

# 2012济南楼市表情

## 哥们儿·房子·幸福

2012,济南楼市起伏动荡,先是年初的冰冷之至,到四五月的热火朝天,再到九十月以后的涨价,每走一步前楼市都是一个迷局,深处楼市迷局中的人们,呈现着不同的表情。记者约稿各行业有代表性的人物,用他们的文字来展现出这一年的心声。

## 面包和牛奶会有的

梁少帅 策划公司

作为一个工作两年的打工者,这两年在家人不断催促买房和成家的声音里煎熬着,看着房价蒸蒸日上,买了房的乐开了花,没买房的着急观望,等待合适机会出手。

而笔者属于第三类人,买不起的那一类。看着身边朋友陆续成家,多数都有房,按照他们的道理房子就是保障。什么是保障,究竟保障了什么?一连串问题最终意思就是,有了房就是有保障,有了保障就有幸福。

但是这个幸福的代价有点大,有房子是有保障了,可是却降低了生活质量,多数买房的都是贷款买,20年的房贷在我看来是不可想象的,牺牲20年的幸福去换取房子究竟值不值。

现在一套普通的100万的房子20年还完,平均下来每月大概还5000。看完这个数字,你认为是租房合适,还是买房合适。

我记得有一句话,回家后最幸福的事不是掏冰冷钥匙,而是有人为你开门。哪怕一个再小再简陋的住所,住着心爱的人,那才

是真正意义上的家。

每个人都希望有个大房子,我也一样,一面抱怨物价贵,一面拼命挣钱。事实上,不管抱怨与否,面包会有的,牛奶会有的,房子也总会有的。

昨晚又听到邻居为房子事情打架,他们都27岁,在济南上班租房。女方看到首付只需十万元的房子就动心了,可是却拿不出钱来,就和男方要,男的因为没钱,最终两个人就大打出手,近期笔者已不止一次听到他们为这事打架了。

早上坐公交车,听到两个大妈在说,他们那时候买房子,加上单位的补贴才花了一万多,现在那套房子已经能卖到四十多万的。

现实中,家人催促、结婚压力、房价飞涨等各种压力困扰着我们,各种纷扰和烦恼无处不在,但是我想,不管有没有房子,我们都要继续走下去,总有面包和牛奶来临的一天,我相信那一天离我们并不遥远。

王玉军 地产从业者

哥们儿再次打来电话问,现在是不是可以入手房子了?我说:买得起买不起的,凑凑还是买了,买了可能会后悔,不买一定会后悔。我恍惚记得几乎哥们儿每年都要问我同样的问题,而最早一次应该是五六年前,而我每次的回答都是一样的。然后我接着问:哥们儿,一直没买房,你幸福吗?

哥们儿支支吾吾了半天,说:我姓李。哥们儿是外地留济,读的是当时全民风靡的医学专业,结果毕业后连县城医院都进不去,只好回到济南做起了业务员。和很多很多毕业的学子一样,艰难的在都市里打拼着未来的理想,期间谈了女朋友,花前月下山海誓盟一番后,最终回归到实质性的问题上:房子。

那时,济南二环内房价只有五六千左右;那时,他们小两口的积蓄也有十万左右;那时,丈母娘说,二环内没100平米的楼房不能娶我闺女。那时,哥们儿打过电话来问,房价这么高,能买吗?我说,买得起买不起的凑凑还是买了。

哥们儿开始每个周末拉着媳妇,陪着丈母娘看房,每看一个楼盘,每选择一套房源,总是在定房的

最后一刻,总觉得离首付还是差那么几万元,要借,丈母娘却总是翻白眼。

于是,一年又一年,直看到大明湖扩建了,理工学院老校区拆迁了,二环内的房价到了一万多了,首付至少也得三十万了……所有的事情都在改变,当然他的工资翻了一番,月薪由原来的3000元到了现在的6000块了。

又过了些日子,哥们儿又打来电话:老王,请你吃海鲜啊。我说,什么事,因为世界末日到了,铁公鸡也开始请客了啊。哥们儿哈哈大笑:乡下娃来济南十五年,终于买房子了,今天刚交了首付。我欣然前往。哥们儿侃侃而谈:唐冶那块,六千多一平,买了个100多点的小三室,也算一步到位了,再也不用为房子的事纠结了,以后房价就是涨上了天,跌到了地,与我也没一毛钱关系了。

我看着他,只是嘿嘿的笑:你丈母娘不要求你二环内了?哥们儿看着我,开始笑:二环内涨的太高了,以前的首付也就够买个茅房的了,关键是丈母娘的闺女肚子也大了,总不能一家三口住茅房啊!我有房,我很幸福!

## 楼市充满戏剧性和人情味

李阳 媒体记者

作为一名一直从事房地产新闻报道的媒体从业人员,我每天工作都与房地产有着不可分割的关系,通过广泛和深入的接触与了解,我发现这个在很多人看来硬邦邦的行业其实充满血肉与趣味,今年,这种感受尤为深切。总结今年对楼市的感受,戏剧性和人情味最能概括。

从房地产市场价格和销售走势来看,2012年楼市每走一步都充满悬念。1月,多地楼市连续多周零成交,市场冷到极点。2月,市场仍无明显复苏,房价却依然坚挺,买卖双方博弈持续,反而部分地方政府奈不住性子开始尝试微调,但均被叫停。3月,部分开发商逐渐以价取量,随后到来的4月和5月,多地房价连续同比环比双双下跌,然而销售量却开始飘红。

自此,降价告一段落,6月,全国25个大中城市房价出现了上涨,市场预期也因此发生微妙变化。7-8月,多地楼市成交量创下年内新高,房地产开发投资明显增长。传统意义上的“金九银十”虽然成色

不足,但在坚持调控的大背景下成绩已显不俗。11月,全国房价上涨的城市竟然达到35个。近期召开的中央经济工作会议强调,房地产调控不会动摇,如此定调打消了很多人的疑虑,也抑制了市场的恐慌,市场或将朝着更加理性的方向发展。

说到人情味就必须要有有人,要说今年最惹眼的地产人,非王石莫属,一段“红烧肉”的故事让这个年近不惑的地产“教父”又火了一把。同时,任志强、潘石屹之流也继续娱乐化,为房价走高煽风点火。近日,2012十大经济人物的评选中,郁亮、王健林两位地产大佬的获奖更是赚足了人们的眼球。有故事,有情调,有看点,2012年的楼市话题不断。

2013年,对于楼市来说依然充满变数,同时,人们也对未来的楼市充满希望。新一届领导班子对楼市坚持调控的态度让我们有理由相信,房价会继续合理回归,而正在推进的城镇化带来的户籍和土地制度改革也会给更多人带来利好。

## 投资就得先下手为强

青峰 网络编辑

从三年前开始接触地产以来,一直本着谦卑学习的态度学习着一切,大学里学文科的我,给了自己良好的文字功底及知识,再加上对地产的兴趣,所以短短两年间,对于地产市场及投资方面也小有心得,从每个楼盘的位置,到户型,再到区域价值分析,后期的装修风格等等,在不断观察及学习实践中收获知识,不断开拓自身眼界。让我在投资方面少走了许多弯路,也利用学习知识得到了应有的实惠。

投资讲究的是“先下手为强”,我第一次真正意义购房还要追溯到2008年,当时也没顾虑很多,仅仅觉得市区内,户型好,价格可以接受就OK。当时济南房地产市场还没有像现在这样热,为数不多的几家外地房企刚进济南,对于名誉显然大于经济利益的考量,于是看中了保利芙蓉,而5500元左右的均价对于一个刚刚毕业的学生来说,确实压力较大。

选择保利芙蓉纯粹就是因为离着扩建的大明湖比较近,好在当时的想法得到了家里的资金支持,用不到50万的价格购买了近90㎡的房子。虽然保利芙蓉的商品房和回迁房在同一区域内略显混乱,但房屋的保值和增值确实给我带来了收益。当贷款获批之时,虽然感叹自己成了“房奴”成员之一,但总算在济南安了家,内心略感欣慰,所谓“居者有其屋”正是此道理。

在房屋交付之后,装修知识,装修风格以及色彩搭配等各种家装知识必须随之学习,让我深深感到当初选择地产行业是正确的选择,在地产行业工作之时,尤其是与同行及网友互动,当有朋友或网友向我咨询有关房地产问题时,热心的回答常常内心带有一丝喜悦,用自己的知识为别人尽一点绵薄之力,内心也算心安。毕竟,年轻就是资本,年轻也是财富。

## 这家啊,其实也是缘分

晨露 个体装修

当年咱也裸婚了一把,因为觉得父母不容易,也不想为难婆婆。靠自己努力,车子房子总会有的。可我低估了老公的执着和倔强。他一直秉承的是——房子是要买,但现在太贵,等降价。

可是每每看到别人装修的或简单或舒适的家,总能闻到属于他们的味道,那是家的味道,而租的房子永远不会有属于我们的味道。不知道什么时候会被迫搬家,去适应另一个环境。

从2006年房价4000元左右,到现在动辄上万。期间我们辞职、创业,开公司,买车,生孩子。手里也有首付的钱,又担心买了房,公司没钱周转怎么办?偶尔没钱还不上贷款怎么办?原本想等买了房再生孩子的,可老人等不及了,宝宝也等不及了。如今宝宝两岁了,上学被提上日程,限购令也让房价狠狠顿了一顿。春节老公终于说今年一定把房子买了。

从年初我开始无休止的看房。老公坚持买大房子,120平米以上三室两厅,总价不过90万。最初看的恒生伴山,130平米82万多,怕烂尾没敢买。恒天城和万象新天,不喜欢那边环境。喜欢中海国际社区的环境和配套,但老公觉得太偏。斗争了许久,他被其近期开盘的一个户型吸引了,决定90万左右就出

手,无奈赶在十八大前,对新政府又燃起了希望。开盘那天没买,置业顾问为此很气恼,她的态度彻底断了买中海国际社区的念头,从此与我爱的山谷擦肩而过。

十月后济南房价抬了头,又激发了老公越涨越不买的斗志。可是孩子上学怎么办?我也想要一个永远不担心搬家的家,一个自己装饰的美美的家。

无意中看到一个妹妹的装修日记,是万象新天顶层复式,我说:“去万象新天看他们复式吧。”133平米六层加阁楼,赠送30平米露台,88万现房,贷款办完就交钥匙。之前不喜欢万象新天是因为环境不好,可那个午后天气晴朗,空气也清新。我心动了,因为现房,明年女儿就可以在小区上幼儿园,随后上小学,漫长的买房历程,我累了。老公喜欢大露台和6000多单价。难得遇到他喜欢的,可是资金在外边。晚上回家借钱,觉得能凑够30万,第二天就去交了定金!

房子终于尘埃落定,从此就有自己的家了,一改关注楼盘,开始关注装修。虽然不是有山有水的南部,总算也有个家,孩子上学也解决了。虚度以载青春,终于有了归属感,那是实实在在的感觉。房贷4000算什么,我们还年轻!

# 市场全扫描 Research