

近日，一则重磅消息引起济南购房者关注——济南东城逸家、西江华府小区将对外出售上千套房源，其中东城逸家逸雅园、逸俊园的300余套房源将作为首批房源对外售卖。

门前四五十米的长队，售楼处大厅上百人“挤油油”，看房等电梯一等就是半小时，提问回答全靠喊……7月15日，东城逸家样板间开放首日，无论是在售楼处还是在样板间，皆是一片“人气爆棚”。

这批房源为何吸引了如此高的人气？购房者如何看待这批房源？此次开盘对济南下半年房地产市场有何影响？齐鲁晚报·齐鲁壹点记者与您一起了解。

文/片 记者 王杰 程凌润

营销中心人气火爆

“7月15日，开售！”7月14日，济南城市投资集团有限公司官方微信公众号“济南城投”发布了东城逸家营销中心即将盛大开放的消息。根据消息，济南奥体片区东城逸家、西江华府两大小区将对外出售上千套房源。

消息一公布，便引起广泛关注。在济南，东城逸家、西江华府两个小区，因其作为政府工作人员集中居住区而备受房地产市场关注。这两个小区虽建成已近十年，但仍有一部分未入住的房源，不过在“济南城投”公布此消息之前，两个小区的房屋买卖皆为二手房交易，从未对社会公开发布相关房源。

7月15日一早，舜贤路与辰祥路交叉口东城逸家营销中心人气火爆，售楼处虽未开门，但门前已排起三四十米长、近百人的长队。

“位置不错、学区也不错”“房价据说要比周边二手房便宜”“户型不错的话，可以考虑买一套”……排队现场，看房者们七嘴八舌地讨论着，虽然各有各的买房考虑，但他们都对此次房源表现出了浓厚兴趣。

8点，售楼处一开门，早已按捺不住的看房队伍便一个劲儿地往前挤。一批十人，按照排队先后顺序，销售人员分批次将看房者领进售楼处。20分钟后，尽管已进去五六批看房者，但售楼处门前的看房队伍长度却有增无减。

历经一个小时的排队，9点10分，齐鲁晚报·齐鲁壹点记者走进售楼处大厅。“还有没加我微信的吗？”“尚未正式开盘，开盘时间一确定，我们立马通知您”“售价暂时还没定”……大厅里，面对众多看房者的询问，置业顾问们忙得不可开交。

“现在这里是济南最火的楼盘！今天我们是全员出动，光销售就来了十多个。”售楼处一名工作人员说。

单价、起售时间尚未公布

“今天不缴认筹金，主要是看样板间。”9点10分，置业顾问李壮(化名)拿着一份户型图向包括记者在内的十余位看房者介绍，此次东城逸家将对销售300余套现房，包括逸雅园一区4号楼、5号楼和逸俊园12号楼。其中，逸雅园户型建筑面积约135㎡，是三室两厅两卫产品；逸俊园户型建筑面积约95㎡，是两室一厅一卫产品。

“价格可能是两万六七一平米，但最终

济南东部俩小区千套房源入市，影响几何

首推300余套房源探市场，业内人士称此举有助于稳房价稳预期



在东城逸家逸雅园一区，等待看样板间的市民排起了长队。

定价、开售时间都还没确定。”一路上，李壮大致介绍了此次东城逸家开放房源的选购流程，“价格确定后，我们第一时间通知意向客户，客户缴认筹金，然后确定选房资格，之后再摇号、缴纳房款”。

在李壮带领下，“看房团”来到东城逸家逸雅园一区，该楼盘位于售楼处东500米处。排队进售楼处，看样板间也是如此。刚进小区门口，没走几步，便是二三百米长的看房队伍。

“今天来看房的人太多了！样板间在7楼，光等电梯就等了20多分钟。”市民张先生说，“排队看样板房，很多年都没有这么火爆的场景了！”

“如果真是两万五六一平米的话，那就太划算了。”张先生说，目前东城逸家周边的二手房单价为28000~30000元/平米，“即便是卖两万八一平米，少了二手房中介费、手续费等费用，这价格也还是划算”。

“客观地说，东城逸家的产品设计在大约10年前，整体上属于上一代产品，户型比较一般。”不同于张先生“感觉挺划算”的观点，看过样板间之后，市民李先生表示，该批房源价格虽有优势，但户型并不让他满意。

结合自身看房体验，李先生说，本次开盘的产品都是两梯四户、两梯三户，中间户南北不通透、卫生间没有窗户等现象比较普遍存在，“逸雅园135平米的户型要好一些，尤其是边户，基本实现了全明设计，通透性还不错”。

看房过程中，东城逸家售楼处人员也解答了“房源已过保质期，有质量问题如何补偿”这一问题。“因房屋建成时间比较长，可能存在瓷砖空鼓，地面或墙面有裂纹、太阳能热水器安装年限较长需要维保等情况，我们统一给予2万元/套的维修补贴。”一名销售人员说。

或致周边二手房小幅降价

事实上，对东城逸家开售房源感兴趣的，不只是购房者，还有不少卖房者。

15日上午，东城逸家售楼处一开门，张华(化名)便不顾自家二手房中介店的生意，赶去打探消息。在舜义路上开店七八年，张华对该片区的房屋户型、二手房挂出数量等信息熟稔于心。

“听说有几千套房源投放市场，对片区市场价格冲击不小。”此次东城逸家、西江华府的部分房源对外开盘，让张华颇为惆怅，“冲击多大还不确定，但唯一能确定的是，周边二手房都不好卖了！”

“这几天，不少打算卖房的业主给我电话，问我咋办？我只能回复，如果着急卖房，只能降价销售。现场排队时，我也遇到了几位客户。”张华说，这些客户所挂出的东城逸家的二手房之前报价在30000

元/平左右，“他们也想通过看房，对比了解一下自家房屋的优缺点，让自己的报价更合理、更有卖点。”

“现在两万四五的价格，是不确定的，这只是释放出来的价格。接下来还要看购房者的热情，如果大家热情很高，要买的人很多，那售价有可能突破两万五六，甚至更高，如果大家兴趣没那么高，就可能降低。”尽管有些惆怅，但张华还是保持着一份“镇定”，“从排队看房的火热程度上看，预计价格不会比周边二手房房价低太多，甚至有可能持平。”

“先持观望态度等一等，不要着急下决定。”与市民争先恐后排队看房的热情相比，不少济南楼市业内人士却颇为冷静。

“先要界定自己的需求，如果要学区，个人认为还是不错的选择。”济南东部一楼盘销售经理李先生认为，对于一些高端改善型客户，东城逸家由于产品设计较早，可能并不是很合适；但对于有教育需求的家庭，东城逸家相对合适，“虽然户型有诸多问题，但优质学区、新城核心地段是产品的最大卖点。”

有望改善楼市供需不匹配

“这批房源的上市，不仅让市民购房多了一些选择，更有助于改善当前济南房地产市场供需不匹配现状。”山东合富副总经理许传明分析认为，东城逸家逸俊园、逸雅园“火爆”的看房人气，除了该批房源的价格、交通、学区等自身优势之外，还与当前济南楼市供给端供应不足的情况密切相关。

何谓楼市供给端供应不足？通俗理解便是，房地产市场上卖出去的房子比供应的房子要多。2023年上半年以来，随着经济运行恢复常态化以及银行利率、房企等一系列利好优惠政策，前期受到压抑的住房需求较快释放，济南乃至全国不少城市房地产市场出现一定反弹。2023年上半年济南市房地产相关数据也反映出这一现状——截至2023年6月，济南全市新建商品房网签面积比新建商品房批准预售面积多144万平方米。

如何确保全市房地产市场在供应低潮期平稳健康运行？济南城投集团推出的该批房源可谓恰如其时。“可以看作是济南市对改善房地产市场供应现状的努力。”相对周边房价，东城逸家逸俊园、逸雅园目前在市面上流传的房源价格并不算高，许传明对此表示，开发商济南城投集团是济南市政府的重要投资平台之一，其在市场低迷期推出的一系列房源，并非纯粹以市场盈利为预期，还存在着“稳房价、稳预期”的深层意义。

“以相对较低的价格出售，对于稳定2023年下半年济南房地产市场房价，将起到积极作用。”许传明说。

相关新闻

6月70城房价出炉，山东4市新房环比均略涨

7月15日，国家统计局公布2023年6月份70个大中城市住宅销售价格月度报告。数据显示，70城商品住宅销售价格环比上涨城市个数减少，各线城市新建商品住宅销售价格环比持平或略降，二手住宅环比下降；各线城市新建商品住宅销售价格同比有涨有降，二手住宅同比下降。

其中，济南、青岛、烟台、济宁4市新房价格均呈上涨趋势，其中济南涨幅最大，环比上涨0.2%，同比上涨3.7%，其他三市环比上涨0.1%。二手房

价格，四市均呈下跌趋势，均环比跌0.3%。

2023年1—6月，济南新建商品住宅销售价格指数情况环比涨跌互现：1月环比下降0.2%；2月止跌回升，环比大幅上涨0.9%；3月环比上涨0.7%；4月环比上涨0.6%；5月环比上涨0.7%；6月环比微涨0.2%。

济南二手房市场方面，继5月份销售价格环比、同比双双下降后，6月再次呈现双降局面。其中，6月环比上月下降0.3%，同比降幅1.6%。

据国家统计局网站



在东城逸家营销中心，置业顾问正在介绍即将销售的楼盘信息。