

## ■楼市半年考·别忘风险



29日,济南房地产交易大厅内,等待交易的市民正在排队等候。本报记者 左庆 摄

### 换购的居多,炒房的减少

# 房主加价惜售,二手房有价无市

记者近日调查发现,济南二手房价格最近一路上涨,但成交量却逐月下滑。对此,有房地产行业专家分析称,高企的房价是由消费需求不断释放造成的,但是由于不少房主加价惜售,加上济南的二手房购买者多是以刚需和改善性住房为主,造成了目前济南二手房市场“有价无市”的局面。

本报记者 安文 刘帅

### 10个月的时间 房价涨了6000元

标价300万元,出售济南环山路一套189平米的房子。10个月后,济南市民柳女士感觉亏了100万。“当时儿子留学回来在上海工作,需要在上海购房,去年8月份,在网上找了几个二手房专业网站,把卖房信息挂了出去。”柳女士告诉齐鲁晚报记者,她最终以300万元的价格将房子售出,但现在同地段的二手房价格已经涨到了每平方米2.2万元。

在济南某政府机关工作的马女士说,她在网上挂出的房子价格也涨了不少。去年4月份,她在济南历山路上换购了一套140平方米的高层三居室。由于长期闲置,她就想卖掉或者租出去,听说之前刚有人卖过一套同样的房子,价格是230万元,于是不假思索加了28万,挂了258万的销售价格和每月5000元的租金价格,对外租售。

马女士称,刚开始,中介认为258万元太高,认为能卖到230万就不错了,都要求降价出售。但是从今年三四月份开始,不少中介都抢着打电话说要带人看房子,马女士觉得再卖258万元有些亏,于是提高到270万。即便如此,不少购房者仍然表现出了急切的购房欲望,但马女士考虑到最近二手房的价格在涨,她还是决定先不卖了。

惜售直接带来了房源稀缺。最近一直在看房的刘先生注意到,实际上市区的代售房源非常紧缺,所有中介手里翻来覆去就是那么几套房,房源成了最稀缺的资源。很多业务员为了刷单,经常含糊其辞,骗客户去看房,实际客户已经

看过这套房子,他们的目的只是增加自己的业务量。另外,有业内人士介绍,受政策调控影响,在济南市场上,几乎再也找不到曾经遍地的炒房族,这也是房源稀缺的原因之一。

### “看过的20套房子, 只有2套实际成交”

虽然济南二手房价格一路上涨,但实际成交量却逐月下滑。公开资料显示,3月份济南市二手房网签7529套,4月份网签7034套,5月二手房网签6297套,成交量放缓,房价小幅上扬。3月济南二手房价格环比上涨了0.8%,4月环比上涨0.4%,5月环比上涨0.3%。济南搜房网二手房总监张洪庆也印证了这一趋势,他说,搜房网二手房成交量3月份环比增长600%(2月份春节),4月环比下降5%,5月下降10%,6月下降20%。“这是消费需求不断释放造成的,按照规律,预计8月底会跌到最低值,9月份重新启动新一轮房价浮动。”

济南市民李先生认为,“有价无市”的情形已经在济南二手房交易中普遍存在。李先生因为准备要二孩,想把目前家里居住的一套70平米的老房子在市中心换购一套130平米的三居室。他多方打听后发现,在历下区的核心区域要购买一套符合要求的房子,均价在2万元上下,总房价要接近300万元。还有一些房东将单价调到了3万元一平米,价格在300万-400万元之间。

不过,李先生介绍,在他半年内看过的接近20套房子中,只有两套房子最终成交,有18套都是很华丽的高价,看房的不断,真正购买的却寥寥无几。“有300万元可以到高新区买别墅了,真正有这个经济实力的,谁会买一套老旧的二手房?”李先生说。

### 多为改善居住环境 一夜暴富的并不多

记者调查了解到,房价上涨,在济南市区一套像样的三居室房子动辄两三百万元,却没有带来卖房者的暴富。高房价下,为改善住房换购的越来越多,卖房致富的几乎找不到。

济南市民陈先生的父母居住在泉城广场附近的一个单位宿舍,房子面积约130平米。由于这套房子父母居住多年,地理位置、户型结构、小区环境等各方面都不错,随着父母年纪渐长,越来越需要儿女照料,春节后他们将这套房子挂到网上出售,然后准备在自己居住的小区换购一套三居室。

最近,这套房子最终以300万元的价格成交。陈先生称,300万元到手却没有暴富的感觉,因为他在卖房的同时,也在四处筹措资金。他要购买的也是一套二手房,总价接近400万元,卖房后他不仅没赚到钱,还要多拿近100万元。他说,他的房东将房子出售后,是为了在上海给子女添置住房,在济南卖出这套近400万元的房产后,到上海购房还要再添500万元。

陈先生称,在济南他先后购置了四套住房,父母一套,岳父母一套,自己一套,儿子婚后一套,总房价按照市值计算接近1000万元,但是却丝毫找不到暴富的感觉,反而觉得经济上很紧张,买一次房,父母和兄弟姐妹家里就被洗劫一空。他唯一能感受到的,就是居住条件得到了明显改善。

链家济南环山路店商圈经理王冠中告诉齐鲁晚报记者,目前济南市民二手房购买者主要还是以改善型和刚需为主,“以三居室为主,集中在90平到150平,还是自己住。”张洪庆说,搜房网二手房也多数以刚需和改善型为主,“没有发现炒房现象。”



清明期间北京新房成交超去年两倍。(资料片)

### 专家观点

## 一二线楼市反转,风险要正视

据《凤凰财经》报道,进入到2016年6月份,北京楼市一改之前“一房难求”的火爆景象,二手房交易萎缩,价格松动,商品房销售面积涨幅回落。有学者和机构分析,这或许说明2016年上半年这一轮的楼市暴涨已经到顶。

对此,在近日的第十届夏季达沃斯论坛期间,华夏新供给经济研究院院长贾康表示,不能说一线城市房价到顶了,只是迅猛上涨的局面有所收敛。

6月28日,贾康在接受新华网思客专访时表示,房地产市场是明显分化的,冰火两重天。贾康提到了楼市中的一个新现象是,冰火界限比较模糊,原来认为冰的二线城市跑到火的地方去了。一线城市太热,不能不做更严厉的限购,二线城市的趋势是迅速靠近一线城市。现在二线城市要做观察,原来是冰可能很快转成火,不能简单地按照千篇一律去库存的要求。只有三四线城市现在还普遍认为存量比较大。

对于“一线城市房价到顶”的说法,贾康给出了否定回答。“不能说一线城市房价到顶了,只是迅猛上涨的局面有所收敛。”他表示要具体问题具体分析。

对此,安信首席经济学家高善文分析称,尽管在全国范围之内小学人数的增长都是负值,但是在一线城市小学在校人数的增速一直维持4%甚至是5%。这表明一线城市吸纳了大量的年轻劳动力,这种人口趋势的变化推动了一线城市对住房、学区房旺盛的需求;并且从人口的趋势来看,一线城市住房需求的增加在2020年之前不见得会结束。

另外,在贾康看来,股市是一个整体的行情,牛市或熊市两者择其一,但楼市一定要分开看。因此,2016年的楼市不会像2015年的股市一样,不存在暴涨到暴跌的风险。

对于如何去库存,贾康提到,意愿中是农民工进城来购买这些库存,但实际上主体的农民工部分可能没有支付能力,所以在三四线城市要吸引农民工住有所居,成为常住居民,这个去库存的过程一定要配上政策杠杆,把存量变成共有产权房甚至公租房,这样才能达到顺利地吸纳农民工在三四线城市定居而去库存的意愿。这都要具体分析,要一地一策、一城一策。

专家称,楼市价格疯涨对楼市中长期稳定发展来讲并不是一件好事情。市场需求在不断透支,楼市的金融风险也在此基础上不断累加,市场始终还会因此而进行调整。

据澎湃·财新