

■楼市半年考·西冷东热

一个购房者的无奈

# 东城涨得肉疼，跑西城咨询房价

今年28岁的王德(化名)在济南已经工作四年了,自2012年大学毕业后,他就因为工作的关系落户到了济南,成为了一名“新济南人”。目前,他在济南一家大型国有企业工作,收入还算不错,眼看到了适婚年龄,家里急着催他买房。本来他想在济南东部的地块上购置一处住房,可前两天唐冶的抢地大战发生以后,他不得不放弃了在东部买房的计划。



7月1日,在济南东部一处楼盘,有购房者前来咨询。本报记者 朱洪蕾 摄

本报记者 刘帅 朱洪蕾

## 三年间 洋房价格涨一倍

王德告诉齐鲁晚报记者,他曾在6月28日到济南东部地块看房。“当时去了金汇瀚玉城楼盘,虽然还未正式对外开盘,但是这个楼盘中的大部分房子都已经在之前的认购中售完。”他介绍,金汇瀚玉城主要有洋房和小高层,楼盘是2013年开始建设的,当时曾经进行过认购,认购的主要是洋房,均价为7000元一平米,不过需要缴纳全款,有不少客户选择了全款支付。

“价格从7000元涨到8000元,又涨到了10000元,年后价格更是贵得离谱。现在洋房的房价已经到了14000元一平米。”王德告诉齐鲁晚报记者,现在他自己有些后悔,没有早点买房。

“客户经理告诉我,只剩下两三百套,虽然还没有正式对外首推,但是前来咨询的人很多,光号就排到了500多。”王德说,自从唐冶拍地价格出来后,自己已经很难在东部买得起房。“不是新闻报道,有捂盘的吗?价格只能更高。”

王德说,万科城康虹路附近涨得最高,原因是政府对二钢宿舍拆迁,是按照一平13000元的价格来的,而搬得晚的,一平达到了15000元,他们手里有钱,买房欲望高,拉高了房价。

## 开发商忽悠购房者 谎称济南供地少

6月29日在济南东部城区看房的时候,一位置业经理告诉王德,今年上半年,因为要去库存,济南放出的地块非常少,所以济南房价上涨是趋势。“现在房子非常少,甭管什么房子都会提价。”带着王德看房的时候,这位置业经理路过万科在飞跃大道上的一个楼盘时介绍说,这里以前是个烂尾楼,放了十几年没人要,但是现在每平米已经八九千了。

目前,东部很多开发商已经准备封盘,坐等提价。这位置业经理介绍,现在东部的房子不多了,想买得尽快买。“你想买房这两天赶紧买,7月1日还会提价,很多开发商早就商量好了。”房价上涨让王德感觉肉痛,但是置业经理的话,吓得本来只是单纯想看房的王德,下定了赶紧买房的决心。

王德说,东部城区大部分新售楼盘的价格都已经超过了他的心理价位,所以他去西部城区看了看价格。“其实我心里也没底,销售人员说,等到西部配套起来,价格也会涨得比较多,但这么多年过去了,东部涨得那么厉害,西部确实不见动静。”

王德说,现在东城房价太高,他不太可能考虑现在东部的房子,只能考虑北部和西部地区。

## 卖五套调一次价 导致价格虚高

“马上要年中拿地了,我估计很多房产商也会做大的调整,他们自己也难以预测东部楼盘的走向到底如何。”一房地产公司相关负责人说,现在不少房企都在等鲁能泰山7号等新楼盘定价,好判断下一步的价格走向。“部分楼盘之所以能涨四五千,是因为靠近CBD,再者房源已经非常少了。据我了解,某个楼盘是卖5套调一次价,所以导致价格现在非常高。主要原因在房源少。”该负责人分析,东部楼市火爆,势必分化西部的客户。“因为大家认为东部有潜力,所以有这个趋势。”

实际上,目前就地块来讲,济南并非到了无地可用的地步。6月30日,济南国土资源局就一次性挂牌出让30宗土地,总供地面积超3000亩。田园新城片区的4宗占地430亩;转山西路东的3宗占地188亩,世纪大道北的4宗占地518亩。知情人士称,后期济南仍将有土地推出。

中原地产山东公司投资顾问部总监薄福利告诉齐鲁晚报记者,“未来房价谁也难以预料。不能保证五年内房价不会出现下降。地价、房价等上涨,对于开发商也未必是好事,价格高,可能成交量低。因为地产商拿地一般需要三年时间消化掉。每年的融资成本其实很高,谁也不能保证第二年、第三年怎样。”

## 开发商封盘 购房者勿“跟疯”

**bianjikuiping 编辑快评**

济南唐冶围子山组团三块地,经过936轮疯狂竞拍,最终以超过周边房价的7000元的楼面地价成交,这让济南上半年的土地市场以疯狂结尾。受此影响,最近两天,唐冶片区的多家房企闻风而动,刚开始还以为筹蓄客等做做掩护,现在则直接封盘停售。短期来看,唐冶片区封盘后再开盘,涨价似乎已毫无悬念。

对于唐冶这轮“面粉贵过面包”的抢地大战,不少人直呼这场大戏看不懂。“光楼面地价就7000元了,建起来房价还不得一万多啊?离主城区这么远,房价这么高,会不会有炒作嫌疑?”有网友更是直接评论,“没拍到的哭三天,拍到地的哭三年。”有人认为,如此疯狂地拿地,高昂的开发成本对于开发商来说压力不小,如果没有超强的操盘能力,弄不好就成了烫手山芋。

有专家认为,在东部开发商的这波“躁动”涨价中,有着不少非理性因素。有的购房者

反映,不少置业顾问在咨询过程中会不断释放“济南没地了、再不买以后房价会更贵”这样的制造恐慌的信息;有的开发商甚至半天一个价地跟风上涨;有的炒房客也趁机进入市场,哄抬房价。

房地产市场对整个宏观经济的影响已不言自明。其产业链长,对经济的带动作用明显,它的变化对于宏观经济的起落发挥着至关重要的作用。但是,如果我们过于侧重房地产投资,房价过快上涨,也会导致投资过热和实体经济的活力不足,从而伤害到经济的正常运行。因此,政府应该对楼市的非理性现象抱有足够的警惕。

与此同时,房地产行业又是关乎百姓住有所居的重大民生问题。对于部分刚需购房者,买一套房子甚至要花掉自己多半生的积蓄。目前,虽然有的开发商的楼盘封了,但是购房者切不可受从众心理支配,盲目跟进。应该从自己的实际需求出发,在购房时充分考虑诸如交通、环境、配套、开发企业素质、项目产品户型、价格水平等一系列因素,理清哪些是自己购房最关注的因素,不要有从众心理。

(王建伟)

“腾讯棋牌天天象棋”2016全国象棋男子甲级联赛第七轮生活日报群康俱乐部迎来首个主场

## “尚城之家”专场

山东中国重汽队

VS 杭州象棋协会队

时间: 7月3日下午1点 地点: 济南市历山北路 98号 尚城之家三楼 观赛咨询电话: 0531-84252777

主办: 中国象棋协会 本场承办: 生活日报群康象棋俱乐部 香港中华棋院

欢迎广大棋迷到现场为中国重汽队加油!

——用产品打造精品 用精品奉献社会——

一步到位 步步到位

中国重汽 SINOTRUK

