

济南唐冶一楼盘开盘遭疯抢,有的没买上急哭了 两个半小时1224套房一扫光

17日是中秋节小长假最后一天,济南东城市用疯狂为节日“献礼”。17日上午9时,鲁能泰山七号项目在济南奥体中心开盘,首期推出1224套房源,两个半小时便被一抢而空,销售额达11.06亿,刷新了东部楼市开盘新纪录。

本报记者 魏新丽

一路小跑去选房 几秒钟就选定

9月17日上午8点半是鲁能泰山七号预定的开盘时间。早上5点半左右,奥体中心东荷体育馆门口已经有人开始排队。一个小时后,体育馆入口已经被围得水泄不通了,工作人员甚至被堵在了外面。由于现场过于火爆,人员集中,导致签到速度较慢,原定8点30分的开盘时间,推迟了半个小时。

9点左右,随着主持人的一声宣布,选房正式开始。此次选房采取分组摇号方式,据现场工作人员描述,此项目前期认筹了1800多组,而当日前来选房的总人数超过3000人。

现场的工作人员徐先生说,很多购房者进入等待区就已经很兴奋了,而一旦被选中,就会一路小跑到选房区选房。“现场气氛很紧张,置业顾问会让客户说明需求是什么,然后立马找到最合适的一两套房源,让客户抓紧挑一个。”徐先生说。很多客户之前就做好了功课,准备了五六套备选房源,有的客户甚至预备了十套备选房源。

“大多数客户选房速度特别快,有的人几秒钟就定一套。”鲁能泰山七号工作人员王先生说,“很多人是跑着选的。”

据了解,此次开盘的是体育公园一期项目,位于唐冶片区,在世纪大道与龙凤山路交界处北。这次共推出1224套房源。户型有高层的95㎡,590套;110㎡的户型295套;125㎡的户型295套。另外还有小高层,135㎡的户型共

44套。由于135㎡的户型数量少,也成为最为畅销的房源,半个小时左右就被抢光。

售楼人员都直呼 没想到如此疯狂

到上午11点半,经过两个半小时的抢房大战,1224套房源被抢购一空。“大概进到三四百组客户的时候,我们发现放弃的客户只有不到10个。”徐先生说。由于选房率很高,所以到结束时,门外还有近200组顾客没来得及选房。“现场有一对年轻人,购房成功后欢呼雀跃,拥抱在一起。”徐先生说,“而那些抢不上的客户,有的都急哭了。”

这次开盘刷新了东部楼市的纪录,销售额达到11.04亿元。“本来以为会剩下一两百套,比如楼顶和一层的房子,没想到一套也没有剩。”徐先生说。

“经历过这么多次开盘,我基本没见到过如此疯狂的场面。”考虑到客户需求旺盛,徐先生说,公司已经开会考虑近期加推新房源。

在济南东部楼市被疯炒之际,此次鲁能泰山七号的开盘价格优势较为明显。“整体价格属于中间区间,比较合适。”王先生说。据了解,此次开盘整盘均价在8431元/㎡,高层均价8374元/㎡,小高层均价在9650元/㎡。在一系列东部地王事件之后,东边楼盘价格已经水涨船高,此次楼盘首开价格相对优惠,吸引了大量客户,造成了火爆的局面。据工作人员观察,来买房的人员里,刚需、改善性需求和投资需求三者并存。

“对东边来说,购房情绪挺高涨,购房需求爆发式出现,这可以理解。但是大家像疯了一样去抢房,也不能说是正常现象吧。”王先生分析道。



17日上午,鲁能泰山七号的开盘现场,排队的选房者挤成乌泱泱一片。(读者供图)

上午抢到手,下午转手就赚3万 东城房价非理性上涨,唐冶片区炒房的占三成

唐冶片区鲁能泰山七号开盘各种疯狂燃爆地产圈,各种不可思议刷爆朋友圈。1224套房子开盘被抢空,非理性的东部房价造就了非理性的购房,过多的投资客挤掉了刚需购房者买房的机会:投资客开盘现场公然加价卖号,炒房客摇到号后公然加价3万至5万不等倒号。炒楼号又掀起了新一轮高潮。

本报记者 喻雯

加价3万转手 半小时十人咨询

上午刚在千余名购房大军中摇到号,下午就把信息挂在了中介公司转手赚差价。17日下午,省城东部一家中介公司经纪人说,这名房主比较着急,上午摇到125平的三室,单价为9200元,总房款是116万。“房主包改合同,着急用钱,赚取3万差价。”

这名购房者摇号前交了认筹金,摇到房子后跟开发商签了定金合同,根据合同约定,要在7天内交齐首付款。“房主还没有跟开发商签订正式的商品房买卖合同,这样只更改认购阶段的合同是比较容易的。”中介说,这种情况是很典型的短期投资,倒手个楼号赚差价。这种情况下,变更流程很简单,也不会涉及相关的政府部门。

中介说,这种情况很好出手,要3万差价也不是很高,再加上开盘价格比周边在售项目低,信息挂出来半个多小时就有十多个人打电话来问。

“唐冶的房价炒高之后,这种期房一般出一套卖一套。”中介说,9月15日,唐冶一套单价9500元的房子,房主交了定金后对外转,转让费15万,第二天就成交了。“唐冶楼盘的价格一直在涨,可以说一星期一个价,开发商出房子也是一点点出,很多人担心正常摇号选不上房,为了避免价格涨到接受不了,宁可选择买这样的楼号。”

这名经纪人透露,今年6月30日唐冶地王出现之后,片区内

楼盘的价格就走上了一种“让人看不懂”的疯涨状态,倒楼号的现象也越来越多。6月30日之前,还7000元一平,两个月后房价过万。“正是这种疯狂的涨幅,给了投资客倒号加价的底气。”

现场加价1万卖号 没有预售证赚得更多

“隔了几小时倒手的不算疯狂,还有人在现场公然卖号。”一业内人士告诉记者,鲁能七号的好多购房者都跟他说了这样疯狂的情况。“这些人一般跟开发商有密切关系,交几万块钱定金,提前拿到一定数量的号,在现场对那些有需求的人,以1万块钱一个号的价格出售。”

“表面上有些楼盘非常抢手,排队找关系也未必能买到房,却往往可以从这些人手中冒出来,购房心切的人也愿意加价购买。”该人士说,有的投资人会雇人排队,多拿几个号,这样再倒手就会有更多的赚钱机会。

“加价3万就倒手算不上太多。”省城一资深业内人士透露,因为开发商有明确的交首付款的日期,所以加价幅度不会太夸张。

如果房子没有预售证,开发商跟购房者就签不了正式的购房合同,这样交首付款就没有那么着急,倒手赚差价的空间就会更大。该人士坦言,这样一来,投资客从交了定金到签正式合同之间有了更充足的时间,也有了大幅抬价的底气。

像一些楼盘内部的操盘手,交上几万块钱定金,甚至可以不用交首付款,一直等到交房时,

再以一个高价把房子倒出去。“从认筹到交房至少也得有一两年,房价涨得越多,赚得就越多。”该人士说,一般来说,投资客出手房子,通过网络或中介找下家,也有的是跟置业顾问谈妥分账比例,让其帮忙出手。

北京上海都有人 来济南炒房

这样的疯狂不是个例。一业内人士透露,此次鲁能泰山七号推出1000多套房子,投资炒房的人不在少数,挤占了刚需或改善需求一族的购房机会。此外,项目开盘价格比起目前在售项目要低,不少周边项目的置业顾问也加入了投资买房的大军。这样一来,投资客拿到这些房子后,再以高价出让,这无疑又增加了刚需人群的购房成本。

“现在真是一种非常不理性的恐慌性买房。”17日下午,一名业内人士感慨,目前的高房价,不仅是普通的购房者恐慌,就连楼盘的销售人员也感到恐慌,这些人同样有住房需求。“我做地产销售有六年了,像今年这么畸形的房价还是第一次遇到。”

这样的非理性暴涨,给了投资客更大的空间。现在的金融政策比较宽松,首套房仅需付20%,贷款利率又创下多年新低。很多人为了炒房,去办离婚,以享受现在优惠的贷款政策。

唐冶片区一家项目负责人说,投资需求能占到总需求的25%至30%。投资客不仅有本地人,北京、上海等一线城市,莱芜等三线城市的投资客也参与,连昌乐这样的县城都有人来济南投资房产。



在选房区,有的购房者几秒钟内就定下一套房子。(读者供图)