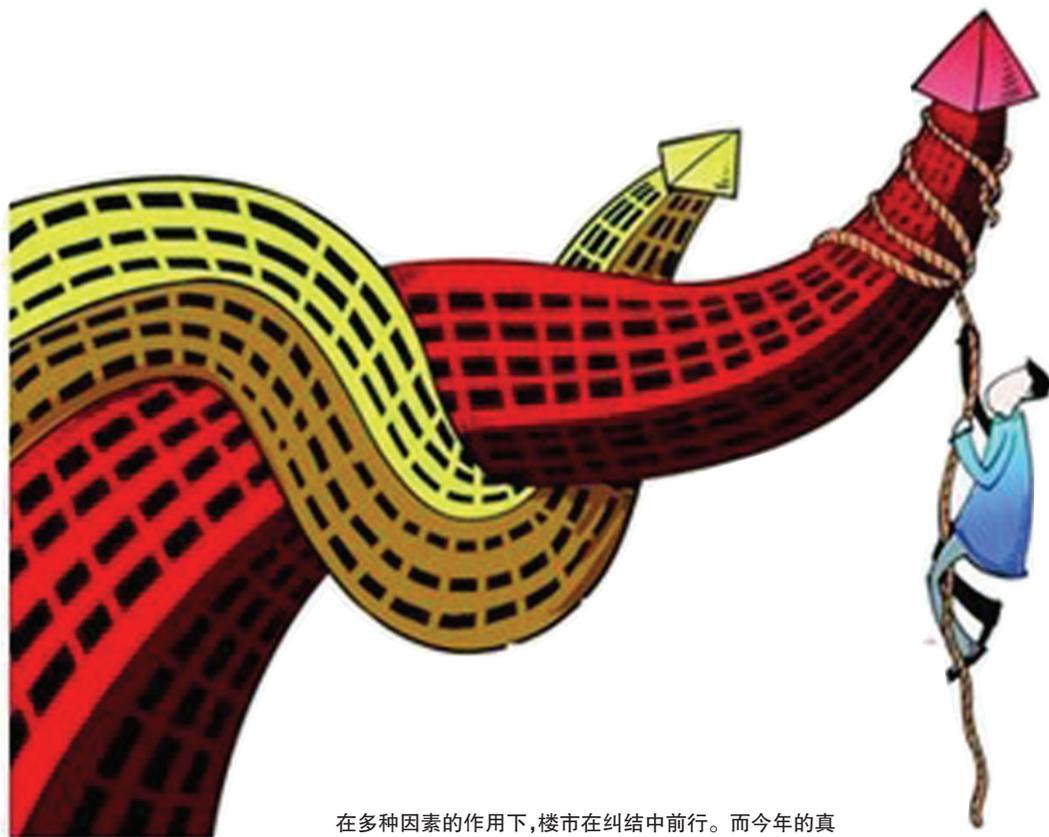


新春楼市：真回暖还是假繁荣？

房企信心饱满，多认为今年楼市稳中有进 春节楼市以涨为主 节后购房意愿强劲



在多种因素的作用下，楼市在纠结中前行。而今年的真正走向，或许要再待时日才能见分晓。

春节刚过，在业内还在为市场走势研磨不定时，各楼盘的人气就开始明显提升，多家楼盘的营销负责人告诉记者，最近几天接到的咨询电话很多，购房意愿快速回暖。而为了抢攻春季楼市，绝大多数房企都已早有谋略，积极备战。

记者 王亚平

春节楼市呈现暖色调

中国指数研究院发布的中国主要城市春节期间楼市交易数据显示，受监测的27个城市同比普遍上涨。从成交面积来看，重点监测的27个城市楼市成交面积较去年春节同期相比，其中同比上涨的城市达21个。

在同比上涨的21个城市里，有14个城市成交面积涨幅超过一倍。其中，贵阳同比涨幅最大，达到2675%；其次是温州，涨幅达1433.33%。此外，在重点监测的北京、天津、上海、杭州、武汉、南京、广州、深圳、成都、重庆等10大城市中，同比涨幅最大的为成都，成交面积较去年同期上涨227.78%。

春节楼市不打烊，刚刚过去的春节长假，

郑州诸多开发商一改常态，不仅售楼处每天都有专人值班，且推出大幅优惠吸引购房者。

2月15日上午10点，记者来到航海路一楼盘，售楼大厅内咨询者就有十余人，有售楼人员在为大家讲解即将开盘的新产品概况。

据该楼盘置业顾问王先生表示，春节期间，为了方便市民咨询，特别是为了满足一些返乡人员的置业需求，该售楼处每天都有人值班，而在初四之后，看房者就明显增多了。

当日上午12点时，在未来路一项目销售中心，也有多人在看房，且买房意愿强烈，“一直都在等着房价降，但这几天接收到的信息都是房价越来越高，不想再等了，

遂决定利用这几天闲暇时间赶紧把房子的事敲定。”给儿子准备结婚新房的市民刘先生坦言。

随后记者也走访了位于桐柏路、农业路以及高新区的多家楼盘，尽管有类似新春大礼包、特价房等多重优惠，若与1月份或者去年底销售价格相比，并无实质性的降价。

正如走访所感受到的一样，节后，多家楼盘的营销负责人告诉记者，最近几天接到的咨询电话很多，购房意愿快速回暖。也有多位购房者通过本报网络读者群以及电话向记者咨询哪里有高性价比的房源等诸多情况。

看涨似乎已成今年主趋势

自去年年底开始大涨的成交量以及春节楼市的暖色表现，令业内人士对今年的楼市较为乐观，认为房价大幅上涨的空间不大，但同样下滑动力不足，价稳量升或将成为2013年多城市楼市的主旋律。

“由于城镇化、工业化进程的推进，城市的房产需求不断增加，在这样一种市场规律的作用下，楼市就有一定的上涨动力，但是幅度不会太大。”著名经济学家、河南省商业经济学会常务副会长兼秘书长宋向清公开表示，“但是调控下的楼市格局不断变化，要在新形势下把握机遇，取得更为长远的发展，营销理念和产品打造都需要创新。”

对于房价的节后走势，看涨似乎已成主趋势。事实上，华远地产董事长任志强早在去年就抛出过“2013年三月房价必涨”的言论，并成为很长一段时间以来讨论的热点。

而渣打银行于近日发布的中国房地产市场调查报告显示，中国房地产市场将持续复苏，接受调查的30家中国房地产开发商普遍预计今年中国房价将有10%的小幅上涨。

渣打于2012年12月至2013年1月期间，调查了位于武汉、西安、石家庄、成都、南京等二、三线城市的30家房地产开发企业。在这

次调查中，有12家受访开发商表示将会增加建筑规模，25家开发商认为今年的建筑规模将大于2012年，其中8家认为规模增加幅度明显。开发商投资意愿也在逐步恢复，18家开发商有意在未来3到6个月购入土地，这一比例为最近4次调查中最高。

节后，记者致电多家房企负责人，一半受访公司认为未来几个月中央政府对于房地产市场的政策立场将保持不变，特别是在限购令和贷款利率方面，多数受访公司认为不会发生明显变化。

而大家认为，楼市的真正走向，可能要到3月份才能初见分晓。

土地市场活跃度不减

与房价密切相关的土地市场依然备受关注，土地供应量作为楼市潜在供应量指标，直接影响未来半年或一年楼市的市场供应量。

2012年土地市场先抑后扬，并在年末出现“地王潮”，有数据显示，仅岁末年初，郑州有近20幅土地落花落有主。

近期，这股热潮依然持续：河南宏光正商置业以67340万元价格摘得郑东新区龙子湖一地块，该地块位于龙子湖姚桥路北、行健街西，共58787.62平方米约88.19亩。每亩合约单价763.58万元，溢价率达111.49%；回顾今年土地市场的首拍，宏光正商置业还曾以7280万元竞得郑东新区祭城路南一商务金融地块……

放眼全国，多地同样迎来土地出让热。比如，2月7日，广州国际金融城首批土地正式出让，结果颇让人意外。当日，仅4宗土地却收金近130亿元，该数字几乎等于2012年广州全部土地出让金的1/3。

上海易居房地产研究院2月初发布的统计数据显示，北上广深等十大典型城市1月土地出让面积2602万平方米，同比增长77%，出让金收入为562亿元，同比增长263%。

针对这一现象，有专业人士分析，“1月出现的土地市场热潮，一方面是2012年度楼市翘尾行情的延续，另一方面也体现了开发商对楼市的信心。”

同样是信心的显示，据报道，华润管理层表示，今年将投入120亿元增加内地二线城市的土地储备，是去年的三倍。如保利地产等多家知名房企也加速跑马圈地，布局中小城市。

业内大都将土地与房子的关系比喻为面粉与面包，如今“土地热”会不会再次催生“房价涨”则让很多老百姓不禁揪起了心。

对此，一位房企负责人就对记者流露出了些许隐忧，“置地时的十足信心或许由于库存压力降低，市场出现‘供不应求’，但也不能因此过分狂喜，特别是非理性高价拿地，一旦政策收紧或者行业竞争加剧就很容易再次陷入危机之中。”

【重磅点击】

房企大都看好城镇化红利

未来十年，新型城镇化建设将成为国家发展战略，工业化、信息化、城镇化、农业现代化“四化同步”的建设思路也明显迥异于过去十年的城镇化发展道路。

之前，多个省市地方政府2013年投资规划目标和城镇化建设设想出台，“稳增长”将在2013年继续推进，而“城镇化”则成为地方投资的核心。

中原经济区规划也强调走城乡统筹、城乡一体、产城互动、节约集约、生态宜居、和谐发展的新型城镇化道路。

因此，谈及未来中国房地产业的发展空间，很多业内专家认为未来的城市化进程将为公司提供很大的机遇，也对今年的房产市场充满希望，认为城市化和改善型需求将是房企今年的主攻方向。

大多中原房企负责人也认为，随着中原经济区建设的快步推进，房地产市场将会迎来更加广阔的前景，今年的房价将会稳步上涨，但反弹的幅度不会太大。

而那些不断将楼盘和土地相继布局在二、三线城市的房企，也大都看好了城镇化发展的红利。