



万科首次开盘引千人选房。

## 攒了五年钱 仍然买不起房

“一年又一年，过完了2013，房子还是没有着落。”刘乐话语中带着伤感和无奈。2013年，楼市后调控时代，对于房地产市场来说是复苏的一年，很多在2012年时习惯了冷清的售楼处，这一年来却一直人来人往，络绎不绝。房价亦是步步走高，抢房热潮不断上演，“买涨不买跌”的购房者跟着房价一路向前冲刺。

### “在观望中一再错过”

2013年12月31日，一年即将收尾，刘乐坐在电脑前看着刚刚写完的程序，长舒一口气，工作结束，马上可以下班了，晚上要和朋友欢聚一下，一起迎接2014年。“乐子，咱工作整整五年了吧，感觉如何？”“一直想攒钱买房子，工资涨了，可远远赶不上这房价的涨势，到现在我还没房子。”“我倒是买房了，一个月工资光还房贷，生活完全没质量，不买也好。”据悉，刘乐家在外地，毕业后留济南，在一家软件公司工作，由于行业入门比较难，前两年一直跟着师傅学徒，自己很难有自主创作，拿了两年基本工资，那时也没想着急买房子，先踏实工作学习。工作三年后，也就是2011年，刘乐和女友的家长都着急了，开始催促他们商量结婚。可是，房子又成了他们的“拦路虎”。

当刘乐开始考虑买房的时候，正是房价上涨的时期，一波波的涨幅让刘乐这样的刚需置业族“摸不着头脑”。刘乐最终还是和女友

在老家先结婚，在济南一直租房住。据了解，刘乐一直没有出手买房的一个重要原因是，他刚开始看房的时候，划定范围很小，一直倾向市中心，但观望中房价不断上涨，他的目标购房区域便随之扩大，开始考虑城区即可，不必居中心。直到现在，购房区域不得不再次扩大，在市区工作的他也不得不向市区周边考虑。

### “锁定目标，尽快出手”

“这几年看过不少房子，但在犹豫的时候房价就变动，2012年在我要出手的时候，房价开始有所下降，我就开始观望，可后来又上涨，真是看不透这市场。”刘乐道出了许多外来年轻一族的无奈，要是不啃老，光靠自己更是买不起房。

“2012年国庆左右曾到花园东路一个楼盘看房，当时房价7500元/平米，每平米比八月份已经涨了300元，但听周边朋友说，调控严厉，房价可能还会下跌，我就暂缓了购房计划。这一耽搁，只见房价一路上扬，没有停歇的意思，去年

夏天我再次来到这家楼盘时，当时看到房子已经价格冲破9000元/平米，并且房源所剩无几，置业顾问都自信满满，表示房子不愁卖，很快就清盘。”刘乐对记者说道，我感觉我不能再等了，年前要把房子定下来，这样才能回家过个踏实年。据了解，刘乐已经锁定唐冶片区一家楼盘，准备带家人去看看，没什么问题就出手购买。

记者调查得知，近一年济南各个区域房价都有不同程度的上浮，一些热点区域涨幅更是惊人，南部的中海国际社区、鲁能领秀城、华润中央公园等楼盘由于地理位置优越，配套相对完善，房价上涨幅度也较大，户型楼层较好的房源单价都已过万。而化纤厂片区、西客站片区等热点区域一年来房价也有1000元/平米以上的涨幅，业内人士表示，对于刚需购房者来说，选房子不必太追求地理位置，如果市区周边有价格在自己能力接受的范围内的房源也可以先购买，过度居住，日后再寻求改善，小房换大房。

(楼市记者 葛未斌)

## “疯狂”的房价

每年年底，大家都盼着看贺岁片，图个乐呵。可谈起房价，难免像是心底的一块石头，沉甸甸的，让人想乐也乐不起来。2013年，在楼市发展的十多年历程中，也可以称之为值得纪念的一年了：全年房价一路上扬，开盘哄抢的场面频频上演。而临近年末，房价更是又冲刺了一把，这让不少想以房换房的市民有些挠头，停滞了换房的步伐。

2013年末，我们明显的感觉到区域二手房与新建商品房的价格差距越来越大，不少想以房换房的改善型需求市民发现：过完2013年，置换的门槛无形中又抬高了

很多。李先生一家，目前居于市中区一套85平方米的2003年商品房，周边的二手房到了9000元每平方米，本来合计着想卖掉现有居所，购置一套120平的改善住房，可是算来算去，尽管这几年二手房价也翻番的涨了起来，但触及一手房还是需要相当大的资金缺口。用他的话说“住了十年的房子，水涨船高，依旧改善不起啊”。

调研中记者获悉，就连目前市中心的房子也同样面临以房换房的尴尬。陈女士一家，在市中心有一套83年的学区房，56平米，刚刚以单价1.3万/平米、总价72万元的高价出售出去。可问及其准备要去哪里再购置一套住房时，陈女士深有体会

的说：“像这种市中心的住房，1.3万买新房是极其不可能了，想换个120平米的改善房也得在目前区域往东8公里之外选，房款格外还得再添置40万。但要是往西客站附近买套住房，倒是可以实现，就是稍微远了点。”

与此同时，年底之际居住在南部的王女士想把住了8年的180平米的大四室置换一下，在物色了市场上规模相当、社区景观环境相当的在售商品房后，算来算去最终置换新房面积却仅有140平左右，缩水近40平米。这不得不让王女士暂时打消了换房的设想，她感慨到：“目前手中的这套住房，二手房的市场成交价在200万冒头，而市场上同等社区规模同样面积的商品房售价已达260万左右，置换一套缩水的140平的住房，实在是不甘心。市场这样，暂且就先不换了。”

阶梯式购房，在这之前是较为普遍的改善型住房消费方式，但从现在来看有些行不通了。以前，市场平均房价一涨，卖掉旧房，稍微添置点就能换套改善新居，而现在的市场状况，阶梯式置业有些不可行，区域新建商品房的价格与二手房价格已经有了明显的价格差。

疯狂的房价，何时能罢休！

(楼市记者 贾婷)

## 济南多家银行取消房贷利率折扣 年底购房贷款压力加大

2013年10月以来，驻济各大银行逐步收紧房贷，国有各大银行纷纷取消了利率折扣，全面执行基准利率，有的中小银行对房贷临时上浮25%，对按揭贷款购房者来说，要多掏不少利息。

据了解，针对首套房贷款，2013年国庆以来，不少银行将原先执行的利率9折优惠政策调整为更低折扣，甚至取消，而取消9折优惠后，同样20年期、50万元贷款，贷款人将多还4.5万元。

济南市董女士2013年9月底在西站一楼盘购买了房子，总房价接近65万元，一半需要通过银行按揭。她选择了工行贷款，提交了资料后，等待20多天完成审批放款，从12月份开始按月还贷。她的贷款合同上写的贷款利率为6.55%，也

就是基准利率。“我一直以为房贷打折，怎么到我这里就不打折了？”工行的客户经理解释说，从10月份开始房贷就取消了打折，此前确实有9折甚至8.5折的优惠。

市民李先生刚刚在二环南路一楼盘购买了一套90多平方米的房子，打算贷款50万元。与开发商合作的工行、农行、邮储几家银行提供按揭贷款，但是全部执行基准利率。置业顾问表示，从10月开始，各大银行都取消了利率折扣。

相比之下，二手房房贷受到的影响更明显。济南一家商业银行某支行负责人告诉记者，他们总行从2013年10月开始要求把房贷利率上浮25%。“执行基准利率也可以，审批时间长，客户得等。说白了就是批不下来。真正批下来的都是上浮

利率的。”他预计这种状况还要持续，但具体情况还得听总行通知。

某股份制银行济南分行个人金融部负责人说，一般来说，上半年各个分支机构都绑足了劲放款，争抢份额。到了2013年下半年，信贷资金就偏紧，最后两个月，各个银行多少都“囊中羞涩”，想把有限的资金用在刀刃上，特别是中小银行，房贷业务就不受待见，优先考虑利率高的企业贷款、信用贷款等业务。

业内人士指出，银行是独立的市场主体，银行是否有房贷优惠也是纯市场行为。但取消利率优惠，对购买首套房的家庭来说，无疑要付出更高成本。

(楼市记者 田晓涛)



看房、买房成为今年主旋律。