

September
2016

9

关键词

二手房

不是在房产大厅的路上，就是在带领客户看房的路上，整个9月份，济南一家中介公司的业务人员张明，不停地往返在这两个地方。

据统计，9月，济南二手房网签量创年内新高，共网签7714套，在二手房房价暴涨之下，中介的工作和生活也发生了改变。

二手房创下年内新高

中介体验最忙卖房月

□本报记者 陈玮

一套房一天五个买家看

在济南甸柳庄附近的一家中介公司，张明已经从业了七年，一直业绩平平的他，在去年9月迎来了他的“人生巅峰”。

“东部房价的升高，直接刺激到了急需购房的买家。”张明说，“房价在5月份开始明显上涨，很多观望的买家开始集中出手，到了9月就爆发起来。”

张明记得，从去年9月初开始，他每天要接至少20个电话，之前态度有些冷淡的买家也开始主动联系他。

“以前都是我们求着客户，按照他们的需求不停推荐房源，碰到优质的小户型学区房，打电话的客户得排号才能看上房。一套优质的学区房，一天最多能带五个买家看，有的同事甚至最少带十个买家。”

在这种情况下，买家出手很快，有的看房当天就出手了。张明说，如果再多考虑一天，可能看好的二手房就被抢走了。“之前有一位年轻客户给孩子预备学区房，因为多比较了一下价格，几个小时的工夫，房子都已经被卖出了。”

对于张明来说，那段时间是近几年来最忙碌的时候。“基本上每天能有签单，9月份基本上都是十点以后下班，有时都要忙到后半夜，基本上都是在房产交易大厅和看房的路上度过的。”张明笑称。可收入也很可观。平均下来，每个业务员在9月份都是万元户了。

据房天下济南二手房市场数据分析，2016年9月，济南二手房住宅网签6457套，网签面积为54.29万平米，网签套数环比增加807套，涨幅为14.28%，同比增加3101套，涨幅为92.40%。

签合同时临时加价

“一天一个价。”回忆起今年9月二手房的市场，张明立马脱口而出，这已经成为不少中介的共识。

根据2016年9月份的二手房数据分析，9月份，济南二手房(住宅)挂牌均价12890元/m²，已十四连涨，环比8月每平上涨358元，涨幅为2.86%，涨幅较上月微幅扩大；同比去年9月每平上涨2372元，涨幅为22.55%。



二手房火爆，中介房源紧俏

这种情况在张明所掌握的学区房资源中格外突出，一套小户型的学区房，价格达到了23000元/平，而这个价格在去年同期，只有不到两万元。张明听说，有的同行还会跟优质学区房的卖家商议好，等到房价涨到顶峰，再拿出来出售。

在二手房价格疯涨之下，卖家临时加价的情况渐渐多了起来。“9月中旬，有一套80平的甸柳小学学区房，在交易签合同的当天，卖家突然加价10万，从185万加到了195万，最后在协调之下，以190万价格成交了。”张明说，那时卖家临时加价从三万到十几万不等，有的干脆“捂盘”，在临近签合同的时候突然出差或者联系不上。

张明觉得，那时候协调的工作突然多了起来。“遇到卖家临时加价，买家就会很着急，我们就双方协调，有时买家就会把情绪撒到中介身上，委屈也是避免不了的。”张明说，有一次，买家卖了房子，再换房子时，发现价格已经涨了五万，就埋怨我们卖的太慢。“9月份，中介人员经常会受到买家投诉。”

疯狂暴涨很不健康

二手房交易量暴涨之下，带来的各个中介的房源紧张。“二手房和其他商品房不一样，它们是稀缺资源，卖完一套就少一套，尤其是优质的房源，数量更是有限。”

到了去年9月底，中介公司的学区房房源就非常有限了。“最后只剩下顶楼、偏户和老房子了，那时候的张明，一边不停接着客户电话，一边刷新网站、跑小区找房源。

张明说，去年9月之所以被称为“二手房的疯狂”，是因为购房者大多是刚需和改善型需求，尤其是最近几年，随着省城公共服务建设的完善，改善型需求渐渐超过了刚性需求。“但这部分需求长期是被抑制的，等到合适的时机，才会释放。”

去年，济南CBD落户文博片区，唐冶片区5宗土地以40多亿的天价出让，让本来平稳的东部房产一下子被炒得火热，环比涨幅超过了10%，甚至出现了楼市开盘遭市民哄抢的局面。几个月后，这把火烧到了省城二手房的市场，刺激了改善型需求的客户出手买房，导致了9月份二手房市场的价量齐涨。

作为中介，张明赚的比以前翻了一倍，但是他知道，这样的“疯狂”，不会持续太久。“这是不健康的市场，历下区和高新区的房价，同比飙升了大概三成到四成，正常的房地产市场价格应该是平稳的。”张明说，以他七年的从业经历来判断，政府即将会出台政策，抑制房价上涨。

“不过去年10月份出台限购政策，9月份就成了最后的疯狂。”

□网友评论

◎微信ZML33551077：一直攒钱买房，钱攒够了房价涨了，好悲催，买不起啊买不起。

◎Amanda青黛：工资不见涨，消费倒是没停过。

◎Alisa陶朵朵：大舜天成八千多的时候买的，现在翻了一倍。

◎LGstaruxiao：所以不想买二手

房，各种麻烦，还不知道这房子里出过事没。

◎瓜子皮嗑三斤：我真不信房价会跌了，几年前就说这话，都听的麻木了，国家也不会允许这个泡沫破掉，最后吃亏的只能是我等平民。

◎Thelost15：疯狂的时代

◎农好花园：金钱社会的道德沦

丧与诚信危机！

◎个子哥：资深经纪人告诉你，先涨后跌，基本涨停，后面是短期暴跌，接着再缓慢下滑，土地财政消失一刀切，地王不会再出现，回归10年前价位，库存压力未来半个世纪仍然很大，房价从二线城市开始下滑，接着是一线城市。

