

■ 楼市解局·中介抢房

新盘紧捂不放,有城区半数二手房当日成交

中介房源荒,挨户打电话求房

从今年初开始,普通市民刚需和房价暴涨带来的恐慌性需求迅速增长,然而需求增加的同时,却没有带来供给的旺盛,尤其是在售房源,因为惜售的缘故,反而越来越紧张。记者了解到,由于对未来房价的涨势没有明确预估,不少新房楼盘继续捂盘,而二手房也进入无房可卖的境地。

► 济南东部经十路附近某楼盘,市民正在看房。
本报记者 周青先 摄



本报记者
张亚楠 刘帅 朱洪蕾

历下50%二手房当天能成交

近日,济南不少并无卖房意愿的市民频频接到中介电话,询问是否有意出售二手房,即便是房子刚到手不久的房主,也有这样的遭遇。一家房产中介的工作人员告诉记者,现在济南二手房房源缺口很大,他们不得不想尽各种办法,增加手中的房源。

据介绍,目前历下区二手房缺口最大,其次是高新区,常常是出来一套房子,当天就订出去了。在历下区,大概有50%的二手房能够当天成交,因此不少房东坐地涨价,涨10万、20万都是很正常的情况。“现在买房的基本没有砍价的,经常是一套房子出来后,有三四十人去看房,其中看好的有十来个客户,还没等到你谈价,就已经成交。”

因为供不应求,历下区二手房涨价幅度最大。据搜房网工作人员介绍,一些位置较好的房源,相比三个月前每平米能涨价5000元,这意味着一套100平米的房子,三个月时间要多掏50万元。另据记者了解,在这些购买二手房的客户当中,投资买房的客户很少,绝大部分都是自住或购买学区房,且付全款的占到不少。经纪人小王分析,这主要是因为二手房位置好,第一套房可能解决了居住问题,第二套房要为上班近、上学近考虑,改善住房的情况很多。

济南链家市场中心工作人员罗贵阳介绍,今年二手房成交比较火,房源消耗很快,作为中介,整体上房源的库存量减少幅度很大,而且房价越是上涨,房主越不愿意卖房。在济南正觉寺小区的小广场上,每天都有一两家中介去摆摊。据附近居民介绍,基本上是起早贪黑,一周7天,连节假日都不休息,比卖菜的收摊都晚。除了摆摊,还有不少中介挨个给居民打电话或者挨家

贴广告,“本人因为孩子上学急需在附近购买一套住房,可以全款”,这基本上都是中介在招揽房源。

中介扩张200多家
成交量同比增长400%

房天下二手房济南大区总监张洪庆告诉记者,确实出现二手房房源紧张的问题,“但指的是符合市场定价的房源比较少。”比如某楼盘业主报价200万,但实际市场价格可能在180万左右,购房者就会寻找那些180万元左右的房源,这样一来180万元房源出现紧张,许多业主可能加价到185万元,“房价就是这么涨上去的,换句话说,200万可能是未来12月的价格,但很多业主现在就报200万元。”

二手房火爆的同时,也带动了房产中介的扩张,罗贵阳介绍,链家2015年9月1日来到济南,现在已经有117家店。尽管链家全部是直营店,但罗贵阳表示,因为整个房产中介行业都很火,一些主要以加盟模式为主的公司,扩张规模非常快。

张洪庆也介绍,得益于二手房市场火爆,济南目前的房产中介实体店中,有公司归属、有一定规模、按照程序备案的门店大概有500家左右,还不包括夫妻两人开的那种小店。这一数字在去年大概是300家左右,也就是说,今年济南房产中介新开的门店达到了200家。

与此同时张洪庆透露,9月截至目前,公司成交量环比增长30%,比去年9月份增长400%,有的小门店一天平均就能成交2套。

另据多家房产中介介绍,现在优质房源,特别是学区房房源比较稀缺。房天下二手房万达店经理贺振光说,学区房从3月到现在一直很热。“尤其从8月下半个月到现在非常紧俏,现有的学区房房源已经消化了五分之四。新增的经五路小学学区房7月份之前在1.6万到2万,现在成交价能到1.9万到2.2万。”

新房一次推一个单元
西边房价轻微跟涨

二手房源紧张的同时,新房房源并未出现太大改观,在近期东部几宗火热的土地拍卖完成之后,东部多家楼盘依旧惜售、捂售。

9月26日,记者致电万科金域华府,置业顾问表示目前认筹的是小户型,大户型开盘日期不定。该置业顾问坦言,现在推盘不是整栋楼敞开来卖,都是一个单元一个单元地推,在他们刚卖完的一栋楼中,三个单元依次推出,价格也不断上涨。

在经十东路与凤鸣路交叉口的景和山庄,记者了解到,该楼盘一共20栋楼,目前在售的只有两栋楼。置业顾问告诉记者,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,但是开盘时间未定。“10月初的时候会放出部分小户型的房子,但不会全放,具体放多少,放哪部分现在还不能确定。”

一些楼盘则将开盘时间一拖再拖。8月份,济南市民小宋在二环南路以南一家楼盘交了认筹金,一开始被告知9月初开盘,后来推迟到9月底,再后来又推迟到10月中旬。最近,置业顾问告诉小宋,开盘时间又推迟了,可能到10月底,甚至11月份。此前,该楼盘报价大约1.1万一平米,置业顾问表示,开盘后价格肯定会涨,但是涨到什么程度不确定。

值得注意的是,东部的房价高,很多客户开始转战西边。据了解,现在济南西部的房价也比两个月之前涨了千元左右,一平米的价格达到差不多8500元。

张洪庆认为,以前济南东边和西边的房子差价在3000元以内,但今年均价差距已经达到8000元左右,东边的客户势必会流到西边来。“毕竟西边很久没涨了,未来房价追到一万一二,应该是正常的。”

■ 相关新闻

青岛二手房均价一周涨152元
短暂下滑后上周网签量同比翻番

本报青岛9月26日讯(记者 吕璐) 26日记者了解到,在中秋假期楼市成交量短暂下滑之后,上周青岛楼市强势回归,9月19日至25日,新房成交量同比上涨了六成多,二手房网签量更是翻倍。

新房方面,据房价点评网青岛机构数据中心统计,上周青岛市新房成交5042套,环比上涨56.58%,同比上涨64.07%,其中商品住宅共计成交4763套,环比上涨55.55%,同比上涨67.18%。新房成交均价为9785元/平方米,环比下降5.6%。从各区域看,上周青岛西海岸新区以1466套的成交量排名各区市成交量榜首;城阳区位列第二;胶州市位居第三。

二手房方面,据青岛网上房地产不完全统计,上周青岛

二手房网签1790套,环比上涨43.78%,增加545套;比去年同期增加911套,同比增长103.64%。数据显示,上周二手房住宅周挂牌均价14932元/平方米,环比上涨1.03%,每平方米上涨152元。其中,崂山区挂牌均价环比上涨幅度最大。

另据9月19日国家统计局发布的统计数据显示,青岛房价同比、环比在8月份再次实现“双涨”,具体来看环比上涨2.1%,同比上涨6.6%。从去年年底开始,青岛房价环比走势呈现平缓上涨的趋势,并在“金三银四”达到顶峰,5月、6月、7月涨势较为平缓,环比涨幅均浮动在1%以内。进入8月,环比增幅冲破1%,达到了2.1%,这也是近一年来青岛房价涨幅最大的一次。

限购风起,居民担心利率优惠不再

尽管涨幅不比济南等地,但今年上半年除了2月份,青岛每个月新房成交都在万套以上,甚至4月份还达到了2万套。在业内看来,新房成交的火热和一系列楼市利好政策的出台息息相关,今年1月1日房贷新利率执行,2月首套房首付降低,契税、营业税等利好不断,也为此后“金三银四红五月”做足准备。

除了受传统销售旺季的影响外,地王诞生也引发一手房价集体跳涨,对市场情绪产生积极影响。今年7月20日,位于老四方区的宜昌路16号商住地块出让,经过142轮挂牌和225轮限时竞价,拍出12520元/平方米的楼面地价。根据往年拍卖记录,12520元/平方米的价格超过了2010年以7200元/平方米成交的哈尔滨路52号地块(青建太阳岛),成为老四

方区的单价“地王”。

上周,青岛高新区一块100亩的地块出让,也拍出了该区域的“地王”。经过550轮竞价,北京融创建设房地产有限公司以高达6852元/平方米的楼面地价、8.3亿元的总价将该地块纳入囊中,溢价率达到了341.49%。

分析师认为,由于部分一二线城市房价上涨明显,多地吹出“限购风”,目前青岛楼市暂时未有调整,多数银行的房贷政策未出现变化,针对首套房提供最低8.5折利率优惠仍为主流。在房价节节升高的状态下,购房者普遍担心,如果现在不及时出手,不仅会错过优惠的房贷利率,还可能会要以后的高房价付出更多的钱,这些都对青岛楼市有一定的刺激作用。

本报记者 吕璐