



济南东部一楼盘,售楼大厅里前来咨询的市民不少。本报记者 周青先 摄

“新市民”买不起,换购者力不从心,房多的怕卖便宜了 房价疯涨,有房没房都焦虑

济南房价涨幅连创历史新高,恐慌性购房背后,不管是有房没房,市民都滋生着焦虑的情绪。还没有买房的,每天看着房价心惊肉跳,天天盼着政府能出台政策稳定房价。手里有一套房的,都在后悔当初怎么就没多买几套房,同时又担心未来会不会换不起房。手中有三四套房产的市民,一套也舍不得卖,还在考虑要不要再入手一套。而炒房者却相对更加冷静,对市场行情采取观望态度。

本报记者 张玉岩

“新市民”小李: 多考虑了一晚上 房子就涨了10万

今年29岁的小李,已经在济南打拼7年了,眼看着房子的首付款已经攒好,却没想到短短半年之内,济南的房价就像疯了一样,涨到让人买不起的程度。

小李来自农村,在济南读的大学,毕业之后就留在了济南,现在是一家教育培训机构的金牌教师。小李的女朋友小郭也是一家教育培训机构就职,现在已经是两家分校的校长了。虽然两个人的工资都在七八千元左右,但是由于家里负担大,毕业后俩人也没能攒下多少钱。“眼看到了结婚的年龄,女朋友家对我唯一的要求就是能有套房子,不管是贷款也好借钱也罢,好歹能有个自己的家。”小李说。

今年6月份,他们俩人攒了差不多有20万元,觉得足够支付一套房的首付了,便在7月份开始看房之路。一开始,俩人去了华山珑城,当时的房价是7000多元每平,后来陆陆续续看过万科幸福里、万象新天、祥泰城等楼盘,可是俩人还是一直觉得房价太高。拖拖拉拉看房看到九月,心里一直盼着政府能出台一些政策,让房价稳一稳。

9月10日,小李和女友一起去看了中新建悦城的房子,楼盘位置在历城区飞跃大道和凤岐路的交界口上。小李在洪家楼上班,小郭在大观园上班,这一楼盘距离俩人上班的地方都不近,坐公交车的话都要一个半到两小时才能到达。当时的房价是7600元每平,购房者已经像赶集一样,挤在售楼处抢房。但俩人

考虑到太偏远,想再考虑一下稍近一点的楼盘,所以当天并没有做出决定。俩人后来又去看了名辉豪庭,而那里的房价已经飙升到了将近13000元每平方米。

9月11日,等俩人决定购买中新建悦城的房子,再次回到售楼处时,房价已经涨到了9300元每平。“我们俩一年再能赚钱,也赶不上房子涨价的速度啊,一夜之间,10万块钱就没了。”小李不无遗憾地说。直到现在,他们俩人也没找到合适的房子。而没有房子意味着不能结婚,可眼看着房价疯涨,俩人也是越看越没信心。

打算换购的彭小河: 好地段涨价太快 换新房没有闲钱

彭小河(化名)在济南某高校下属的一家事业单位工作,去年10月份,她和男朋友在山钢新天地买了一套101平米的房子。当时购买时均价是9300元,现在已经涨到了1.4万到1.6万。

当初彭小河的家人建议她买两套小户型,一套可以自己住,另外一套可以保值。“现在想想,倒是有些后悔。”彭小河说,买房子时,她的首付是28.8万,每个月有3600元的贷款。根据楼盘附近的房租水平,中等装修的房子整租出去,每个月至少可以租2800元。“这样一来,我们还房贷的压力就会小很多,何况房价已经涨了这么多。”

在济南房价高企的背景下,有的人后悔当初没多买一套房子,有人则在为换不起房子而发愁。小程是济南一名普通的工薪阶层,每个月的工资在5000元左右。2008年,他在天桥区买了一套二手房,但是房子比较老旧,面积也不是很大。而天桥区的房价一直怎么涨,房价只比买的时候

涨了几千块。而城东和城南的房子,几乎是天天都在涨,半年间房价的涨幅基本上都达到了60%。

即便是现在有了一套房子,小程看着房价也是心惊肉跳。他现在刚刚有了孩子,想要换套房子。他最近已经把房源信息挂在了网上,希望能把房子卖出去之后,再换套好点的房子。但是看房的人并不算多,价钱也没有达到他的心理预期。“我是真心想卖了现在这套房子,换套位置好点、新点的房子,但是济南好地段的房子涨得太快,我的房子其实涨了没多少,就算卖掉老房换新房,也有些力不从心,很难有闲钱买新房。”小程说。

“老济南”秦女士: 三套房都不愿卖 总觉得还会再涨

秦女士是地地道道的老济南人,她和老公都在济南某事业单位上班,他们夫妻俩名下现在共有三套房子。其中,他们在山大南路的一套老房子一共79平米,现在房价已经涨到了接近2万元。另外,秦女士于2009年左右在万象新天买了一套140多平的房子,当时价格只有5000多,现在已经涨到了1万元左右。他们的第三套房子位置在天桥区汽车站附近,涨价不是很多,买的时候8000多元,现在仅涨到了9400元左右。

因为距离上班地点近,现在秦女士一家人都住在山大南路79平米的房子里。不过,最近秦女士生了二胎,79平的小房子要是住四口人,就会略显局促了。看着房价一天天上涨,又考虑到现在名下的几套房子不是位置不好,就是离单位太远,秦女士一家萌生了买第四套房的想法。

经过一番比对,秦女士一家

人最终看中了工业南路上的贤文世家。他们从2015年12月份就计划在那儿买房,连认筹金都交了,但是开发商总是“捂盘惜售”,每个月开盘只卖出三十几套房源,还都是些90平左右的小户型。就这样持续了半年多,秦女士自己想要的房型一直抢不上,转眼间房价就被抬到了16000元每平米。

“这么高的房价,感觉有些不值。”秦女士说,开始的时候,她没有想过要先卖房再买,但是看到一天上涨的房价,她现在也开始考虑卖掉一套房换购。“孩子一天天长大了,现在这套小房子确实不太方便。”秦女士说,“不过想想这几个地段,都是涨价的黄金区域,我又舍不得卖,十分矛盾。”

不舍得卖房的不止秦女士一家。小崔家住在了王舍人片区,因为拆迁,家里一夜之间有了五套房,除了一套自己住之外,其他的都出租了。虽然王舍人有点偏远,但每个月光租金收入也得有10000多元。“因为新东站马上就要建起来了,到时候我们家分的这几套房子肯定都还有涨价空间。”小崔说,“虽然现在市价已经很高了,但我从来没想到趁热卖房,我感觉房价还会涨。”

炒房客陆超: 大半年涨180万 握在手里也不放心

陆超(化名)算是济南一名资深的炒房客了。自2000年加入到炒房客队伍中算起,他到现在已经有16年的炒房经历了。五六年前,济南楼市最疯狂的时候,他一度曾坐拥30多套房产。而这个数量在炒房者中间,根本就算不上是多的。“温州炒房团跟房地产开发商都是有议价权的,首付款可

以减少,甚至可以推迟,两三个月房价涨上来之后转手一卖,就赚个盆钵满盈。”陆超说。

陆超炒房最初目的就是保值,在有了一两次成功经历之后,他感觉楼市是个不错的投资渠道,才开始慢慢做起来。现在,陆超手里的房子并不多,只有10套,这些房子大都地段较好,有不错的投资价值。“大多数都分布在市心,靠近旅游景点,比如宽厚里。或者分布在老城区,都是交通方便好出租的房子。”陆超介绍,他的这10套房子以住宅为主,他很少做商铺的投资,认为风险太大。

就在2015年12月份,陆超又在领秀城购入了3套100平左右的房子。那时候领秀城的房价还只有8000元,而现在已经涨到了1.4万元每平方米。“光是一个停车位,买入的时候8.5万,3个月的时间就涨到了17万。”陆超说。

陆超这次出手,让周围的朋友羡慕不已,很多人都问陆超是如何把握市场的。“其实,在这一行里做久了,多少会有一些感觉。另外,市场也释放出来了很多信号。”陆超说,他之所以决定要再次入手几套房子,一是因为目前通货膨胀,货币贬值,物价也在上涨,为了保值,他需要进行投资;另一方面,现在的投资渠道并不是很畅通,股市也不景气,所以他就把资金投入到了楼市中。

在陆超的计划中,领秀城入手的这三套房子,明年上半年就要寻找合适的机会出手。“不可能在房价最高的时候抛出去的,谁也不可能把握那么准。”陆超说,明年卖出这些房子之后,他并不准备继续投资房产。“跟其他省会城市相比,济南的房价还算可以,涨起来是必然的,不过接下来就可能要调控,不知道房价会不会下跌。”陆超说。