

今年年底开发商高冷,优惠、促销难觅踪影 济南岁末买房难“捡漏”



● 近报探盘

中新锦绣天地: 目前商业配套不足



中新锦绣天地在雪山片区,预计12月下旬或1月初开盘,它的首开地块将是A5、A8地块,现在还没有具体价格,但是可参考周边楼盘。

中新锦绣天地的户型面积,在105平至150平之间。除了150平为四室之外,其他均为三室产品。其中,A5地块公摊22%左右,A8公摊25%左右。

配套:

该楼盘目前周边并没有任何商业配套,只能期待未来的规划,比如万达文旅城、智慧城的商业配套。但是A5、A8地块内,有一部分配套商业,估计能满足基本生活需求。

A5、A8地块中间,有一块教育用地,是一所小学。在小学的东侧,还有一块初中教育用地。但初中用地在中新国际城片区内,建设时间不确定性很强。

不利因素:

- 1,西边有济南东部的三大污染源之一,济炼,距离有2公里左右。
- 2,世纪大道上目前有大量大货车,交通比较混乱
- 3,A5、A8地块周边没有成熟社区,暂时也没有其他在建社区。四周在较长一段时间内将是工地。

绿地IFC中央公馆: 区位优势明显



绿地山东国金中心(IFC)项目临近工业南路和奥体西路,是CBD片区内首个入市的综合体项目,总建筑面积164万平方米。项目首先推出B12、B13地块,位于项目南侧,为小高层与高层住宅产品。B12地块共5住宅,4栋15-16层的小高层,1栋32层高层;B13地块共8栋住宅与1栋公寓,其中7栋16-17层小高层,1栋32层高层。

项目自驾区位较好,紧挨工业南路和奥体西路两条主干道,从项目前往各个区域都比较方便。

不利因素:

- 1,B12、B13地块周边道路如北侧新泺大街延长线、南侧横六路、西侧纵七路尚未开通,东侧奥体西路目前正在修建轨交R3线,道路封闭,行车不便。
- 2,车流量及人流量较大,对靠近道路的楼座产生噪音影响,同时,上下班高峰期可能会出现堵车现象。
- 3,北侧1公里是东新热电厂,5公里左右是黄台电厂,可能会带来空气污染。

的在售新房数量明显减少。济南市住宅与房地产信息网的数据显示,12月前半个月,仅有10个项目获得预售许可证。而在11月整月,这个数字是50余个。

除了可售新房数量减少外,额外的购房优惠也变得不再具有诱惑力,很多项目都是年底应个景,推出的都是常规折扣。

近半年来一直在看房的钱女士原本希望在年底买一套改善型的三居室,因为工作在高新会展中心,钱女士重点关注了临近的高新区的改善型项目。

经过一番考察,钱女士最终将目标锁定在某新房在售的128平方米三居室。原本钱女士设想的是年底开发商能为了完成全年任务推出促销政策,捡个便宜。但是咨询过后发现,不但没有预想中的优惠,相比11月份甚至还有400元/平米左右的涨幅。对于这样的情况,钱女士告诉近报记者,据她了解,项目可能会在元旦过后推出新一期产品,所以目前价格比较坚挺。

位于唐冶片区的某楼盘,目前在售均价约为11000元/平方米,年底的优惠折扣为电商1万抵2万,一次性付款99折,几乎与常规折扣无异。

“前两年为完成任务,到了年底搞各种活动,遇到个节日就降价,费了好大劲才完成任务。今年还不到

11月,任务就完成了,今年少卖点,明年的任务也能少加点。”该楼盘工作人员李女士说。

房企“年关”过好 不少楼盘高调待涨

记者走访发现,济南绝大部分项目坚持不降价或者小幅度涨价,而开发商之所以敢于这么做,很大程度上是因为今年的“年关”好过了,钱袋子都比较殷实。

由于今年上半年销量活跃,11月份大部分房企已经超额完成今年制定的销售任务指标。来自中原地产的数据显示,目前已公布业绩的10家企业,在今年前11个月销售数据都很好,10家公布销售业绩的企业在前11个月合计销售额达到了10528亿,同比上涨73%,而这10家今年计划的目标为8955亿,就是说房企已经超额完成年度目标。

因为大部分房企在2016年销售与资金都非常良好,所以即使是12月市场继续降温,对房企完成今年的任务已毫无压力,这也使得今年最后一个月出现冲刺期房价大幅下降的可能性较低。由于今年市场较热,导致大多数开发商已经完成了年初定下的销售目标。但从市场反应来看,那些想购买特价房、优惠房源的购房者可能要白等了。甚至有些项目在待涨。位于

工业南路沿线海信贤文世家,二期预计12月底或1月初开盘,目前还没有对外报价,不过据销售人员介绍:“开盘的价格会参考附近的中垠雅苑和绿地,价位大概是在19000—21000元/平米左右吧。”而就在两个多月前,项目一期的对外报价还是16500元/平方米。销售人员表示目前没有优惠:“只有一个验资程序,银行卡内余额超过10万选房时就可以享受5000元的优惠。”

如果说上述的涨价项目,都是区域内的热销盘,由于前期销售火热,顺势提价。那么更多的项目则是因为土地价格高涨,开发商和购房人对未来房价预期也大幅上涨,因此现阶段入市的项目,很多都采用了涨价的措施。

准备放出一期房源的中新锦绣天地位于雪山片区,宣称将于12月中旬开盘,价格未定。但根据置业顾问口径,基本上会与周边其他楼盘价格持平。周边中新国际城和龙湖春江郦城的高层均价为11000元/平米左右。一位咨询该项目的购房者说:“如果首开真是这个价位的话,其实并没有什么吸引力。”

业内人士表示,今年下半年以来济南土地市场成交频繁,区域地王屡见不鲜。地王成交助推周边项目涨价,也让年底捡漏买房成为泡影。

11月月榜出炉 岁末购车可参照打榜神车

乘联会数据显示,2016年11月份乘用车市场销量实现254.2万辆,同比增长23.9%。车型销量排行榜上,神车哈弗H6销量突破7万大关,取代了曾经的霸主五菱宏光神车之名;东风日产轩逸则以45232台的好成绩挤掉上汽大众朗逸,夺得轿车榜单冠军宝座;新车型的问世带动了销量的上升,别克GL8一枝独秀排名第五,成为MPV销量前十中唯一一款合资品牌车型……

隔记者 白鑫怡

作为2016年结束前的倒数第二个月,车企即将面临今年收官大战,事关各能否完成销售任务做最后冲刺,11月的车市可谓风起云涌,厮杀惨烈,形势紧张程度丝毫不输“金九银十”。细看榜单,各细分市场之下又有哪些“神车”登顶?

轿车榜单:

朗逸让位 轩逸封神

轿车榜单中,前十席位一如既往被合资品牌包揽,它们分别是:轩逸、朗逸、全新英朗、卡罗拉、速腾、福睿斯、捷达、朗逸、宝来、起亚K3。前十排名相比上月落差不大,最大亮点莫过于久居高位的上汽大众朗逸终于让出了头把交椅,日产轩逸以45232辆的销量超越42716辆的朗逸登顶。

轩逸空间大、舒适性出色且有日系车优良的油耗值,一直在紧凑型家用市场有不错的成绩,它也是目前唯一销量能和欧美豪强竞争的日系车。外观上,轩逸的车身尺寸在同级别车型里算比较大的了,以往给人的印象是大气沉稳为主,但经过几次改款后也变得年轻化,特别是运用了“V-motion”前脸后,让人感觉非常个性前卫。记者从4S店了解到,轩逸作为店中走量的首选车型,年前最高优惠达到2.3万元,性价比非常高。

SUV榜单:

哈弗H6再次逆天破七万

SUV榜单中自主品牌依然占主导优势,合资品牌仅占两位。前十位排名分别是:哈弗H6、传祺GS4、宝骏560、别克昂科威、途观、哈弗H2、长安CS75、全新途胜、荣威RX5、奇骏。哈弗H6又一次刷新了自己创造的最高纪录,首次月销量突破7万辆,同比增长74.37%。

哈弗H6的神车之名缘于它的综合实力强大,没有明显的短板,有网友调侃:“地球人已经阻止不了哈弗H6开挂了。”从造型设计到实用配置,从做工用料到底盘调校,在自主车领域都处在中上游水准。济南哈弗4S店导购反映,这款车试驾过后签单率非常高,它驾乘非常舒适,柔软的搪塑工艺外加真皮座椅与方向盘,在设计更加服务亚洲人的工学。系标配的自动挡变速箱,城市拥堵跟车不成问题。

MPV榜单:

别克GL8一枝独秀

今年的购车优惠政策和国家二胎开放政策都在一定程度上推动了SUV、MPV市场的增长,在MPV这边向来是自主品牌的天下,五菱宏光以68025辆的销量雄居榜首,宝骏730以44365辆的成绩稳居第二。值得一提的是,作为前十中唯一一款合资车型,别克GL8更新后本月销量9030辆,排名第六位。

说起别克GL8,它自1999年面世至今几经换代,用17年的时间谱写了“陆上公务舱”的传奇篇章。二胎政策开放后,又与上海大众途安L一起被评为口碑二孩合资车。2016年11月5日,上汽通用汽车别克品牌在上海发布国内MPV市场领军车型——别克全新一代GL8,并携手别克Avenir子品牌旗下首款车型——全新一代GL8 Avenir正式上市,售价区间28.99—44.99万元。记者了解到,目前别克全新一代GL8展车济南五家别克经销商均已到店,但仍需要预定。

而全新一代GL8 Avenir由于私人定制性及全国产量目前相

对较低,店内暂无现车。

一步之遥

吉利双榜无缘前十

自主品牌轿车没有一款车型能入围前十,排名最靠前的吉利帝豪EC7以25043辆销量位居第十一位。而吉利博悦也以18531辆的数据排名止步SUV榜单第十一位。吉利汽车首次月销量突破十万门槛,同比暴涨99.4%。

10月份吉利发布的新帝豪百万版进行了外观和内饰的优化,加装8英寸的多媒体显示屏、三幅式多功能方向盘、PM2.5空气净化等诸多配置,“内外功”的进步对该车销量持续走高不无帮助。而博悦由于受到产能所限,目前的1.8万辆尚未达到市场极限,月销量攀高有较大发展空间。记者从经销商处了解到,目前吉利全线车型均有较大力度优惠,购车赠送豪华大礼包。

