房客减少,不少房东犯愁

春节前租房比节后要实惠

本报1月5日讯(记者 尹明亮 赵伟) 5日,记者了解到,春节临近,想租房的人减少,租金也下降,省城一些房东为出租房屋犯愁。不过专业人士提醒想租房的年轻人,赶在节前租房比节后实惠不少。

“前段时间合租的室友搬走了,自己连房租带押金还有暖气费,一交交了近万元,如今两个多月了,另一间空房还闲着,年前估计够呛了。”在历下区十亩园小区租了一套房的刘先生告诉记者,去年10月份开始考虑出租南向一个单间,但直到现在还闲着。

“在网上发布了租房信息,一开始有几个问的,但也没怎么着急,再后来连问的也没了,估计得等过完年再说了。”刘先生说。

临近春节,像刘先生这样犯愁的二房东不在少数,在某租房网站上,记者随机拨打了几个租房的电话,房主们也大都表示房子不好出租,“租房信息发了好几天了,还没打电话问的呢。”住在舜玉小区的张女士说。

二房东不好过,房产中介的生意也冷清不少,历山路上的山东地广房产置换有限公司老板孙丽华告诉记者,每到年前两三个月的时间租房的就少,已经连续三四天没人咨询租房的事了。

建设路上21世纪不动产一位王姓工作人员则告诉记者,每年供暖季开始后租房的就明显减少,之前每天能有六七个,现在每天只有一两个咨询的,“供暖开始一周左右租房的就少了,从现在到过年这段时间正是市场最冷的时候,即使有租的,也是趁现在便宜先定下来,现在每间房子租金差不多能比节后便宜50到100元。”

不过王先生也介绍说,转过年来一上班,租房的马上就会多起来,租金也会相应上涨,所以想租房子的话,趁年前找个相对便宜点的先定下来比较合适。

同一楼盘半年降价一千五?

原来是承建方在低价出售抵账房

本报见习记者 张頔

降价!这恐怕是已经买了房子的人最不想听到的消息。尹先生2011年8月在天桥区某楼盘买了一套房子,但最近他听说这个楼盘的房子竟有了每平方米1500元的降价。记者调查发现,降价出售房子的并不是楼盘开发商,而是承建方。这些低价销售的房源是该楼盘内回迁住宅楼的剩余房源,开发商抵账给了承建方。

◀该楼盘已封顶。 见习记者 张頔 摄

1月4日,报纸上的一则房产广告让尹先生最近沉不住气了,“也没说是哪个楼盘,广告里只提到在市中心某地段,价格6000-6500元/平方米。”尹先生不久前刚在这个地段买了一套房子,这个价格一下让他敏感起来。“我是半年前付的款,当时的价格是7680元/平方米。”出于好奇,尹先生拨通了广告上提供的电话,但怕什么来什么,电话里提到的房源正是出自尹先生购买的楼盘。

“真想不到,这房价也降得太快了吧。电话里说均价6200元/平方米,和我购房的价格相比,每平方米竟然降了近1500元。”尹先生说自己买房后一直在关注这个楼盘的价格走势,但他之前了解到的情况是这个楼盘价格没有下跌,均价现在还保持在8000元/平方米。

尹先生了解到,这个楼盘包括回迁楼项目,由于资金问题,开发商将5栋回迁楼里除回迁房之外剩余的100多套房子抵账给了承建方,承建方为了收回资金,便把这些房子低价推向了市场,于是就有了尹先生看到的售房广告。

“回迁楼项目的剩余房源可以作为商品房买卖。”济南市住房保障和房产管理局的工作人员介绍说,商品房和回迁房买卖双方的关系不同,商品房的购买基础是开发商和购房者签订的《商品房买卖合同》,房屋的价款在合同中进行约定。而拆迁安置房屋的购买基础是拆迁单位和被拆迁人签订的拆迁补偿协议,在协议中进行约定。楼盘在建设前回迁房的数量基本就确定了,但回迁楼往往是高层建筑,除了回迁房之外也可以有一定数量的商品房。

“对于这种抵账房,购房合同一定要和有开发资质的开发商签署。”山东明湖律师事务所的律师赵承岭说,抵账房的价格一般都低于市场价,但销售方往往不是开发商。购房者在签合同时要认准开发商,对于房产证何时能办理也要确认清楚。

价格坚挺 成交量上升

冷市中商业地产更“抗冻”

本报1月5日讯(见习记者 张頔) 受限购令等一系列调控政策冲击,在住宅楼盘纷纷打折降价进行促销时,商业地产由于不在限购令的范围之内,不仅价格保持在高位,成交量在去年底同比大增。

据济南市住宅与房地产信息网对2011年11月的商品房预(销)售情况的统计,其中商业用房的网签套数为160套,网签面积为19129.72平方米,同比增长84.15%,环比增长17.35%。而2011年11月住宅的网签面积则环比下降了17.84%。环比数据上的一增一降,可以看出商业地产和住宅的两种市场境遇。

近日,记者在山大路附近的一家地产项目了解到,其主推的商铺化公寓起价20000元/平方米,开盘之后,价格一直在走高。“开盘当天就卖了5个亿,如今剩下的公寓不多了,价格也不可能降。”一位置业顾问介绍,商铺化公寓不在限购令范围之内,而且与从紧的住宅贷款相比,个人申请商业贷款的政策并无大的变化。

除了纯商业地产项目,普通楼盘的住宅底商也卖出了不低的价格。“这里的商铺均价20000元/平方米,贵的要25000元/平方米。”秦先生看中了旅游路上一家楼盘的底层商铺,“买个有产权的商铺总比把钱放在银行里要好,以后收的租金怎么说也比利率高。”秦先生说。

◓追踪报道

鸡蛋追溯尚无补贴 靠蛋寻鸡实在不易

本报1月5日讯(见习记者 宋立山) “目前还没有专项拨款扶持建立生鸡蛋追溯系统。”5日,济南市畜牧局的一位负责人说,碍于没有资金扶持等原因,省城生鸡蛋尚难以建立像猪肉一样健全的质量追溯系统。

据悉,猪肉追溯系统之所以能建立,很大程度上归功于政府的200万元拨款。济南畜禽屠宰稽查大队大队长李金玝说,猪肉追溯系统所需要的软硬件设备都由政府拨款购买,屠宰和销售企业只需负责日常维护和管理,主要是各个环节信息的实时录入,而不需要花钱购买设备。

鸡蛋本身的特性决定了实现追溯有一定困难。“猪的个头比较大,对一头一头的猪追溯相对容易,但是要给一个个鸡蛋做记录并标码,工作量就太大了。数量这么庞大,每个鸡蛋都追溯到是哪一只鸡产的就更不现实了。”

一家养鸡场的场主表示,如果是养鸡场自行建立追溯系统,不但要自己出钱购买设备,而且给每一个鸡蛋喷码要耗费大量的人力,如果没有政府的资金支持,谁也不愿意主动找麻烦。“如果有政府的扶持和推动,鸡蛋追溯会好操作一些,起码也有个牵头的。”

济南市畜牧局负责人同时表示,虽无追溯系统,但是如果鸡蛋出现质量问题,目前超市销售的鸡蛋都可以找到养鸡场。虽然散装鸡蛋上多数没有标签,但实际上都可以找到来路。超市和大型市场的进货渠道大多比较固定,鸡蛋如果出了问题,可以直接找到养鸡场,通过生产档案可查阅到鸡蛋的一些信息。

据了解,目前省城的生鸡蛋追溯是依靠人工记录的方式。按照畜牧局的相关规定,养鸡场的工作人员将每天的生产过程以档案形式记录,包括每天的产蛋数量、疫病检查以及饲料是否合格等。

◓相关链接

猪肉追溯的过程

本报见习记者 宋立山

据济南市畜禽屠宰稽查大队大队长李金玝介绍,猪肉进入市场前,各个环节的企业要进行登记,输入该批次猪肉的详细信息,这将形成从生猪入厂到肉品销售的完整信息链,确保责任可追溯。例如经销商从屠宰场批发猪肉时,厂家将给经销商打上IC卡。销售过程中,把IC卡放到电子秤上,猪肉的相关信息会在电子秤上显示出来。消费者购买猪肉时,电子秤称重之后会打出带有条码的小票,小票上面有一个即时生成的10位数追溯码。

消费者登录济南市生猪产品质量追溯网,输入追溯码就可以查到自己所购买的猪肉的一条龙信息,包括销售企业、屠宰企业和养殖场等。而且,超市销售的即时信息也会通过超市质量信息追溯系统,自动上传到济南市生猪产品质量安全信息追溯系统,每批肉什么时候销售、在哪里销售、卖了多少,都在稽查大队的监控之中。

◓市场传真

涉龙邮品跟风上涨

部分涨幅达40%

本报1月5日讯(记者 马绍栋) “先交定金,三天之后才能到货。”5日,记者从济南召开的壬辰年生肖邮票首发仪式上了解到,龙年生肖票销售火爆,受此带动,包括龙年邮票纪念册、金银制品等涉龙题材邮品身价看涨,龙年纪念金币等涨幅达30%-40%。与会专家表示,收藏者应保持理性投资,量力而行。

“朋友多次拜托我,让我一定帮他先抢两套。”刚刚交完定金的市民赵先生一边给记者展示自己定的龙年生肖邮票纪念册,一边对记者说道。记者看到,首发的邮品纪念册有135元、155元、165元三种价位,内设龙年生肖票数量各不相同,包装十分精美。赵先生表示,单张龙年生肖票面值只有1.20元,适合自己收藏,但现在各邮局还买不到,需要提前到邮局预订。买这种纪念册虽然价格较贵但送人比较精致。

“龙年快到了,现在涉及‘龙’题材的金币银币已经开始涨价,一些龙年邮品涨幅都在30%-40%之间。”一名销售各类生肖题材邮品的邮局工作人员告诉记者,近期受1980年发行生肖猴票价格飙涨的影响,建国以来第一、二轮发行的生肖邮票普遍出现一波上涨行情,又到龙年,目前第二轮发行龙年生肖票整版(32枚)市场价已经到了5000元,而由原版生肖邮票同比例打造、带有权威部门监制的首轮12生肖邮票金砖涨幅已经高达40%。

中国收藏家协会副秘书长、中国票证收藏委员会主任王邦华告诉记者,市民对于当下日渐升温的生肖邮票及相关邮品收藏要保持理性,既要看邮品发行单位、渠道,又要看是否出自著名设计家之手,而且邮品种类多、质地、价格差距较大,市民在投资收藏时一定要量力而行,最好选择变现能力强的品种,控制投资风险。