

泰城房价大起底

除了青岛和济南 真的就是咱泰安？

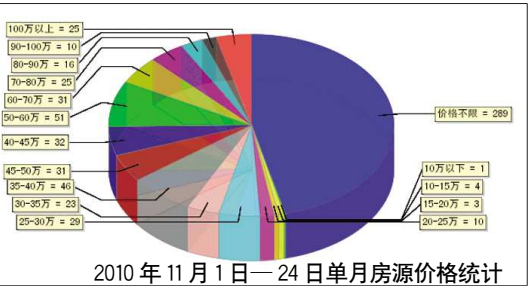
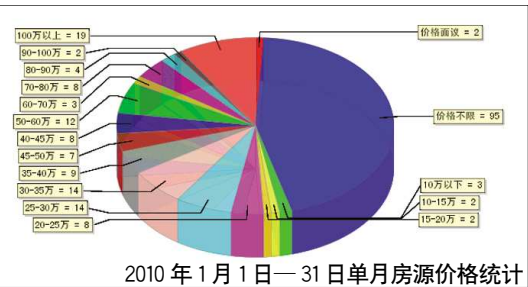
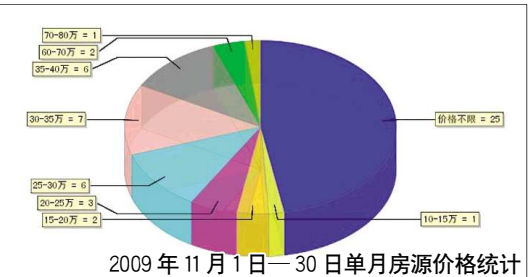
本报记者 梁敏

市区不同区位房价示意图



“咱们泰安的房价太高了，估计在全省都排上号了，潍坊、济宁的房价都比泰安低。是不是除了青岛、济南，就数咱泰安的房价高了？”自从2009年泰城房价突然发力飙升，不少市民都产生了这种疑问。

说起泰城的房价，记者查阅泰安市住宅与房产信息网发现，2008年，每平方米3000元似乎还是某些新建中高档小区的开盘价，到了2009年下半年，这个价格只能买没有房产证的回迁楼了。很多人都会问，前两年的房价涨得这么厉害，2010年泰城房价到多少了？



泰城二手房量价齐升

这是一份由天成不动产提供的资料。通过这份数据对比可以看出，今年11月份二手房无论是房源数量还是价格都有了显著提升。

三张图中的蓝色区域为卖家标注的0—100万元区间“价格不限”的房源，去年11月份仅有25套，今年9月份达到95套，11月份飙升至289套。

从图中可以看出，去年11月份标价100万元以上的房子数量为0，最高价格70—80万元区间，而且仅有一套。2010年1月份出现了19套百万以上房源，而到了本月，则出现了25套百万以上房源。如果不算100万元以上的房子，把70—100万元的房子统统列入高档房源，那么2009年11月份高档房源数量为1套，2010年1月份高档房源为33套，而2010年11月份则达到了67套，占总数的10.8%。

如果把30万—70万元的房子列为中档房源，那么2009年11月份有15套房源，2010年1月份有39套房源，而本月则达到了214套，占总数的34.2%。

30万元的房子已经是极低的价格了，2009年11月份房源有12套，今年1月份的房源中有29套属于此列，本月有47套报价低于30万元。

动辄四五千，有的还上万

房价到底高不高，老百姓最有发言权。25日，记者采访了多名正在选房或已经购置房产的市民。对于房价，他们的感触非常深刻。“我们去年11月份在货场路附近买的房子，当时价格是每平方米4200元，听说现在已经涨到接近6000元了。比起3800元/平方米的开盘价，房价几乎翻番了，吓死人了。”25日，市民韩女士谈起如今的房价，忍不住咋舌。

与她深有同感的是宋女士，最近她正四处看房，山景叠院、国华

时代、新兴园等小区的价格、位置、区位优势等等她都摸得门清。“我们去年就到市政府附近的一个楼盘看过，当时才4000多一平米，不过当时正好调控风声四起，所以观望了一下，没想到后来价格越来越高，现在每平方米都8000多元了。”

说起房价，总会有人痛心疾首，有些人喜笑颜开，但是所有人都在关心，泰城房价现在到底是多少？记者拨通了多个售楼处的电话得知，目前泰城正在热销的楼盘价

格都涨了。华府天地销售中心的一名工作人员表示，由于项目地段优越、户型稀缺，而且公共部分正在豪华精装修，所以目前均价大约为10000元/平方米，少数几套复式户型更贵。国华时代的销售人员则表示，该楼盘现房房源多为160平方米以上的户型，起价8600元/平方米。长城路上的福盈天际，均价5700元/平方米，已经开盘的几栋楼基本售罄。远离市中心的澎湖湾项目，开盘价格也突破了4000元/平方米。

从市区到城郊，二手房也抢手

记者在天成不动产建设大厦店查阅了大量房源信息，该店先进的房源信息系统详细记录了二手房源录入时间、房主报价以及目前的房源销售情况等。

“想要新旧对比很简单，你看这一页全是银座城市广场那边的住宅，现在的报价是每平方米8000元—10000元。再看看2009年11月时这里房源的报价，平均是6000元/平方米。”一名置业顾问指着房

源管理系统上的信息向记者介绍道。

记者发现，不光银座城市广场附近住宅普涨，山东农业大学本部附近的住宅，目前报价为6500元—8000元/平方米，2010年1月份左右的平均报价是5000元/平方米。“这是市中心的房源，往西看，望岳B区现在的价格是5000元—6000元/平方米，年初均价是4000元/平方米；再往西的长城

路上，五环小区、月季花园的均价在5000元/平方米左右，一年前可远远达不到这个数字。”这名置业顾问说。记者还看到了许多远远高于此数的报价，而且据说高价房卖得并不差。“有些房子稀缺，所以顾客简直是在抢，比如农大本部附近，有一套1984年的老房子，每平方米报价超过1万元。因为这个房子带一个小院，所以房源一上市就有顾客抢着去看房。”

单位团购住房，拉低楼市均价

虽然市民感受到了房价的增长，新楼盘也确实在涨价，但是记者在泰安市房管局已经公布的1—8月份市区商品房预售备案项目情况中却发现，泰安城区房价总体均价并不是特别高。除1月份市区总体均价为4757元/平方米和6月份总体均价为5030元/平方米外，其他月份城区房产均价都在4000元/平方米左右，4月份的均价甚至达到了3832元/平方米。

记者发现，5月份有个别楼盘销售均价达到了18497元/平方米，可最后整个市区的均价才4358元/平方米。记者曾经咨询过泰安市房管局的工作人员，该工作人员解释说，市区商品房均价只是作为参考，因为如果当月有高价或低价房源大量上市，市区总体均价肯定会受影响。

记者发现，这几个月的数据明显受到了华新家园小区的影

响。2010年2月，泰安市市区商品房预售成交量最大楼盘华新家园小区，3月成交最大的楼盘还是华新家园小区。接下来的4—8月份，华新家园虽然不再是成交量最大，但是该小区2492元/平方米的价格，一直是均价最低的楼盘。在长期数据中，均注明华新家园小区为单位团购房，因此均价较低。