

编者按 房价到底跌了没有?买房子是否变容易了?自从去年4月份国家进行力度空前的房地产调控以来,统计局、建委、地产商以及媒体,对这两个问题都有截然不同的答案。

从今年4月中旬开始,在房地产调控一周年后,本报记者崔滨开始了自己的买房之旅,他用自己的亲身体验,来寻找上述两个问题的答案。

调控期买房记

本报记者 崔滨

楔子

6月17日,在堤口路中段万盛园小区的一座单元楼前,我夹杂在中介和6组看房人中间,安静地等待着房主的出现。我把手伸进包里,最里面的侧袋中是用做定金的2万元钱,在吸取了多次教训后,我已经养成了带现金看房的习惯。身后单元里的那套两居室,注定会在这个下午成为我们这批看房者中某个人未来的家,我希望这个幸运的人会是我。如果把时间倒回两个月前,我绝想不到在这个大家认为楼市已进入僵持阶段的调控期里,房地产交易依然充满着疯狂和不可理喻。在历时两个多月,看过30多套二手房的过程中,我和大部分买房者一样,无力阻止甚至不由自主地投身其中。

缘起 | 岳父母家的拆迁让妻子决心买房

事实上,如果不是80公里外泰安下辖一县城里的一场拆迁,我和妻子仍会继续一年多来的“裸婚”加“蜗居”生活。今年春节前,岳父母居住了几十年的老宅面临拆迁,而在忙乱的搬迁后,他们只能租住在一套没有暖气的顶楼上度过冬天。

在过年回家看过岳父母的居住现状后,妻子不忍心年岁已高的老人将来再忍受没有暖气的寒冬,提出再到冬天时将他们接来济南。但我们租住的这套房龄超过30年的1楼,只有一室一厅40平方米,仅容我们两人转身,平时来个朋友都不好意思往家里让,断然再容

不下两位老人。直到4月初的一天,妻子沉默地听(我要结婚),然后郑重地说:“买个房子吧,二手的,我能住的就行。一来我们年纪也不小了,总得安顿下来准备要孩子;二来得把爸妈接来过冬,不能让他们再挨冻了。”妻子的理由让我无法拒绝,就

连歌曲里的川子也在劝我:“破锅也得配个锅盖啊,我们结婚,好歹得有个窝住吧。”于是,济南市城区地图上,我以妻子单位为圆心,5站地为半径画了个圈儿,在这个区域里联系中介,寻找房源,开始了后来一步步令我们疯狂的看房之旅。

纠结 | 市中心学区房是20年的老“新房”

不到一周时间,一套位于五龙潭公园北邻的单位宿舍便进入了我们的视野,这里离妻子单位不到10分钟路程,而且楼下便是小学与初中,再加上距离不远的泉城路,让此间的生活看上去十分惬意。只是,这套60多平方米的3层两居室,要价75万,每平方米1.2万元,更让人想不到的是,尽管房龄快20年了,但这

套房子的房产证购买时间还没有超过5年,恰好处在调控范围内。除了正常的契税,这套老“新房”还额外多出了售价5.5%的营业税和1%的个人所得税,而且这些加起来5万左右的价格,在卖方主导的房地产市场里,只能由买房者埋单。当走入这个单元脏乱的楼

道时,我发现妻子的情绪明显低落了下来,等看到无法照进阳光的阴暗客厅,以及被前后楼遮挡了大半的卧室时,我和妻子都对这套听上去很好的房子无比失望。一个承载了两代人希望的家,难道不值得拥有一米阳光吗?即使这样,房子依然坚持不降价,中介告诉我,这就是学区房的行情,而且这种周边

有重点学校的学区房,流转时间都很短,“大多是孩子落了户一上学或者毕业,房主就拿出来卖,一套房子,三五年就能涨10万,可是依然很抢手。”在痛苦纠结了3天之后,我和妻子终于放弃了这套近80万的房子,而我在地图上圈出的市中心高价高学历学区房,也从此对我们关上了大门。

惊愕 | 房主坐地起价,层层加码不愁卖

转眼就进入了5月,在省城东部看了十几套二手房后,我和妻子看中了洪楼附近一套1998年左右的2层两居室,尽管每平方米接近1万元,但能免营业税,户型也方正规整。下午6时,房主下班回家后,中介便带着我们与若干看房者一道看房,妻子仔细看遍了这套房子的各个角落,眼中露出满意的神色。这时,中介瞥了一眼一同来看房的黄衣女孩,悄悄对我说:“要是看好了,最好马上给定金,像这种位置、地段和性价比都不错的房子,最近一挂出来当天就能卖掉。”当时,对此话没有当真

的我们,还在有意掩饰满意与冲动,告诉中介“考虑一晚”。然而,等到第二天再与中介沟通时,得到的答复是“房子昨晚就卖掉了,就是那个穿黄衣服的女孩,你们走后她就交了定金,72万元和房主签了意向合同。”如果说当时我的惊愕与失望可以用“难以复加”来形容,那么在将近一周后,这种惊愕进一步升

级。当我和妻子还在为失去这套房子懊恼时,之前的中介打来电话询问,“还不想再买这套房子?”原以为这就是传说中的“失而复得”,但中介所讲让我们大吃一惊:“挂出当晚就有人下定金,让房主觉得这房子很好卖,后悔要价低了。等和那个黄衣女孩正式签合同同时,忽然要求加价3万,女孩觉得不能承受就退出了。现在正好,你们可以要了,不过价格是76万元,赶紧过来交定金吧。”

“那个女孩不当‘冤大头’,我们就愿意当吗?”妻子愤怒地挂了电话,开始抱怨房主的坐地起价。但是我从各方面了解到,在经过春节期间的房地产调控的第二轮打击后,交易量下滑,价格涨幅趋缓的房市,开始在温暖的5月有了冒头向上的迹象,而快速上扬的成交额,进一步刺激着新房源的不断涌现与伴随而来的价格上涨。

后来,其他中介告诉我,那套让我憧憬了一夜的房子,最终卖出了80万元,听到这个消息,我心里没有任何涟漪。

失望 | 取定金过程中,房主与他人成交

经过了一个新楼盘大量入市的5月、6月的济南开始进入房地产交易的活跃期,随着市中心和东部房价的继续上涨,我在地图上所画的看房区域,已经转到了天桥区。一次偶然的机会,我和妻子拜访了住在堤口路中段万盛园小区内的朋友,看着他们在刚刚花80万元买下的这套3楼两居室里忙碌,我和妻子刹那间明白,我们真正需要的,不是学区、繁华、投资等等这些环绕在房子之上的耀眼光环,而只是一套适合居住的房子,哪怕它距离我和妻子上班的地点远在10站地开外。端午小长假一过,我们看好了的一套万盛园内的6楼户型,在经过初步协商后,房主基本同意了72万元的报价。在我们约定中午去取定金,下午就签合同的短暂交谈中,房

后记



本报记者崔滨在购房小区内留影。 本报记者 邱伟 摄

妻子对我说,我们买的不是房,是成长。的确,面对去年4月份开始的“史上最严房地产调控”限购、限贷、限售等种种制约条件相相浮出水面,浓雾般笼罩在“房价”这个最为牵动人心的谜底之上,让人看不清、想不明,但有“房即有家”的渴望,让我和妻子在种种阻碍与挫折中奋力前行,其中的坚持与容忍,远比买到一套房子重要得多。

竞争 | 彼此类似的经历,让房主选择了我

在那之前,经过了多次在不讲诚信的中介与房主面前失落而归后,我对于所谓的承诺、友谊、感情,已经充满怀疑,但在把随身带了半个多月的定金交出去的那一刻,我有些感动。现在,我和房主正办理贷款、过户等手续,在一切没有尘埃落定之前,我依然做着坦然面对挫折的准备。仅仅不到1个小时,为了多卖出2万元,房主违背了自己的承诺。再度跌入希望与失望间的深谷,我很害怕妻子会失控。但她只是担心,匆匆间去签合同的房主,受伤的右手写字时会不会仍在流血。回去的路上,我一边安慰妻子“好事多磨,事不过三”,一边拿出包内侧袋中的创可贴,把那2万元钱放了进去随身携带。

在那之前,经过了多次在不讲诚信的中介与房主面前失落而归后,我对于所谓的承诺、友谊、感情,已经充满怀疑,但在把随身带了半个多月的定金交出去的那一刻,我有些感动。现在,我和房主正办理贷款、过户等手续,在一切没有尘埃落定之前,我依然做着坦然面对挫折的准备。

毕业生离校 催涨租房价格

与一季度相比,租价上涨两成

本报6月26日讯(记者 王光营 实习生 崔文一)6月是省城各大高校的毕业季,众多毕业生正式步入社会,由于毕业生带来了大量租房需求,省城房屋租赁价格也水涨船高。与今年一季度相比,房屋租赁价格和成交量上涨都超过两成,与去年同期相比,租价也增加了8%-10%。

“我的房子租得较早,价格较低,现在条件一样的房子每月涨了近200元。”26日,刚刚从山东大学毕业并和省城某企业签约的潘超告诉记者,临近毕业,最让学生们头疼的问题就是找房子,由于经济承受能力有限,房租是毕业生们主要考虑的因素,相比之下,学校附近的房子价格比较低,不少学生都选择在学校附近租房。

“我们这里已经没有单人居住的房源,只有价格比较高的套间。”济南某房屋租赁公司张姓工作人员表示,很多毕业生在四五月份就已经租房入住了,现在是毕业高峰期,洪家楼、山师东路、山大路等高校附近区域已经是一房难求。

张先生告诉记者,据他估算,与今年前几个月相比,房屋出租的成交量和价格都上涨了约两成,与去年五六月份相比,虽然成交量没有出现大幅上升,但租价上涨了8%-10%。而据中国不动产研究中心发布的数据显示,与今年一季度相比,二季度租赁业务成交量环比上涨20.9%,租金上涨25%,与去年同期相比上涨8.7%。

“我的房子是三室一厅的,前几天就以每月2100元的价格租了出去,比上个月高出300元。”在山北路上,房主李女士告诉记者,毕业生喜欢“拼房”,两居室和三居室的房子最受欢迎。

记者从多家中介了解到,由于房屋位置不同,面积六七十平方米以上的两室房子,每月租金从1200元至2000元不等,而三室的房子月租金普遍在两三千。

李女士表示,毕业生能接受的单间房屋价格在500元至800元之间,如果价格再高就少有人问津,因此,两室小户型的房子出租最抢手,价格涨幅也相对较高。



乘龙汽车 乘龙 609 安全 舒适 省油

6米75限蓝牌 96800

热烈庆祝乘龙609荣获2011首届全国中卡极限挑战赛唯一指定赛车

咨询热线: 0531-2811188

地址: 济南市槐荫区经二路123号

齐鲁晚报 生活日报

广告中心客户部: 0531-82903188

发行部: 0531-82903188

印刷部: 0531-82903188

CFC 新华(山东)房地产交易所 公开准入中介机构

新华(山东)房地产交易所主要从事房地产信息、房地产权益资产和实物资产的信息发布和交易。

公开准入以下中介机构: 房地产经纪公司、房地产项目策划公司、房地产资产评估公司、房地产经纪公司、会计师事务所、会计师事务所、担保公司。

准入中介机构基本条件:

- (一) 从事房产、评估、交易、工程估价咨询、项目管理、法律税务等与房地产业相关的从业资质;
- (二) 取得相关行业从业资质人数不低于行业平均水平;
- (三) 本机构的组织架构、机构设置和规章制度体系;
- (四) 近两年未受到本行业监管部门及监管机构处罚的记录,无重大不良信用记录;
- (五) 具有良好信用记录和履约能力;
- (六) 曾参与过相关项目并取得成功营销业绩,具有优秀项目客户群;
- (七) 交易所规定的其他条件。

地址: 济南市工经路11号新华山东地产交易所

联系方式: 01877758 联系人: 刘悦