

18日,国家统计局发布7月份房价数据,济南新房环比上涨0.1%,涨幅有所回落,但二手房价连涨5个月后,首次出现环比下跌。7月以来,济南东部片区新房集中入市,刚需、改善群体的买房置业热情被点燃。各种市场乱象也随之出现并变得愈发严重。

即使工作日,济南不少售楼处的看房者也是络绎不绝。(资料片)



# 济南二手房价微跌结束五连涨 捆绑车位、储藏室,全款优先,楼市严控下不少卖房乱象滋生

本报见习记者 赵夏晔

## 二手房价跌了 比上月降0.2%

18日上午,国家统计局发布70个大中城市7月份的房价变动情况,房价下降的有9个,持平的有5个,其余城市全部呈涨势。其中,济南7月新建商品住宅价格环比上涨0.1%,涨幅全省四市最小,实现今年连续五月环比微涨。但是济南二手房价连涨5个月后,首次出现环比下跌。

今年以来,济南1月新建商品住宅环比微跌0.1%,2月环比持平,3月环比涨0.6%,此后济南出台最严楼市调控政策,涨幅一路趋缓,4月至6月环比涨幅分别为0.4%、0.5%、0.2%,调控成果显现。

二手房方面,济南7月环比微跌0.2%,这是自今年1月以来首次下跌,也是今年4月楼市最严调控政策出台后首次下跌。据某房产网站数据,7月济南二手房挂牌均价15306元/平方米,其中历下、市中、高新区位居前三,历下区二手房挂牌均价站上25000元/平方米。

## 新房不愁卖 捆绑车位储藏室

在楼市调控的背景下,房价始终在高位徘徊,由此也滋生了不少卖房乱象。15日上午9点30分,记者以购房者的身份来到奥体中路与工业南路交汇处西北角的海信贤文世家。置业顾问介绍,目前在售楼盘为

二期1、2号楼,一期已经卖完,明年底交房,目前均价是19000元/平方米。买房有一个必要条件:必须一起买车位和储藏室。

“顶层不好卖,可以不用捆绑。”置业顾问说,捆绑车位的价格跟购房者首付的比例是有关系的,首付款付的比例高,车位价格可以低一些。具体来看,购房者首付6成的,车位是25万;首付8成的,车位卖23万;全款买房的,车位卖20万。除了捆绑车位外,还必须捆绑储藏室。

记者算了一笔账,捆绑车位和地下室后,房子的均价接近21000元/平方米。购房者对此很无奈:这算不算霸王条款?我们的购房权益如何保障呢?

无独有偶,市民秦女士反映,她在路劲东城看好了房子,均价15000元/平方米,她准备订房时被告知,只有买了20万的车位才可以优先摇号选房。

绿地国金中心中央公馆的置业顾问也说,买房必须捆绑车位和储藏室,车位35万一

个,储藏室1.5万元/平方米。

## 首付三成 基本没资格选房

除了强制捆绑车位和储藏室,还有全款优先也让购房者备受伤害。

绿地国金中心中央公馆一置业顾问明确说,全款优先是市场的潜规则,他们上次开盘总共推了30多套房子,光全款买房的就抢完了。在认筹开盘前,置业顾问也会跟客户打电话询问是怎样的首付比例,是不是全款,那么到时候全款的也会优先通知。

唐冶片区龙湖春江郦城开盘打出了“全款优先”的宣传,如果购房者首付比例是三成,基本没有选房资格。市民赵先生就是亲身经历者,上个月他计划在这家楼盘买房,看好了110平米左右的房子,等待认筹开盘,置业顾问对他的付款方式很是关注,得知赵先生是首套房,只能付三成首付,都沒

有通知他去认筹。他在业主群里了解到,首付六成、全款的都收到选房通知。

知情人士透露,目前各大楼盘客户选房的顺序都存在潜规则:全款优先,其次是首付比例高的。虽然会在同一天开盘,但全款买房客户上午提前选定房源,剩余房源才会在当天下午面向其他客户开放。

## 调控限价 捆绑来攫取高利润

世联山东济南公司总经理吴庆告诉记者,现在的捆绑车位和储藏室,是政府限价下,开发商一种销售手段。“地价高,政府又对房产市场进行限价,能卖15000元/平方的房子,只能以12000元来卖,开发商肯定会将价格转移到别处以挣得高利润,快速回款。

以前可能市场上只有捆绑储藏室的现象,近期捆绑车位的现象也出现了,而且从开始的十几万一个原价车位,到现在二十几万的一个车位,可以看出开发商在“限价的环境”下,用各种手段缩短车位销售周期,赚取高利润。

吴庆还说,如今贷款速度

放缓,银行能贷款的额度低,银行也会优先选择资质好的客户放贷,本来放款速度放缓,市场供需关系又紧张的情况下,购房者可能扎堆到品牌优位置好的楼盘,所以“买方市场”变成“卖方市场”。

在这种市场行情下,开发商就“有权”挑选能使他们回款快的客户。吴庆说,市场是一个自然选择的过程,总体而言,就

是供需关系,下半年供应上来了,购房者可选的楼盘多了,这种现象就会缓解,那么后期,有些楼盘任务完不成,不仅不会出现挑客户的情况,更有可能会进行促销。

## 能全款买房的 市场只有10%

对于以上市场乱象,记者采访了济南市建设部门有关人士。“省里有关部门正在研究相关的处罚政策,政策出台后,处罚严厉,会对房企形成更好的约束监管。”该人士明确指出,对于开发商捆绑车位、储藏室的现象,核实后,建设部门会对房企进行约谈,严重者责令停止销售,并且记录信用档案。

全款买房的不是市场主体,不会对房地产市场整体购买力产生太大影响。“我们做过统计,目前房产市场上有能力全款买房的人只占10%。”该人士说,开发商只是想竞争抢到这部分人群。现在贷款政策收紧,银行放款速度放缓,使很多贷款买房的人买不到房,后期开发商为了加快去化速度,在大批房源入市的时候将会有降价促销的活动。

记者了解到,根据山东省打击囤房炒房专项行动要求,开发企业不得通过商品住宅高价装修、捆绑销售高价车位(库)及储藏室等变相涨价的途径躲避价格管控。楼盘不按指导价销售、不网签、强制一次性付款、收取不符合购房条件的首付款等违规行为,济南市城乡建设委将对此严肃查处。



在一家售楼处,有客户准备签约。(资料片)

# 第12届中国北方茶业博览交易会济南开幕 近万市民品香茗观茶艺赏名壶

本报济南8月18日讯(记者任磊磊) 袅袅的茶香,舒缓的音乐,配上富有禅味的解说,博山正觉寺带来的茶道表演引人入胜。18日,第12届中国北方茶业博览交易会如期在济南舜耕国际会展中心盛大开幕。现场不仅汇聚了六大茶类各地特色茗茶,还汇聚了紫砂茶器、茶服茶具、茶艺术品等。前来参观的市民络绎不绝,截至目前已经吸引近万市民。

“我们这次带来的紫砂壶有近百把,从两千元到两万元不等。”在二楼紫砂壶展厅,茶博会常客、来自江苏宜兴的青年紫砂艺术家蒋春音在茶博会上展示新作。这次,蒋春音带来了近百把自己近期的心血制作。其中有两千多元的入门级和两万多元的收藏级。

据悉,单紫砂壶就有研究员级高级工艺美术师韩小虎、顾道荣、宏堡轩创始人郑洪保

老师、顾景舟传人范洪明、“徐氏朱泥”徐海斌、“知了居”浦兮凤以及徐建军、中国陶瓷紫砂协会常务理事钱国华、沈顺明、蒋永飞、叶云、陈旭明、吴国东、许冬明、刘届飞、顾跃飞、周敏、陆震、李军(排名不分先后)等百位紫砂艺术家齐聚现场。

当天最受关注的莫过于博山正觉寺的禅茶表演。三位表演者全程闭目,用充满诗意和写意的手法,为现场市民烹调

出一壶好茶。把佛家的禅道精神融入到泡茶中,是正觉寺茶道的最大特色。

据悉,本届茶博会汇集了白沙溪、肖鸿茶业、圣谷山、凤牌滇红、晋丰厚、茶马史诗、四川雅安茶厂、赣森浮梁茶、福鼎品茗苑、中茶黑茶园、台湾展团等为代表的六大茶类特色茗茶。

台湾展区是今年展会的最大特色。茶企不仅带来台湾地道好茶,更有一系列台湾茶道

文创产品亮相茶博会现场。现场展出来自台湾的茶席方、织布品、植物染、茶挂书法、艺伎扇、茶人扇、竹艺雕刻、陶艺工艺、书画创作小品、天然釉色杯、茶人服饰品等特色文创产品,其中不乏诸多重量级名家作品,无不体现着台湾茶文化美学。

8月19日现场还将揭晓2017中国“茶圣奖”评选结果,评选茶企品牌奖、人物奖、茶馆奖以及工艺美术奖。