



济南东部一在售楼盘。本报记者 魏新丽 摄

编者按

近期,济南唐冶、张马屯接连出现的高价地王,把济南的房价又搅热了。特别是在济南东部,封盘和涨价几乎成为不少开发商的“标准动作”。每平米几百甚至上千元的涨价,让不少“刚需”恐慌起来,对于不少人来说,房价这么个涨法,似乎是越看越买不起。目前,济南整体的房地产市场究竟“热”到了什么地步?东南西北中各部分在涨势上有什么不同?未来的济南房地产市场又会如何发展?近日,本报记者就此进行了系列调查,试图为您在当前纷繁复杂的楼市迷局中提供一份别样的思考。

## ■楼市去火

### 济南区域房价差别明显

# 东部成交均价破万 其他地区却温吞水

本报记者 魏新丽 喻雯

今年3月份以来,济南楼市一片红火,涨幅不断。但是仔细分析,不同区域之间的涨幅差异较大。东部领涨泉城,均价破万,南部、西部和北部则相对平缓,区域分化明显。专家分析,济南东部房价高涨的背后,有产业聚集、需求量大的理性因素做支撑,但也存在部分开发商借炒作涨价的“虚火”。

### 有楼盘因乱涨价被责令整改

近期,唐冶、张马屯接连出现的高价地王,把东部的房价又搅热了。封盘、涨价,这成了周边楼盘对外的统一“口号”,动辄几百甚至上千元的上涨,让不少准备买房的人恐慌起来:房价这么个涨法,真是越看越买不起。

位于北部城区的一家开发商表示,房价涨得有点让人心慌。南部某楼盘负责人认为,与南部城区平稳上涨的房价相比,东部的房价涨法有点乱。“一周涨好几千,太畸形了,就怕腰斩。”

房价飙升,开发商真的有这样的底气吗?这两天,唐冶片区的一家楼盘疯狂涨价的炒作被紧急叫停。原本定于七八月份的开盘时间一再推迟,价格一再上涨。在6月底唐冶地王出现后,房价就立马涨了两千,涨价30%左右。对于这样的疯涨,济南市有关部门也“坐不住了”,要求其限期整改。有业内人士分析,“主管部门的此次举动较为罕见,这给东部部分乱涨价的项目敲响了警钟。”

不仅如此,张马屯村片区地王拍出后,周边的楼盘已经传出疯涨的消息,甚至挂出了“封盘”的标语。但是,近日记者前往几个声称要涨价的楼盘实地探访时,发现这其中水分。

声称要封盘的新城香溢紫郡,仍在正常认筹,认筹价格在8500-9000元每平方米,上周开始认筹,目前仅认筹了20多个。工业北路附近的万科新里程的房价,虽然最高已达17000多元每平方米,但是购买指定品牌的家具后可以打折,折后价格在15000元左右。

对此,业内人士认为,有东部接连两块地王拍出后,开发商推波助澜,借势营销,营造恐慌气氛,想趁机卖个好价格。有楼盘捂盘惜售,开盘时间一推再推,开盘价格也一再飙升。

### 东城领涨势头明显 西部南部稳中上涨

国家统计局数据显示,济南新房价格环比连续12个月上涨。从全市的综合情况来看,东城价格处于领跑的位置。世联地产《2016年济南房地产半年报》显示,东部市场领涨势头最为明显,目前东部区域成交均价已经突破万元,南部西部涨幅不如东部。

在济南泉城广场商圈工作的王先生,今年八月想买房。他准备了二十万首付,目标是单价七八千,总价八九十万的新房。开始看房时,王先生首选东部,但看了几家后,他感觉很受挫。“房价太疯狂了。”王先生说。他先看的东部片区的保利华庭,半年涨了四五千,均价已在一万四左右。

转了一圈,他发现东部几乎很少能找到均价一万以下的房子了。无奈之下,他转向其他区域。首先是南城,“领秀公馆价格一万出头,中海国际在八千五左右,这些地方相对涨幅不太大,价格还在能够承受范围内。”王先生说。西部楼市的价格要更低一些,均价在七八千左右。现在,他的目标已经锁定西城和南城。

业内人士普遍认为,目前

济南的房价已经形成较为明显的区域分化。相比东部的疯狂势头,西部和南部的房价虽然也在稳中上涨,但是幅度要低很多。

### 土地供应及产业分化 带来区域房价分化

从全市房地产市场来看,不仅价格在各区出现了分化,成交量也是如此。统计显示,上半年东部区域共成交22850套,套数和面积均占到全市成交量的48%。

山东财经大学山东省房地产业研究中心副主任孙大海认为,不同区域之间土地供应情况不同,也在一定程度上影响了区域房价的分化。

“今年来看,南部、西部的土地供应相对较少,北边天桥土地熟化的成本高,难度大,出来一块也不容易。一旦有地块出来,济南市已有的开发商要抢,进不来的开发商想进来,就导致竞争激烈。土地价格高,这又带动了周边房价提升。”孙大海说,而今年土地供应集中在东部,也就为东部房价增长助了一臂之力。

孙大海认为,南边的房价也有涨幅空间,但是需要新的土地供应来引爆。南部一标志性楼盘的负责人也表示,现在开发商处于僧多粥少的局面,苦于没有地可拿。

另外,产业分化也导致了不同区域房价的差异。世联行山东区域董事总经理朱江认为,东部有高新区、奥体和CBD等,产业聚集,吸引众多人口,需求量大。南部主要是行政和办公居住,对人口的吸引和聚集来说,不如东部。西部和北部也是面临产业聚集的问题。“目前来看东部城区在济南市区内优势明显。产业发展带来的人口聚集和购买力的释放,导致东部市场的繁荣。”朱江说。

# 分化

A03 | 齐鲁晚报 | 壹读

2016年8月19日 星期五

编辑:王健伟 美编:罗强 组版:侯波



小区环境是购房者购买二手房时的重要考虑因素。本报记者 左庆 摄

## “地王”附近 有二手房一天上调25万

本报济南8月18日讯(记者 刘帅) 2016年上半年济南二手房网签量达到2015年网签量的70.75%。“地王”张马屯地块附近楼盘有房主甚至将自家房子挂牌价格提高了25万元。面对部分二手房价格大幅上涨,专家表示只是短时间内市场火爆,不可持续。

2016年上半年济南二手房共网签33321套,达到了2015年网签量的70.75%。与2015年上半年的网签量20756套相比增加了12565套,涨幅为60.54%。链家网济南主编罗贵洋介绍,今年二手房市场非常好,但不及新房市场火爆。“主要原因是济南新楼盘较大,购房者可选择余地较多。再者,二手房房主惜售的情况比较多。”

“现在历下二手房涨幅最高,主要由于这边配套完善,新房源也少。其中受CBD影响较大,靠近CBD的名士豪庭挂牌价格也由年初一万五左右左右的均价提高到7月的两万元左右。”房天下数据中心工作人员介绍,但同样靠近CBD的银座花园挂牌均

价则由年初的一万六千元上涨到7月的一万七千元。

“其中涨幅最少的则是槐荫区,槐荫区二手房量比较多,靠近西客站,新盘也比较多。”房天下二手房济南总监张洪庆说。

国家统计局发布的全国70个大中城市住宅销售价格变动情况显示,自去年4月开始济南二手住宅价格就先于新房进入下行通道,到今年4月济南二手住宅价格才止跌,6月份环比上涨0.3%,这是自去年4月份以来首次环比上涨。

8月12日,万科地产以6.78亿元拿下了济南张马屯地块,业内人士推算楼盘售价要在1.6万元/平以上。房天下二手房数据中心工作人员介绍,“恒大城在售房源挂牌均价在9000元/平到1万/平之间,张马屯拍地之后,在售房源价格出现了一轮上调。8月13日,部分业主将价格上涨5万到25万元不等。其中一套130平的房子,去年年底挂出价格是130万元,5月份业主提高到135万元,现在挂牌价为160万元。”