

唐冶楼市“封盘”调查



◀唐冶开发加速，完善服务生活配套是关键。航拍图由济南市勘察测绘研究院提供

唐冶房价太疯狂，购房者不买账

楼市又现观望潮？

6月29日，济南唐冶片区8宗土地成交，其中围子山组团楼面地价破7000元。这一消息给正在销售的唐冶片区带来了诸多连锁反应，当天“唐冶房价迈入万元时代”、“唐冶的房你高攀不起”等广告语刷爆朋友圈，更是有项目接到公司通知即刻“封盘”。

记者实地探访发现，唐冶各楼盘房价均有不同程度上涨，但是多数楼盘售楼处门可罗雀。在新推房源定价方面，各房企也出现了相互试探心理，预售价格相差不过百元。

房价不同程度上涨 购房者却不买账

6月29日，唐冶土地遭抢。其中围子山组团三块地经历936次举牌后最终以25.46亿元高价被帝华收入囊中，其中一宗居住用地楼面价高达7100元/平。土地拍卖结束后，“买的面粉比卖的面包贵”、“唐冶房价迈入万元时代”等评论在朋友圈等各大网络平台纷纷涌现。与此同时，唐冶片区内楼盘几乎全部“封盘”，暂不对外销售任何房源。

“封盘”是手段 涨价才是真

据了解，开发商们所谓的“封盘”，更像是一种擦边球。就唐冶片区来看，置业顾问大多统一口径为“房源已经基本售罄，新推产品价格待定。”其实不然，开发商的“封盘”并不算真正意义上的封盘，而只是借助封盘，给购房者制造一种紧张的气氛，加快去化，增加利润率。

记者来到高价拿地的帝华鸿府售楼处，之前在唐冶

“封盘”多久，是否已“解封”？记者实地暗访，一探究竟。踩盘中，大多数楼盘均已恢复正常销售，但价格全部上调。“5月22日认筹的时候价格6000多，刚刚卖完的这栋楼均价在8100元左右，接下来要销售的房源，预计价格在8500左右。”一楼盘置业顾问告诉记者。在另一个楼盘，置业顾问更是直言拍地后房价上涨了约1000元/平米。

所有楼盘中，帝华鸿府价格较低，上个月还出现了四五千元的低价房源。踩盘现场，当记者问及目前销售价格时，置业顾问表示，目前二期最低的价格6300元，每一栋楼都有自己的价格，其中楼王要突破9000元。记者在沙盘处看到，所谓的6000多、7000多、8000多、9000多的房源为同样的产品，且楼栋紧邻，8号楼王前面有换

房价上涨，购房者什么反应？记者踩盘的过程中已明显感到，市场的热情较拍地前后已经冷淡了不少。在调研的5个楼盘中，除了绿地城有部分来访外，其他售楼处几乎无客户来访。“房价涨个三五百还可以接受，但是一下子破千让人觉得疯狂。之前西客站火的时候，大家都去买房，热度一过，现在那边楼盘听说有的都降价了。”购房者李力表示。

热站，价格反而要破9000元/平米。

“在热门板块，打着封盘的幌子反而会卖得好，开发商抓住了购房者恐慌以及买涨不买跌的购房心理。当然也与片区内需求有关，因此也就给了这些‘封盘’涨价的开发商足够的底气。”业内一地产人士说到。他表示，“封盘”说白了就是一种饥饿营销方式，涨价才是真。

后市究竟如何？ 房企心里也没底

“封盘”的背后，是开发商涨价的诉求，但客户是否买账还是要看片区内的供求关系。涨得动的片区，往往是本身的供应量不大，且未来利好较多，尤其是外来人口的导入能力强的，涨上去的房价才有人来消化。

业内人士表示：“目前开发商所炒作的封盘一说，是钻了个空子，根本目的还是为了涨价。一些开发商想，我就比

周边地价卖得贵那么一点点，用这个新的价格试探一下市场。”他还说，“多个板块地价一下子提升，甚至超过了不少在售楼盘的均价，面对这样的市场，开发商也需要反应的时间，后续的行市、走势如何还需要时间来论证。”

在采访中，记者获悉，唐冶楼盘的涨价以及未来推向市场的房源定价都有相互攀比之势。有置业顾问直言，接下来

所推售的房源估计8500元左右，主要参考旁边楼盘的价格。

“具体开盘时间未定，价格也不定”，一即将入市的某楼盘置业顾问说到。他表示，定低了害怕利润降低，定高了又怕市场不买账，目前多参考周边楼盘，公司领导心里更没底。

(楼市记者 陈晓翠 刘文倩)

记者手记

敬畏市场

近期市场的疯狂，体现在济南东部楼盘的涨价上。去年夏天山东建筑大学附近的某楼盘开盘，整体均价在9000元左右，部分90多平米的小三室房源还在8000多元；去年底陪朋友去该楼盘看房，90多平米的小三室已经涨到1万元左右，而120多的大三室已经涨到1.2万左右；到了7月初该楼盘90多平米的小三室再次一夜之间涨价2000元，达到1.4万元左右；该楼盘短短不到一年已经涨价五六千元，买套90多平米的小三室，拖一年时间多花近五十万，可是普通家庭多少年可以赚到五十万呢。其实涨价的不只是该楼盘，整个济南东部已经疯了。

地产市场的疯狂，还体现在济南东部土地的竞拍上。近期，济南东部土地市场沸腾了，而最让人关注的就是来自河北的三四线房企帝华集团，而受人关注是因为他拿的地价每平方米有的3000元，有的5000元，高的甚至7000元，已经达到了唐冶那村区域六七千元的销售价格，而在前两年其开发的楼盘还在5000元左右。据了解，这次帝华五块土地的成交总价在40亿左右，而帝华集团每年的销售额据说远低于此40亿的土地款，以至于拿到地后，立马抛出了底价4988元的房源。

其实，今年地产市场的疯狂已经不止于济南，像南京、合肥等二线城市地产市场已经超过济南甚至济南东部区域的楼市现状，我们仿佛闻到了去年五六月份股市的些许味道，而去年股市在经历了上半年的群情激昂后，换来的是下半年的连续下跌和腰斩，最后不少投资者包括很多中产阶层，几个月时间从市场消失，想想就让人不寒而栗。

市场总像是一张无形的大手，分配着资源和贫富，调节着一切，让贪婪者接受惩罚；楼市固然特殊，关系各行各业，有关国计民生，但也不可能脱离规律；不要相信所谓只涨不跌的市场，不管开发商还是购房者，都应该敬畏市场，只有如此才能在群魔乱舞的市场中屹立不倒。

(楼市记者 刘万新)