

## ■楼市半年考·封盘任性



1日上午,银丰唐郡封盘了,导致前来看房的顾客较少。本报记者 喻雯 摄

一场土地拍卖让济南楼市躁动不安

# 唐冶一楼盘封盘仅坚持三小时

“6·29抢地大战”持续发酵下,济南东城唐冶片区房地产市场也陷入了非理性的状态:楼盘集中封盘暂停销售,抢地赢家率先打破沉默,封盘仨小时后提前解禁。就在多数楼盘信誓旦旦涨价的时候,抢地大王又打起了“10万抵15万”的优惠牌。这场价格大战,到底是房企的集中炒作,还是集体对于市场没底的相互试探?未来价格是否会出现非理性的上涨?

本报记者 喻雯 蒋龙龙

## 封盘“统一战线” 三小时即破

6月29日,济南唐冶片区8块土地成交,其中围子山组团以高价成交。这一消息给现在正销售的唐冶片区带来了诸多连锁反应。记者从多个途径获悉,唐冶片区目前在售楼盘都已经“封盘”,等待涨价。

7月1日上午,记者来到银丰悦珑府,该楼盘主要销售独栋别墅和联排别墅。售楼处工作人员称,“从6月30日下午开始停售。”目前售楼处工作人员接待客户时已经不卖房了,只能向客户介绍相关的楼盘和户型信息。随后,记者来到围子山下的银丰唐郡项目,同银丰悦珑府不同,这个楼盘主要以高层住宅为主。“目前已经没有房子销售。”售楼处工作人员介绍,“什么时候加推,时间还不确定,估计肯定会比目前的价格高。”

记者在探访中获悉,唐冶片区绝大部分楼盘已经不再对外销售。有的楼盘直接给前来买房的市民明言,“封盘便是在等待涨价。”有的楼盘则说房子

已经卖完了,正在加推。整个唐冶片区,唯一一处还在销售的楼盘便是帝华鸿府楼盘。据该楼盘销售人员介绍,6月30日上午还在正常销售,整个上午共卖出去30多套,很多客户前来买房。

置业顾问小刘说,当上午的客户都在忙着签合同、交定金的时候,公司突然把所有置业顾问聚在一起,召开紧急会议说要封盘,暂时不卖了。“我们当时也是茫然失措,很多客户的交易都在进行中呢。”小刘说,当天来看房的客户比较多,考虑到客户的购买需求,公司在封盘三小时后,又下发最新通知要求:解封继续卖。具体来看,整个项目还有20多栋高层,恢复销售的有5栋楼。“我们一天卖了80多套房子,由于暂时的封盘,不少销售人员都忙到夜里11点多。”

## 此前重金拿地 急于回流资金

封盘三小时后又紧接着开盘的帝华鸿府,6月30日当天也经历了价格的跳跃战。“上午一个价,下午就涨了150元。从按天来涨到了按半天来涨。”置业顾问小刘说,很多客户就是担

心价格会继续飙升都赶来买房,除了周边的刚需和改善客户,有的投资客直接交了2套房子的定金,用来做房产投资。最多的置业顾问一天成交了12套房,少的也有3套。

记者以购房者身份咨询一套120平米的三居室,置业顾问说,涨价之后每平米是6678元,到了2日可能每平米又要涨100块钱。“现在周边的房子都在封盘,只有我们项目在售,现在买的价格是最合适的。”置业顾问一再强调,房价会一直上涨,等到周边项目都恢复销售后,价格涨幅就更大。

当记者表示再去别家楼盘了解价格时,置业顾问有些着急,说如果今天交上10万块钱的定金,就可以享受“10万抵15万”的优惠活动,这样一来,房子的总房款就省下了5万块钱,优惠之后每平米6271元。这跟置业顾问对外宣传的疯涨价格相比,便宜了407块钱。而这个价格比6月30日涨价之前的还要低。

“楼盘的正常售价到底是多少?”不少购房者被开发商搞晕了,这是雷声大雨点小吗?

“我们刚高价拿了地,现在的在售楼盘还有好多房源需要消化,出货走量对于我们来说

非常迫切。”置业顾问说,他们也是想趁着别家项目还在封着,先解封提前试探下市场,能多成交就多成交一些。

省城一家大型房企负责人说,帝华刚重金拿了地,急需现金流。此前,项目销售一直不是很理想,比起别家开发商确实更缺钱,这样“虚晃一枪”,核心的还是为了抓紧卖房子。

## 封盘停售行为 多地已严厉查处

山东博睿律师事务所一级律师陈瑞福告诉记者,对于这种封盘,国家法律和山东省、济南市相关政策没有相关的禁止性规定,但是土地市场有着这种规定,“例如开发商拿地后,政府为了防止开发商囤地的现象,对开发的时间都有着要求。”

目前,有些开发商一天一个价来推高市场价格。对此,陈瑞福认为“目前商品房的价格并没有政府指导价,这是一种市场行为”。但是他也担心,开发商的集体封盘行为会在一定程度上扰乱房地产市场,“价格涨得太快,置业成本增高,从长远上来说对济南经济发展不利。”

山东师范大学房地产研究中心主任程道平认为,虽然政府在政策上并不提倡这种“封盘”行为,“但是很难说它是违法违规行为。”他说,开发商存在“封盘”待涨的行为主要还是由目前的供求关系决定,“目前房源比较少,今年上半年土地市场供应比较少,导致前一段时间房价上涨趋势较快。”要想实现房地产市场的平稳健康发展,政府应该加大土地市场的供应。

7月1日,记者以市民的名义向济南市建委相关处室反映唐冶片区相关楼盘集体“封盘”的行为,该工作人员称,“从法律层面上,很难说是违规。”是不是捂盘惜售,“目前还很难界定,也难以取证。市民自己要取得证据,到建委进行反映。”

据悉,虽然济南市并没有相关的条例来监管这种“封盘”停售行为,但是在国内的其他城市都采取了一些措施,防止捂盘惜售扰乱房地产市场。如深圳市就规定,对于通过“蓄客”“认筹”量来决定推盘量、少量分批次推盘、故意制造“日光盘”等人为加剧供求紧张的“捂盘惜售”等违法违规行为,将严格依法查处,发现一单查处一单。

洪楼里的综合体公寓,黄金地段无压力。

# 可以中心何必舍近求远

洪楼正央, 约39-70m<sup>2</sup>精装综合体公寓, 分秒争藏

聚隆广场  
JULONG PLAZA

预售证号:济建预许2014165号  
本广告相关内容仅供参考,最终以政府相关部门批准的图文为准,最终解释权归开发商所有

TELEPHONE 0531 5558 7777

ADDRESS'体验中心 洪家楼西路中段路东

DEVELOPMENT' 山东宏海卓邦置业有限公司

ADVERTISING' JCT腾鲤传播

