



# 探访潍坊楼市“小阳春”

本报记者 周锦江

天气逐渐转暖，最近有点起色的成交量是否意味着潍坊的楼市正在慢慢回暖？当前的潍坊楼市俨然一幅“小阳春”的景象，看房团一个接一个，售楼部人气开始旺盛。低价盘、优惠房集中涌现，潍坊房价貌似“触底”，出手买房时机真的到了吗？潍坊楼市的未来走势如何，各家开发商普遍不看涨，同时坚信“跌的可能性”同样很小。

## 因为有“她”，女性购房比例增加

记者通过走访了解到，春节过后不少楼盘售楼部来电来访量激增，成交量较大幅度提升，调控对房地产的影响正在一点点消除。不少业内人士直言，调控过后，潍坊楼市愈加健康。

在近期的看房群体中，记者做了简单的调查访问，发现一个有趣的现象，年轻的女性购房者多了起来。在加上不少楼盘在此方面营销助捧，购房者中女性比例较以往有明显的增加。在奎文区一售楼处，记者碰到了正在咨询江桂英女士和

女儿一起看房子，江女士说，女儿工作三年了，但是一点钱都攒不住，希望以孩子的名字买一套房子，让女儿还贷。

记者在采访中了解到，江女士和丈夫都是工资家庭，略有积蓄，现在家里有一套房子。希望投资十五万元以内，帮女儿购一套房产。一来，希望通过房子督促女儿攒钱，形成合理的理财习惯；二来希望将来老了之后可以有一套房子作为养老基金，万一有个大病小灾不至少手边没有钱

应对。

据了解，像江女士的女儿这样，年轻女性的购房者比例越来越多。据该楼盘负责人王经理介绍，具体是自己购房还是父母购房不得而知，不过目前女性购房者的数量已经很高。约有五成是男人买房，三成是女性购房，另外两成是夫妻合买。

记者在采访中了解到，虽然各个楼盘在销售中业主性别分布比例太一致，但是女性购房者在增加是一个不争的事实。而且在不断年轻化。

## 刚需初显，紧凑型婚房最受关注

目前房地产业内对于“小阳春”是否已经到来还不够坚定，未来的走势还不是那么明朗。如果说楼市的“小阳春”来了，那么这个“小阳春”的推动者就是婚房。

在潍坊各大楼盘的咨询者中，婚房需求最大。临朐小伙小郑准备近期入手一套100平方米左右的房子，迎娶新娘。小郑注意房子已经挺长时间，首先高新区。小郑说，因为房子是作为婚房，希望未来生活成本和质量上有一个较高的性价比。他仔细做过对比，高新区的房子普遍要比奎文区低几百或上千

元，而且孩子学前教育可以免费。

“一套房子省七八万元，孩子上幼儿园又能省两万，还是比较划算”，小郑自己算着账说，虽然在交通、休闲等各方面还和奎文区不能比，但综合一下，还是高新区性价比高。

记者咨询了不少售楼处了解到，目前受关注度最高的就是90至120平方米之间的户型，其用途多为婚房。同时，有四五十平方的小户型的关注度也较高，不过以投资性或过渡性为主。

采访中有不少购房者提到，之所以选在现在

购房，是对未来房价大降不抱太大希望。“趁着开发商不硬气的时候入手，好谈条件”，市民刘东说，两会上已经放出大城市的房价不能再涨，起码不能像现在这样10%至20%的涨幅，对于潍坊这样的城市调控一般是对购房者的心理影响。刘东说，如果等调控力度稍一弱，或者房价稍稍一涨，又会有人扎堆购房。都说抄底，有多少人能真正抄到底呀？

据多家售楼处反馈信息，目前有超过6成的购房者婚房用途。

## 人气回升，没什么比降价更实在

一个月前，大家还在讨论，今年的楼市会不会到了下半年才会有起色；现在大家已经看到了楼市回暖的信号，只是对于未来的走势还不是很明确。看房的多了、售楼处有人气了、新开盘开始复苏、连二手房都在积极的酝酿的能不能再提价。

记者在采访房产中介时了解到，因为新房变热，租房市场也受到了一定影响。高新区一套三居室，本已经由原来的1100元提到1600元，近期发现行情不好，又调至1400元。业内人士分析开发商库存

增多积极打折，刚需族积极出手，但上升势头是否持续还有待观望。

恰到好处的优惠与实惠往往是最能打动消费者跃跃欲试的心，种种迹象都显现潍坊楼市似乎逐渐苏醒。开发商开始用尽全力向消费者“示好”，希望完成今年的计划，上半年出点业绩，下半年就轻松了。

不过最能打动消费者的还是降价。走在大街上，看到一个个巨幅宣传海报，一下子能跳出来吸

引到市民的还是“直降”这样的字眼。对于送厨房、送装修基金等“贿赂”政策总是让消费者觉得，羊毛出在羊身上，已经形成一定的心理免疫。

政策现松动迹象、首套房贷利率回归基准，也是刺激刚需族出手的重要原因。加上近日央行下调存款准备金率，多家银行首套房贷利率回归基准利率，政策的调整为首次置业者带来一定利好，刚需一族成为当前楼市购买力最坚实的族群。

## 风向标

### 知名房企领衔降价

近日，楼市“回暖”的声音不绝于耳，从龙湖的“十亿周末”到沪上再现“日光盘”等，似乎都是楼市的利好消息。

但有关业内专家表示，虽然上两周楼市成交量相比今年1月份有所抬头，但这并非楼市的“小阳春”，整体成交量依旧在走下坡路。

该人士还表示，调控政策不动摇，融资闸口仍然不开。“危墙”之下，开发商急于缓解回笼资金的困局，近日纷纷启动打折促销活动。

## 瞭望塔

### 山东暂不征收房产税

在重庆、上海等地试点征收房产税后，今年全国两会上，是否应该扩大房产税试点范围成为各方讨论的热点话题之一。3月7日下午，参加十一届全国人大五次会议的山东代表团对媒体开放。在被问到房价调控和山东是否会试点征收房产税的问题时，全国人大代表、山东省省长姜大明表示，“中央没有提出让山东试点”。

在今年省人代会上，姜大明所作的政府工作报告中也提出，山东去年认真执行国家房地产调控政策，投机、投资性需求得到明显抑制，全省商品房销售价格涨幅出现回落。

对于2012年，政府工作报告称，抓好房地产

市场调控和保障性住房建设，认真执行国家房地产市场调控政策，促进房地产市场平稳健康发展，并强调要保质保量完成保障性住房建设任务。

政府工作报告提出，省级安排财政资金8亿元，重点对各级保障性住房建设给予奖补，鼓励符合条件的企业参与保障性安居工程建设。2012年开工保障性安居工程30.51万套，各地要确保按时开工，确保工程质量。健全和完善住房保障准入退出机制，严格实行保障房源、分配过程、分配结果三公开，确保分配公平、管理规范、群众满意。采取有效措施，增加普通商品房供给，满足群众合理的自住性需求。

济时

### 18城楼市微调

### 摁下五只“出头鸟”

在2月初芜湖购房补贴4天后被叫停之后，日前上海“外地户籍居民持长期居住证满三年，可以购买第二套房”的微调也被叫停。继上年10月佛山“限购松绑”朝令夕改后，这是第二项“夭折”的楼市新政。

对于这项“外地户籍居民持长期居住证满三年，可以享受本地户籍居民同等购房资质，即可以购买第二套房”的微调政策，上海市房管局此前曾解释，这从限购政策开始实施时就已执行。但多家房地产交易中心，均表示该政策已被叫停，他们透露接到上海市房管局通知，通知时间为上周。而上海房管局更在昨晚正式发文，明确限售政策从严执行。

事实上，从2011年下半年开始，先后有北京、上海、杭州、重庆、成都、武汉、合肥、南京、中山、海口等逾18座城市微调了当地的楼市政策，通过土地出让、房源解禁、税费优惠以及购房补贴等方式刺激楼市成交。由于大部分城市并未触及限购红线，这些“小动作”并未被制止。

不过，4起案例则掀起波澜：佛山明文放松限购当天被叫停、成都暗自放松限购被迫公开澄清、中山限价惹争议、芜湖地产新政“流产”。如今，上海成为第五个案例。