



航拍济南东部城区的成片楼房。本报记者 刘军 摄

# 东城疯涨

编者按:

住房具有投资属性,但本质属性是居住。省城东部房价疯涨,有客观原因也有非理性因素,房企全员炒房,投资客火线入驻……百姓的承受能力是有限的,当房价飙至顶点,谁能接盘?今日,本报推出“东城疯涨”特别报道,为购房者提供理性的参考。



## 房子涨得欢,刚需不再单恋东城 有楼盘房价一年内翻倍,购房者认为不值

今年3月以来,济南市东部楼市陷入疯狂状态。今年8月份传出东部要建设万达文旅城的消息后,东部片区的房价又开始新一轮疯涨,甚至有楼盘一个月涨6000多元。房价疯涨到底合不合理?原因是什么?作为普通的购房者又是怎么看待的?

本报记者 魏新丽 喻雯  
刘亚伟 张阿凤 韩笑 刘帅

### 卖旧房想换新房 一拖买不起了

家住济南转山西路荷兰庄园的王女士,2013年5月想换房,就以165万元的总价卖掉了一套三室两厅135㎡的房子。王女士想在东部置换一套同等面积的房子,但是看房过程很曲折,直到现在也没买上。

“一开始不想买期房,当时在汉峪片区看的房子都是2018年交房,就没有买。”王女士说,她去年下半年开始看房,汉峪及凤凰路、凤山路的楼盘都在9000多元一平米,她觉得房价较为平稳,就想着慢慢看。

结果今年3月后,利好政策频出,东部的房价开始疯涨。王女士卖出去的房子中介已经挂到了200万元,涨了35万元,她拿着卖房的165万元已经买不到相同配置的房子。

王女士几乎看遍了东边的楼盘,她眼看着东部房价一路上涨,心里挺着急。“东部的房子在今年7、8月份,一下就飙到一万三四一平。”

年初的时候王女士看过万科金域华府的一套房子,价格在每平10000元出头,她交了定金,但是由于家人反对,最后没买成。而前一阵她再去看的时

候,楼盘均价已经涨到了17000元。按照刘女士当初卖房的价格,如果买万科的房子,她现在要补60万元的差价。

由于房价涨得太猛,王女士已经放弃了在东部买新房的打算。在买房过程中,王女士发现有一部分人疑似炒房,有的人手里有好几套房源。这也导致了二手房和一手房价格出现了倒挂现象。“有的楼盘二手的新房比售楼处的价格反而要低,可能是炒房者要尽快出手。”

### 景和山庄一月涨六千三 今年涨幅达110%

8月份传出万达要在东部建文旅城的消息后,附近的楼盘价格又经历了一波疯涨,其中的典型楼盘是景和山庄。该楼盘在今年1月份价格尚在7600元一平,8月初涨到了9700元,8月中旬涨到11000元,8月底价格一下子跳到了16000元。

在一个月,景和山庄均价涨了6300元,涨幅在40%左右。与今年年初相比,涨幅高达110%。一个月前,王女士也曾去看过景和山庄,那时价格在9500元左右。“后来再打电话,价格已经到了15000元。”王女士说。9月3日,18号楼单元房源选房,价格飙升至15000-16000元,而认筹时价格仅在11000-12000元。

根据房天下数据研究中心

提供的数据,8月份济南楼盘涨幅中,景和山庄以45.45%的涨幅率排名第一。另外,永大颐和园涨幅达29%,名辉豪庭涨幅达28%。东部涨幅前十名的楼盘,涨幅都超过10%。

### 一时冲动交定金 思考后转买北部房

虽然东部的开发商努力营造恐慌氛围,但是随着房价的疯涨,更多的理性购房者已经出现。记者在6日走访的六个楼盘中,只有一个楼盘看到签约的购房者,其他楼盘看房的人并不多。

张明在看房过程中,心态也经历了转变。他前后看了天鸿万象新天,帝华鸿府,中建新悦城三个楼盘。他本来看好天鸿万象新天一套107㎡三室的刚需户型,一个月的时间每平价格已经涨了1000多元,他不想再等下去。“置业顾问本来说是7月25日开盘,预计价格8200-8500元,三四天之后又说,开不了盘,等了约一周后,价格一下上升到9500-10000元,直到现在还是没有开盘。”张明说。

“从与其他购房者的交流中能听出,不少人是来投资的,很多人在楼盘附近已经有一套住房。”张明说。

张明交了帝华鸿府的定金后,置业顾问又告知,房源由于是捆绑地下室销售,10㎡的小

面积地下室已经售完,只能捆绑22㎡的地下室。

冷静思考后,张明认为此次决定不够理性,于是又了解了一下济南的北部片区,再三对比后,他决定退房并选择靠近高速入口的华山珑城,均价约7750元。

回想购房的过程,张明认为冲动购房与置业顾问的营销手段分不开,通过一些细节故意制造恐慌性氛围,例如多个楼盘置业顾问在销售的过程

中,过度渲染房源的紧俏性。拿出手机给他看内部的微信群,“祝贺……签约成功房源一套”。总体来说,他认为东部楼盘的高房价“非常不值”,不少购房者是带着炒房的心态买房,而未来东部的规划,现在已经被开发商过度透支。

### 改善性需求购房者 超越刚需成为主力

那么,东城房价疯涨,其背后有何缘由,到底合不合理?

济南城市基础设施建设可能相比杭州等地较为落后,但这几年不断改善。“虽然现在到处修路,但这也说明我们不断加强公共服务建设,比如城轨、高架等等。随着这些公共服务设施的完善,济南的房价也会提高。”济南一房地产业内人士张强告诉齐鲁晚报记者。

“自从全运会开始,东部配套日渐完善,如今许多机关事业单位都搬过去了,如省立医院、学校等。”张强还认为,济南市场从刚需结构全面转为刚需和改善型需求,其中,改善型需求超过了刚性需求,并会一直上升。“改善型需求可以支撑济南楼市10年。”

1998年,济南开始实行市场购房,但那批商品房如今老旧、狭小,户型设计也不合理。这部分改善型的住房需求是存在的,但一直被抑制了。

另外,在一线城市基本饱和,三四线城市存量居高不下的背景下,大量房地产商看好济南房地产市场,在大踏步进入。在市场机制的调节作用下,房地产投资热潮出现。自2013年以来,济南土地供应量持续下降,而且土地的有效供应不足。这也就造成了开发商抢地的热潮。

无论是前不久大热的唐冶片区,还是最近新热的工业北路,地王频出使得开发商不可能出现赔钱卖房的情况,因此也带动了周围片区房价的上涨。“土地价格对市场价格肯定会有所影响,但今年,土地价格的传导作用比往年来得快。”张强说。

### 网友评论

### 听风就涨 “你当我济南人傻啊”

壹粉@轩琪天下:

万达城这个地,肯定是很好的,位置交通环境都不错,配套也没问题!但是还是老问题,现在炒作的对象仅仅是一个七八年后游乐园的预期。七八年后,你卖个一万五六我不说你啥,现在刚有点风你就卖一万五六,你当我济南人傻啊!

网友@零下J:

哎,济南东部房价都跟坐了飞机似的,轻轨,万达,物流中心一样还没成型呢,就跟着疯,开发商真的是能说会道,周末去看了一个楼盘,销售顾问说的比唱的好听。那么偏远的地方一万四,涨点没关系,主要是现在涨得不值那个价。济南人均收入才多少?这个涨法真是让人hold不住啊。

网友@电商阿Q:

房价加速进入上涨冲刺阶段,见顶了,是卖的信号。唐冶地王事件,典型的虚假标的拉高房价,开发商加速获利解套出局。

网友@岁月之殇过客:

我本来打算把老家刚买的房子卖掉来济南买,毕竟相当喜欢现在的公司,但是就这房价……我是真的要离开济南了,真心受不了啊。

2016年济南东城房价上涨前六名

