

调控之年，量变转质变

本报记者 周锦江

2010年起，楼市的主基调就是调控，但是作为老百姓似乎有些看不明白了，怎么总是在调，但是房价依然不见降，不少城市房价反而越调越涨，甚至于有人称之为“空调”。

国家对房价过快增长的打压调控，都没有对潍坊的房价造成创伤，似乎印证了潍坊的房地产市场还算健康。也许，房价上涨正是一座城市都市化的刻度，见证这座城市的成长。

细数史上“三轮”调控

2010年起，楼市的主基调就是调控，但是作为老百姓似乎有些看不明白了，怎么总是在调，但是房价依然不见降，不少城市房价反而越调越涨，甚至于有人称之为“空调”。

国家住房和城乡建设部政策研究中心副主任秦虹曾接受本报专访，秦虹说，从2004年至2010年间，国家共有三轮调控，而这三次调控的目的是不一样的。第一轮调控的时间是在2004年，当时的背景是经济过热。在居民收入提高的同时，也暴露出问题，资源环境压力过大，固定资产投资增速过快。固定资产投资率超过总投资额的30%就是经济过热，而当时投资率高达40%。

第二轮调控是在2008年，大背景是金融危机。老百姓都不买房，一年时间降息5

次，利率水平跌至25年最低，而且7至8折的利率优惠非常普遍，当时是购房成本最低的时期。银行放宽信贷，房地产交易量稳步增长，同时房价也被带动增长。

第三轮就是当前，全国一线城市地王频现，房价飙升，房价增长过快，成为百姓关注的热点。前两轮调控都不是针对房价，而2010年的调控针对性很强，就是平抑房价过快增长。

第一轮是为了防止经济过热，通过“紧银根”、“紧地根”的方式，控钱、控地，当年甚至停了半年土地审批。当时出台的政策有“国六条”，还有“90/70政策”，就是开发楼盘90平方米户型必须占到70%。

第二轮调控，金融危机背景下主要是通过金融政策实现的，2009年一年银行放贷9.5

万亿，理财产品2万亿。成交量上涨带动房价攀升，销售面积与上一年相比增长高达44%。同时也带动了房价上涨，因供求关系更加严峻，房价上涨不可避免。

三次调控房价没有明显受到影响的一个原因就是需求量的增加，从2004年到现在，房子需求量逐年增大，2004年供求比是1:1，也就是说建一套房子卖一套房子；2005年，供求比为1:1.2；2006年供求比为1:1.3；2007年，供求比为1:1.4；2008年，受金融危机影响，供求比回落至1:1.2；2009年，供求比达到1:1.5，就是建一套房子，预卖了1.5套，完全成了卖方市场。这就是百姓没有明显感觉到调控对房价起作用的主要原因。

让房价飞一会

正在签购房合同的韩进生，以3700元每平方米的价格购得一套100平方米的高层住房。因为该楼盘要涨价，他只得改变计划，匆忙筹了13万元，以支付首付款以及办理各项手续。本着淡定些，不急着手，套句时髦的话叫“让房价飞一会”，但事与愿违，老韩也选择了不淡定。

“按计划想在明年购房，那时经济上会宽裕一些，但是房不等人。”

韩进生道出了自己的无奈，刚刚进入

2010年的时候他就开始给自己物色一个“窝”，看好的一个楼盘才3000元刚出头，房贷也可以享受7折优惠。

2010年年中的时候，他准备出手时，国家的调控政策似乎起了一些作用，潍坊各大楼盘虽然价格没大降，但是优惠却是实实在在的多了起来。

9月底的时候，被称为史上最严厉的调控政策出台，于是韩进生想再看看会不会有更理想的房子出现。不想，到了10月份之

后，房价像是上了快车道，不停地往上窜。韩进生实在是忍不住了，在房价高涨的当下，“有幸”成为了房奴。

像韩进生这样的房奴一族还有很多。

“9.29”升级版新政抛出后，开发商们不无担心，购房者的置业计划会不会因为金融政策的收紧而搁浅？但事实并没有想像中那么糟。

购房者的热情并没有褪减。

潍坊房价的“2、3、4、5时代”

“两会”结束时北京土地停了招、拍、挂，结果会刚开完一天之内就出现了三个地王。“4.17国十条”随即出台，并有了“9.29”史上最严厉的再调控。

潍坊的房价大范围突破“2000元大关”在2004年初。“2004年之前的房子还基本与成本挂钩，至2004年底就快速走高了”，2004年“成本定价失灵，以‘涨’字收盘”，这也是让众位

跨入房地产行业的“第一次心跳”。

“2时代”仅持续了不足两年的时间就宣告结束，刹不住车的楼市在2005年底就大踏步“奔三”了。潍坊房价进入3000元的区间用了不到两年的时间，基础并不稳，接下来5年的时间都在“原地踏步”。

进入2011年，山东潍坊的高价盘不断涌现，奎文区作为潍坊的市中心，表现最为明

显。阳光100城市广场LOFT均价过万元，潍坊现多个万元楼盘。即便是潍坊城西，新开楼盘起价也多在每平方米4500元左右，大量房源均价迈过了5000元每平方米的门槛。

虽然2011年底至今城区也出现2000多元每平方的房子，但毕竟势单力薄，不能代表房价的主流趋势。5000元的槛，原来已经悄然而至。

潍坊入围中国新兴城市50强

3月20日，全球知名房地产管理和投资服务公司仲量联行发布了《中国新兴城市50强》报告，山东四城市入围，青岛与济南为二线城市，烟台为三线城市（新兴型），潍坊为三线城市（起步型）。

《中国新兴城市50强》报告，重点介绍了企业租户、房地产投资者、开发商、零售商和酒店业者在中国新兴城市50强即中国大陆地区50座二、三线城市中将面临的巨大商机。

仲量联行中国研究部总监柯志谦表示：“《中国新兴城市50强》报告着重介绍了50个将成为下一个10年大家关注焦点的中国城市，旨在为那些希望在传统的一线城市之外拓展业务的公司提供战略指导信息。值得关注的是，在今后10年间，这50座新兴城市的经济增长总和预计将占全球整体经济增长的12%，其中囊括了全球发展最快城市的前10名，尤其以成都、重庆和天津的表现最为突出。这些数据充分表明，中国新兴城市50强无疑将是全球房地产市场未来10年蕴藏最大商机的市场之一。”

随着潍坊城市的发展，新兴城市巨大的买方市场、备受青睐的低廉价格以及未来巨大的升值潜力，都对开发商投资布局三线城市构成了强大的吸引力。业内人士分析，潍坊未来将得到更多一线房企

的青睐，在商业地产的发展上必将迎来新的发展契机。

近年来，随着一线城市房企竞争日益白热化，二三线城市已经成为房企重要的利润增长点。事实上，已经有越来越多的品牌房企布局三线城市，三线城市也已成为品牌房企们纷纷布局的新战场。三线城市相对较低的拿地价格，新兴市场的巨大购买力和升值潜力，都对一线房企构成了强大的吸引力。以恒大地产为例，恒大近年来早就大力布局三线城市地产业，通过三线城市战略，在调控政策下顺利“突围”，为恒大带来了巨大的收益。

潍坊作为三线城市，2010年以前房价一直默默无闻，但是近年来中建、阳光100、万达、绿城、恒大等一线房企纷纷入驻，并且在潍坊有新的动作，随着这些品

牌楼盘的入市，潍坊房价也是一路攀升。购房者纷纷表示“大型房企楼盘品质高，值得信赖”。这些一线房企的进驻，给潍坊楼市注入新的活力。而随着潍坊市场发展日趋全面，其巨大的商业潜力，也会受到更多一线房企的青睐。



D04 齐鲁晚报

2012年4月19日 星期四

风 范

楼市特刊

编辑：周锦江
组版：杨茗捷

转折之年 静观其变

潘石屹说，中国的房地产市场应该为上半场和下半场，上半场的起点是1997年结束福利分房，2012年是一个转折点，自此，房地产市场将逐渐由以“量”为主切换为以“质”为主。