◓购房故事

无钱买房 不愿裸婚

含泪购买小产权房

“虽然小产权房不让人放心,但管不了这么多了,有个房子住着就不错了。”济南市民穆先生两年前大学毕业,在腊山附近某单位工作,最近婚房的问题难坏了他。

穆先生父母家的房屋小,他本想在单位附近买套房子,可一打听才知道,单位正对面的荣祥花园等楼盘已卖到每平方米7000元,一套房子下来少说也要六七十万。“本以为位置较偏房价能低些,可砸锅卖铁也买不起。”

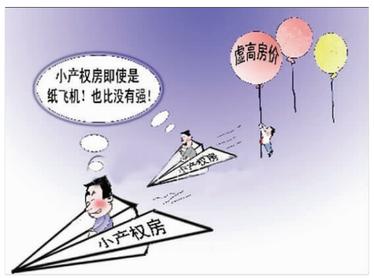
穆先生和女友收入有限,婚房只能靠家里赞助,但双方家里也都是工人家庭,能拿出手的积蓄并不多。穆先生退而求其次,转而关注二手房。他在王官庄,济南大学西校区等非市中心地带看了多套二手房,可每平米4000元的价格让穆先生再一次“望房却步”。

无奈之下,穆先生只能到处看小产权房,可不少小产权房的单价也已经接近3000元。“我比较幸运,房主着急卖房,我购买的价格与2007年时的价格差不多。”穆先生说,他最终以20万元购买了一套97平的大金紫光园的简单装修过的二手准新房。

“家里现在已经空了,我只能含泪选小产权房。”穆先生非常激动地表示,这20万元搭上了父母几十年的积蓄,还从亲戚那里借了一部分钱才凑够,现在家里已没有多余的钱置办婚礼,只能把婚期再往后推一年,希望一年内能攒够摆酒席的费用。

“如果房价低些,谁愿意买小产权房,过不安生的日子?”穆先生感慨,与商品房比,小产权房有诸多不足,房屋质量、产权、物业等一系列问题都存在,但既然购买了小产权房,就得无视这些问题,“都是房子逼的。”穆先生说,不买小产权房,就只能裸婚,现在孬好还有套房子有个家,住一天是一天。

本报记者 刘婧孜
实习生 李婵娟



因无需贷款,楼市新政管不着小产权房销售

省城小产权房趁机 逆市月月涨价

本报记者 刘婧孜 实习生 李婵娟

◓记者调查

小产权房价格每月都在涨

最高已到每平五千

日前,国务院责成国土部、住建部牵头,由中央14个部委成立了小产权房整治处理领导小组,正在研究制定小产权房处理政策方案,未来小产权房“转正”的难度将越来越大。这会不会是小产权房销售的拐点?小产权房会不会开始走下坡路?

连日来,记者采访了解到,济南地区的小产权房市场并未受此波及,价格反而呈现出上涨势头。

近日,记者走访了济南多个小产权房售楼处了解到,不少开盘较早的小区已经售罄。个别还有剩余房源的小区内,可供挑选的户型及房屋也很有限。据了解,玉周景园2005年开盘时,均价每平米仅为千元,现在1、2、3层已涨到每平米2780元。枫景公寓现在均价为2200元左右,而去年均价为1300元。

据一家售楼处工作人员介绍,小产权房一直销量不错,他销售的小区能住2700余户,现在已卖出90%,原有7个户型,现在只剩下2个户型还有少量房源,而且还都是70平米、90平米的中小户型,百平米以上已经卖完了。“小产权房只可能会涨价,不会跌。”工作人员说,楼市新政是针对商品房,只可能打压商品房的房价,小产权房不受新政约束。小产权房本来就成本低、利润也低,根本没有再下跌的可能。

“两年之内,这里就能突破4000元。”工作人员肯定地对记者说。

另外一家售楼处的工作人员则表示,小产权房基本上每月都在涨价,4月下旬单价涨了150元,计划在5月再次调高价格百余元,从2008年开盘至今,已经涨了近千元。“从5月3日到现在就卖了十多套小产权房屋。”在二环东路附近的一个小产权房楼盘,房价已达到了5000元/平方米。

一家中介的工作人员告诉记者,小产权房的销售不受经济危机等外部条件的影响。“金融危机期间,一样卖得很好。”他强调往往房价下跌的时候,小产权房逆势上扬。

◓核心提示

楼市新政出台后,济南楼市虽交易量有所下降,但房价仍有小幅上升,让很多盼着新政立竿见影的购房者有些失望。而在天价商品房面前,小产权房则因价格低廉再次引起无房族的关注。由于楼市新政管不着小产权房,在旺盛的需求下,即便在前途未卜的情况下,省城的小产权房价格仍然月月都在涨,最高价格已达5000元/平方米。

小产权房价格一般只有商品房的三分之一。 记者 刘婧孜 摄

价格诱人 需求者多

一套商品房能买三套小产权房

信立怡高地产调查公司的调查数据显示,4月济南楼市整体均价为每平米8972元,同比上升41.2%,环比增长2.8%。由于市场上严重供不应求,价格依然小幅上扬。而与高高在上的商品房价对比,小产权房的价格则平易近人得多,只在每平米2000多元!小产权房的价格只有商品房的三分之一到四分之一,买一套商品房的钱,可以满打满算买3套小产权房了。小产权房的热销与高房价有密不可分的关系。

“我也担心小产权房的‘转正’,但实在是没有房子逼的。”穆先生告诉记者,尽管“转正”无门,但小产权房的超低价格对经济实力较弱的购房者来说是一个天大的诱惑,一次性购买小产权房的全款比购买商品房的首付多不了多少。

另外,市民购买小产权房本就不允许贷款,这反而使得小产权房成了受楼市新政影响最小的房源。“把小产权房作为二套房、三套房都不受楼市新政贷款政策的影响。”济南西部一家售楼处的工作人员说,楼市新政后,购买小产权房的业主反而能尝到“甜头”。

眼下市场上小产权房虽然不能“转正”,但却能够转手。在济南多家房地产网上,记者都看到了小产权房的售楼信息,济南市多个小区也都张贴有小产权房的售房广告。一个小产权房售楼处的工作人员对记者表示,卖房手续并不麻烦,只需交纳一定费用,更改购房合同即可。

济南人不吃不喝40年才能攒套商品房

小产权房解渴了部分群体

省城地产评论人于清认为,小产权房是一个矛盾体。2009年,全国房价经历了狂飙,直接造成一个更大的买不起商品房的群体,而政府保障性住房又比较稀少。部分群体虽然买不起商品房,却仍需要住房,就需要小产权房解渴。

据了解,2009年济南城市居民人均可支配收入达到22721.7元,同比增长9.2%。而信立怡高地产调查公司的调查数据显示,4月济南楼市整体均价为每平米8972元。根据这两个数据,如果一名普通的购房者想要购买一套100平米的商品房,需要支付897200元。在现有可支配收入的水平上,暂且不考虑房价上涨,这名市民不吃不喝还要攒钱39.4865年,才能买得起房子。

于清表示,买不起商品房的人只能选择小产权房,在明知无产权的情况下,购房者为了满足基本的居住需求,选择了小产权房。由于这样的购房者并不是个例,致使小产权房的需求旺盛。

住小产权房不顺心

两年看不上有线电视 西沙小区居民很着急

本报5月12日讯(记者 刘婧孜 实习生 李婵娟) 入住两年多,竟然没安装有线电视。11日,家住西沙小区东二区的郭先生提起这事颇为无奈。虽然已经跟物业公司和有线电视管理部门多方沟通,但总是没有结果。

据郭先生介绍,西沙小区是小产权房,房价较低,他是2008年小区开盘后第一批购买住房的业主。入住后,他才发现无法收看有线电视。2009年,郭先生买了一台TCL液晶电视,感觉收看的频道太少,与花高价购买的电视不匹配。便先后拨打物业公司和有线电视部门的电话。但有线电视部门说需要由小区物业出面沟通,而物业公司则说入住率不符合有线电视要求的达到80%的标准。

郭先生告诉记者,由于小区附近有铁路、噪声较大、交通不便等多种原因,小区入住率很低,因此计划安装有线电视的用户不可能达到80%。无奈之下,郭先生只好仿效小区其他用户,花300多元购买了一部卫星天线,但很多频道仍旧收不到,这让想看今年世界杯的郭先生越来越坐不住了。

西沙小区水电办公室的工作人员周先生告诉记者,他从1月到现在已和济南市广播电视信息网络中心有关部门沟通,但均被告知交纳初装费的户数达到小区住户的80%才可办理。周先生无奈地表示,小区有400多套住房,入住率很低,不可能收够80%的住户的初装费。如果初装费由水电办垫付,水电办也拿不出那么多的钱,即使拿得出,也很难再把钱从业主手里收齐。

记者咨询市广播电视信息网络中心,槐荫运营部一名工作人员表示,没有交纳初装费的户数达到小区住房80%才可办理有线电视的规定。安装有线电视需要走线等程序,牵涉整个小区,个人想要办理必须先由物业、开发商或者居委会等代表小区整体利益的一个部门,向市广播电视信息网络中心槐荫分部提出申请,等市广播电视信息网络中心批准之后,再签订安装协议,之后才可进入实质安装阶段。但这名工作人员也说,只给小区一户居民安装有线设备一般较难实现。

齐鲁晚报生活日报
广告中心服务电话
广告中心客户部:0531-82963188 82616676(文传) 85196557 85196552 85196150 85196158
设计部:0531-85196177 85196155(PL神州视觉设计 E-mail geng6666@vip.sina.com 85196232)
财务部:0531-85196569
拓展部:0531-85196866(主任室) 85196191 85196299 85196126 85196137 85196215
省内代理部:0531-82608360 82963199 85196280 85196186
省外代理部:0531-82616688 82616800 85196278
经济专刊部:0531-82608362 85196050(主任室)82921268 85196166 85196055 85196145 85196030
医疗广告部:85196055 85196364 85196360
地方广告部:0531-82966343 85196188
分类广告部:0531-85196199 67886618 67886628 85196184(传真)
地址:济南市经十路16122号
邮编:250014