

■ 楼市半年考·拆出刚需

仅凭拆迁款，哪能拉得动房价

省城东部房价上涨，拆迁户仅起了一定作用

“还不是二钢的拆迁户，他们拿了补偿款，这才让东部的房价噌噌涨！”今年四五月份以来，随着两三千户济钢二分厂宿舍居民选择了货币补偿，并集体杀入楼市，有关他们拉高东部房价的言论也甚嚣尘上。对此，不少房屋经纪人表示，二钢拆迁户的出现确实影响了东部房价，但他们绝非房价上涨的决定性因素。

本报记者 刘帅

一百来万补偿款 到手后接着就得花

家住二钢片区的张希在4月13日与政府签署了拆迁协议。张希原本在二钢宿舍拥有一套87平的房子，目前房子每平裸价在10500元左右。根据协议，再加上搬迁费、租赁费、室内装修评估费用、拆迁补偿等，张希总共能获得129万块钱。

40岁的张希介绍，签署协议后，他已经失去了唯一的房子，必须开始自己找住处。张希看的第一套房子位于海信慧园（高新区会展中心以北），108平，单价9000多元。第二次看是附近的茗筑美嘉，92平，98万。第三次看的是95平。“都不满意，后来看中了理想嘉园，92平，包括车位共99万。”

“这套房子离济钢也近，方便就近工作，就定了这里。”4月底，张希拿到补偿款，五一节假日过后，张希与房主签署协议，并过户。

同样是二钢拆迁户，李强则很早就从二钢辞职。由于孩子面临着上小学，李强没法等着回迁房建好，因此很早就开始看其他房子了。最终，他选择了历下区闵子骞路一套100多平的房子，价格为160万，他自己则补了30万。

进入五六月份，二钢片区户主大多完成了拆迁。考虑到

回迁房的质量和户型，再加上时间问题，选择货币补偿的人更多。根据面积等因素，补偿款多数集中在一百二三十万元左右。虽然手持“巨款”，但大多数人的代价也是失去了唯一一套房子，因此不少房地产中介和开发商都盯上了他们。

二钢人扎堆抢房 连租房都涨价了

房天下电商集团七里河店经理李永超介绍，四五六三个月，该店有近20套房子销售给二钢拆迁户，占到该店销售房源的四分之一。“二钢拆迁户集中购房点还是在二钢附近，但是其他地区也有销售。比如环山路店、燕山店等，都出现了二钢拆迁户的身影。”李永超认为。

李永超介绍，二钢拆迁户在购房时喜欢一次性付款，但是财力有限，户型集中在100平左右。“他们大多是购买房屋用于自住，从看房到签署协议一般在两周左右，其他客户一般在3周以上。”

房产经纪人魏庆贵介绍，曾有一个二钢拆迁户看中一套130万的房屋后，犹豫了一下，就被另一个二钢拆迁户抢走了。形成这种现象的原因还是因为很多人不愿离开这里，造成了买房目的地扎堆。据了解，二钢拆迁户钟情的房子大多位于历下区，还有就是山钢的房子，比如山钢新天地、现代逸城等。



王女士夫妇现在和孩子小两口、婆婆住在一起，去年孩子刚结婚花了一大笔钱。即使能补偿130多万，也很难在附近购置条件相当的住房。本报记者 左庆 摄

他们看中的很多楼盘，其实都是中小型规模，碰上一下子两三千人的购房规模，自然会造成房源紧张。例如山钢新天地总共只有8栋楼670套房子，春节后只剩下了2栋楼，结果二钢拆迁户在节后一下子进入。算上节前的一小部分购房者，总共有70套房子卖给了二钢人。

就是在这种情况下，魏庆贵透露二钢的拆迁对当地二手房和新房产生了一定影响。这一时期，万科城的房价由一万涨到一万四五，山钢新天地也从九千多涨到了一万二三。而距离济钢较近的万科幸福里等楼盘，价格也在一个月里从七千多涨到了八千多。

“不仅房价，连租房价格都涨了不少，接近200元！”有房屋经纪人表示。

购买力有限且不长久 有影响但非决定性

针对“二钢人拉高房价”的说法，部分房屋经纪人也表示事情远非这么简单。首先，二钢拆迁户这个群体可能会对某几个楼盘产生影响，但两三千人的规模对济南整体楼市的作用还是有限。其次，他们虽然拿到了拆迁款，但大多还是拿来购买自住用房，很少有人拿来投资房地产。因此从整体来说，这个群体实力还是有限的。

另有业内人士介绍，即使二钢群体对房价有影响，这种影响也是体现在当下。比如海信贤文世家二钢拆迁户购房者并不多，只占到6%，这主要是与他们交房晚有关，很多购房者等不及。有分析认为，一旦二

钢拆迁户买到了自住房，他们也没有资金和动机去购买新房了。

知情人士王敬国介绍，受二钢群体影响的范围主要是二环东路以东，凤凰路以西这一片。他认为今年东部房价上涨，主要还是和CBD概念和规划的提出，以及楼市市场整体看好有关。二钢拆迁户对房价等有影响，但并非决定性因素。

日渐高涨的房价，让很多已经拿了拆迁款的人有些后悔。一位房产经纪人介绍，“他们看着看中的房子价格不断上涨，有的涨到1.5万元以上，对未来判断价格可能更高。眼看手里的拆迁款显然要不够用了，有的客户就想再来看看能否换成回迁补偿。”

(应部分采访者要求化名)

“拆迁暴富用在我们身上不合适”

拆迁后大多没剩下钱，日子还是照样过

“拆迁暴富用在我们身上不合适。”这两天，多位二钢拆迁户对齐鲁晚报记者表示，他们距离土豪、暴发户差得非常远。面对东部片区房子的上涨，他们认为并非不是主要原因，也是房价上涨的受害者。

本报记者 刘帅

老房子质量好 还不用交停车费

同邻居们不同，家住二钢宿舍的王莲选择了回迁补偿。7月5日，王莲介绍，根据拆迁政策，她的房子能换购套内面积同样大小的回迁房。“如果多增加一平，需要另外掏钱，一平1万多。”

“二钢宿舍房子质量非常好，住在这里，停车我们也不需要掏钱，物业费也很低。周边有医院、幼儿园、小学、中学、小超市等配套设施。但如果另买新房，我们可能还需要重新购买车位、地下室等等，物业费也可能比较高。”王莲介绍。

王莲一家四口，位于二钢宿舍的这套房子是他们唯一的住所。“我丈夫是二钢的，每个

月两三千块钱，收入并不高。2003年丈夫分得了这套房子，我也从历城农村搬过来一起住。去年儿子结婚，我们就把房子装修了，花了不到5万块钱。”

“如果选择拿拆迁款，会有搬迁费、租赁费、地下室补偿、装修补偿、拆迁奖励、房屋拆迁补偿等多种补偿，补偿费用在130万。”王莲说，在偏远地方这笔钱能买两套房子，但在附近也买不到大房子。

王莲的儿子儿媳每个月也只有两千元收入。“儿媳怀孕了，一家四口住在一起，有时我婆婆也过来住。等着儿媳生了孩子，我想我要搬回历城农村去。自己要当奶奶了，不能给儿子、儿媳添麻烦了。”

房子虽然多 但也不能随便卖

“拆迁暴富，用在我们身

上不合适。那些去周围购房，买了两套的，是本身就比较富裕的。”二钢宿舍拆迁户张立强介绍，钢铁行业形势不好，他们这些职工的收入并不高。而房产经纪人魏庆贵也表示，不管是选择了货币补偿还是回迁，大部分二钢拆迁户折腾一番后，也没剩下多少钱。“大部分选择货币补偿的人，在购房时的花费不会超过补偿款，一般还有剩余。只有少数年轻人愿意补点款，购买一个价格超过补偿款的房子。”

其实在如今，拆迁暴富在济南已经比较少见。即使农村宅基地拆迁补偿政策相比楼房拆迁略微丰厚，指望这个发大财也不现实。按照汉峪金谷片区村庄的规定，按人头每人可得60平米房子，但必须每人交1万多块钱。南胡村一个村民就介绍，他和老伴住着一套120平米的房子。他在附近



二钢宿舍片区内的学校距离宿舍区步行不到十分钟的路程，这让附近的居民很是怀念。本报记者 左庆 摄

打扫卫生，每月收入1700元。“耕地已经全部没有了，儿子在附近小区做电力维修。周围村民都是在附近打工，做保安、打扫卫生等等。”他还有两个孙辈，也都是每人60平米。“房子多余的租出去，一套1500元钱。但也没有感觉一夜暴富。还是紧巴着过日子。以前种地有粮食，现在什么都买着吃，房子也

不能乱卖。”

不管是二钢还是其他拆迁户，大部分人的感受都是拆迁过后，人们还是过着一样的生活。有些人房子多了，但一夜暴富却没有出现。一个二钢拆迁户说：“CBD房子涨再多也和我无关，反正我买了房子是为了住，为了过日子。”

(应部分采访者要求化名)