

# 论你在电梯里面，还是外面

□周锦江

在电梯门快要关上的时候，站在里面的人想快点关上门，站在外面的人想快点进去。这样的心理同样存在于目前的楼市中，买了房子的人不想房价降，没有买到房子的人只盼房价降。最后还是你涨你的，我买我的。

在全国房价一片“欣荣”之势时，杭州突现降价盘，甚至还闹出怒砸售楼处的“壮举”。一时间吸引了全国人民的关注度，但凡发声者，也立分两派，一派悲观情绪蔓延，一派拍手称赞。“房闹”瞬时成为热词，各大媒体及评论为表中立纷纷拿出这不符合“契约精神”等高大上的理论来概括此行为，并深挖出中国房地产积弊已久的问题。

节点、拐点、崩盘等词汇大量出现在报端网间。套用句甄娘娘的话：昨个儿还好好的，今日怎就这般严重？

远的不说，其实房闹这样的事情在2008年和2012年均出现过，结果如何呢？房价还不是蹭蹭地涨。其实，房子这种东西，更应该按需按力去购置，幸福感会因为一个房子而提升，租房者也不会因为没有房产而苦命到活不下去。对于刚需者而言，这样的损失值得同情；但对于投资者而言，必然早知道是有风险存在的，而开发商绝对没有义务去保证房子的价格稳升。

房价下跌挤出闲钱流向实业一直是政府的努力方向，只是过多地方政府过分依赖土地财政

不断推高地价，致房价成本不断高企。对于购房者而言，要先认清自己是开发商的衣食父母，很多人却哭天喊地的搞反了。

我们不妨客观分析一下。从2013年房价数据、成交量、库存状况、房企拿地热情等多个角度观察，全国楼市已经表现出了严重分化、冷热不均的情况。再加上网传杭州、常州等地楼盘大幅降价，某些银行已经停止房地产贷款，消费者和业内人都有些慌了。

不过通过市区几个楼盘项目售楼部实际走访发现，农历新年过后，销售情况还是不错的，特别是刚需房，一路看好。虽然银行房贷较难办理，并且利率还要上浮，但各种迹象表明，潍坊未来楼价大幅下降的可能性并没有出现。

2014年伊始价格大战即烽烟四起的原因是延续了2013年潍坊楼市的销售低潮压力，以及开发商对2014年销售抱有忧虑心态。这可能会影响着2014年全年的销售仍然会陷入价格大战，随着国内整体楼市的走势变化，潍坊楼市有可能出现降价亮点。但因为潍坊城市房价与周边城市相比处于洼地，再加上高新区、滨海新区的一系列入学免费政策的吸引，房价水分并不大，因此大幅降价的盛况在潍坊出现的几率小之又小。

对于开发商而言，悲观尚早，但勿恋战！

上期微话题 >>

## 返乡置业，你会吗？

因为一线、二线城市房价高企，身有余钱却在工作城市再难置业的群体庞大，近两年出现大量的返乡置业族。有购房者表示，今年春节，许多楼盘打出“不打烊招待返乡置业”的招牌，大年初一就开业。

分析今年春节数据，除了本地需求以外，不少城市有一个共同之处在于，今年春节返乡人群的置业热情远远不如去年了。

换做是你，会返乡置业吗？

全雅儿童馆小萍：2月14日，“趁着老家的房价现在还不贵，赶紧买一套，一来使手里的这点儿钱保值，二来等老了在大城市待不下去了，还可以回家养老。”小孙说。调查显示，大城市高房价倒逼回家置业。业内人士认为，回家投资置业分清投资和自住很关键。

君廷上院：因为认为“回家买房”是在首

都混不下去不得已而为之的事情，所以更早的几年，回家置业这样的调查几乎很难推出。而由于近几年北上广深等大城市房价高企、行业竞争激烈、气候越来越差等因素使然，“回家买房”不仅成为一种思潮，更多的人都付诸了实际行动。

红叁君：据克而瑞信息集团的监测显示，近期内地楼盘降价现象明显。其中，武汉和桂林春节前均有项目开盘，并祭出从9.6折到9.9折不等的优惠，以及会员降价等措施。部分项目为了抢得返乡置业客户，甚至提出为购房者报销往返机票等交通费用。

ZOL-Teddy：三四线的城市确实有些泡沫，不过要说跌的话不会很多，环境优越以及越来越多的劳动力返乡(一线城市工作家乡置业)会保持需求稳定。尤其是条件好的楼盘会有上涨趋势。

本期微话题 >>

## 90后还买房吗？

此前，有媒体在“90后不买房论”的风口浪尖发表文章称，新观念或许会对房地产市场带来新的影响。“任大叔”看到文章在微博上随手一转，作为过来人，作为房地产圈大佬，他认为“90后不买房是没有买的能力，也没到买的时候”。

对此，你怎么看？

### 本周成交数据

日期	住宅成交(套   m²)		办公用房成交(套)	商业用房成交(套)
2月17日	86	8961.09	16	2
2月18日	122	14096.73	1	3
2月19日	66	7523.04	0	6
2月20日	91	10137	6	0
2月21日	95	10906.28	13	3
2月22日	31	3882.23	1	3
2月23日	32	3358.47	0	1
总计	523	58864.84	37	18
上上周	425	45795.43	18	47
同比(%)	23.2%	28.5%	19(套)	-29(套)

◆2014年2月17日至2月23日潍坊共成交新建商品房578套，成交面积64510.24m²。其中，住宅523套，住宅成交总面积58864.84m²。其中潍城区成交120套，高新区成交136套，奎文区成交120套，坊子区成交85套，寒亭区成交53套，经济开发区成交32套，滨海经济开发区成交23套。

◆办公用房成交37套；

◆商业用房成交18套。

## 40万澳币在澳大利亚置业 “2014世界有家”海外资产配置 高端论坛即将启幕

2014年3月5日和10日，来自澳洲的房地产集团walker公司将在潍坊金茂国际和喜富华大饭店举办极具澳洲风情的海外资产配置高端论坛暨westmark公寓推介会，活动将为大家展示澳大利亚优质的投资及置业资源，现场来自国内及澳洲的海外投资专家学者将为您提供全面专业的相关业务咨询及办理，欢迎您的莅临。

随着澳洲经济的不断攀升和移民配额的大幅度提高，以及政府鼓励和吸引海外投资的政策，澳洲房地产市场表现出了不可限量的发展前景。澳大利亚政府不征收遗产税，房地产没有使用年限，可以世代相传。调查表明，澳大利亚成为国内投资者海外置业的首选。

Westmark公寓坐落于布里斯班市Milton区Railway Terrace一带，依托该地基础设施建设和未来资本增值潜力，为精明的投资者提供了极佳的投资机会。Westmark公寓共20层，含171套一居室和二居室公寓房，东侧的公寓房享有城市 and 河流美景，从西侧的公寓房内可看到库萨山的风景。

咨询热线：0531-87064911 18553102671



## 购房有难题 拨打齐鲁晚报维权热线

你有购房烦恼吗？你的房子是否如期交付了？新房是否存在质量问题？当你的消费权益受到损害时，你知道怎样解决吗？

如果你曾经在购房过程中权益受到损害，问题至今仍未解决；如果你正在遭受权益侵害，却无法拥有平等对话的平台，那赶紧拨打齐鲁晚报·今日潍坊的房产维权热线吧，专业房产律师，为你排忧解难。

为了帮助广大消费者解决在购房中遇到的问题，本报特联合潍坊王杨律师事务所，开展房产维权行动。为此，本报将定期特别

邀请多位资深房产专业律师值守本报维权热线，现场解答购房者遭遇的购房难题。

有购房方面的问题，或者你在购房过程中产生了纠纷，均可以通过拨打维权热线，专业的房产律师将现场为你解答购房中遇到的难题。

联系方式：0536-8073110  
发送邮件：qilufangzi@163.com  
新浪微博：@jinriweifang  
关注微信：今日潍坊  
房友会QQ：323667089

