

拐了吗？

□矫娟

上周末，记者参加了全国房地产主流媒体宣传联盟的一次会议。昆明天天是春天。这是昆明长水机场路口的巨幅标语。即便如此，主流媒体宣传联盟全国参会记者却见证了春城一天的数次“变脸”：忽雨忽晴，忽而阳光浓烈如夏，忽而凉风瑟瑟如秋。昆明当地人说，与全国绝大多数城市不同，昆明5月份最为炎热，六一一到，雨季来临，大街上爱美的女孩们都长袖着装，而此时，济南刚刚进入夏季时间。

大气候里也有小波动，自然气候如此，楼市莫不如是。楼市有着很强的地域性差异，海南的客户90%来自于外地，并且继续以这种模式横扫全国；昆明作为云南唯一的特大型城市，在淡市下依然保持良好的发展潜力；重庆的经济别墅成为黑马，其成交量超过刚需产品；温州的楼市处于休整期，在昆明一大盘中豪螺狮湾，温州媒体代表感叹：“如果没有限购，我们的炒房团可以吃下他们所有在售的量”。对于趋势的判断，非一城一地，更非一月一周。当我们纠结于某个数据时，可

否想到，该月份楼盘的推出都是郊区盘从而导致整体数据下行？某城市在2011年就是通过这种方式，不给高端盘发预售证，从而成功抑制房价上调。另外也应该看到，需求长时间积蓄易形成堰塞湖，而一旦泄洪，也一定需要一段时间的蓄水才能形成新常态。近期的市场走势成为业内人士见面后的主要话题，华泰证券的研究员们监控全国3100个项目中住宅的交易情况，得出的结论是：房地产基本面疲软，但远未达到市场所预期的大拐点状态，整体状况优于2011年。对于人云亦云的一边倒，这或

许更具说服力，整体市场经济状态的表现不能通过个案来评估全貌，科学成规模采样的经济统计数据更有说服力。这与楼市茶馆的某些观点不谋而合：市场虽有波动，但是来访量未降，所以并非陷入真正低迷；经济发展的基本面健康，楼市价格、成交等都与GDP相吻合，略低于人均可支配收入的曲线。作为负责任的主流媒体，我们不敢妄下结论，于购房者而言，楼市的波动说不定是购房机会；于开发企业而言，一位老总的平常心或许可以借鉴：莫问楼势，小車不倒只管推。

房价“跳水”OR“俯卧撑”

楼市茶馆第二期 纵论楼市焦点



6月5日下午，
楼市茶馆第二期的嘉宾们如约而至嘉遇观，
品茗论道，
谈逆势生存，
析房企现状。
他们从政策、市场、数据等多个层面逐一解析，
从纷繁复杂的表象中，
为我们绘出了一个明朗的市场图案。
到底目前的房价是“跳水”了，
还是仍在“俯卧撑”中坚持，
且听他们一一道来。

楼市是否面临拐点？

今年上半年，杭州、广州等楼市相继降价，对全国楼市持悲观的情绪开始蔓延，济南楼市近期的商品房成交数量也开始下降，部分购房者开始观望。对此，山东财经大学房地产研究中心孙大海教授认为，今年以来全国楼市确实有部分城市面临较大的调整，于济南而言，不管从房价收入比还是从房价与经济基本面的走势来看，整体的楼市环境仍然比较健康。此观点也得到了某品牌房企副总的认同，其表示，虽

然目前济南楼市总体的成交量相比去年有所下降，但是其在济南两个项目的售楼处到访量却一直不减，平均下来每天都维持在三四十组客户到访，这说明了楼市目前仍然有大量需求。对于近期济南市场频现特价房的现象。该副总认为，这往往是一种企业的营销策略。在目前这样的一种市场环境下，推出特价房源既可以吸引购房者关注，又能迅速回笼资金，完成今年房企的销售任务。

住宅价格变化不大

今年的住宅市场，并未延续去年楼市的火热，开发商促销活动频出，特价房频现，但是价格却并无太大变化。同筑(中国)研究机构副总经理徐荔枝表示，从数据来看，目前济南住宅市场的需求是稳定增长的，且需求结构以刚性和改善性需求为主，投资和投机性需求很少。尽管在金融政策、市场舆论等因素的影响下，济南住宅市场会在短期内有一定的波动和调整，但是长期来看，仍然保持着稳定和健康的总基调。随着供应量和存量的不断增长，市场竞争将更加激烈，市场的分化也将进

一步加剧。同时，据同筑研究机构数据显示，2014年1—5月，济南市共成交住宅217万㎡，19348套，成交面积同比减少21.66%，而成交均价仍然在8000元/㎡以上，与去年同期相比，涨幅也达到了10%以上。而在住宅存量的变化情况看，截至目前，济南住宅市场存量比较大，与去年同期相比，未售存量约5万套，增加20%左右，未推存量约20万套，增加80%左右，存量的增幅比较大，将会导致竞争进一步加剧，但这将有利于住宅价格的稳定和住宅产品品质的提高。

专家建议取消限购

限购取消的呼声愈来愈高，济南应取消限购吗？开发商盼望市场恢复热度，购房者则希望房价能有所下调，而此时很多有实际需求的购房人群可能因为限购而不能买房，市场陷入了一个怪圈。对于限购，很多人深有体会，例如刚毕业参加工作的大学生，已经打算在济南安家，却只

能看着房价往上走，而不能出手买房，因为自己不是济南户口，而且社会保险缴纳没有达到一年的期限。对此，孙大海表示，坚决支持济南尽快取消限购，不能剥夺改善型群体和外地来济人员的购房需求，应该让市场自己来调整，政府给予度的宏观把控，对市场不打

压，不刺激。就济南整体市场来看，居住性需求还是占多数，投资性需求占少数，大部分购房者还是为了满足自己居住，提升生活的品质，我们应该支持。而房企代表也非常支持这样的政策，他认为限购令实施的三年里，不仅压制了投资需求，也压制了改善性需求，限购令的取消，可以释放这一部分市场。

调控政策三大误伤

同筑(中国)研究机构副总经理徐荔枝表示，国家对楼市的调控，保障了楼市发展的相对稳定，打压了投机和投资的需求，但相应政策对市场也造成了一定的“误伤”她用“三大

误伤”来概括政策对目前市场的影响：一是金融政策影响刚需购房者，贷款利率的上扬以及公积金贷款额度的缩小，对首次置业的刚需群体形成了更大的经济压力，误伤了刚需群体；二是

限购政策推出后，整个市场大面积户型成交锐减，改善型需求群体待释放，误伤了改善性需求群体；三是户籍政策方面，购房和户口挂钩，误伤了外来驻济群体的购房需求。

品牌房企如何突围

如何让购房者青睐你的产品，死心塌地把数额不菲的资金投入到你的楼盘上，取决于开发商如何作为。济南天人置业有限公司总经理郭舒认为，开发商首先应该在产品上下功夫，在配套上做工作，保证拿出对得起良心的好产品，才能让购房者有信心。郭舒表示，简单来讲，我们努力降低容积率，做居住最舒适的板楼产品，拿改善型需求产品

当刚需卖，一定会得到购房者的认可和支持。开发商代表对此也持相同态度，他们开发的90多平小三室产品，南北通透，很受购房者欢迎。徐荔枝则表示，购房者买房不会像逛商店一样冲动下决定，必定货比三家，区域内高端楼盘的市场前景相对较好，配套稍差的楼盘就需要调整价格来赢取市场。

如何快速的回笼资金，完成今年各大房企的销售任务？房企代表认为，市场的大形势不好，再急也没有办法，只能以不变应万变，做好节点上的营销，尽力而为。孙大海则认为，在这样的市场环境下，可能大部分房企今年都完不成任务，但是这样的市场环境仍然是阶段性的，并不会持续很长时间。
(楼市记者 葛未斌 韦超婷)