存量房超过入网总数的65%

量价博弈四月仍将续演

专刊记者 宋振东

2011年下半年起，烟台房地产市场成交量下滑，库存量增多。烟台房产交易网数据显示，截至2012年3月26日，烟台入网项目总数达到224个，总套数69135套，未售套数45080套，占总套数的65.21%。巨大的数字差距，让销售的压力剧增。

（资料片）

2010年，凭借稀缺的海景资源和快速发展的城市活力，烟台吸引了大量品牌房企进驻。

2011年，万科、龙湖等大牌房企的项目入市。

2012年初，中海、中铁等房企的项目也积极入市，烟台楼市的竞争愈加激烈。

据烟台房产交易网数据统计，截至3月27日上午8时，烟台市2012年发放预售证32个，预售房源数量7605个，预售面积达到108.64万平方米。其中，已售房源数字仅为3174套，35.88万平方米，分别占比41.74%和33.03%。

各房企的销售团队使出浑身解数，意图在目前并不明朗的市场环境下争得一份业绩。于是，自2011年底，烟台楼市中促销信息层出不穷，9折、交2万抵4万、每平方米优惠几百元、整套优惠25万、送装修、送车位……甚至有个别项目打出7.2折优惠。

尽管如此，烟台房企的日子仍然不好过。销售情况不理想，竞争压力加大，令房企资金压力增大。于是，2011年四季度烟台楼市打折促销力度加大，希望加速回款，但市场反应并没有开发商希望的那样，观望气氛依然浓厚，市场前景并不乐观。从成交情况看，截至1月31日，烟台房产交易网统计数字显示，已售房源数字仅为454套，截至3月26日，相应数字增长为3174套，增长2720套，烟台楼市成交量小幅回升。烟台房产交易网数字显示，2月份，烟台楼市大部分楼盘周成交量仅维持在个位数，而3月份，部分楼盘周成交量达到或者超过了2位数。

然而，合富辉煌(中国)山东公司策划经理宋轶凡认为，目前来看，各地的楼市小阳春并不能代表楼市的真正回暖，其主要原因系开发商以一成首付、毛坯价、员工价、团购价、一二手联动等非常规手法促销，积极拉动刚需释放使然。这种级别的成交量回升，并不能代表楼市回暖。之前业界“预计二季度房市回暖”、“下半年楼市反弹”的观点有些过于乐观，刚需对市场的托底作用并不足以提振整个楼市。从房价与GDP增幅正相关联度甚高的理论角度分析，预计今年房价还要跟随GDP下调。

有媒体统计，4月份，烟台楼市开盘项目仅有3个。尽管新盘入市的数量较去年同期大幅下降，但个别项目预售证预售房源数量却达到600多套。宋轶凡认为，开发商较2011年销售目标不减反增，大库存之下的现房潮即将蜂拥而至。即将到来的4月份，烟台楼市仍将上演量价博弈大戏，饱受资金压力和市场竞争双重困扰的房企，也极有可能推出更大幅度的优惠。

◓机构观点

高端楼盘该不该放松“限购”

（资料片）

近日，《人民日报》发表题为《楼市调控不会半途而废》的署名文章，文章除了再次强调坚持调控不放松外，还直言楼市调控政策“需要进行适当的调整”。

从政策走向角度而言，针对自住需求的限购政策正在走向定向“微调”放松，信贷政策也在“微调”松动，对于自住需求的差别化的房贷政策，如银行给出更多的房贷额度，并且有适度的贷款利率优惠，加快审批速度，信贷政策的微调也可以带动楼市自住需求市场成交量的回暖，成交量回暖。

那么，中高端楼盘尤其是豪宅楼盘到底该不该进行限购政策方面的调整，尤其是豪宅楼盘该不该限购？这些还都是个争议的话题。同策咨询研究中心总监张宏伟认为，豪宅放开限购不是不可以，因为，从本质上来讲，豪宅市场和中小户型自住需求为主的普通商品住宅市场基本上可以归结为不同的市场需求，在当前市场背景下，豪宅市场成交量价变化情况基本上对于普通商品住宅没有什么影响。具体来讲：

第一，普通商品住宅市场制定“差别化”的信贷政策和限购政策，促成中小户型、中低价位的普通商品房这一类项目的成交，保护以自住刚性需求为主的购房者，为这些购房群体争取更多的购房时间，普通商品住宅市场需求由于政策层面的保护，不会受到豪宅市场的影响。

第二，当前CPI同比增长已经呈现下行趋势，通货膨胀将得到进一步缓解，这也为“两会”中提到的2012年全年CPI控制在4%的涨幅开了个好头，通胀预期缓解，投资房地产市场短期内不会获得由于房价快速上涨而得到的溢价收益，短期内投资回报率降低，投资客投资豪宅市场会更加谨慎，因此，也难说在现阶段会对整体市场有多大的影响。

第三，从长效的调控机制来看，房地产市场“去投资化”机制一旦形成，豪宅市场也难以在短期内对于楼市造成成交结构的影响。

从政策或制度走向来看，以“限购”、“限贷”、“限价”行政化的调控措施不为长久之计，必须通过长效机制的税费政策来调节房地产市场需求及资金的流向，以此达到房地产市场“去投资化”的目的。

从当前已经明确的政策走向来看，房产税试点范围的正在逐步扩大、住房保有税、交易环节的税改方案完成之后会逐步全面铺开，以此从长远角度控制房地产市场投资资金的流向及价格的走势，限制楼市投资性、投机性需求，达到房地产市场“去投资化”的目的，引导楼市进入长效调控机制。

同策咨询研究中心总监张宏伟认为，“一刀切”整体市场全部限购事实证明会误伤自住刚性需求购房者，也不利于高端或豪宅市场的发展。如果“限购”措施今后要进行微调，新出台的“限购”措施预计以保护中小户型、自住刚性需求为主，比如像长沙楼市限购那样，有可能多数对“90平方米以下，或以当地自住标准”为限，以家庭为单位进行限购；同时，对于高端市场从限贷的角度抑制楼市投资需求，而不是限购。或今后限购“微调”政策如果有必要进行调整，可对豪宅和郊区别墅放开限购，改以限贷和税收手段进行调节。如此这样，即保证中低收入者的自住刚性需求，也不影响高端楼市的成交，整体市场还可以保持相对的活跃度。

那么，如此这样，豪宅项目地王项目再入市，也就没有必要再让我们沸沸扬扬进行市场炒作了，引起太多人关注了。**同策咨询研究中心**

微楼市

一周话题精选

“微”话题：

想降低房价就该增加供应量减少购买需求量

@史玉柱：要想降低房价，就该增加房屋供应量，减少购买需求量。一、减少购买，只能减少投资投机需求，只要出台：倒卖房子的利润80%用于缴税，就搞掂了；二、增加房屋供应量，就该给房地产公司松绑，鼓励他们多盖房盖好房，把他们头上的百个紧箍咒拿掉。如果把他们都逼死，房屋供应量必将减少，结果房价还得涨。——**巨人网络董事长兼CEO**

真正让房地产降温的不是调控政策而是从紧的货币政策

@水皮：真正让房地产降温的其实并不是针对房地产的政策措施，而是2008年开始的从紧的货币政策，钱不是万能的，没有钱是万万不能的，钱没了房地产政策的威力就显现出来了，中介倒闭有行无市，绿城差点命丧黄泉，恒大上市亦遭滑铁卢。——**《华夏时报》总编辑、知名财经评论家**

买上五六七八套房就彻底致富了的时代一去不复返了

@芮成钢：关于房价，我觉得：一个人通过各种方法在城里买上五六七八套房，然后就彻底致富了，这样的时代一去不复返了，无论政策如何延续或微调，你再也无法通过多买房子赚到什么大钱了。这是好事，理应如此。但对个人来说，有些财富效应，错过了就错过了。别难过，未来还有别的机会，有些效应也是周期性的。——**电视台主持人**

仔细翻检不难发现政策面有微调

@陈国强：尽管高层反复强调楼市调控不放松，但仔细翻检不难发现政策面仍有微调：比如在政策侧重上，去年重点是强调抑制投资投机，今年则明确要求保刚需；在保障房政策上，去年的重点是确保开工进度，今年则强调完善建设分配管理退出等制度；在政策目标上，去年重在落实房价控制目标，今年则格外突出长效机制。——**中国房地产学会副会长陈国强**

“微”八卦一：

美国14岁女孩捡破烂捡出一套房

近日，美国14岁女孩捡破烂捡出一套房，她拿出自己平日靠捡破烂赚来的6000美元，再问母亲借6000美元，1.2万美元买下一套三卧室的房子再以每月700美元价格出租。买下一套三卧室的房子，被媒体誉为美国最年轻的白手“买”家的房东。

“微”八卦二：

李阳离婚案再次开庭 23处房产能否分割起争议

近日，李阳离婚案在北京市朝阳法院奥运村法庭进行了第二次不公开审理。据李阳妻子Kim的律师透露，法院已查出李阳名下有21套房产，加上李阳主动申报的2套，总共有23套房产。律师称，法院还调查出新的房产线索，但Kim则不希望再耽搁离婚的时间，只打算分割这些房产。

李阳否认自己的行为构成家暴。其律师表示，只有持续性的构成严重伤害后果的才被认定为家庭暴力。李阳的行为只是偶尔为之，且未构成严重伤害后果，因此不构成家庭暴力。因在中美两次登记结婚，23处房产与五百余万存款分割存在巨大分歧。

（以上评论并不代表本刊观点）

发布

■编辑：夏超 ■美编/组版：武春虎