



兔年楼市，“忐忑”开场

本报记者 张璐

政策重压 春节累心

虽然调控政策加码的传言一直流行，但刘明坦言，“没想到来得这么快，没想到在春节前落地”。

从老家赶回济南，初一一早刘明就返回公司，与一线销售人员交流信息。虽然他们的项目2010年全年销售状况良好，分期开出的几批房源都在调控政策逐渐加码前售出，但按照集团在2010年末制订的销售计划，2011年，刘明还要承担1000套房子的销售任务，“现有项目清盘，下个项目启动，要卖掉的房子不比2010年少”。

回忆起春节之前的几天，刘明连说了一系列没想到，“济南、青岛限购”、“二套房首付六成”、“个人住房转让营业税提高”，“新国八条”更加严厉的调控措施在短短几天内接连出台，而此后重庆、上海的房产税试点也已明晰。虽然调控政策加码的传言一直流行，但刘明坦言，“没想到来得这么快，没想到在春节前落地”。

政策重压之下，春节期间刘明始终与同行、公司一线销售人员电话、短信联系，询问春节期间济南楼市动态。刘明的手机

“忐忑”不只是网络蹿红的“神曲”，也暗合了某房地产公司销售项目经理刘明(化名)当下的心态特征。年前腊月廿九刘明奔赴千里之外的老家，但合家团聚的欢乐被愈加严厉的楼市调控冲淡了不少，对2011楼市的一丝不安始终藏在刘明心底挥之不去。

提高首付、限购、停贷、加息、房产税……岁末年初，调控政策一波又一波地从高处落下，捆绑在躁动的楼市身上，今年的市场究竟何去何从？年初集团确定的今年的销售任务能不能实现？更加严厉的调控政策会不会继续出台？购房者的信心是不是已经动摇？一个个问号盘旋在心里，销售任务压力和市场前景悲观交织在一起，忐忑是刘明心态最真实的写照。

里，除了亲朋好友的拜年短信，更多的则是与同行关于政策对楼市未来影响的探讨，“与往年相比，今年的春节过得更累。”刘明说。虽然刘明在与公司同事的交流中，不断打气鼓励，畅言项目优势，前景看好，但转脸后的私下里刘明坦言，这种打气也有强烈的自我安慰成分，骨子里他对自己的一些关于楼市走向的预判也“底气不足”。

春节济南楼市 成交数字很“好看”

“往年春节都是淡季，几乎没有成交，但今年春节期间济南几乎每天都有成交，而且成交量并不低”。

刘明的担忧在济南建设部门公布的官方统计数据中并没有得到体现，从济南住宅与房地

产信息网上公布的数据来看，今年春节，济南楼市的成交量反而要比往年好很多，“往年春节都是淡季，几乎没有成交，但从网站上公布的数据来看，今年春节期间济南几乎每天都有成交，而且成交量并不低”，山东中原的投资顾问总监薄夫利称。根据薄夫利提供的数据，春节假期期间，济南楼市平均日成交突破60套，而其中2月1日单日网签超过200套。而2月9日单日网签数量更是有242套之多。

薄夫利称，从市场实调情况来看，与往年相比，春节期间济南楼市一个较大的变化是，“正常营业的项目数量多了”，而且不少项目春节期间还推出了大幅的优惠，“恒大的项目就推出了折扣幅度很大的特价房”，这种大幅优惠对销售起到很大带动。此外，由于济南限购政策的细则还未出台，“市场上也存在规避政策风险突

击购房”，加上网签数字有时间延迟(成交在此前完成，资料延后上报)，薄夫利认为上述几个方面是春节期间成交数字“好看”的主要原因。但薄夫利承认，虽然成交具体数字暂时无法统计，但今年春节，济南楼市成交量之多“在往年并不多见”。

调控“没有最严 只有更严”

现在回头看，称“新国十条”是史上最严厉调控政策的描述并不准确，“国家对楼市的调控没有最严，只有更严”。

国家对楼市的新一轮调控自2010年从未放松，4月份，以二套房首付提高至5成，差别化信贷和税收政策、限购等政策为代表的“新国十条”甫一亮相，业内坊间一片惊叹，由于政策严厉程度

前所未有，新国十条很快被冠以“史上最严厉的”调控政策。从各地的统计数据来看，新国十条从政策层面进入到实施层面的两到三个月期间，全国楼市普遍出现成交回落，房价涨幅趋缓态势。以济南为例，根据山东中原投资顾问部提供的统计资料，与2009年同期相比，市场新增供应量明显减少，2010年4月济南楼市成交量同比下降36%，而所有在售项目中，单价高、面积大的房源成交量下降尤为明显。

薄夫利称，这种市场反应与政策指向有明确关系，“新国十条明确限制投资、投机购房行为，而这部分购房者主要购买对象就为单价高、面积大的房源。”

但政策的控制力随着时间推移逐渐减弱，由于市场中首次置业及首次改善的刚性需求强劲，新政施行3个月后，市场的观望情绪逐渐消失，自2010年7月份以后包括济南、青岛在内的全国楼市成交出现强烈反弹。山东中原提供的数据显示，2010年11月、12月两个月份，济南楼市成交量和成交均价与2009年同期相比均有大幅增长，其中2010年11月的成交均价与2009年11月同比上涨26%，2010年12月济南楼市合同成交金额与2009年同期相比上涨79%。楼市调控似乎依旧没有跳出“越调越涨”怪圈。

(下转B02版)