以 安 居 之 美 定 义 生 活

2011年，楼市遭遇“史上最强寒潮”，不少购房者信心屡屡受挫，春节前后，不但是商业旺季，更是购房者集中看房选房的时期，传统消费旺季即将到来能否给楼市寒冬带来春天的气息，济宁楼市能否逃脱“买涨不买跌”的市场魔咒，年底探市，还原一个真实的楼市。

年底探市 购房者观望心态蔓延——

楼市观望：寒冬已至 春天远否

楼市·第伊眼

伊宁

盼跌族：等等 再等等

春节前后，不仅商场里有“扫货”热，售楼处里还有“扫房”热。不少新盘也推出了种种诱人的优惠政策，但笔者在走访中发现，面对形形色色的促销手段，许多购房者依然选择了持币观望。

小刘，私营业主，为物色一套房，从去年9月开始他看过多个楼盘，本来已相中几个，准备春节前出手，但是在年底楼市“抄底时机未到”的舆论中，开始犹豫。“尽管我看中的楼盘推出了优惠措施，但是总感觉房价会降，房子不是小事，我要再等等，看看新一年上半年的情况再说。”受访者小刘是典型的“盼跌族”，他认为，楼盘的让利优惠大多是促销手段，价格仍有下行空间，目前观望更加稳妥。

笔者通过走访发现，不少购房者特别是刚性需求者都认为目前楼市走向还不明朗，在等待抄底的最佳时机。购房者信心下挫最直接的表现，就是越来越多的人推迟了购房计划，甚至取消购房计划。

怕跌族：真要降了咋办

为挽回购房者的购房信心，及早回笼资金，有的楼盘开始推行种种优惠吸引顾客，许多购房者禁不住诱惑果断“抄底”。但房子买了，他们的纠结还未停止。“原来没买房是盼着房子降价，现在是怕降价，不然就太亏了。”

小张就是这样一位购房者，女友有了，感情稳定，在家人的催促和帮助下，每个周末辗转于周边各楼盘。在诱人的优惠措施面前，他终于下决心，爽快地签订了购房协议。买房的喜悦劲刚过，小张就开始担心了：“如果明年房价降了怎么办？现在出手是不是太早了？”

业内人士分析认为，房子本是生活必需品，但在大多数消费者眼里，其属性超越了居住、商业、办公等本质功能，更多注重于房子的保值、增值，刚性需求者也因此成为炒房和投资性需求的牺牲者，毕竟，大涨、大跌老百姓都受不了。

业内声音：合适=划算

楼市的底部到底在哪儿？没有人能给出标准答案。很多购房者都在等待“抄底”，事实上这是很难实现的，房价的波动周期非常微妙，普通购房者往往很难把握。

业内人士建议，购房者应首先理清自己的需求，对房屋用途、居住时间以及长远计划等做一个详细梳理，既不要盲目出手，也不要持币观望。如果是急需用房的刚需，在自身经济实力可以承受的前提下，看上中意的房源就可以“抄底”。专家认为，对于刚需而言，户型、采光、交通、地段等因素比房价更重要，既不要非等价格最低才买，也不要买了又怕降价。

作为投资性需求或者改善性需求者，可以暂且不急于购房，多看看多选选，也许还有更划算的房源出现。专家普遍认为，通常政策的消化期大概是三个月以上，预计现在的市场状态会延续到春节之后。从目前的趋势来看，调控政策短期内很难改变，随着保障性住房体系的建立健全，未来房地产市场必将发生深刻的变革，产品层次更加丰富，同质化产品增多，开发商比拼性价比的时代来临。购房者应多了解、对比，通盘考虑，选择适合自身的购买方式，转变居住观念，量力而行。

出品：齐鲁晚报·今日运河 经济专刊部 编辑：伊宁 美编：褚衍冲