

# 毕房族：租房乎？买房乎？



翡翠东郡社区实景 蔡阿兴/摄影

“

进入毕业季，大量毕业生的涌入搅热了济南租房市场。6—9月份，不少选择在济南就业的毕业大学生开始租房，济南房租价格也迎来了新一轮的集中上涨期。近日记者走访省城租房市场了解到，济南租房价格普遍上涨了100到300元不等，涨幅5%—10%左右。

### 租房窘境： 房租普遍上涨100到300元

近日，住在省城舜玉小区北区的小刘最近比较郁闷，已经住了三年的房子突然说要涨价，而且一涨就是300元，让她一时间有点吃不消。“我这是两室一厅，原来房租是1200元，我住一个屋子，另外一间总是换租客，这不前几天那个租客又搬走了，房东又开始出租。”小刘说，由于这个小区临近山财大，现在是毕业季，又有很多毕业生来租房子了，“因为我住的这个房子是新装修的，条件比较好，房东说很多学生都看好了这里，所以要涨价，如果我不租，也有的是人租。”小刘表示，“也不是没考虑过相对便宜的地方”，但是价格便宜，地段就不好，而且还要加上来回的交通费，上下班耽误在路上的时间也不少，“感觉不合适”。

记者咨询了一些省城的房产中介，发现最近房租都出现了一些涨价的趋势。一套100平方米左右

的房子，少则上涨100元，多则上涨300元。“一般在毕业季房租都会多多少少出现一些上涨，跟房价上涨、物价上涨都有关系，有的房东每年都会涨100元，有的可能几年才涨一次，涨的幅度就会大一些。”省城文化东路一家房产中介的经纪人介绍说。

### 专家推荐： 可考虑购买低总价房源

记者在采访中了解到，由于房价和房租都处于上涨状态，不少年轻人对购房的愿望有所上升，希望成为“业主”，而不是一直做“房客”。“房租不断上涨，一套小户型房子的租金都接近两千，这些钱还不如拿来做月供。”正在租房的市民小张道出了心里话。

一位中介人士认为，虽然房租和房价都在涨，但实际上房租和“月供”之间的差距不是在缩小，而是在不断扩大，例如现在租一套小房子如果需要1700元，但买这样一套房子每月需要还的“月供”可能

就得3000元，如果再等下去差距可能还会扩大，因此对于一些租房者而言，目前入手一套低总价的住房或是不错的选择。

近期，记者在市场调查中了解到省城绿地泉景园、银丰唐郡、鲁商凤凰城、外海中央花园、恒大雅苑、绿地爱丽舍、东岸、三箭汇福山庄、三庆城市主人、东都国际、尚品燕园、实力赉湖居等一批“5、6、7”字头的房源颇受市场青睐。位于奥体中路沿线的东都国际项目，紧邻即将动工建设的R2、R3两条轻轨线路和新东站，周边更有十几条公交线路通达，交通十分便捷，近期推出35—60平米小户型精装公寓，5100元/平米的低价一经推出即获市场热捧；位于经十东路北侧的三庆城市主人6月29日首次选房，350余组客户到场，近300组客户成功选房；位于经十西路南侧的学区房实力赉湖居，紧邻腊山湖和腊山公园，近期加推精装住房开始认筹，也颇受市场欢迎。  
(楼市记者 田晓涛)

### 记者帮办

这是齐鲁晚报《齐鲁楼市》推出的买家做主角的栏目。如果您在买房、卖房、收房、验房、物业、按揭等方面遇到任何问题，都可以致电本报。楼事无大小，记者帮您办。  
☎电话：0531—85196379

## 开发商宣传未兑现是否违约？

### 读者求助

王阿姨准备为归国的儿子购买一套婚房，二环东路附近的一套商品房吸引了她，开发商对外宣传小区内 有3000平米社区服务中心、60%以上绿地、1500平米的湖面；一梯两户原装进口电梯等等，于是王阿姨很快购买了该小区房源。可是到了交房的时候，小区的建设与规划的迥然不同，绿地变成了停车场，根本就没有社区服务中心，湖面就是一个用石头垒成的假山周围的小水池，宣传的进口电梯全部都是国产中最低廉的电梯。

### 律师分析

对于本案，北京市隆安(济南)律师事务所建筑房地产部主任白金印律师提示，对于商品房销售广告中宣传的“一梯两户”、“3000平米社区服务中心”等内容，因该内容直接影响到销售价格，是开发商就商品房开发规划范围内的房屋及相关设施所作的 具体确定的，并对商品房买卖合同的 订立以及房屋价格的确定有重大影响 的说明和允诺，属于法律概念上的要约。该说明和允诺即使未载入商品房买卖合同，亦应当视为合同内容，若开发商违反，则应当承担违约责任。而对于商品房销售广告实践中的“温馨家园”、“依山傍水”、“商机无限”等内容，则多是开发商为了制造声势、吸引购房者注意力所作的宣传，这些广告内容只能算作要约邀请，并无实际意义，而这类广告内容即使写进合同也不具有法律效力。

### 记者提醒

对于与商品房实际情况不符的广告，购房者应当区分对待，采取不同的策略：一方面，对于一般性描述，开发商可不受约束。另一方面，若开发商所作售楼广告具体而明确，如标明小区内的附属设施，楼房的结构以及朝向等。由于该描述直接影响了合同的订立及房地产的价格，因此，此类广告一经发布，即具有法律效力，一旦实际情况与广告内容不符，则开发商应依法承担违约责任。需要提醒注意的是，虽有相关规定的保护，但为了减少不必要的麻烦，购房者最好还是要求将广告中的实质性内容落实到双方所签署的房屋买卖合同及补充协议上，同时保留销售广告等相关宣传资料。

(帮办记者 杜壮)

### 房源推荐

## 买栋别墅自己住

有个广为流传的故事：一个有钱人在许多自然风光极好的地方买了别墅，房子装修的富丽堂皇，又雇了几个佣人帮他打理。但是他每天忙于工作，难得过去住一次。于是他的佣人天天牵着他的宠物，享受着他的私人花园。这个故事带给人们些许警醒，一个人拼命赚钱实现了别墅的居住梦想，却不会享受别墅里的生活。从投资

的角度来说，他购买的房子性价比不高，利用率低。

若想避免买别墅给别人住，购房者应该根据自己的生活方式，选择不同物业的形态，从而充分的利用好每一栋别墅。举例说明，他可以在市区内购买一套城中别墅，便于工作途中的往返，这类别墅要选择市中心、高尚住宅区、人文价值较高的区

域，并且该项目有良好的物业管理，这样方可轻松享受城中墅质生活；也可以在远离市区的地方选择一处别墅，便于与家人共度周末时光，这类型别墅选择在自然环境优越、空气清新的世外桃源较为合适，茶余饭后和家人一起漫步在大自然如诗如画的世界中岂不惬意。

(楼市记者 刘亚伟)

### 济南在售别墅(部分)

楼盘名称	地址	物业类型	每平米价格	推荐户型(㎡)	交房时间	其他
鲁商御龙湾	长清区大学科技园大学路2377号(园博园东邻)	联排	均价1万元； 总价230万起	220—780	明年5月份； 部分有现房	有特价房
中海铂宫央墅	二环南路与阳光新路交汇处南500米	联排 双拼 独栋	1.2—1.5万元	470—750	2014年12月	3万抵10万
漫山香墅	市中区舜耕路延长线	联排	均价1.2万	160—260 320—500；	2015年6月	7月中旬认筹
国华东方美郡	舜耕山庄以东，旅游路南，阳光舜城以北	叠层 联排	2.6—3万元	240—260； 239—400	今年9月	暂无优惠
原山九号	旅游路转山隧道西口向南300米	双拼 三拼 四联排	均价3万元	425—531	未定	暂无优惠
碧桂园	经十东路南侧	联排 双拼	均价8000元	180、240	2014年2月	暂无优惠
天马相城	经市东路彩虹湖北岸	双拼	总价560万起	330—570	现房	交50万抵60万，可享受95折优惠
重汽·莱蒙湖	章丘圣井镇经十东路章丘收费站向东两公里处路南	联排 小双拼	均价7000	252—400	2014年6月	3万抵6万

(调查 刘亚伟)