

山东首席家庭报

生活日报

创刊于1997.1.1

主办



DAZHONG

大众报业集团

24小时新闻热线 96709

传真 86996058

联系我们

编辑部 85193282 广告中心 85196191 发行中心 85196361 85196329

投诉电话

差错 96709 职业道德 85193282 发行投递 85196527 邮政投递 11185

互动我们

读者俱乐部(商企合作) 85193404 实习联络 85193282 相亲大会 58780777 小记者团 85193395 《艺览》沙龙 85193475

社区报群

《领秀生活》 《沂尚生活》 《古魏新风》 《96558一键通》 《堤口社区》 《北坦社区》 《南村社区》 《凤凰山社区》 《泉城路》 《章丘·大学》 《大学城周刊》 《历下教育》

社区报经理招募 (大学生实践岗) 85193195

即时互动平台

官方微博 weibo.com/shrb 生活日报网 www.sdlife.com.cn shrb.dzwww.com

扫描二维码 加生活日报好友



生活日报官方APP



生活日报官方微信



生活日报官方微信



生活日报网

# 楼盘卖得快 营销总监挨领导批

## 西客站片区楼盘普遍涨价10%，很多楼盘称愁着没房卖

□记者 赵国陆

生活日报4月11日讯 “三年没涨价，今年一个月涨了两回，我买的那套房子总算解套了。”省城市民朱女士三年前在西客站片区买了一套商品房，本想抄底，不料一入手就被套牢。熬了三年，房价总算涨回来了。

据了解，西客站片区目前多数楼盘清尾。随着市场回暖，竞争对手减少以及配套完善，该片区房价逐步回升，而不少项目面临无房可卖的尴尬，甚至开始捂盘惜售。

### 本想抄底买房 不料被套三年

最近，市民朱女士到西客站片区收房，顺便到售楼处问了问现在的房价。“哎哟，真涨了！自打我买了这套房子，价格就是降得多涨得少。这都快三年了，总算涨上来了。”

早在2013年夏，朱女士看到西客站片区成了开发热土，感觉靠着高铁站，又有济南第一条轨道交通线，再加上省会大剧院和“十艺节”的带动，认为将来升值潜力不比奥体片区差。“奥体的房价没几年就过万了。我买房时，西客站片区的房价基本上也就五六千。”她抱着“抄底”的心态，瞅准一个大型楼盘果断下手，没想到却被深度套牢。

“我是2013年9月交的钱，挑了个好楼层，单价6900多元。到了当年年底，均价就降到了6300元左右。第二年，最低的时候都跌破6000元了。”朱女士说，由于开发商大幅降价促销，早买房的业主抱怨亏了十几万。她和不少购房者联合到售楼处抗议。后来发现这种“维权”根本无法阻止房价的下跌。

今年春节后，眼看就要交房了，朱女士咨询了一下售楼处的房价，得到的答复是7100元左右。这对于朱女士来说，安慰大于惊喜，等了近三年总算盼到解套。

### 频频调价 片区楼盘普涨10%

从今年3月份开始，朱女士所购的楼盘迎来涨价潮，第一次单价上调了300元，第二次又上调了200元。据售楼处工作人员介绍，还有进一步调价的计划。事实上，3月份以来，西客站片区的在售楼盘单价普涨10%左右。以该片区核心区的一家楼盘为例，2月份均价尚在6700元左右，如今已超过7400元，户型较好的已经在8000元以上。

“卖得最差的楼盘，这一波的涨幅也在5%以上。”该片区一楼盘项目负责人告诉记者，目前销售速度明显加快，单盘月销量轻松突破100套。在西客站卖房这几年，还从没见过这么好的行情。几乎所有楼盘都在调价，有的已连续涨了三次。

### 担心没房卖 楼盘控制出货速度

“媳妇终于熬成了婆。”该片区一楼盘营销负责人称，让人悲催的是，行情好了，却没存货了。有机构监测数据显示，整个2015年，西客站片区商品房出货量达140万平米，库存总量在200万平米左右。按照目前的销售速度，这些房源到年底就卖得差不多了。“想想之前贱卖的那些房子，还有赔钱的，真想抽两个大嘴巴。但话说回来，谁想到该片区能有这么好的行情？”上述人士称。

“现在真的是愁着没房卖！”该片区某楼盘营销负责人称，最近因为卖得太快还被领导批评。“我们没有土地储备了，眼看就面临断顿。总部要求省着卖，每月出货量不能超过50套房，结果连续俩月都超标。照这么下去，住宅坚持不到年底就没了。所以，要控制出货速度，争取衔接下一个项目。”卖不动降价，卖得太快就得涨价，该楼盘最近一个多月的累计涨幅已超过10%。



随着楼市回暖，西客站片区的楼盘迎来了春天。

记者 赵国陆 摄

## 追根究底 西客站片区房企为啥有底气涨价了

□记者 赵国陆

多数购房者并不明白，西客站片区的开发商为啥现在在有底气涨价了。该片区一家中型楼盘的营销负责人表示，除了少数几个大盘外，多数楼盘经过两年多的消化，已经清盘。从去年开始，一些住宅陆续交付使用。

以绿地系为例，在该片区的三个住宅项目中，除香榭丽公馆还有部分房源在售，绿地国际花都、绿地爱丽舍公馆均已卖完，大部分已交房。像龙湖名景台、鑫苑世家公馆一期、海亮艺术华府等楼盘的住宅都面临无房可售的局面。

第二个原因是利好政策叠加带来的市场红利。楼市回暖，该片

区多数楼盘月成交量都在百套以上，这是房价上涨的主要因素。

与此同时，该片区的配套正在逐步完善，交通路网基本形成，宜家、麦德龙、迪卡侬等商业巨头纷纷落户，会展中心、学校、大型医院等陆续开工，轨道交通也在快速推进，片区的人气逐步升高，低位徘徊的房价势必上扬。

## 延伸阅读 楼盘扎堆 这里曾是房企伤心地

□记者 赵国陆

济南地产界一位资深人士表示，西客站片区的楼盘在过去两年日子过得颇为煎熬，最多的时候有近30个楼盘同时在售，而整个片区的需求量并不高，相关配套并未同步跟上。该片区的市场竞争堪用惨烈来形容，小红帽拉访、街头截客等贴身肉搏战术都源自西客站片区，街霸式的抢人大战横扫整个

济南。几乎每个到该片区的市民都有过被售楼人员“截留”到售楼处看房的历史。

西客站片区作为新兴城区，一线大型房企云集，楼盘扎堆。恒大系在这里光住宅项目就5个，总建筑面积达到了178万平方米，绿地系住宅和办公总开发量超过267万平方米，融汇则在南部打造350万平方米的大盘，金科城150万平方米，中建、天朗均在140万

平方米左右……

一家楼盘的营销负责人坦言，西客站片区的竞争对手太多、太集中，而且产品同质化严重，各楼盘的销售压力都不小，项目负责人几乎愁白了头。不少房子赔钱卖，有些开发商实在顶不住了，干脆连地带房转让，撤离这个伤心地。



## 相关新闻

# 买房后房价大涨 被裁定补偿卖家44万

## 买家已向法院提出申请，请求撤销广州市仲裁委的裁决

买卖完成后，卖家要求裁定合同无效，买家要额外再给钱？广州市民冯先生买房就遇到了这样的事情。2013年3月，冯先生花233万购入广州市越秀区房产一套，之后房价飙升。没想到房子过户几个月后，原房主多次向广州市仲裁委提出《存量房买卖合同》无效及返还房屋的仲裁请求，但被驳回。其后，原房主又以交易显失公平为由提起仲裁请求，广州市仲裁委最近作出裁定，冯先生需再支付房屋差价44万余元。

冯先生买的这套房子房龄50年，其原产权人是99岁的马某和年近90的牟某。2012年11月27日，马某

和牟某在其两个女儿陪同下在南方公证处进行了委托公证，委托一位姓单的女士全权处理该房产。2013年3月12日，冯先生与单女士签订《存量房买卖合同》，约定合同交易价格为200万元，实际交易价233万。当年3月20日，冯先生完成过户。

房子过户后，适逢国家地产新政策出台，房价急升，冯先生正乐着，不想，2013年7月8日，原房主马某和牟某及其儿子马先生向广州市仲裁委提出仲裁申请，申请裁定这次房屋买卖合同无效欲收回房子。原房主的儿子马先生称，父母签署合同时已无民事行为能力，其在南方公证处进行的委托涉嫌违反程序。

不过，广州市仲裁委作出裁决，驳回了原房主及马先生的仲裁申请。

冯先生本想一波已平，未想一波又起。2014年3月5日，广州市仲裁委又受理了马先生的仲裁申请。马先生以当年房屋交易价格明显低于市场价显失公平为由，申请冯先生支付房屋差价。2016年3月，广州市仲裁委作出裁定，因申请人马某和牟某在签订合同时处于劣势，缺乏经验，可以认定为显失公平，房屋总价价格应认定为评估价2774683元，冯先生应向申请人补偿差价款444683元。对此，冯先生已向广州市中级人民法院提出撤销仲裁裁决的申请。 据《新快报》

为属猴老人祝寿 为猴宝宝求吉祥  
山奴教授甲骨文书法《猴》  
进口朱砂书写，安神、开运、祈福、避邪、镇宅、旺家、清心、降火，千佛山兴国禅寺高僧开光 购宝电话：15105313077

王军律师  
刑事、民事(婚姻、继承、房地产、金融)、劳动争议、公司业务、知识产权等  
电话：15264189759

专业律师  
刑辩、债务、婚姻、交通事故  
李主任 18678868816

中国传媒大学网络教育  
2016年春季招生高起专，专升本(学历进修，无专科证也可报名) 电话：85756666  
地址：历下区燕子山西路38号 QQ 961257001

大学专、本科  
快速 高效  
北京理工大学、四川大学、烟台大学、青岛科技大学、泰山医学院等院校  
许老师 15318506066 15318223112

中考落榜能上高中  
注学籍颁毕业证，就读高中名校，考统招本科。  
网站：shanggaozhong.com  
电话：88220055