

限购取消了，市场回归市场。“限购降房价”本身是个伪命题，从历次调控的结果看，“降价走量回现”大多与“降成本”相依为命，由此带来的质量问题是我们不愿意看到的，限购会让你低价住上房子，但未必能住上好房子。

政策利好也让开发商松了一口气，刚刚经历过上半年，全力搏杀“奋斗版”、“考核版”、“KPI版”、“吐血版”等各种考核指标的煎熬后，他们悬着的心终于落地：这市场难言多好，但是至少不会更坏了。

来售楼处的购房者明显增多，据某楼盘分析，解禁后楼盘的到访量增加50%，有关数据统计，限购之后的网签量出现爆发——一天网签量同比增长80%，而第二天则增加100%，这种几近翻番的增长绝非市场的正常反映。这也说明，在限购期有多少人隐性购房，也更说明，欠下的，终究是要还的。

改善型需求或将迎来春天，地段、配套、景观等综合素质高的楼盘集中获益，比如阳光100、黄金99，再比如中润世纪中心、国华东方美郡。如无限购，按照正常的市场规律，首次置业后的升级需求在7-8年间即将面临换代。也就是说，2007-2009年左右的刚需购房将在明后年产生新的改善需求。

刚需盘仍将搏杀在生死线上，特别是区域内楼盘集中、定位雷同者。一方面，本年度5月份的急转直下与刚需的萎靡密切相关，经过2013年的疯狂，需求的积聚尚需时日；另一方面，去年的行情美好导致今年的任务压力加大，而推盘量在上半年并未“井喷”。下半年的推盘量势必加大，上半年已经不乐观的高库存加上下半年的新推量，两者的叠加效应足以让一个理性的地产人胆颤。

所以，直面现实该有这样的心态，不盲目悲观，不盲从大势，要知道，蛋糕大小很重要，能拿到多少份额更重要。

文/矫娟