

东城疯涨

怪招频出

“看见别人购的房价格不断上涨,你难道不会焦虑吗?”面对济南东部房价涨幅较大,不少人担心自己错过购房导致资产贬值。与此同时,未购房的刚需购房者也被过高的价格挤压到西部、南部等地区。

火热之下,东部楼市难掩乱象。7日,记者走访东部六个楼盘,发现只卖大户型、封盘不销售、价格随便涨等现象随处可见。



在济南东部楼盘景和山庄的售楼处,前来咨询的人并不是很多。 本报记者 周青先 摄

火热之下,东部楼市难掩乱象

只卖大户型、捂盘不销售、价格随便涨现象突出

本报记者 韩笑 张阿凤
刘帅 朱洪蕾

拿了预售证“捂着不卖”

“一开始是奔着东部去的,但受东部CBD和地王等因素的影响,不少楼盘达到每平方米一万三四千元。”7月中旬,济南市民朱勇最终在济南城区东北部较为偏僻的中海华山珑城买了一套九十几平米小三室的房子,按照各种优惠后的付款总额来算,一平米的价格在七千五以内,这个价格跟济南西部很多楼盘的价格差不多。中海华山珑城置业经理介绍,来这边买房的主要是刚需,因为在整个济南东部动辄上万一平米的房价中,朱勇购买的华山珑城的房子价格相对便宜很多。

链家济南负责人也告诉记者,部分刚需购房者已经转向南部、西部等区域。除了价格因素,东部一些楼盘的不确定性过多也让不少刚需者望“楼”兴叹。“不确定,开盘时间和开盘价格都不确定,大致的时间都没有,更别说具体的时间了。”7日中午,在历城区景和山庄售楼处,当问及普通户型的开盘时间和价格时,置业顾问给出的回答可以归纳为“三不”——“不确定、不清楚、不好说。”

景和山庄置业顾问介绍,景和山庄一共20栋楼,目前在售的只有1号楼和11号楼两栋,且均为大户型,动辄140多平米,180多平米乃至200平米以上。11号楼报价每平方米1.5万左右,1号楼在1.7万左右。“这还是优惠之后的价格,而且可选的楼层也不多。”置业顾问说。

至于普通户型,置业顾问始终没有给出任何细节。“之

前卖的几栋楼都是100平方米左右的普通户型,之后肯定也会再推,像12、16、17、18号这四栋楼,都是普通户型。但近期没有推小户型的计划,这个要看开发商,我们也想卖,但不一定让卖。”

售楼大厅内放置了两块大展板,一块印有媒体关于东部房价疯涨的报道,一块公示了包括预售证在内的相关证件。置业顾问明确透露,在未开盘的房子中,有些已经拿到预售证,却仍无开盘计划。“目前小区的房子基本都已封顶,明年年底就能交房,有的预售证已经拿到了,但没有开始卖,就没有公示。”

打了兴奋剂 房价说涨就涨

记者走访东部汉峪片区的几个楼盘,在旅游路与舜华南路交会处南侧,紧挨在一起的三处楼盘均处于未开盘状态。其中,高新区绿城玉兰花园、三盛国际公园正在认筹中,邻近的华皓英伦联邦称预计下周开始认筹。

“一期已经全部售完,二期预计这个月底开盘,只开一栋楼,下周大概就可以提前认筹。”华皓英伦联邦置业顾问表示,预计月底开盘的这栋楼还没有拿到预售证。“预售证我们想拿的话应该差不多了,因为我们的房子已经建到十层左右,想拿预售证没什么问题。”

但因为未开盘,置业顾问始终没有给出具体价格。“领导不跟我们说,我们也没法跟你说,只能说看一下周边市场吧,像旁边之前卖到每平方米15300元,我们一期卖完时的价格是14400元。”

而高新区绿城玉兰花园的置业顾问不仅没有给出价格,开盘日期也没有预期。“只能跟你说,目前只有两栋楼在认筹,

一共100多套房子,已经认筹400多号了,购房选房都是按认筹号码来的,你现在不排个号的话,开盘你更排不上了。”

“其实我们开发商真的没有预估到现在能涨到这个价,本来6月份开盘的时候,我们预计年底能涨到一万五就很不错了,没想到现在才9月份就到一万四了,年底一万八没问题。”7日上午,历下区凤山路东部的银盛泰金域蓝山售楼处,置业顾问这样告诉记者。

“不光我们涨,像景和山庄,4月份才卖8700,9月份就已经涨到一万五六;三盛国际公园4月份卖9500,9月份就14100了;绿城玉兰花园,4月份卖10300,9月份报价15000;三庆城市主人,4月份卖8300,9月份就卖到12000;万科金域华府,4月份11000,9月份买到17500。”银盛泰置业顾问表示。

政策风向未定 难抑开发商预期

房价疯涨,会有调控吗?有消息人士称,济南有关部门在调研市场,是否会采取措施还不好说。

但在省城一高校房地产专家看来,限购可暂时压抑住购房者的预期,但抑制不住开发商的预期,即便有了限购政策,开发商对市场的判断依然乐观。“之前的限购政策也说明了,限购之策限不住房价。”

山东中原投资顾问部总监薄夫利告诉齐鲁晚报记者,“泡沫要怎么看,泡沫肯定有,看房价收入比,肯定有泡沫,一线城市泡沫更大。房价涨幅大、地王频出是因为供需失衡所致,购房市场的恐慌性需求也在加大。地王频出,是有一定标杆意义,但不能代表全部,个别房产商手中没地,土地资源比较紧张是地王频出的主因。”

“现在成交量环比已经开始出现下滑的苗头。成交量下一步肯定会下滑,那些地王项

专家分析

不仅要限投资客 开发商资金也要管

针对“地王”频出,个别住宅价格上涨幅度过高,山东大学房地产研究中心主任李铁岗早前曾对记者表示,“现在房价存在很多非理性的因素在里面,对国民经济产生影响。包括济南都存在非理性的成分。”同策咨询研究部总监张宏伟曾表示,地方政府通过“提首付,降杠杆”的方式可以限制投资客,为火热的楼市降温。同时,要从房地产开发企业资金通道入手,疏堵结合,逐步降低杠杆率,从而防范房地产行业泡沫的出现,尤其是防止金融风险。

“高价地”频出引发业界对未来“高价”去库存的担忧。有专家表示,与其他行业降价去库存不同,房地产行业是买涨不买跌。房价上涨能短期内消化库存,但必然又刺激开发商继续拿地,继续加杠杆,形成新的库存,而新产生的库存价格更高,如此累计的高价库存,如何消化?经济学家马光远在接受采访时也曾表示,目前房企拿地的钱大多是通过加杠杆的方式获得,在推动地价的同时,也大大推高了未来对房价的预期。一旦断裂,后果不堪设想。

此次限贷、限购政策目前仍仅在部分“过热”城市施行,如合肥、南京等,这种“定点”“定向”的调控方式势必将对猛增的房贷特别是炒房背后的房贷需求起到抑制作用,同时将平衡抑制资产泡沫和房地产去库存之间的关系。 据新华社

目未来可能面临销售压力。再者,短时间销售火爆已经到顶了,因为济南没有大幅度人口流入。毕竟济南只是二线城市,不是一线半或一线城市,住宅市场还是以自住型需求为主。”薄夫利告诉齐鲁晚报记者。

多地现非理性购房 “限购”“限贷”重启

中国人民银行8月份发布的两个数据显示,在上半年个人住房贷款猛增2.3万亿元之后,7月份住户部门中长期贷款增加4773亿元,房贷规模继续快速膨胀。记者调查发现,热点城市房价预期依然居高不下。在银行眼中,房贷仍是优质资产,九折房贷普遍存在。在此背景下,多地重启“限购”“限贷”手段。

记者发现,以合肥、南京、苏州、厦门、杭州、武汉为代表的核心二线城市,以及广东惠州、江苏无锡等为代表的三线城市,近期频频出现“日光盘”“排队买房”甚至兜售买房资格等非理性购房行为。

在此背景下,合肥、南京和苏州等二线城市率先收紧政策,重启限贷、限购政策等“杀手锏”以遏制房价过快上涨态势。武汉市房管部门提出,要从9月7日起用3个月时间,开展房地产市场专项整治行动,重点规范商品房销售及现场信息公示,对捂盘惜售、囤积房源、哄抬房价、发布虚假房源、售后包租、返本销售等行为进行重点查处。

调控后也初见成效,记者了解到,面对今年上半年房价过快上涨、供需矛盾突出的形势,合肥市从7月起出台楼市调控新政策,记者从合肥市统计部门了解到,新政策实施以来,该市房地产市场呈现出投资销售双回落的态势。