齐鲁楼市
齐鲁晚报
E15
2013年7月31日　星期三

楼市中考

作文篇

编辑:陈晓翠
组版:冯启韫

楼市下半场,上涨能否持续?

今年上半年，房地产市场顶住了“国五条”调控压力，在银行“钱荒”与房产税试点或将扩容等消息影响下，依然一路上扬，演绎了供需两旺的市场行情。济南楼市也保持了稳定上升态势，房价持续数月环比上涨。如今，2013年楼市下半场的序幕已然拉开，土地供应持续火热，房价依然上涨等现象也让市场变得更加错综复杂。接下来，调控是否会加码，房价将如何演变，楼市下半场又将会以怎样一种姿态谢幕?

购房者对房价跌涨态度不一

序幕开启：

7月三周成交环比下降 房价仍上涨

目前来看，2013年下半场序幕的开启并不完美。据济南住宅与房地产信息网数据显示,7月前三周商品房与住宅的成交量连续呈现缓慢下降趋势,前三周分别环比下跌23%、7.9%和5.6%,楼市自上半年连涨以来首度降温。除了与7月是楼市传统淡季等因素有关外,成交量的减少也与楼市整体资金紧张，楼盘减少推量等因素有关。

然而，成交量的下滑并不意味着楼市已经陷入低迷。根据今年上半年市场成交数据来看，济南中海地产和绿地集团等多个一线房企都有了不错的销售成绩，已接近完成年初定下的全年销售任务，也有更多的楼盘将房源留在“金九银十”时推出。东部某楼盘业务主管告诉记者：“这些现象都是省城房价仍然上涨的重要支撑，成交量的下降只是阶段性的，对下半年的房价走势并没有太大影响”。

领衔主演：

万科城、金科城等大盘入市推量

7月中旬,位于奥体西路的万科城接待中心与幸福样板间盛大启幕,吸引了几千名购房者参观,而刚启动宣传不久的西部大盘金科城,也备受购房者瞩目。万科城与金科城两大盘的入市,将是下半年济南楼市的重头大戏。另外,莱钢凯旋公馆,龙腾国际花园,银座·好望角、茗美花园等本地房企也将加入舞台竞技,共同抢占楼市市场。

而碧桂园·凤凰城、阳光100国际新城、绿地新里爱丽舍公馆等众多楼盘也将在下半年加推，楼盘供应量的增加会对济南下半年的市场起到供需平衡的作用。同时受到限购等政策的持续影响，市场的购买将依然以刚需客群和改善性客群为主。预计这些楼盘价格与上半年相比较为稳定。另外，据记者了解，省城各大房企目前对于下半年销售状况也依然信心满满，对“金九银十”的销售亮点也充满期待。

主要旋律：

限购不松绑 房价稳中有涨

今年上半年，除了“国五条”温柔落地外，一直没有新的房地产调控政策出台。但多名房产业内人士认为，除了“限购”“限贷”的主旋律，下半年楼市调控加码的可能性加大，倘若房产税试点出台，对楼市降温的影响也将会立竿见影。

在下半年房价走势的预判上，多名开发商表示：今年上半年大部分房企的销售状况良好，让下半年开发商面临的业绩压力也较小，而国内一线品牌房企如今也普遍“不差钱”，因此不会拥有过多的降价意愿。另外，本月初出台的金融改革“国十条”中，也要求银行业积极满足首套房信贷需求，将让刚需市场继续旺盛，支撑房价“稳中有涨”的态势。

（楼市记者　韦超婷）

业内人士论道楼市下半年

坚持按“百姓价”卖房

万科集团执行副总裁、北京万科总经理　毛大庆

2013年调控仍不会放松，主要的置业人群仍集中在首次置业与首套改善人群。　针对上半年调控所带来的客观影响，切实贴近刚需市场是房企重中之重。

对于下半年的销售策略，万科企业仍会坚持“不囤地、不捂盘、不惜售”的经营策略，坚持按购房者愿意接受的价格售出房屋。同时，在法律许可的范围内，万科也会积极尝试各种新型营销渠道，万科通过电商渠道进行的销售在上半年取得一定效果，下半年也会继续尝试。

限购政策将长期化

北京师范大学金融研究中心主任　钟伟

开发商对市场的信心主要来自于他们认为有一些政策是短期的，如限购政策。但从研究角度来讲，限购政策不可能是短期政策，肯定要长期。

如果把政策形容为三个“化”字，那么第一个“化”字是长期化，第二个则是普遍化，第三个便是规范化。而限购政策正是具备了这三个“化”字，才达到了调控的目的。

调控不太可能放松

中国社会科学院工业经济研究所投资与市场研究室主任　曹建海

房地产刺激政策对地方政府土地财政是有利的，但对于整个经济复苏大局非常不利。如果房地产刺激政策长期实行，不仅成交量大幅上涨，价格也将上涨，投机需求将重新回归市场，房价将重新走上价涨量增的不良局面。加上我国近期为稳定经济增长适度放松了货币政策、信贷政策，使新增信贷很有可能被火热的房地产市场所吸收。实体经济不仅不可能因为房价上涨而得到发展，大量的社会资金反而进一步流向房地产市场，这样的后果非常危险。

还将继续“以价换量”

亚豪机构市场总监　郭毅

房价调控已经达到了一定程度，对市场已经产生了比较大的影响，但其作用不可能是立竿见影的，房价正在合理回归。如果房企的现金流遇到问题，亏本也要卖房回款。

看房价是否下降，要用市场比较法。如果这个市场的价格降到一定程度以后，成交量出现回升，供求关系让开发商不需要再降价来维持成交量，那么就探底成功。如果降价之后，还是没有人买，那么要不就继续扛着，要不就要继续下降。如果当楼市房价在底部维持了一定时间，那么房价就不太会大幅反弹。反之，调控政策就会加码。

成交量可能再陷低谷

伟业我爱我家集团副总裁　胡景晖

此次央行继在2010年至2011年期间连续五次加息之后，首次下调基准利率，会对房地产市场下半年的走势有着很大的影响。

面对日益增长的购房需求和降息等优惠措施，将有助于刚需在下半年持续释放。而降息又对异常冷清的土地市场或有促进，房企拿地意愿会有所回升。如此一来，房地产市场将在下半年迎来新一轮的供应高峰。

（楼市记者　杜壮整理）