

## ■ 东城疯涨



济南经十路附近的某房地产售楼大厅内,购房者并不多。 本报记者 周青先 摄

炒房  
暗涌

近日,记者调查了解到,目前济南房地产市场投资需求出现明显增长,十个购房者中至少有两是投资的,有一些房地产公司甚至出现了全员炒房的现象。房地产市场的火爆,短期内给投资者带来了明显的收益,也拉动了经济增长,但是长期来看,存在的风险也令人担忧。

## 部分房地产公司炒房成“公开的秘密”

## 全员炒房,有置业顾问年挣50万

本报记者 喻雯 刘飞跃  
魏新丽

用定金“占下”房子  
一倒手就赚十几万

今年6月29日、30日,连续两天前所未有的土地拍卖改写了济南房价格局。帝华在济南唐冶片区拿下“地王”,周边房价一路疯涨,老百姓加入抢房大潮。

“之前公司内员工炒房尚不明显,6月30日后,济南房地产企业进入了全员炒房的时代。”省城一房地产公司工作人员说。

炒房的方法很简单,置业顾问只需要交给公司万元左右的定金先“占下”房子,然后跟公司签订订房合同,以较低的价格购入,然后以较高的价格卖出去。“我买公司的房子一万元左右,然后以一万五卖给想要房子的人,一倒手几十万就出来了。”

知情人士透露,在济南房地产公司内有三套房子的员工太多了,而房地产公司炒房也成了公开的秘密,“因为员工不急于交钱,公司只要能够完成售房任务就行了。”

“一个房地产公司的置业顾问经手了三套房产,第一套去年买来今年卖出挣了40多万,第二套今年买的已经出手了,挣了十几万,结果现在又买了东部的一套房产。”该知情人士透露。

炒房者不仅仅局限于置业顾问。据记者了解,在一些房地产企业内部,从渠道到策划,销售再到人力和行政,下至基层上到中层乃至高层,几乎所有部门和层次的员工都参与炒房,而且这种炒房行为得到公司默许,属于半公开性质。

10个购房者中  
至少有两投资客

济南房价咋就涨得这么疯?对此,省城北部片区某房地产公司营销总监分析说,根据济南城市总体规划(2011-2020年),济南中心城区范围由上版总体规划的526平方公里扩大到1022平方公里,扩大了近一倍,中心城主要是向东、西两翼拓展。“新的城市规划意味着济南将会扩城,扩城就会炒高地价,房价自然就会水涨船高。唐冶地王出来后,很多房地产公司趁机提价,老百姓惯于买涨不买落,自住和投资都有所增加。”该营销总监说。

据济南北部片区某楼盘置业顾问的统计,近期来买房子的市民确实多了,该楼盘所有购房的客户当中85%是自住的,15%是专门用来投资的,在济南东部这一数字会有些变化。“济南北部片区购房以自住刚需为主,东部买房自住比例应该会下降,而用于投资的比例肯定会加大。”该置业顾问说。

另一家房地产公司工作人员说:“来楼盘买房子的市民中炒房的比例占大多数,自住占少数。原来自住是刚需,现在投资房产也成了刚需,买房子就是为了挣钱。”

唐冶片区一家项目负责人说,6月30日唐冶地王拍出来之前,价格比较平稳,买房子的人也多是以周边的人为主,地王事件之后,价格一路涨,购房人群明显发生变化,一次性买两套、三套很正常,还有一些外地人来买房,像泰安的、临沂的等。投资需求能占到总需求的25%至30%。

“目前房产市场  
已过度透支需求”

省城一家房地产开发商的营销经理说,从目前济南楼市涨幅来看,东部涨幅最快,其次为南部,第三为北部,西客站片区因为基础设施尚未到位增幅最慢。但是,从济南房价分布来看,东部房价总体而言还是低于市区,因此有很大的升值潜力和空间。

而业内人士分析济南东部楼市疯狂的原因时提到了以下三点:一是自住需求,二是老百姓买涨不买落的心理作祟,第三种就是炒房,现在手里的钱不能增值,他们想通过买房进行保值增值。

“虽然炒房不是东部房价上涨的唯一原因,但是对东部楼市价格的疯狂上涨有一定的推动作用。高新区收入相对而言比较高,而且国家政策对楼市越来越好,这都促使老百姓投资房地产。”省城一房地产公司工作人员说。

“东部的房价现在处于一种极度不理性的状态,过度透支了未来的价值。”山东大学经济学院副院长、房地产研究中心主任李铁岗说,现在也有好多人在考虑一个问题:这么多的房产投资需求爆发,未来的市场谁来接盘呢?

“房价在非理性的上涨过程中,这些投资投机者就是接盘人。”李铁岗说,房价下跌时不会有接盘人。现在市场过度透支需求,甚至提前透支了未来多年的涨价空间,这些投资者既然选择现在充当接盘人,就要对未来市场的变化有充分的应对能力。

## 专家分析

钱都投到房产上  
会打击实体行业

济南东部房地产市场的畸形状态让李铁岗想起了济南房地产市场多年来的表现:不温不火,市场反应程度比其他城市慢好几拍。“但是现在的这种状态是从来没有过的。”李铁岗感慨,这种畸形也让他有些无奈。

李铁岗认为,短期的房市火爆,会对济南的整体经济发展带来利好和拉动,但是从长期来看,有两大风险是要面对的,首先,人们对房地产市场的投资挤占了房产以外的消费能力。“所有人的钱都是有数的,过多地投资到房产上,自然就会压缩对其他方面的投入,目前的这种疯狂投资,对其他行业都将是致命性的打击。”李铁岗说,济南的整体收入和消费水平都无法跟北上广比,并且没有北上广对资金的吸引能力,如此投机炒房将会面临较大的风险。

其次,过度疯狂的房价也会对未来房地产以外的实体经济带来不利影响。“每一个片区尤其是新区的发展都在讲产城融合,也就是说房产跟产业的发展要处在一个均衡的状态,但是济南东部目前却很很不均衡。”李铁岗说,从我国几大城市的产业发展来看,杭州是以互联网产业作为支撑,上海是以金融作为支撑,苏州则是以创新产业作为支撑。对比之下,济南没有明显的产业发展优势。从一个城市长远发展来看,如何做好产业和城市的均衡发展是必须思考的问题。

本报记者 喻雯 刘飞跃  
魏新丽

合肥房价涨得多  
炒房团转战长沙

“今天合肥购房团买了18套清盘的房子,月底还要买32套即将开盘的别墅,我真是惊呆了!”8月16日,长沙某楼盘负责人陆先生感慨道。

截至8月8日,合肥房价又突飞猛涨,销售均价首次突破1.4万元/㎡,面对居高不下的房价,难道合肥的朋友组团来长沙购房了?记者从长沙多个楼盘了解到,从6月开始,长沙有700多套房被他们“抢”购。

“上周日,有4个合肥人驾车来购房,2小时之内,就认筹了10套学区房。”丽水熙园的销售经理易小姐说,购房者年龄为35-40岁,均为安徽商人,购房纯出于投资目的,不会自住,“我一个朋友在合肥工作,最近,她还向我反映曾有人邀请她入团来长沙购房。”

“安徽商会在梅溪湖办了5张认筹卡,40多人在长沙买了700多套房。”“深夜安徽购房团来袭,横扫乾源,一套不留,晚上10点还在排队等交钱。”在长沙房产人的微信交流圈里,从6月份以来,就有不少人发表感慨。

为什么合肥人搭伙来长沙买房子呢?蓝光雍锦阁的策划总监罗立认为,这与长沙房价低密不可分。合肥房价高,上涨迅速,并且月前合肥已启动限购限贷政策,买房门槛高。而长沙仍处在价格的洼地,房价有上涨空间,投资潜力巨大,“合肥去年房价和长沙今年的房价差不多,而今年有的地方已经涨到了16000元/㎡至17000元/㎡,拿地价都要12000元/㎡至13000元/㎡,相比之下,自然宜居,交通便利,房价又适宜的星城,成了他们投资的首选。”

据三湘都市报