

一个济南购房者的辛酸买房路

最近一句名言在网络上很流行:“今天对我爱答不理,明天怕你高攀不起。”购房者王先生调侃,用这话形容如今的济南的楼市正合适。

隔记者 刘帅

昨天还能买月下,明天只能抢天桥;本月中还嫌贵,马上槐荫也崩溃;今天历城不买房,改日章丘泪两行;上午唐冶觉得偏,下午跪求西客站。

这首打油诗,虽然有些夸张,但是非常直观形象地反映出了今年以来济南房价的变化趋势。

1 想换新房 去年看中的楼盘买不起了

家住党家庄的王先生,说到今年的济南房价,那真是“一把辛酸泪”。据王先生介绍,去年女儿大学毕业后跟男朋友在东部买了房子,加上老伴也快要退休了,老两口今年年初就动了买房的念头:一方面想住得离女儿近一些方便相互照应,另一方面考虑到退休以后的生活交通等方面便捷一些。

但是没想到看房过程很曲折,从1月一直看到了9月。一开始,王先生把目光投向了东部,他的预算是总价100万以内的三室,不小于100平米。“反正我们也不着急住,我就慢慢看,当时已经是年底了,想着过完年再定。”王先生说。去年年底他看好了花园路的一个楼盘,单价还不到10000元/平方米,但是当时没下决心交钱。“刚开始根本就没考虑太偏远的地方,就算价格便



宜些也没打算买。”

“转过年来之后一直比较忙就没怎么关注,没想到房价就蹭蹭往上蹿,当初看中的房源已经卖到了15000多元/平米。到5月份的时候,就发现去年买三室的钱今年就只能够买两室了”,王先生说起来很是懊悔。

2 当初对我爱答不理 如今让你高攀不起

化纤厂片区、汉峪片区的房子已经买不起了,王先生只能退而求其次往更偏远一点的雪山片区、唐冶片区考虑。一个月的时间,王先生一家跑遍了附近大大小小的所有楼盘,最终决定买位于世纪大道以北1公里的鲁能泰山7号。“置业顾问说是7月份开盘,价格不会超过6500元/平米,当时觉得这是个大型社区,后期建起来后生活应该会更方便。”虽然有些偏远,王先生还是交了认筹金等待开盘。

但是到7月份,唐冶片区发生了一件大事,帝华拍到新地王,整个区域楼盘“身价”大涨,

几乎是一夜之间集体上调了千元。雪上加霜的是,说好的鲁能泰山7号开盘泡汤了,要推迟到9月份,而且置业顾问短信通知,王先生看好的户型单价预计会超过8000元/平米。王先生怎么都想不通,如此偏远的地段,房价凭什么涨到这么高。

“当初是奔着价格便宜才考虑的,现在整个区域都涨到了这么高,就没有必要买这么偏远的地方了,”王先生说。

3 有钱也买不到 抢到碗里就是菜

东边的房价涨得太猛,王先生决定向南部楼盘转移:“南边虽然发展得没这么迅速,但是环境好啊,适合养老。”但是,8月初王先生在二环南路一大型社区的售楼处了解到,他的预算只能买90平米左右的小三室。而且销售人员称,前期开盘的房源所剩不多,户型产品也不全了,只剩几套尾房,楼层和户型也并不符合王先生的要求,如果要等下个月加推的话,预计会上涨500—

1000元/平米,到时候王先生的预算也许就只能买个80平米的两室了。

“加推的价格我们现在还不不确定,没法跟您保证。如果打算买的话,最好多认几个筹,这样选到房子的几率会大一些。”置业顾问劝王先生。

“现在房价涨得这么快,买房子跟买菜似的,大家都生怕自己手慢抢不到,”王先生形容现在的楼市,“东边现在太火,我们就不凑这个热闹了。”

上周,王先生一家去西部转了转,还是感觉西客站附近区域实在是太冷清,各种配套都还没跟上,生活起来不太方便。11日,王先生在位于经十路沿线、二环西路以东的财富壹号交了认筹金,“售楼员说25号开盘,一共开两栋楼140多套房源,但是我认筹的时候已经排到500多号了,4:1的比例,太可怕了。照这样下去,只怕房价越涨越快,最后连西边的房子也买不起了。没办法,抢到碗里就是菜吧。”王先生无奈地说。

4 购房者买涨不买跌 房价透支升值空间

中指院数据调查显示,8月份,济南相比去年同期价格涨幅超过40%的楼盘就有20余个,这在济南楼市历史上是绝无仅有的。

面对节节高升的房价,一位业内人士认为:“有些楼盘压根就不值这个价,趁着市场火,随便找个理由就敢涨几千,购房者又是买涨不买跌,除了大量投资者,不少刚需现在也是硬着头皮买,开发商已经提前透支了未来五年甚至十年的升值空间。”

楼市快讯

济南 51 个项目 入围棚改清单

日前,山东省住房和城乡建设厅公布了2017年第一批、第二批棚户区改造任务清单,明年全省计划新开工改造1477个棚改项目,共计74万余户,其中济南有51个棚户区改造项目在列,涉及改造量4.3万余户(套)。不过,据了解,我市明年棚改总体计划还在调整编制中,待最终确定后发布。

根据省住房和城乡建设厅公布的2017年济南第一批、第二批棚户区改造任务清单,2017年济南棚户区计划开工改造项目共计51个,改造量为43179户(套)。第一批涉及21个改造项目,改造量共计28367户(套),其中193户(套)为国有工矿棚户区改造;第二批任务清单中计划开工改造项目30个,改造量共计14812户(套),其中城市危房改造占2666户(套)。此次棚户区改造范围涉及七区三县一市(含高新区),其中槐荫改造规模最大,涉及9721户(套)。

业内人士认为,按照50%实行货币化安置的目标,如此大规模的旧城改造背后,济南楼市又将迎来新一批买买买拆迁大军。

综合

土地或被强制收回?! 恒大国际金融中心还有戏吗?

最近济南房地产界在流传着一个重磅消息:恒大在西客站518米的国际金融中心超高用地,因为闲置,可能要被强制收回了!

据悉,济南相关部门确实已经下发文件,决定收回恒大国际金融中心超高用地。恒大方面不服,相关争议正在司法程序中。

被遗忘的济南第一高楼

7月22日,位于CBD的绿地山东国际金融中心(IFC)正式奠基,引起一片欢呼。它的最高楼达420米,被称为济南第一高。

当大家将IFC称为济南第一高楼时,似乎已经忘记在西客站片区,还有一个更高的项目。2012年12月21日,恒大国际金融中心奠基,此后,这个项目却陷入停滞:2013年,没动静;2014年,搞了一个正式开工,之后又沉寂了;2015年,还是没动静。

根据相关规定,国有建设用地在闲置满两年后,将被无偿收回。这就有了近期的消息:济南国土部门已经下发决定书,收回该宗土地。但是恒大对土地被收回的决定不服,已经在走司法途径。包括行政复议、行政诉讼。

尴尬的西客站商务区

今年以来,住宅市场火得一塌糊涂,但写字楼依然不好卖,尤其是西部的写字楼。一方面是由于总量大,另一方面是济南东部CBD的冲击。“大客户都去CBD周边了,老市区、西客站的写字楼,谁来买?”一位从事房地产行业近20年的业内人士说。

恒大国际金融中心地块是在2012年3月拍下的,成交价7.866亿元,竞得人是济南恒大60%置业,后者由恒大集团持股。也就说,如果这宗土地最后真的被强制收走,恒大账面直接损失将为4.72亿元左右。这对恒大来说,不算什么。但是,如果是斥巨资建起来,可能就不只亏这么点儿了。

不过,恒大可能并不这么认为,它还在努力挽回。显然,恒大在展现它的诚意,作为一个行业的领头羊,必须有更多的考量。

更多供应涌入市场

不仅仅是恒大国际金融中心,济南西客站另外一些写字楼项目也进展缓慢。比如,位于西



客站东广场东侧的齐鲁之门。

它的开发商是绿地,在2013年10月底,绿地斥资29.21亿拿下西客站片区8宗地,包括齐鲁之门的用地。齐鲁之门由综合性商业、五星级酒店、5A甲级写字楼、精装公寓等组成,主楼高约238米。目前,这个项目也没有大规模动工。“不动或晚动是对的。市场存量,供应量更大!也许东部CBD的写字楼不愁卖,但老城区和西客站的写字楼怎么卖?”有业内人士说道。

今年以来,济南已经供应商业用地30余宗,规划地上建筑面积约380万平方米。

在过去的2013年至2015年,济南商业商务总网签量为194万平方米。也就说,在商业地产方面,今年以来的土地供应量,已经是过去三年销量之和的近两倍;即使商业地产与住宅不同,开发商自持的比例很大,这样的量也是非常恐怖的。

在今年以来的新增供应量中,东城区占了大部分。对于老城区和西城区来说,巨大的库存压力下加上东部持续放量,市场前景很不乐观。

据济南楼市观察

近报探盘

高新玉兰花园: 绿城品质保证



高新玉兰花园位于旅游路沿线,临近南部山体,自然环境优势明显。由于项目周边为山体,依周边山体而建,地势南高北低,故楼盘整体相对于周边来说高一些。

项目临近汉峪金谷和奥体中心片区,发展潜力较大,但是,现阶段周边公交、商业等配套尚不完善。依照绿城在济南的其他项目来说,该项目建设质量较好,内部规划建设游泳池等,同时物业口碑好,品质有一定的保障。

物业为绿城物业服务公司,具有国家一级资质。绿城物业有着良好的口碑,在小区安全防护以及绿化维护等方面较为突出,提倡管家式服务模式、24小时安防系统等。绿城物业服务项目广泛,服务经验较多。参考绿城物业在济南市的其他项目,如海尔绿城全运村、绿城百合花园等,物业服务品质得到业主的好评。有兴趣的购房者可以前去海尔绿城全运村感受一下。

目前该项目正在认筹中,预计会在9月底或者10月初加推两栋楼,约140户。但是根据记者从售楼处得到的消息,认筹已经排到了500多号,预计选房场面会非常激烈。据置业顾问介绍,下次加推房价会上调1000—2000元/平米不等,单价区间为16000—18000元/平米。

加州启城: 中秋推10套特价房



加州启城是加州集团2016年在济南的首开项目,位于二环内,生产路延长线,衔接北湖片区,开车半小时可到达泉城广场,生活便利。

该项目户型涵盖72平米—125平米两室及三室户型,在全明采光、南北通透、动静分区、景观阳台等方面作了着重设计,尽可能地满足济南人的居住习惯。社区内有小学教育配套及10万平米商业配套,能够满足业主的各种生活需求。项目采用室内新风系统,能够改善室内环境品质。

目前6号楼的部分房源在售,均为77平米两室,价格约在8000元/平米左右,中秋推出10套特价房源,会有比较大的优惠幅度。

记者 刘帅