

鑫苑名家多次开盘未见起色

事实证明,品牌、实力成为非常时期成交最重要砝码

8月21日,位于小清河南侧的鑫苑名家开盘,开盘推出7号楼的232套房源。根据国内权威代理机构的监测数据,开盘房子均价8700元/平米,当天成交60套左右,仅占所推房子的26%。

济南鑫苑名家

多次开盘销售惨淡

其实8月21日鑫苑名家的开盘失利不足为奇,之前三个月时间内鑫苑名家曾多次开盘,成交都很惨淡。

根据该代理机构的统计数据,之前的7月17日鑫苑名家8、9号楼开盘,推出198套房子,成交率仅仅48%。

在之前的6月22日,鑫苑名家3号楼开盘,成交也仅58.6%。而最初5月18日的鑫苑名家首次开盘,优惠后均价8700元/平米,开盘情况也很一般。

价格高于区域同类楼盘

性价比低于其它区域项目

业内人士表示,鑫苑名家价格比同区域和其它区域房源价格高,性价比比其它楼盘低是开盘屡次失利的重要因素。从了解到的情况来看,同样位于北园大街沿线的一些品牌开发商开发的项目,销售价格普遍低于该项目。

据悉,由力高地产开发的盛世名门,目前在售房源7960元/平米起,均价8300元/平米左右,低于鑫苑名家的整体均价好几百元,而该项目位于北园大街南侧,远眺大明湖,环境和品牌皆好于鑫苑名家。

位于堤口路的名泉春晓,企业品牌和周边配套更是好于鑫苑名家,而性价比远远高于该项目。据悉,7月23日名泉春晓推出472套房源,开盘当天房源优惠到7680—8830元/平米,截至下午2点开盘结束,成交416套,成交率高达88%。

与鑫苑名家相比,一些区域环境优越于鑫苑名家的楼盘,价格也远低于该项目。据悉,位于南部九曲的中海国际社区,特价房7280元/平米起价,整体均价8000元/平米左右。东部的恒生伴山7350元起价。南部的领秀城房价也低于鑫苑名家几百元,而且该项目离市区比较近,整体环境不错。

鑫苑置业遇信誉危机

深陷“质量门”和打人事件

鑫苑置业经过几年发展后,各地子公司陆续出现质量



附近小路上脏乱不堪

问题,由于解决问题方式失策,采用打人等手段解决纷争,让鑫苑置业陷入声誉危机。

以山东鑫苑置业为例,其开发的济南鑫苑国际城市花园前年夏天交房,交房后出现了墙体开裂、墙皮脱落等质量问题,在业主维权过程中,山东鑫苑置业非但没有安抚购房者,妥善处理纠纷,而是采用暴力手段跟踪殴打业主,一度被当地电视媒体跟踪报道。

山东公司只不过是一个缩影,鑫苑置业郑州楼盘的倒塌

事件更让人触目惊心。今年5月央视报道,鑫苑置业郑州的鑫苑泉景小区10号楼发生倒塌,二三百名武警官兵上阵抢险,才避免悲剧的进一步扩大,性质远比楼歪歪恶劣。

在苏州,鑫苑置业也是纠纷不断。早在前年初,中国房地产报就曾公开报道了鑫苑置业旗下的苏州楼盘—湖岸名家,陷在了一场旷日持久的纠纷之中。

据该媒体报道,从2008年3月开始交房起,湖岸名家就因种种质量问题而纠纷不断,在

后期的交房中甚至还曾发生暴力丑闻,和济南的鑫苑国际城市花园的打人事件如出一辙。

据悉,湖岸名家项目是鑫苑置业在苏州的项目,2008年底该项目施工全部结束。但是交房后,前期多名业主称该楼盘存在质量问题,比如漏水、地下走廊过于狭窄等;到后期交房时,更多的矛盾开始出现:如擅自变更房屋结构,延期交房引起赔偿争议,迟迟未解决房产证,契税和维修基金的缴纳问题等,矛盾逐渐升级。(本刊记者)

省城九月二十余楼盘加推

“金九银十”是传统的楼市旺季,从开发商反映来看,今年的9月虽市场依旧笼罩在市场政策大环境中,但目前开发商依然重视2011年的最后一个市场“活跃期”。调研获悉不少项目将在9月份有大量新房源推出。

供应量明显 物业类型丰富

据悉,鲁商常春藤、中国诺贝尔城、名士豪庭、重汽翡翠东郡、泉城旺角、绿地国际花都、绿地国际花都泉景园、绿地普利中心、绿地·卢浮公馆玫瑰坊、中海国际社区、海信惠园、银座花园、鲁能领秀城、他山花园、丁豪广场、恒生伴山、绿城百合花园、海尔绿城玫瑰园、恒大地产等二十余个项目将在9月份推新品,其间住宅、商业、精装公寓、城市综合体、洋房等多种物业类型涵盖其中,高端项目处处可见。由此可见,地产商家对“金九”怀揣希望,也存在很大的出货压力。

借助“金九”缓解出货压力

资金压力一直是考验房地产商的“生死符”。信贷政策收紧,销售情况不尽如人意,

其他融资渠道一再受限,这些综合因素叠加,凸显了当前房地产企业的资金矛盾。央行公布的2011年上半年金融机构贷款投向统计报告显示,上半年房地产开发贷款新增2098亿元,同比少增2325亿元,同比剧减53%。直接让房地产企业大量资金沉淀,进一步加剧了资金压力。随着个人房贷及房地产信托等融资渠道的继续收紧,下半年房企资金将更趋紧张。为了缓解出货压力,地产商将在9月份采取何种营销策略,也是值得消费者关注的。采访中,黄金地产相关负责人称:“在目前地产市场销售重压下,商品房的价格应该说更‘属实’了,众开发商也会在新品房源的定价中抛去相应的一些‘水分’,对刚性需求和改善型需求来讲,是个难得的时机。”

在接下来的金九银十,济南各大开发商已经铆足劲进行营销前夜的筹划。毋庸置疑的是,敏感的价格将更加直接左右预期成交目标的达成。业内人士也坦言,在银根紧缩环境下,房企回笼资金的唯一渠道就是销售,整个楼市九月也呈现出推盘忙的局面。

(楼市记者 贾婷)

省城9月份加推楼盘表格

项目名称	物业类型	位置	主推面积(m ²)	预计售价(元/m ²)
保利·海德公馆	精装豪宅	二环东路与花园路交会处东行500米路北	100—300	现场咨询
丁豪广场	商务公寓、商务办公	工业南路与舜华路交界处	40、50、60、80、120等	待定
绿地国际花都	住宅	经十西路刘长山路与党杨路交会处	84—109	均价6400
海尔绿城全运村玫瑰园	法式官邸	奥体中心南	160—220平三、四居	均价20000
名泉春晓	住宅	天桥堤口路大润发向东100米	89—178	均价8600
绿地国际花都泉景园	住宅	槐荫党杨路与刘长山路路口向东1500米	72—138	均价6300
恒生伴山	住宅	经十东路建筑大学西邻	主推面积69—143	预计7350起
中国·诺贝尔城	住宅/洋房	经十东路中国·诺贝尔城	90—110	4000—4500
海信慧园	住宅	高新区国际会展中心北800米	85—140	均价8200
绿地普利中心	城市综合体(超高层物业)	共青团路	60—100	2—10万
力高·盛世名门	住宅	三孔桥街与北园大街交会处	90—120	待定
中海国际社区	高层、别墅	九曲	高层87—130别墅300—450	高层均价7600—8300,别墅14000—20000
鲁商常春藤	小高层、高层住宅	长清大学科技园大学路2166号(园博园东邻)	92—176	待定
中海奥龙观邸	世家豪宅	龙奥大厦东500米	195—245	15000—18000
绿地·卢浮公馆玫瑰坊	商业精装公寓	经六路与槐荫街交会处	商业:50—300公寓:38—73	商业:A栋20000公寓:均价8800—8900
银座花园	商铺	经十东路转山西路7号	62—314	待定
他山花园	5+1电梯洋房	英雄山路242号改造后的兴济河畔	144—220	待定
泉城旺角	商铺	泉城路西首万达广场北邻	8—35	待定
重汽·翡翠东郡	住宅	济南市经十东路圣井新城	76—110	4300
重汽·翡翠清河	住宅	二环东路与北园大街交会处的东北角	67—240	8300
波斐历景	住宅	经十路与山大路交叉路口路南两百米	140—190	待定



楼市情报站

重汽·翡翠清河二期将开盘

二环东路首席生态低密大盘,重汽翡翠清河2期76—142㎡板式小高层,一梯两户阳光户型即将开盘,珍罕席位限时预约。

绿地国际花都加推10号楼

西客站首席大盘绿地国际花都中央楼王开盘在即!紧急加推10号楼,84—108平经典户型,户均赠送5㎡,两梯三户高得房率,仅百席VIP会员招募中。

恒生伴山新品7350元起

恒生伴山新品近日推出,82浪漫两居和

118精致三居,7350元起价。同时该项目签约银座双语幼儿园。经十路、奥体心、5系森林美宅,欢迎咨询。

历城二中中小学落户万象新天

历城二中九年制中小学正式落户万象新天,9月新品加推,64平米一居、90平米两居和118平米三居,均价6500元,1万抵3万,火爆预约中。

重汽·翡翠东郡会员招募倒计时

重汽翡翠东郡一万抵两万会员招募倒计时!首付九万,纯板式户型,南北通透,区域配套升级,经十东路快速交通让出行从容,社区内教育、商业配套日臻完善。