

# 就算不再建房，卖完也得两年

## 商河房价较去年同期略有下降，乡镇居民成开发商争抢对象

文/片 本报记者 李云云  
实习生 梁文慧

近日，国家多次提到化解房地产库存问题，甚至将去库存列为明年工作的重点。那么，商河房源的库存怎样？从各个开发商提供的年末数据来看，商河县2015年大约卖掉2000套房子，再加上往年的库存，约有4000套的库存急需销售。在维持现有购买力的前提下，即使商河不修不建新房子，这些房子还得卖两年。

►如何去库存，成了摆在商河开发商面前的一件大事。



## 下半年销售情况缓慢回升，全年卖了2000套房子

经过“金九银十”的疯狂促销后，近日商河的房地产市场趋于平静。进入12月份以来，商河的楼市略显冷清。23日下午，记者在尚河名郡小区的销售大厅里发现，只有两三个看房的人，和前两个月热闹看房景象大相径庭。销售人员说：“进入12月份以来，看房的人少了，现在一天平均卖不到一套房子。”

尚河名郡今年一共有500套可售房源，截至目前库存30%

左右。销售人员告诉记者，今年销售情况和去年差不多。销售人员说：“总体来说，下半年的销售量要比上半年好，最好的时候一天能卖掉10套房子。”

除了尚河名郡之外，泰和名都楼盘的销售人员也表示，下半年房屋销售情况开始逐渐有起色，一年差不多卖了360套房子，下半年销量能占到60%以上。工作人员说：“为了刺激消费，我们今年的价格略有下降，每平米比去年同期降低了200元，不过这两年

房子不是太好卖，剩下的库存只能慢慢消化。”

记者在商河县住房和城乡建设管理委员会了解到，商河县2015年取得销售资格的房屋达到50万平方米，一年卖掉的房屋建筑不足30万平米（其中还有往年的库存）。住建委的工作人员说：“商河目前总库存在4000套左右，按商河县目前的消费能力来说，假设每年不再建新房，这些房子还得卖两年。”



即使不修不建，商河的房子还得卖一段时间。

## 房屋入住率近六成，城区人口消费市场接近饱和

在商河县的各个小区，记者发现了一个怪现象，进入冬天以来，各个小区的人口突然增多了。市民刘女士一语道破天机，小区内很多房主都在乡镇上有房子，冬天取暖后才回到县城居住。刘女士说：“我们楼道里4户人，供暖后就只剩下我自己了，还有一户买了房子后就很少来住。”

刘女士谈到，她小区内很多住户都是为了孩子上学在县城买了房子，等到孩子上了高中之后，很多人就回到农村老家居住。据商河县

住房和城乡建设管理委员会的工作人员介绍，这种现象在各个小区比较普遍，小区实际入住率在六成左右。工作人员说：“城镇人口的工作情况、对城区生活的认可度在一定程度上影响了小区入住率。”

商河县住房和城乡建设管理委员会的工作人员说：“城镇人口买房子，流动性较强，入住率就相对低一下。相对而言，城区人口比较稳定，但是他们很难再大批量地买房子了。”他解释道，目前商

河县城内的常住人口、企事业单位人员等的消费市场已经接近饱和，购房欲求不大，购房主要用于婚房。

前来看房子的张先生说：“我们先来看看，如果有特别满意的，我们就买了，如果没有就和父母住在一起。”张先生和他的未婚妻都是城区人口。“我觉得，要是单单靠结婚买房来刺激消费，这样的市场太小了，再加上咱商河人才外流比较严重，城区人口近几年根本不可能大规模地购房。”张先生如是说。

## 开发商多种方式去库存 坦言大幅度降价不现实

市民刘先生说：“既然我们的商河有一定的库存，那开发商能不能降价销售啊。”对此，记者采访了泰和名都、尚河名郡、凤凰城等多个楼盘的销售人员，他们均表示降价销售难。

销售人员给记者算了一笔账，商河的整体房价在每平方米3600元左右。开发商在购买地基、缴纳配套设施费，再加上逐渐上涨的各项费用后，每平方的成本价在3000元左右。销售人员说：“如果要让我们大幅度降价不现实，除去我们的活动费用和日常开支，我们近几年的利润正在逐渐压缩。”

在商河房价难以大范围下降的前提下，各个开发商使出浑身

解数来去库存。除了加强宣传渠道外，“交一万抵三万”“买房送装修”“特价房”“组团打折优惠”等活动层出不穷。更有小区为了适应用户的需求，及时调整公司建设方案。相对城区居民来讲，城镇居民更喜欢“5+1”（五层楼外加阁楼）的房屋设计。有楼盘根据商河市民的购房需求，打算将原先的高档小区设计变为“5+1”模式，该楼盘负责人说：“我们必须要用最合适的户型来抢占客户资源。”

但是，销售人员提到，这些常规的销售模式，一定程度能刺激消费者的购买欲望，但是如果常年开展，作用会越来越小，如果想要尽快去库存，各个开发商任重道远。

## 城镇人口成“香饽饽”，不少人买房为孩子和面子

市民王先生说：“眼下，商河房地产的主要潜在市场在乡镇的个体户和种植大户。2016年，谁先抢占了乡镇市场谁就抢占了先机。”为了抢占城镇人口市场，记者发现各个楼盘都将宣传重点放在了城镇，几乎每个乡镇主干道、每个村庄都能见到各个楼盘的宣传标语。龙桑寺镇的张女士说：“暑假的时候，好多刚刚高考完的学生都下村挨家挨户发宣传单页，还有的楼盘在我们镇上搞文艺演出，我记得水木清华和中央华府都搞过。”

张女士觉得他们镇上的有些人越来越热衷在商河买房子。近三年的时间，她们村新增了近十户在商河买房子的，其

中一部分人在商河买房子是为了孩子上学。尤其是商河第二试验学校正式招生以来，泰和名都、嘉源逸居等小区的住户都可以就近上学。张女士说：“我外甥就为了孩子上学，在尚河名郡买了房子。”

由于家中有生意要做，张女士的外甥两口子只能“两地分居”。张女士的外甥在家做生意，他媳妇在县城照顾孩子。张女士的外甥说：“我媳妇和孩子每周五回家，周一再回去，有时觉得挺麻烦，但是细想也就几年，孩子上了高中就好了。”张女士的外甥表示，孩子上了高中后，他们两口子还是会在家过日子，会把商河县城的房子租出去。

张女士的丈夫看着外甥买

了房子后，也打算在商河买一套房子，张女士却坚决不同意。她觉得孩子都上大学了，家里农村新规划了六间砖瓦房，她们根本不需要在县城买房子。张女士说：“孩子以后还不知道在哪里工作，要是回商河再买也不迟。现在房子是财富的象征，谁又在商河买房子了。张女士说：“商河有钱人可能会去济南买房，济南的去北京买房，如果是为了更好的发展无可厚非，如果是为了面子我觉得就不值了。”

张女士提到，有时和朋友们一起吃饭的时候，有的朋友就会说，你看看人家谁谁又在商河买房子了。张女士说：“商河有钱人可能会去济南买房，济南的去北京买房，如果是为了更好的发展无可厚非，如果是为了面子我觉得就不值了。”

### 相关链接

## 济南市多项政策去库存

指望开发商降价达到去库存的目的似乎并不是非常现实的措施，因而济南也就采取了其他的措施来实现降低库存的目标。

今年8月，山东省13部门出台政策，鼓励房企将存量房转安置房、公租房，鼓励政府回购，鼓励乡村教师、医护人员进城团购等，而济南今年也对这些措施进行了首次尝试。

济南保障性住房管理中心的负责人表示，今年济南新建的4500套公租房中有3000套都是向济南西城开发商订购的。此举不但解决了西客站片区供应量大、库存高的情况，而且也加快了公租房建设的速度，能起到更好的保障民生的效果。

除此之外，临近年末济南又

拟定了《关于促进我市房地产市场平稳健康发展的意见（征求意见稿）》，贯彻落实省住房和城乡建设厅发布的《关于促进全省房地产市场平稳健康发展的意见》。《意见》中包含的关键词，每一条都旨在刺激房地产市场的消费，而这其实也是在在加快楼市库存的消化速度。其中最关键的一点就是商贷二套房首付比例降至3成，这就在很大程度上降低了人们购买二套房的压力，从而刺激改善一族的置业；此外，首套房首付2.5成也基本在济南落地，几项利好的叠加直接刺激了楼市需求的增加。

在济南市的多项政策出台后，估计商河县去库存的地方性政策也将随机出台，届时，商河的楼市将迎来新的变动。