

省城楼市“红五月”，二手房经纪人月入超三万

卖出7套房，4个是年前观望的

济南楼市5月已经热起来了，你感觉到了吗？统计局数字显示，济南房价一年来首次上涨。数字的背后又是一种什么情况？楼市上涨中介的收入是否大涨？楼盘价格会水涨船高吗？从股市赚的钱会流入房市吗？

本报记者 喻雯

▶近日，在济南西客站一售楼部内，前来看房的人并不少。

本报记者 王媛 摄



作为二手房中最受欢迎的房源，学区房成交量在增加的同时，价格也出现了微涨。辅仁学校附近一家中介的负责人说，未来小学不能择校，受政策影响，学区房价格目前在每平方米14000元左右，涨了200块钱。“济南目前热门学区房价格已经到了一个制高点，未来大涨基本不可能，最多是小幅地上下浮动。”

中介5月入账350万，环比增六七成

二手房市场的红火让经纪人刘明(化名)尝到了甜头，5月份他的业绩在公司28家门店中成了第一名，成交了7套房子，是一般员工的三倍多，为公司赚取佣金12万，而他自己当月也有了3万多块钱收入。

“上个月成交的7套房子有4套都是年前观望的客户。”刘明说，“3·30”政策出台后，无论是贷款还是税收对购房者都是有利的，自此之后，刘明显感觉店里的客户多了，此前观望的客户跑得更多了。“公积金政策松绑后，有些房主提出要涨点钱，有些老客户

就有点坐不住了。”刘明说，他上月成交的房子都是二七新村附近一室或两室的小户型，总价在五六十万，最高的不超过80万，客户都是首次置业的刚需客户。

“往年楼市行情好的时候，我有同事一个月能带来18万的佣金，个人赚个七八万也很正常。”刘明说。

刘明供职的大型连锁中介负责人说，4月份起，各家门店的人明显增多。除了刚需这样的主力客户外，受营业税“5改2”政策影响，不少“次新房”的成交量明显增多，二次

改善需求的客户增加了40%，这些客户多是给孩子买学区房的，还有想改善当前住房条件的。“公司5月份的业绩在350多万元，比前几个月增长了六七成。”负责人说，客户需求量明显得到了释放，此前也不是没有需求，只是需求没有得以实现。

济南市房管部门统计显示，5月济南二手房网签量4515套，创下了26个月来的新高。虽然成交量明显回暖，但多家中介负责人坦言，价格波动不大，整体稳定，市场刚回暖，买卖双方都比较谨慎。

楼市上涨股市暴跌不是“跷跷板”效应

18日，国家统计局发布了5月份70个大中城市住宅销售价格统计数据。初步测算，5月70个大中城市新建商品住宅价格环比上涨0.7个百分点，同比跌幅收窄。一线城市涨幅尤为明显。与此同时，股市大跌，让市场各方纷纷猜测股市与楼市之间的“跷跷板”效应是否再度出现。专家指出，股市与楼市各有其内在的特征及规律，不应对市场波动过于敏感，甚至因此误读相关政策。

联动效应不再明显

“跷跷板”效应出现了吗？在国务院发展研究中心研究员吴庆看来，这种说法只能用来描述过去，却不能预测未来。吴庆认为，股市和楼市曾经表现出“跷跷板”效应，但楼市已相对均衡，股市也并非处在吸金能力最强的时点，所以楼市、股市之间的“跷跷板”效应会变得越来越不明显。

从历史经验看，“跷跷板”现象曾经存在。如2008—2014年期间，沪指从6100点跌至1600点，而商品房均价则从3800元/平方米涨至6323元/平方米。北京大学经济学院金融系教授吕陆启在接受本报记者采访时指出，目前的股市调整与房市转暖之间的关系却并没有那么密切。

另一方面，对于楼市回暖的“成色”，市场同样不乏质疑之声。深圳市房地产研究中心研究员李宇嘉认为，5月底的库存仅仅减少了15万平方米，这与6.57亿平方米的总库存相比仍谈不上库存改善。另外，如果考虑到“在建未售”及“已批未建”这两大块库存的话，言及“库存压力下降”显然太早。

误读政策危害市场

楼市稍有回暖便衍生出的“跷跷板”说或许只是股市“躺着中的又一枪”而已。近日，央行货币政策委员会委员樊纲就公开点评了当下的“政策市”心态，他表示，现在政府的很多政策措施都被解读成是“挺股市”或“砸股市”，而这种过度解读乃至误读其实都是很荒唐的。

专家普遍认为，无论是为合理自住型需求“松绑”的楼市新政，还是规范融资融券及场外配资业务的正常监管，都是为了因应当前中国经济转型升级需要而采取的及时且有益的措施，政策的着眼点是保障中国经济在平稳中成功转型，同时促进相关市场的持久健康发展。需要警惕的是，误读甚至是恶意曲解政策的行为最终将会误导市场，并对市场参与者造成伤害。

据人民日报报

改善型新楼盘一个月卖1.2亿成主角

5月份的新房市场，俩楼盘的“超水平发挥”惊呆了不少想买房的小伙伴：经十路上的一家改善型楼盘，13000元的高价开盘，开盘当天就卖了9.6亿；北部的一家刚需楼盘，在去年“4字头”低价开盘后，又一口气加推了1500多套房子，每平方米价格也涨了300—500元。“济南的楼市又热起来了？一直低价走量的地楼盘咋也有底气涨价了？改善需求的房子怎么也这么好卖了？”

“客户明显多了，也比较容易谈了，整个销售也感觉好多了。”省城西部一家大型改善型楼盘的案场负责人牛经理松了一口气，她基本不用再帮着置业顾问去谈客户了，上个月完成了1.2亿元的销售，比4月份增加了20%左右。

西客站片区一直是各家楼盘竞争厮杀的主战场，这片以刚需为主的片区，像牛经理做的改善型住宅比较少见，180平米至260平米的户型主要吸引的是二次、三次置业的改善客户。虽然成交没有刚需走得快，但是项目每天的来访还是比之前增加了50%左右，跟年前“看看就走，纠结房价降不降”不同，客户的预期发生了明显变化，他们想的是“现在能不能低价买到房子，好户型好位置的房子多不多”。

牛经理说，二套房首付、降息等政策在不同程度上刺激了改善需求的释放，这也明显缩短了成交的周期。“像业绩好的

置业顾问，一个月的业绩就能有1400万，像这种大户型房子，有这个业绩确实不容易。”

跟改善型楼盘的“甜头”相比，刚需楼盘作为市场主力，表现更为谨慎。东部一家刚需楼盘负责人说，去年市场形势不好，他们做了“保底甚至是赔本”的促销，今年政策刺激过后，价格微涨100元。“未来市场的不确定因素很多，我们根据成交量试探性地调价，不会轻举妄动。”该负责人说，去年“一降到底”的价格战让不少项目

虽然换来了成交量，但也是元气大伤，今年将慢慢恢复。

据不完全统计，多达10家以上的在售刚需住宅楼盘减少了优惠力度，也就是说，这些楼盘都变相涨价了。但是涨价幅度并不大，每套房子的涨幅大约在5000元—20000元之间。

济南市住宅与房地产信息网统计显示，5月份住宅市场成交7582套，环比增加12.5%。虽然本月开盘的数量有所减少，但是住宅市场仍然保持热销，成交量也创下了年度新高。



▶济南东部在建楼盘。本报记者王媛摄

20万本金投股市，赚出260平米房首付

“这名客户应该是老股民，他比较理性，他当时跟置业顾问聊天说，大盘越是不不断创出新高，风险也随之累积，他目的就是赚了钱买房，牛市获利后及时套现出局。”负责人说，到了5月28日股市剧烈震荡，这名客户还特意给置业顾问打了电话说，他很幸运，通过买房保住了股市的“战果”，资金落袋才会为安。

伴随着楼市逐步回暖，A股市场的跌宕起伏，也让省城一些股民套现出局，及时转战。在今年“5·28”暴跌之前，随着指数的节节走高，A股市场赚钱效应明显。5月之前，省城有一些股民赚了钱的股民，开始落袋为安，将股市收益投资房产，在一定程度上拉动了楼市的成交量。

“5月底，我们迎来了一波股市资金的回流，有三组老股民转向了楼市。”省城西部一家

改善型楼盘负责人说，4月初，一名40多岁的市民来到售楼处，当时他看的是260平米的房子，总价在240万左右，想的是买一套大房子改善下居住条件，首套房是单位的房改房。客户比较能聊，自称是资深股民，炒股已有多多年。信贷政策调整后，他买二套房首付降低到三成，以这套房子为例，首付款只要72万就足够了。“当时客户对股市有些难以自拔，还想着再等等，再多赚点可以多交一些首

付。”该负责人说，当时这名客户买房的需求很明确，他也看好了信贷政策的松绑，要在以前，他买二套房，首付至少得144万，现在首付压力的降低，让他坚定了“股市赚钱买房”的想法。

到5月下旬，这名客户又带着家人来到售楼处把房子定下。“他当时说了句话‘我这套房子是用20万的本金赚出来的’。”该负责人说，客户当天就交了75万元的首付款。