



保护刚需、提高普通住宅标准、放宽公积金等微调政策效应叠加 楼市“回暖”，看起来很美

调控主基调未变，刚需置业要重视差异，量时量力而行

“

在楼市调控的关键时刻，任何不同于往常的现象，都足以牵动人们敏感的神经。据报道，近日，深圳、上海、济南、西安等多个城市均出现排队买房、快速抢购的现象，于是坊间热议楼市“回暖”，这让许多原本谨慎等待的市场买卖双方都感到困惑难解。

记者 王亚平



市场沸腾 多地楼市乍现回暖信号

近日，关于楼市回暖的信息此起彼伏，让原本冷清的市场一下子沸腾起来。

根据北京住建委网站公布的网签数据显示，截至2月25日，2月份北京全市住宅网签总量为9117套，与1月份全月的成交量相比，上涨了23%。其中，一手住宅网签量为4899套，比1月份成交总量上涨了9.5%；二手住宅网签量为4218套，比1月份成交总量上涨了43.8%。

2月13日到19日，上海市商品住宅成交面积为8.34万平方米，环比（较前周）上涨27.05%，而很多项目也再现排队购房现象；广州楼市签约量也在连续上涨；深圳上周成交量也继续大幅上升，成交面积已达2011年均线水平。

据报道，作为省会城市的济南，楼市成交基本摆脱了春节后的萎靡状态，成交量快速回升；上周，西安市普通住宅成交量继续上涨，共成交1215套，成交面积120389.35平方米，环比增加了22.63%。这已经是西安市住宅市场连续4周成交量出现上涨，周度成交面积今年首次突破10万平方米。

回望郑州，也有项目开始涌动春的气息。在众多房企采取等待观望的策略时，上周六，郑州二七万达广场率先开盘，为数不多的100多套房源，吸引了超过200名客户到达现场，售楼中心被挤得水泄不通。据项目负责人介绍，截止到当日中午，百余套住宅已售出90%。

“现在销售量有所回升，不过并不是所有项目都如此，购房者比以往任何时候都理性。”谈及回暖，东方鼎盛(集团)地产发展有限公司营销客服中心总经理徐霖这样告诉记者。

除了市场一线显露出来的信号，近日，诸多地产大佬也开始改变观点，力挺楼市回暖，易居(中国)董事局主席周忻发布微博称与富力董事长李思廉、合景泰富董事长孔健岷会面，两位大佬对楼市的预判已不再那么悲观。李思廉表示，如果银根持续放松，房地产市场将触底反弹。

该微博发布后，引起了业内人士的热议，有开发商直称看不懂，“现在的市场扑朔迷离，涨跌互现，也不知道前景究竟怎样”。

楼盘冷热不均 高性价比房源受关注

频现的回暖信号，让很多等待观望的购房者有些不知所措。“市场真的要转好了吗，房价是不是不会再降了？”本周一，读者陈常华致电本报，“想给孩子买套房子结婚用，最近看了很多房子，感觉价格实惠的不多，怎么就又要回暖了呢？”

为了解回暖真相，记者也于近日走访了多个项目进行实地了解。

上周日，在未来路与郑汴路交会处某项目售楼中心，尽管有特价房优惠，看房的人算不上多，市民赵女士说，“感觉楼间距有点小，担心采光受影响，项目整体感觉不是特别理想，性价比不高”。

本周一，在航海路与中州大道交会处的某

项目售楼中心，或许因为不是周末，整个大厅内较为安静，看房者寥寥，桌子上面还有一层浮灰。

位于郑东新区东风东路的某项目同样遭遇销售不畅，“现在市场尽管比1月份有好转，但整体大势还是冷清。”该项目营销负责人坦言，“也想通过一些活动带动人气，但效果不佳。”

不过，通过走访，记者发现当下的市场是冷热不均，上周日，东方鼎盛时代项目的看房人陆续前来，且大多是意向客户，需求房源从两房到四房均有，“现在买房就是根据自己的需求和经济承受力，要是能遇到高性价比的房源，还是可以出手的。”对该项目三房很有意向

的市民陈先生坦言。

周二上午，在花园路与东风路交会处某项目营销中心，售楼部内人头攒动，约有二三十组客户且热情高涨，“项目的区域价值和产品价值都比较好，目前价格方面也有不错的优惠，在市场前景不明朗的形势下，我认为在这里买房至少没有什么风险。”一位年轻男士这样表示。

据郑州二七万达广场的营销部工作人员透露，上周六开盘的产品是从2月15日开始认筹蓄客，认筹期间，日均来访咨询客户都多达百余组，而购买该项目的市民，大多都认为万达的品牌影响力较大，商业、娱乐配套齐全，便于保值增值。

刚需释放持久性不定 难言回暖

“大量的需求被抑制，总归是需要释放的，政策上的微调就是一个催化剂，但是刚需入市置业这股潮流究竟能够持续多久，现在不好预测，楼市的冬天似乎并没有过去。”谈及当下多地频现的“回暖风”，一位业内人士这样分析说。

在该人士看来，当前大多数项目依然面对较为严峻的库存压力，大都希望通过举办活动吸引人气加快销售，但正如市场表现出来的冷热不均，并不是所有推出优惠的项目都能销售得好，弱市竞争，拼的主要还是产品实力。

尽管调控从严的主基调未变，但连日来，已有北京、上海、杭州、重庆等10余城市楼市出现政策微调，内容涉及限购门槛、普通住宅

标准、放宽公积金及税费优惠等。

同时，存款准备金率下调使银行流动性压力缓解，政府细化调控政策保护首套房需求，购房者办房贷比以前更宽松，这样的细微变化给市场增添了些许暖意。不少房企就紧抓这样的机遇，一边大力鼓吹市场回暖，给购房者增加紧迫感，一边推出特价房、内部房等伺机降价。

康桥地产营销总监唐玮表示，近期项目成交量的确有明显回升，毋庸置疑的是，这是一年多来积压的需求出现释放，但目前还不能定义为市场回暖，得看能持续多久。

在走访过程中，记者发现，有不少准备买房者是担心今年楼市调控政策会转向，认为还不如趁现在开发商有折扣时入市抄底。

持续已久的调控严重压抑了刚性需求，使得很多需要购房者处于持币观望状态，现在有许多利好存在，一些先知先觉者提前入市也是情理之中的事情，诸多因素的叠加效应使得楼市回暖看起来有点美。不过，国家的调控政策仍然在继续，短期内不可能转向，这就让楼市难言回暖。

关于在这样的市场现状下，要不要买房，中华房商合作联合会主席贾卧龙发表博文表示，在调控的影响下，购房者总算迎来了一段相对房价示弱、政策照顾、供应充足的“美妙期”，但这远远谈不上是最佳购房时机或是“抄底”时机。

因为，刚需程度和所处地区的不同，要重视差异，审慎衡量自身条件，量时量力而行。

延伸阅读： 两会前夕，为地产商松绑的“上书热”涌动

此轮房地产调控尽管被称为“史上最猛”，却基本没有触及地方政府的利益，地方政府倚重的“土地财政”路径并没有改变。因此，在房价博弈过程中，很多地方经济又在期待着楼市的松绑，以拯救下滑的GDP。

今年全国两会前夕，一股为地产商松绑的

“上书热”再起。全国政协委员、大连万达集团董事长王健林不循常规，率先向媒体公布了其《对首次置业和首次改善型置业贷款恢复7折优惠利率》的提案，海尔地产董事长兼CEO卢铿也在此前起草申请，认为调控用药过猛，应允许地方政府对政策微调。一些地产商甚至

在两会前夕发言，反对限购令和出台房产税。

日前，上海易居综合研究部部长杨红旭表示，一股开发商“上书热”正在暗涌。可以预见，在全国“两会”即将召开之际，房地产将再次成为焦点话题，而有关该行业的种种提案也会备受关注。