

鉴城

从二环东路到高新区 再到唐冶新城

济南购房版图连续外扩

本报记者 刘万新

十几年工作生涯 经历两轮房价暴涨

可以说,李琳是2016年这一轮房价快速上涨的见证者之一。“其实我们行动已经慢了一拍,这套127平米的三房,单价在12000元左右,但就在半年前的首开之时,房价才9000元一平米,小户型的只有8000元一平米”。

虽然大房子买了,由于还没入住,李女士起初并没有体验到买房的乐趣,相反更多的却是不甘心,“当时觉得买亏了,才不过半年时间,一平米就多花了3000元,算下来近40万元就扔进去了,所以虽然买了房,但却一直闷闷不乐,况且还在比较偏远的经十东路”。

但李琳夫妇是幸运的,随着地产加杠杆红利的持续释放,房价在不断创造新高,“后来看置业顾问刷朋友圈,价格几乎每月都上调,经常

是这个月一平米15000元,下个月就16000元,下下个月就17000元了,到了2016年10月,济南开始第一轮限购,房价已经22000元了”。

随着房价上涨,李女士一家人的心态也在不断变化着,“那一阵子就像是在做梦,有种不真实的感觉,短短半年时间,眼看着房价一平米涨了1万元。身边的朋友劝我们,想办法把房子处理了,一下子净赚100多万,我们听完后也大为心动。但冷静下来想想,如果把这个三房卖了,一大家子长期挤在两房的小空间里,会长期很难受。家人那段时间经常说幸亏买了,否则买晚了,得多花100多万,而如果那样的话,我们压根也买不起了”。

李女士告诉记者,从2005年开始工作,目前已经第13个年头了,作

为地产关注者之一,在这期间体验过多轮房价上涨,但以2016年这一轮房价上涨最急,而且涨幅最大,其次就是2009年那波涨幅。

这两拨房价周期都被李琳经历了,“2008年底经济不景气,所有房子销售都不好,几乎所有楼盘都卖不动,确切的说是几乎所有人都不看房了。那时候还没结婚,爱人在高新区一新开楼盘选了套近100平米的两房,单价不到5000元一平米,总价50万的房子首付两成10万,而且后来贷款还享受了7折的历史最低房贷折扣”。

跟2016年这一轮买房经历一样,李女士家人买房后,从2009年年初到下半年的短短半年时间,济南东部高新区的房价迅速从一平米五千元涨到了八九千元一平米。



▲位于唐冶的鲁商凤凰城已经成熟入住

在完成生子这一人生重大事项后,从事商业零售的李琳选择了升级换房。其实2015年下半年,其就开始了看房历程,但直到2016年上半年,楼市加杠杆的刺激下房子迅速上涨,她才果断出手购房。

房改二十年 济南购房门槛不断提高

跟李琳一样,工作十多年的王康作为一名济南本地人,也见证了济南房地产业的发展,同时也经历了济南房价和购房门槛的不断拉升。

王康告诉记者,济南房地产可以以房改作为分割线,“房改前济南不过是建建房子,还谈不上是房地产开发。上世纪90年代初,朋友在大纬二路买了套房,才600元一平米。到了1995年前后,二环东路山东经济学院对面一些单位对员工购房进行补贴,

房价不过一平米1000元左右。”

房改后房地产起步,房价也开始抬头。据了解,上世纪末阳光舜城一带的房子,开始也就是一千多元,到了后来,如重华苑,2003年前后单价涨到了3000元/平米左右。2003年后,随着政府对房地产的重视,济南房价像一匹脱缰的野马,而买房的门槛也越来越高。2006年的代表楼盘名士豪庭,单价不到5000元/平米,购房门槛适中,很多白领买房完全没问题。到了2009年,奥体的明星楼盘全

运村,精装房单价大约七八千元,普通中产买套房也没太大压力。

随着国家对房地产的去库存和加杠杆,稳步了多年的济南房价,2016年初再次起飞,而这时购房门槛也更高了。据悉,2015年的财富中心,起初单价在13000元左右,一套像样的房子不过200万,中产家庭购买已经比较辛苦。而眼下绿地国金中心等楼盘单价已达到24000元/平米,随便一套房四五百万,已不是一般中产阶层可以购买的。

房价挤出效应明显 济南购房版图连续外扩

随着房价的上涨,越来越多的年轻人在济南市区内已买不起房,只能转移购房区域。从事地产代理行业的张力告诉记者,济南购房区域转移以东部的转移路线最有代表性,最近十年,济南东部购房转移就是从二环东路到高新区,再由高新区转移到雪山片区和唐冶片区的过程。

张先生表示,2006年前后,济南在售楼盘集中的二环东路,那时候有中润世纪广场、名士豪庭、港澳花园、金色港湾、时代新城等可供选择。

“2007年有一轮房价上涨,之后2009年的房价上涨让很多年轻人接纳了高新区。此前,高新区的房地产业已起步多年,但一直没形成气候,即使在2008年房子还是卖不动,但是随着2009年的市场整体行情启动,高新区的海信慧园、茗筑美嘉、盛世花城、莱茵小镇、鑫苑国际城市花园、未来城等楼盘火了。”张力说道。

张力表示,不管愿不愿意承认,这一轮房价的上涨都成就了几个区域,包括唐冶片区和雪山片区。在2016年这轮房价上涨前,唐冶片区

和雪山片区的很多楼盘是没有底气的,多数楼盘单价6000多元都不好卖,个别企业甚至面临生存压力,但突如其来的行情,让很多购房人群蜂拥而至,而房价短期内也拉升到了1万甚至1.2万一平。”

他表示,济南购房版图的外扩,房价的挤出效应只是一个因素,更重要的还是受济南整体城市规划推进的影响,目前济南市区的大地块已经非常少了,很难有整体规划和发展,在这种情况下,外围区域的大片土地更适合济南整体规划和发展的需要。