

年前一片唱多声 年后楼市挺冷清

专家称喊涨只是营销手段,上半年开发商仍需促销走量回款

日前济南多家房企在售楼处或者朋友圈发出涨价通知。2022年房价真的要涨了吗?楼市是否要回暖?新年伊始,齐鲁晚报·齐鲁壹点记者探访济南各大售楼处发现,不少楼盘虽然挂出了涨价通知,但价格其实并无大变化,而新年前后楼市人气也未见涨。业内专家认为,2022年上半年各大开发商仍需走量回款。

齐鲁晚报·齐鲁壹点记者 王皇

年前房企喊调价 节后未见大变化

2021年的最后一周,济南多家房地产企业或发朋友圈海报,或在售楼处张贴通知,纷纷“吹风”要收紧优惠,不少直接喊出:元旦后要涨价。

在朋友圈发出的《关于济南荣盛华府价格上调的通知》海报中,齐鲁晚报·齐鲁壹点记者看到,该项目决定自2022年1月1日0时起上调所有房源价格,同时收回年终冲刺优惠额外九五折。济南盛福片区的银丰云玺售楼处,也摆出了涨价通知,表示“2022年起所有住宅房源单价上调500元/平米”。此外,在记者朋友圈中,不少楼盘销售人员分享涨价海报,有七八家楼盘发布涨价通知,宣布收回折扣,有的宣称上调幅度达1000元/平方米,而且大都在2022年1月1日起调价。

2022年的楼市真的要以涨价开场吗?1月1日,齐鲁晚报·齐鲁壹点记者以购房者身份探访了7个楼盘了解情况。

1日上午10点半左右,记者在雪山万科城营销中心询问房价,此前网上有该项目即将每平方米上涨1000元的消息。不过,置业顾问表示,目前楼盘的均价并未上涨,年前年后价格基本没有变化。

A6地块在售的9号楼,约130平米的西户总价约204万元,每平方米约15692元,7天内交齐首付还能申请九九折,这个价格和年前的差不多。”置业顾问向记者展示了2021年12月成交的同一栋楼12楼房源,同样面积总价是203万元左右。“现在的价格比2021年上半年还便宜了。”为了推销房源,置业顾问还给记者看了一套在2021年上半年成交的房源售价。

置业顾问表示,网传的涨价并非真涨价,而是之前推出的一楼、二楼和顶楼,还有一些采光受限的居住公寓卖得差不多了。“特价房也还有,价钱也没有调。”

11点左右,记者来到雪山片区的绿城春来晓园项目售楼处,该项目去年12月底有较大的优惠力度,海报显示2022年1月1日起



1日,济南金科集美天悦楼盘洽谈区人并不多。齐鲁晚报·齐鲁壹点记者 慕鹏 摄

每平方米要涨价500元。该项目置业顾问说,均价大约每平方米较年前涨了400元。而记者进一步追问时,置业顾问又坦言,年前有一个九九折优惠,赠送1万元车位券,1月1日开始取消了九九折,但赠送3万元车位。“综合来看每平方米大约涨了200元,变化不大。”

在位于市中心的骏茂府售楼处,记者了解到目前楼盘的均价在21000元/平米,价格和之前并无太大变化,售楼处置业顾问表示“目前对外宣传的价格也是调整之后的,价格和去年的差距并不是很大。”

CBD片区的华润置地悦府尽管涨价通知的牌子立在售楼处,但是置业顾问表示还没有接到通知,调不调价还需要再问问,目前项目在售的两种户型分别是140平米和170平米,价格在28000元/平米-31000元/平米。

“春节前应该不会有太多的成交了。”专门做渠道拓客的苏斌(化名)说,元旦假期结束后,店里一个顾客都没有来,2021年底能

买房的一般不会等到2022年1月份,“部分卖得好的楼盘节后也确实恢复了价格,取消了特价优惠措施,但刚开年贷款额度预计会比较充裕,如果还有优惠,一季度里价格合适可以考虑入手。”

年底促销人气不旺 新年假期看房人少

尽管价格上并没有太大变动,元旦假期各大售楼处的人气却并不高。记者2021年10月到访绿城春来晓园时,洽谈区基本坐满,而2022年1月1日项目的洽谈区只坐了两组人,沙盘周边有一组到访。此外,骏茂府、华润置地悦府、济高珑悦府、复兴国际中心、金科集美天悦等营销中心,现场基本无人到访,部分项目的现场只有两三组访客询问沙盘情况。

济南楼市在2021年上半年迎来热销后,下半年人流很快回落,楼市有了凉意。即便2021年底多数楼盘加大了促销力度,但开盘

或加推当日的成交表现平平。来自合富研究院的《山东省重点房地产周报》数据显示,从2021年12月20日到2022年1月1日,济南共有13个项目入市加推,网签数量为2963套。尽管各家都有优惠措施,但节前开盘去化率最高的项目也没有超过40%,这个数据对于要冲刺年底的济南楼市来说,并不是特别的理想。

从2021年12月20日至26日,济南9个项目加推,3个去化率未到10%,拿出了九五折优惠的绿城春来晓园表现最好,但开盘去化也仅有40%。骏茂府推出32套8层精装产品,当天仅卖出5套,融创未来壹号开盘当天去化也仅有23%。

1日有4个项目加推,除了市中区一楼盘去化较好外,其他3个楼盘去化表现一般。绿地新里城加推当天去化率仅7%,融创文旅城推出130套房源,当天去化率也只有15%。

“元旦前后市场供应走低,除了优质项目外,多数去化不理想。”合富辉煌(中国)山东公

司副总经理许传明表示,刚需购房者受政策以及市场环境的影响,一直在保持观望,优质地段和产品力强的项目才会有竞争力。

开发商仍需冲业绩 楼市促销或将持续

房企为何在新年伊始就着急“喊涨”,而且一面“喊涨”,一面促销?许传明认为这种行为营销意义更大一些。“房企利用要涨价的预期,帮助自己做最后的短期冲刺。”许传明解释,项目发布涨价公告属市场正常动态,但多个楼盘选择在去年底公布消息,也有可能是变相促销的方式,不排除部分楼盘通过“涨价”来刺激购房者出手,刻意营造紧张气氛,倒逼买房。

“涨价其实也是房企促销常用的一种惯例,但哪些房源会涨,在哪个价格基础上涨,其实都没有说清楚。”济南一房地产业内人士说,现在还没有买房的购房者心理预期已经很成熟,开发商想用提价来倒逼购房者,在目前的观望市场形势下,并不一定会有特别好的效果。“但可能目前也没有别的更好的手段。”

“1月1日是新的一年开始,多数开发商以每年12月31日作为计算全年业绩的结束时间,但2021年业绩压力不小,2022年的销售业绩压力也很大。”业内人士说。从第三方披露的2021年开发商整体销售业绩数据看,全国百强房企平均销售目标完成率刚刚超过90%。很多房企的目标完成率不高。这也使得冲刺2022年一季度业绩成为各家房企的共识。

许传明认为,在“房住不炒”主基调下,针对房地产市场的相关金融调控政策依然执行,济南楼市的优惠活动有望持续。“部分房企今年上半年还债压力大,尤其在7月份之前。如果房企想有效缓解资金压力,就需要跑量促销。对购房者来说,有合适价格可以适时购买。”



扫码下载齐鲁壹点 找记者 上壹点

编辑:马纯潇 组版:侯波

任氏海参冬参上市

买1斤海参送阿胶糕1盒 买3斤送4盒

长岛海参
1580元/斤
4480元3斤

长岛野生海参
2380元/斤
5680元/3斤

大连海参
2180元/斤
5280元3斤

大连野生海参
2880元/斤
7180元/3斤

野生即食海参390元/斤 买3斤送1斤 买海参就有礼品赠送

活动时间:1月6日-1月12日 电话:13335020177(任经理)
总店:济南市历下区冻源大街6号山东新闻大厦一楼任氏海参店

齐鲁晚报·齐鲁壹点
服务电话

客户部: 85196192 85196239
汽车事业中心: 85196533
房产事业中心: 85196379
健康民政新闻事业部: 85193749
教育新闻事业部: 85196867
财经新闻事业中心: 85196145
产经新闻事业中心: 85196807
风尚齐鲁全媒体中心: 85196380
文旅全媒体中心: 85196613
地方事业部: 85196188
招聘、分类广告部: 85196199
视频中心: 82625465
互联网与科技事业部: 85196382
大数据运营中心: 85193193

岁末年初,你身边的这些安全隐患要注意

应急公开课
主办单位:山东省应急管理厅

岁末年初是安全事故多发、易发时期。生活中的小细节,往往存在着安全隐患。这些安全隐患该如何避免?

一、电器安全

- 1.务必定期检查维修燃气灶具和热水器,注意通风换气,发现燃气泄漏,及时关闭气源,通风置换,避免产生火花。
- 2.强化自我防火意识,购买合格的取暖产品,正确使用电气设备,火源远离易燃物。
- 3.切勿将电动车放在楼道、室内或从楼上飞线充电。
- 4.外出时,切记检查关闭燃气阀门和电源。

二、交通安全

- 1.在雨、雾、霜等恶劣天气下,谨

慎驾驶,严格遵守交通规则,文明礼让,平安出行。

- 2.外出时,乘坐公共交通出行,要选择具有合法资质的车辆,自觉拒绝抵制黑车。

- 3.学生及外出务工人员要密切关注天气预报及雨雪冰冻、寒潮、大风等灾害性天气的预警发布信息。

三、烟花爆竹燃放安全

- 1.务必在指定的正规渠道购买烟花爆竹,不得私自违规运输、储存烟花爆竹。

- 2.烟花爆竹燃放期间,要及时清理阳台和楼道可燃杂物。

- 3.室内无人时,关闭好窗户,及时收好阳台、窗外晾晒的衣被。

- 4.烟花爆竹燃放时,请注意观察周边可燃物状况,严禁在悬挂有禁止燃放烟花爆竹标志的地点和部位燃放。

(来源:中国应急信息网)