

## ■调控满月·量跌价稳

编者按

10月2日,济南出台房地产调控政策,迄今恰好一月整。房价是否还在疯涨,炒房行为有没有受到抑制,到底什么时候适合出手买房,买房卖房者又经历了哪些波折?齐鲁晚报记者一一进行调查,今起连续两天做出报道,为您解惑。

# 看房者少一半,价格还能挺多久

## 业内人士:房价松动可能得等到明年五六月份

面对急剧下降的成交量,开发商会开始降价吗?但目前来看,开发商还是非常“坚挺”。无论是东部城区还是西客站片区,开发商和置业顾问均表示房价不可能出现下降。而部分拥有优质学区的二手房,房主更是底气十足。但没有了成交量做支撑,开发商的底气还能撑多久呢?

本报记者 王皇 刘雅菲  
张阿凤

东部城区:  
原本想年底卖完  
现在看要再拖一年

调控政策出台一个月后,唐冶片区中部一处楼盘的置业顾问小东这两天又开始忙碌起来。楼盘东区、西区的十多栋楼在10月25日取得了预售许可证。“闲了一个月,终于有房子卖了”。29日,售楼处迎来了近期少有的热闹,几乎没有空余的座位。不时还有全家老小一起来看房,售楼处的置业顾问几乎没有人闲着。

小东说,这一次开盘房子单价基本与调控前差不多。和唐冶片区等一平米售价已经过万的楼盘比,这里临街的3栋房子,小三室11层楼的单价约8390元,小区楼王位置的8号楼的三室房售价则要11000元左右。这个价格比今年三四月的不到6000元一平米贵了不少,但是基本保持了9月的价格。

售楼处人不少,但是调控政策提高了首付比例,再加上房价不低,一些刚需购房者都在犹豫,成交量并不高。一对小情侣和置业顾问聊了半天,但最后还是放弃了小三室的选择,听从了置业顾问的建议,开始看两室的房子。“我们的需求实在是太‘刚’了,之前没有凑钱买,现在抓紧来看看。”但是,当他们看了看置业顾问算出的房贷,坦言自己每月收入的流水很可能不够。

在雪山片区章灵附近的一处楼盘,则显得非常冷清。原因是有预售证的楼盘早已售罄,而下一批需要等到本月中旬开盘。“开盘的均价估计在11000元,之前是10000左右,位置靠近山更好一些。对比周边的楼盘,这个价钱不算太高。”置业顾问表示,该地东部高新、汉峪还有一些拆迁的人,这部分购房者的需求还在,房价不太可能跌,不过也不太可能出现之前那样的疯狂涨价。

“疯狂的时间已经过去了,现在进入了观望阶段。投资客减少了20%,刚需和改善性的购房者在观望。成交量下降了很多,访客少了一半。”东部一楼盘的负责人说,根据原来的销售计划和限购前楼市日光盘的情况,他所负责的楼盘后续还有2000多套房子,原计划今年年底明年年初就卖完,现在看来,得等到明年年底。

但不少楼盘负责人均表示,降价是不可能的。有购房者询问东部的房价是不是降了,有置业顾问则找出了济南本地所谓知名楼市公众号的

一篇文章,表示降价不可能。

西客站片区:  
部分被退回的房屋  
价格出现微降

东部房价一路疯涨,不少刚需购房者尽管上班不便,也被迫转向西部。老家济宁泗水的姚女士,因孩子选择在济南工作,一直就有买房的打算。

“本来打算在东边买,认筹金都交上了,但开发商说9月15日开盘,却拖到了10月7日,价格也从交认筹时的13000元,涨到了开盘均价16500元,硬生生逼我转到西部。”姚女士说,她最终以7500元左右的价格在西客站片区买下一套住房。

10月30日,记者在西城几家售楼处看到,和9月相比,尽管看房人数有所下降,但西部房价似乎并未下调,有的反而还在缓慢上升。10月30日下午,中建锦绣城置业顾问介绍,9月28日3期17号楼开盘时,均价8500元。10月2日限购令出来,10月23日3号楼再开盘,均价已经涨到9000,且开盘当天就只剩下1-4层和顶层的尾盘了。

一位济南房地产业内人士说,今年房价再下降的可能性很小,因为今年从2月底到9月底市场太好,大多数企业都已经完成任务或接近完成任务。“从调控开始,一般情况下也要一年半载的才能产生效果。政策继续收紧的话,我估计最早也要到明年五六月份,才有可能出现降价的情况。因为全国性的房企都有全年任务、半年任务,如果明年上半年任务完成很差的话,可能五月份就着手降价。”

因调控实施,不少楼盘出现了退房的情况。10月30日下午,经十路与二环西路交会处财富壹号售楼处,记者刚走进,置业顾问就介绍说,目前在售的几套165平的户型都是10月份别人刚退出来的。“限购嘛,本地四套外地二套没法网签,客户就把房子退掉了。”

同样在西客站片区济水上苑售楼处,置业顾问也说:“调控后买的肯定少啦,第一首付拿不起的,第二被限购的,都放弃了买房计划。我这边就有个客户,当时买的120平,刚退房,昨天刚给他在房管局撤了备案。”

这些置业顾问表示,退出的房子售价会比在售房低一些。但他们也表示,总体来说降价是降不了,只能是涨得相对慢一点。“中秋节那天我们一天涨了三次价,10月份以来就没这么疯了。”财富壹号置业顾问也表示,“比如调控之前我们卖12000元,明年年初再开盘卖13000元的话,就已经

很好了,如果没有限购,我们可能开到13500元或14000元。”

二手房市场:  
卖家不降买家嫌贵  
不少房屋被僵住

新房不再疯狂,二手房市场是否开始冷静?早在一个月前,不少房地产中介从业者就预感到,没有在国庆节前网签的顾客,可能就会被调控政策卡住,而“黄了”整单生意。除了短期对成交量和业务量的影响,中介们更担心的是长期存在的限购政策会影响房价,让中介的生意更不好做。“前一段时间成交量比去年涨了近一倍,好日子看来要告一段落了。”中介小吴这样说。

的确如小吴想的一样,限购后的这一个月,他所在店里的成交量下降了八成,“卖房的,买房的突然都少了,大家都开始观望,全民买房的那个热潮过去了,我们怎么说都说不动。”

在奥体西路附近一家中介工作的小江有着同样的感受。他们店里成交量的下降虽然没有小吴店里那么大,但也得有五成左右。“卖房的不愿意降价,而买房的认为都调控了应该降一降,双方都不着急,僵在那儿了。”

在燕子山西路上,一套文东小区的学区房价由调控前的115万降到了107万,这还是房东主动降价。这是一个信号吗?在中介看来,这只是一个特殊情况。“之前房东要价虚高,现在只是挤了挤水分”。在走访中,记者也了解到,虽然市场不算景气,但房价却依然维持在高位。“现在还不到房价有变化的时间。”不少中介表示,现在大家还是在观望。

但围绕着重点学校的学区房,调控带来的观望气氛则没有那么浓厚。“现在好楼层,带双气的房子大概得2.7万了。”中介小张主要做的是胜利大街小学、南上山街小学的学区房。“我觉得不管调不调控,对于我这边的学区房都没有太大的影响。房主只是涨价涨得没那么快了,但价格还是在涨。”小张说,“我经常跟客户说快出手吧,学区房不会降,很多客户都认为我忽悠他,可我真的不骗人。”小张的预期当中有着一丝无奈。

这一点,济南市民高文深有体会。她从今年年初就开始打算给孩子买学区房,从2.2万左右一直看到房子涨到2.5万以上。“原来觉得2万应该是顶点了,可是还在涨,本以为这次调控能给这个房价带来拐点,没想到还在涨”。



在西客站片区济水上苑售楼处,10月30日来看房的人比9月份少了不少。本报记者 张阿凤 摄

■相关数据

## 10月网签量不及9月一半

世联行山东区域董事总经理朱江说,近期咨询买房业务的来访来电数量下降了50%左右,而限购这个月整个济南楼市涨价幅度也非常小。可以说,减量限涨的最基本目标已经达到。而对楼市未来的走向,朱江认为,目前济南的土地供应还无法满足购房需求,所以房价还会有上涨的趋势。

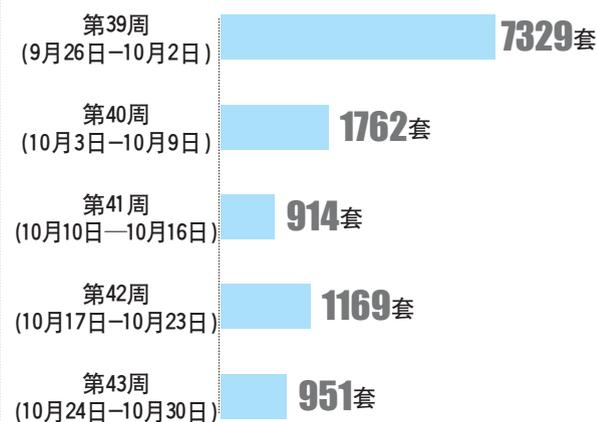
根据世联怡高的统计数据,9月份,济南住宅市场共成交11534套,133.39万平米,同比增加27.3%和73.3%,环比增加27.8%和27.4%。9月份本就是楼市旺销的季节,今

年金九楼市表现格外狂热,市场存量逐月减少,新推房源基本上处于日光状态。

但是限购之后,情况发生了逆转。从一手住宅情况看,第39周(9月26日-10月2日)一手住宅成交7329套,限购开始后,今年第40周(10月3日-10月9日)迅速降到了1762套。第41周(10月10日-10月16日)继续下降为914套,第42周(10月17日-10月23日)1169套,第43周(10月24日-10月30日)951套,这意味着从10月2日后一共有4796套住宅网签,还不到9月份的一半。

## 十月济南市场住宅成交量

(世联怡高提供)



## 9月、10月(3日-30日)网签数对比

