

房价飞涨： 买房又见打招呼



能选上一套合适的房子才是真理。

2013年11月，小韦在济南东部一楼盘购置了一套94平米住房，当时认筹排到300多号，为了选到房源，找关系、托熟人，几经周折才最终成功选房。“买房没有指望优惠，能选到房子就谢天谢地了。”小韦无奈的告诉记者。

去年，济南楼市陷入了一轮爆发性的增长周期，不少楼盘开盘即售罄，现“一房难求”格局，购房者也反映要靠关系才能买到房。

房源紧张 买房找关系频现楼市

张力是一家房地产公司的销售经理，近4个月时间，找他买房的人不下百个。“前期都是寻求价格优惠的，但是在开了一次盘后，项目优惠全部取消，所以后期基本都是找我尽可能保留房源。”

近期，刚刚在东部购房的小马告诉记者，有一个一同选房的王先生为了拿下心仪房源，不惜花掉2000元从别人手中买到认筹号，“现在找关系不管用，直接花钱买号最实在。”

刘芳看上了南部某楼盘一套顶层复式房源，但是置业顾问告诉她二期推盘只有4套，为了能选上，在项目第一次开盘的时候就排上了号。“销售人员也没法保证

我能选上，她坦言，如果没有特殊关系，就帮我留一下房源。”刘芳告诉记者，置业顾问也向她推荐了其它的房源，以便选房时多个选择。

2013年很多在售项目受到了市场热捧。化纤厂片区的万科城与保利华庭项目数月引领楼市成交，万科城9月首次开盘，700余套精装高层、小高层住宅，仅用两个小时，就被购房者抢购一空，劲销8亿元，创下今年新开楼盘单日销售额最高纪录。万科城的热销为日后销售加了一把火。“近期不断接到朋友或者同行的电话，希望帮助购买万科的房子。”从事房地产业的刘先生告诉记者。

记者走访发现，一些品牌知名度较高的楼盘，其推出房源套数远远低于购房者排号认筹数，“我们本次只推90多套房子，但是

目前认筹已经超过300人。”西部一楼盘的策划经理表示。

房价翻倍

需求助推连涨格局

楼市“抢房”场景的出现直接促动房价高涨，有些楼盘半年时间的价格涨幅达每平米1000元，有的甚至不足2个月间隔就增幅500元。“房源销售一直供不应求，价格体系的调动也在情理之中。”一楼盘销售经理坦言。

“去年10月份时，朋友买了西部某楼盘一套房子，当时均价6300元/平米，11月底为了给父母买房，我看中了一套二楼的房源，价格竟变成了6886元/平米，而且一分钱优惠都没有。”从事汽车销售的王先生告诉记者。记者为此采访了这个楼盘的销售负责人，

他表示，项目开盘后，公司高层领导决定全部取消之前优惠，以前他个人权限30元/平米的优惠也全部收回。

“今年济南楼市价格涨幅速度惊人，区域集中涨价特点凸显。”业内一专家说到。他表示，大盘入市带动周边价格上升是直接体现。东部化纤厂片区、西部西客站片区在大盘带动下，区域价格涨幅至少在1300元/平米以上。

“自住型需求增多也是促动房价上涨的原因，而且购房年龄呈现年轻化特点。”从事房地产研究的李先生告诉记者。受系列调控政策影响，投机型需求得到有效压制，自住型需求和改善型需求释放速度加快，直接促动楼盘价格上涨。

(楼市记者 陈晓翠)

学区房半年涨了2000元

“学区”给二手房加价

近日，记者随机调查发现，优质学区内的二手房虽然价格偏高，但十分很抢手，供应量也很紧张。经五路小学学区内，一套71平米的两居室住宅总房款高达135万，每平方米单价已经接近2万元。“学区房的价值不在于学区内，而是没有上学记录。没有上学记录的房子普遍抢手，甚至还会出现八个客户争抢一套房源的局面”，一位齐鲁楼市不动产加盟店长告诉记者。

记者在某二手房网站上看到，2013年3月被划入燕山学校招生范围的燕山小区(北区)，当时多数房源的单价在每平方米1.1—1.2万元，而如

今，每平方单价已经高达1.3—1.4万元，上涨了2000元。据了解，在未划入学区之前，该小区的二手房均价一直控制在万元以内。同样在历下区的甸柳一小附近的学区房平均价格在每平米12000元至13000元，最高价达到16000元每平米。与周围其他小学如文东和燕山相比，甸柳附近的学区房涨幅最大，约5%—8%。在户型上，60—90平米的中小户型最受欢迎。“这一带上世纪八九十年代的老房居多，很多家长买学区房只为给孩子落个户，等孩子毕业就转手卖了，因此户型越小越抢手，单价也较高。”

傍名校成为楼盘“绝招”

作为南部大盘的鲁能·领秀城引入胜利大街小学和育英中学，成为省城首屈一指的教育大盘。两所知名学校使得二手房单价高至万元。

“很多改善性购房者甚至一些还没结婚的年轻人购房者，都把社区的教育配套作为选购房子的主要考虑因素。抛开位置、商业配套等因素不谈，大部分购房者对今后孩子的教育问题都更为关注，所以我们项目更注重引进教育资源。东部某楼盘的置业顾问介绍该小区因为优质教育资源而备受购房者青睐。

记者在西部大盘绿地国际花都售楼处了解到，作为160万平米的超级大盘，绿地国际花都在社区内除了商业、酒店以及公寓、写字楼等产品外，还与济南外国语学校签约，给业主一个优质的教育配套。

置业顾问告诉记者，社区的外国语学校只对本社区业主子女开放。某校方负责人表示，能够配建学校的社区基本属于大型楼盘，只针对社区内业主子女开放也是受额度所迫，优质资源毕竟有限，有些楼盘自身的业主有时也需要排队等候入学名额。

傍名校成为不少新项目销售发力点，也解除了不少业主教育的后顾之忧。当然，处于同一片区的楼盘会互相借势。据悉，中海紫御东郡与绿城百合花园共享教育资源：目前的化纤厂片区集合了保利、万科、莱钢三大楼盘。其中，万科配建幼儿园和高中，莱钢配建小学，保利配建幼儿园和小学，整个片区涵盖了幼儿园、小学、初中、高中，保证了该区域内业主的教育需求。

(楼市记者 马韶莹)

