产、中海地产、鲁能地产、恒大地产等地产项目特价房的推出，一时间带动了销售业绩的提升，一些市场的刚需客户也借此机会出手买房。

记者在鲁能领秀城采访过购买特价房的王先生。王先生表示，看到报纸上领秀城推特价房，起价每平米不到八千元，觉得不可思议，而且还是知名地产品牌，于是抱着试一试的心态前往销售中心探究。亲临现场，火爆的人气让王先生感到震惊，没想到有这么多市民参与大品牌地产公司的“特价房”活动。最终王先生难以抵挡“特价房”的诱惑，在领秀城购置了一套三室两厅的品质房，他得意地告诉记者：买到就是赚到。

(楼市记者 贾婷)

银根收缩下

房企融资模式多元化

6月22日上午，全国首家权益资产类房地产交易所新华(山东)房地产交易所在济南正式挂牌成立。据了解，该房地产交易所由新华社金融信息交易所牵头组建，主要是从事房地产信息、房地产权益资产和实物资产的信息发布和交易。

房企面临巨大资金压力

房地产公司传统的融资渠道主要包括银行贷款、信托投资、同业拆借和向民营贷款公司高息借款等方式，但是随着今年国家屡次上调存款准备金率加上几次加

息，银行信贷额度降低，传统的融资渠道受到阻碍，房企融资难，开发企业面临巨大资金压力。

据了解，目前济南部分中小房企资金压力大，不少楼盘为了实现缓解资金压力，实现更多的现金回流，被迫降低房价，个别楼盘降价幅度达到一两千。

权益资产类交易所成融资新渠道

新华(山东)房地产交易所成立后，个人和机构投资者可以参与房地产企业权益资产的投资和交易，为民间资本进入房地产行业提供了

新的通道和平台。

该交易所还为房地产企业提供了新的融资平台。据悉，交易所成立当天，吸引了60多家房地产企业的近百个房地产项目上市交易，其中包括火炬东第融资项目、明湖天地牛旺庄旧村改造融资项目，以及来自北京等地的房地产项目等。

通过该融资渠道，投资者一改以往只投资实物性房产模式，变成投资房地产公司的股权，有利于解决房地产行业的资金困境，也有利于资金持有人的资产保值增值。

不少房企选择合作开发

最近几年房地产公司合作开发越来越多，有的是土地入股，有的是资金入股，模式不一。2008年，中海和华创通过合作开发的模式，取得位于龙奥大厦正东的地块，开发合作中海奥龙观邸。

近两年，绿城中国和山东高速合作最为业内关注。7月29日，山东高速公告称，公司全资子公司山东高速投资有限公司完成对山东财富纵横置业有限公司51%股权的收购。据悉，除了山东高速之外，还有绿城股份。截至目前，纵横置业以4.66亿元的挂牌价成功取得济南东舍坊项目土地使用权。

除了该项目，山东高速的全资子公司山东高速投资发展有限公司，与山东绿城投资置业有限公司合作，共同投资成立项目公司山东高速绿城莱芜雪野湖开发有限公司，其中山东高速出资51%，共同开发雪野湖项目。

(楼市记者 刘万新)

计划供应千万平米，上半年已供应225万

土地供应下半年占大头

3月份济南市公布土地年度供应计划，城镇住宅用地供应量为921.91公顷，商业金融业用地为145.37万公顷，总共1067.28公顷。

其中，前6个月济南市供应土地225.6万平米，在随后的七八月份济南市也加大了土地供应的步伐，徐李片区、大桥镇等不少大地块快速上市，但是由于全年供应比较多，下半场任务比较艰巨。

今年住宅用地增加76公顷

今年的城市住宅用地921.91公顷，比去年增加了76公顷。这些城镇住宅用地覆盖济南各区，最大单块计划用地超过120公顷，位于槐荫区腊山河以西，张庄路以南，大金路以东，为划拨用地。住宅用地招拍挂最大的单块用地面积为40公顷，为天桥泺口片区。

最为明显的是，保障住房体系用地供应量明显增加。2011年济南包括经适房、廉租房、公租房等在内，供应总数为12块，总面积为68.75公顷。而2010年保障住房供地的只有三块，总面积为15.22公顷。按照数字，2011年济南保障住房供地计划是2010年的4.52倍。

上半年挂牌225.6万平米

根据济南思源经纪的相关数据，2011年上半年，共挂牌土地225.6万平方米，同比下降60.4%，共成交土地170.82万平方米，同比下降30.1%，成交宗数为42宗，比去年同期增长20.8%；同比2010降幅明



显；2011年二季度楼面均价为1940.75元/平方米，比去年同期增长3.82%。

具体来看，一季度的各项数据明显低于去年同期，挂牌面积不足20万平方米；二季度的土地挂牌放量，面积212.27万平方米，无论从供应还是成交数据来看，与去年同期相比均有大幅增幅。

上半年，济南土地市场开发商的拿地热情高涨，参与拿地的都是资金实力强劲、品牌基础强大的实力开发企业，在快速的行业发展中，通过土地市场的洗牌，大量不具备发展潜力的开发企业已被逐批淘汰。

下半年土地供应任务艰巨

按照今年的土地供应计划，今年需要推出商业和住

宅类用地1067.28公顷，共计千万余平米，而前六个月推出225.6万平米，下半年的任务会非常重。

从目前来看，济南市七八月份目前又推出三个土地公告，7月4日挂出5幅土地，这五幅土地全部位于天桥区大桥镇104国道以北，目前已经被山东高速济南投资建设有限公司获得。另外一个公告为徐李片区改造。

8月2日济南市再次推出6幅土地，其中3幅土地位于高新区体育南路延长线以南，凤凰路以西，两幅土地位于孙村片区天马相城项目以东，一幅位于市中区一西厂路9号。

虽然，七八月份济南市土地的供应比较多，在随后的几个月内济南市土地供应的任务仍然比较重。

(楼市记者 刘万新)

