总体而言，存款准备金率下调的效应及持续下调的预期，再加上楼市调控政策层面执行上“外紧内松”，楼市“小阳春”值得期待。

阳春三月　楼市抬头

本报记者　周锦江

资金环境　开始宽松

近日，资金环境开始宽松引起了社会各界高度关注。

对于楼市而言，最大的利好消息莫过于银行存款准备金率的下调，开发商在资金上多少会有一些周旋的余地；对于购房者而言，年初银行放贷额度充裕，放款速度加快，几大国有银行同时率先下调首套房贷利率执行标准，在房价下行的过程中不愁无钱置业。

对于房价是否已经见底，业内外的争议从来就没有停过。经验告诉我们，底在哪里？往往是在过去之后。能够抄到底的毕竟是少数，而抄到底的也多是凭运气。按需置业，就是这个道理。

从2011年下半年开始，因准备金率等各方面影响，银行一度出现购房贷款额度紧张的情况，甚至出现有人排队等半年也等不到放款。采访中就有这样的例子，有购房者从2011年年中开始申请贷款,眼看着贷款利率从打九折到上浮20%，只能睁大眼睛拿着计算器苦算自己又得多支付三五万的利息款。进入2012年之后，情况有所改观，再加上本年底的准备金率下调的利好消息，众家银行在年初手头都挺宽裕。

日前，潍坊市国有建设用地拍卖敲响了第一槌。潍坊区北宫西街以南、白浪河西岸的一块2.31亩的地，以370万元/亩的价格被竞得。被誉为“小阳春”的三月，潍坊楼市内外开始不些不“安分”，沉默数月的楼市开始释放出一些积极信号。

据了解,目前因为各方面信号均显示国家对于房地产的控制还没有松动，开发商因为资金链问题也纷纷以房换钱。有业内人士提到，市民购房观望气氛浓厚，银行虽然给市民伸“橄榄枝”，但市民却不太领情。

目前已经有多家银行对于首套房的贷款利率执行基准利率。虽然仍有多数银行没有跟进，但是不少市民对于未来降低首套房利率水平均持有乐观态度。有些银行还推出一些迁回政策，比如存款量达到一定数额就可以享受折扣利率。

婚房刚需　撬动坚冰

在《裸婚时代》热播的时候，全国刮起了一阵裸婚风潮。不过春节过后有调查显示，在潍坊起码有超过6成的人不愿裸婚。

记者在调查中发现，购房者所谓的观望情绪更多的表现在对房价的看跌心态和贷款利率的执行标准。奎文区一家知名楼盘营销负责人陆先生说，他大数时间在北京工作，来潍坊一年多的时间，潍坊购房者给他最强烈的感觉就是消费观念较为保守。他所接触的购房者中，婚房需求占了很大比重。作为投资者也有，但人群较为小众。

在潍城区长大的刘志刚就准备在近期出手购置婚房。刘志刚说，之所以准备近期出手购房，原因有二，一是已经观望了很久，一些地段配套比较好的房子价格仍然没有受到调控影响；二是所谓的等待抄底有些顾及，因为本身自己的周边环境有较高要求，再等下去可能只有二手房了。目前像刘志刚这样的市民还有不少。

记者在多个售楼处走访看到，目前上门咨询的购房者已经明显有了回升。近期搜房网组织的购房团也出乎意料地召集到数百人。虽然目前还不能从交易量上看到楼市全面回暖的迹象，但是从购房团的参加人数可以反映出目前观望者族群相关庞大的。

众多楼盘直言在春节期间甚至出现多年不遇的零交易量，不过春节过后这样的情况就开始有所缓解。有业内分析，目前购房者多有不少是因为房贷资金方面被拖，这部分群体又以婚房需求为多。预计婚房刚需将在三四月份被进一步释放。

婚房，或将是今年撬动楼市坚冰最主要因素。

房价下行　现金为王

走在闹市区，仍然可以看到大量的楼市宣传海报。潍坊一楼盘大手笔抛出送1500元每平米的精装修，这样的促销力度在前几年金融危机时也不多见。

业内指出，以目前刚拍出的那块地为例，按照2.5的容积率，土地、建筑、营销、人力的成本已经接近每平方米4000元。不难推断，未来的房子的价格。

有开发商直言，他们不希望自己的房子价格太低，因为融资等各方面成本压力已经很大，如果房价被压低到一定程度可能会影响到房子的品质。一位开发商告诉记者，现在的做房地产已经不是十年前，盖个房子卖就行，为了在地区赢得美誉度，希望在房子品质，周边配套下多下功夫。如果单纯计算房子的造价，那不可避免的会得到暴利的结论。其实即便是15%的利润率也已经是很多年前的事了。

目前不少开发商同时运作多个楼盘，多的甚至达到6个7个盘，资金链吃紧是必然，降价销售以房换钱保证资金链不断，如果长此以往可能会在很多原计划的配套上有所删减。如此循环，房子质量因为有监管达标是没有问题，但一些之前就没有细节的配套就很有可能缩水。

在记者走访的楼盘中，因为资金方面的欠缺，对于一次付清的消费者还是会有较大幅度的让利。如果没钱，那很有可能从其他方面寻找平衡。开发者和购买者均是如此。

在房价整体下行的当前，现金才是王道。

楼市阳春　分晓或见

全国两会召开在即，从历史经验来看，两会过后会有一些明显的信号释放。这在一线城市中会首次显现，潍坊一般会晚两个月。因此可以推断，潍坊楼市阳春能否到来，基本上在四五月就可以有所判断。

近期各地微调消息不断，刚需加快入市，是业内判断楼市成交回升的主要因素。人们关心的是，这意味着市场反转还是昙花一现。

很多业内专家认为，芜湖房产新政被叫停，调控不放松的政策预期加强。去年末，佛山、成都放松限购均被叫停。芜湖是今年首个出台房地产新政的城市，尽管是支持合理住房需求，但由于受到社会强烈关注，扰乱政策预期，出台4日即被叫停。目前来看，中央对地方政府“救市”充满警惕，这将进一步强化房地产调控不放松的预期。

不过结合近期市场变化，有业内人士认为，总体而言，存款准备金率下调的效应及持续下调的预期，再加上楼市调控政策层面执行上“外紧内松”，楼市“小阳春”值得期待。

瞭望塔

调控“第二战场”
清理小产权房攻坚战即将展开

近日,国土部发布消息,今年国土部将联合相关部门,选择小产权房问题相对突出的城市,开展小产权房的试点清理,具体试点城市名单和试点方案目前正在研究中。这项试点清理工作目的,就是为启动全面清理小产权房工作做好政策和制度的储备。那么,“小产权房”究竟何去何从?清理“小产权房”对房价有什么影响?

事实上目前，中央要求各地对农村集体土地进行确权登记发证，对“小产权房”违法用地不予确权登记发证。

同时为了顺利实现“安居乐业”，一批人加入了这场“小产权房转正”的豪赌。为了这个最淳朴的愿望，支付不起高额房价格的人们，选择承担产权不确定的风险。而风险总有暴露或者爆发的时候。日前，国土部“小产权房”试点清理工作进展传出最新消息，立刻搅动了“小产权房”这片楼市的“灰色区域”。

吴迪

风向标

婚房季
潍坊现垫首付卖房

芜湖楼市新政策被叫停,楼市调控毫无放松迹象。面对低迷的市场环境,开发商开始加紧出货,在传统促销方式难以撼动购房者观望情绪的情况下,“垫首付”成为开发商“杀手锏”。

2月25日，深圳罗湖区港澳8号项目开盘，现场中介人员举着“港澳8号首付一成”的牌子引来千人围观。现场工作人员解释称，所谓“首付一成”是指购房者原本需要支付的三成首付，现在购买则只需支付一成，剩余两成由开发商垫付，其中一成为免费优惠，另外一成只需要购房者在年内分三次无息还清即可。

位于高新区一楼市则启动“婚房季”，对于首次置业客户推出了首付由开发商垫付50%的营销策略，据介绍，若购买一期房源，开发商垫资部分则需在2013年1月前一次还清，若购买二期房源，则可在2013年8月前分三次还清。

周锦江