

房价的“突围”

本报记者 郑雷

两年内，不论是均价，还是最高价，潍坊的商品住房价格都在不断攀升。2010年底，“破四”成为了主流，而到了2011年中旬，主流被“破五”取代，随后，白浪河畔、城市中心，每平方米六千元、七千元甚至八千元的商品住房开始涌现，直到阳光100的每平方米过万元。

纪录被不断刷新

据搜房网统计，截至2010年10月，潍坊每平方米均价破4000元的楼盘已有18个，奎文区已有半数楼盘突破了“四千大关”。此时有的潍坊市民在一天之内能接到两家售楼处的电话，通知一定会涨价。

进入2011年，山东潍坊的高价楼盘不断涌现，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11300元/平米，潍美国际中心摩尔公寓日前也由均价7000元/平米涨到8000元/平米。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。

搜房网数据监控中心统计，作为潍坊市房价较高的区域，奎文区仍有12盘价格在4000元左右，也成为最受关注的楼盘。记者了解到，这12个“4000元楼盘”中，包括江山帝景、虞河苑、金都时代新城等多个楼盘，均价也都在4500元上下。

业内人士认为，潍坊中心城区的房价在去年就已经全线“破四”，“破五”并不出人意料。但因为国家对异地购房的限制以及金融政策的收紧，不少购房需求被遏制。

3月份全国房价 跌幅减速

据中国之声《新闻晚高峰》报道，国家统计局公布了三月70个大中城市房价数据，新建商品房与上月相比，价格下降与持平的城市共62个，上涨的城市有8个。而与去年同期相比，价格下降的城市有38个，比2月份增加了11个，但也有29个城市出现上涨情况。

伟业我爱我家集团副总裁胡景晖分析表示，与去年同期相比，今年3月份全国房价出现了明显回落，房价同比下跌的城市也明显增多；但是从环比2月份的统计数据来看，3月份全国大多数城市房价跌幅明显减缓，价格走势进入胶着期。

其中，一线城市继续领跑市场，平均环比跌幅达到了0.33%。尤其是北京，已经连续5个月明显下调。而本月跌幅最多的城市则是杭州和金华，环比数据为95.4%。随着楼市的降价，许多刚性需求的购房者开始活跃，并且对当前的房价开始接受。

不仅是杭州，各地楼盘的“以价换量”最终迎来本轮调控以来的“

井喷式”回暖，这无疑会对房价未来走势将带来一定不确定性，不过，《21世纪经济报道》地产新闻总监李一戈表示，房价在4月乃至全年还将呈现下滑态势，因为国家的宏观政策基本面并没有发生变化，如果说有更多的房地产商、更多的楼盘加入到涨价的一个行列中去，并且在统计数据中反映出来，那肯定会迎来中央政府调控部门新的调控政策的回应。

有观点表示，在全国两会后的记者会上，温家宝总理回答记者提问时指出，一些地方房价还远远没有回到合理价位，调控也不能放松。在这种大的政策环境不变的情况下，楼市整体不会出现较大局面的回暖，相反不排除同品质楼盘之间血拼的可能。从目前的情况来看下半年楼市不会有大的起色。楼市调控政策依然在持续，相信低价跑量依然是楼市的主流。

你会买房吗

不久前，潍坊搜房网发起了关于潍坊购房者对房价认知情况的调查问卷。调查显示，超6成网友认为潍坊房价过高，7成网友期盼房价下降，同时网友还认为房价为家庭年收入的6-10倍之间最为合理。

“潍坊房价还低？再降降才合理！”提起房价，潍坊市民郑先生就不禁发牢骚。他本打算今年在市区内买套房子作为婚房。趁着周末，郑先生和女友在市区转了一圈，发现能看中的房子基本上价格都在4300元以上。

郑先生给记者算了笔账，他做培训工作，一个月的工资在3500元左右，女友是幼儿教师，月工资不足2000元，两人工资加起来才5000多元。而按现在的房价，一套100平米的房子价格要46万以上，即使双方父母凑够首付，两人每月要还的贷款也在2500元以上，占两人收入的一半。剩余的2000多元在现在高物价的压力下简直没法生活。

郑先生开着玩笑说，房价给他造成的压力很大，不敢得病，生孩子也在犹豫。而他的工资水平在现在的潍坊市，应属正常收入水平。郑先生认为，房价高低，应该与收入水平相关。

据搜房网调查显示，2012年潍坊打算买房的群体占到了全部接受调查者的81.35%，其中



半年内出手的占64.93%，打算下半年买房的占16.42%。我们从结果中可以看到，2012年潍坊的购房力不容小觑。

房企“抱团取暖” 过寒冬

受国家房地产连续出台的调控政策以及适度从紧的货币政策影响，从去年年末开始，潍坊市房地产企业纷纷表示房地产行业进入“寒冬”，而潍坊市房价的各种明降和暗降，种种现象和事实无疑成为了“楼市寒冬”一说的最好佐证。

随着国家房地产调控政策的一系列出台，银行贷款持续收紧，许多中小型房地产企业资金链紧绷，甚至可能面临倒闭。在这种形式下，潍坊众多房产商开始“抱团过冬”，等待下个房产春天的来临。

不少小型开发商表示欲退出房地产行业，房产行业将加速洗牌。此时，不少中小房企在资金短缺的压力下，选择卖掉项目或公司退出行业。据潍坊市某房地产负责人李先生介绍，作为一家小型房企，他们在开发房产项目之前预期不错，但是在开展过程中困难重重，在限购、限贷的紧逼下，资金链收紧，为吸引资金，他选择将公司51%的股权卖出，与投资商合作，共同进行这个项目。

“只有这样才能把项目进行得顺畅一些。现在不少小型房产企业都用这种方式度过这个房产寒冬。”李先生表示。

七成人希望 调控降价

不久前，有调查结果显示，潍坊7成购房者计划在一年之后购房，对未来一段时间内房价下降抱有很大信心。

记者调查发现，近日的山东潍坊房地产市场趋于“上热下

冷”状态。有个别开发商开出极具诱惑的让利条件，但都有高昂的价格作为基础，而一些普通的“亲民”价格楼盘让利不是太多。潍坊一楼盘直接开出“买就送50万元装修基金”的宣传口号，但实质上单平方房价在9000元到12000元之间，非普通工薪购房者的选择对象。还有一知名楼盘直接打出八折的实在让利，但其条件可谓苛刻，限时限量还需全款。

搜房网正在进行中一个调查数据显示，潍坊有7成市民的购房计划在一年以后。影响购房的因素中，有四成以上的人认为价格是最主要的。在购房方式中有近八成的人需要通过贷款购房。所能支付的首付比例中超过八成的人在40%以下。刚刚办下贷款的李俊生说，贷款算是办下来了，但是上浮20%的利率实在是让人“压力山大”。不到一年前的人还能享受9折，这一差就是七八万元。

有业内人士解释，潍坊市房价虽然一直被外界视为“偏低”，但潍坊市场的消费者主要是“自己消化”。这个调查结果从一定程度上反映出，购房者刚性需求被扼制，在目前的金融政策和房价压力下，有很大一群人无法买房。有一部分人勉强购买，但生活质量因此而迅速被拉低。

隋钢认为，潍坊的房地产市场整体是好的，我们在各种媒体上见到的只是一些一线城市的部分个案传闻，尤其在山东省内，并没有什么降价潮和问题市场的消息。潍坊在山东省内房价和泡沫程度是倒数几名的，所以这几年的健康发展和稳固的基础，这些观望客户所积聚起来的购买动能也将渐渐释放。

D18 齐鲁晚

2012年4月19日 星期四

风 范

楼市特刊

编辑：周锦江
组版：刘杨

房价起伏 无声硝烟

3月份，新华网转发的名为《小城市买房也不错中国房价最低十大城市》的新闻中，潍坊排名第十位，样本平均价格为4118元/平方米。对此，市民和开发商的态度截然相反。

如今，面对上升趋势渐停的潍坊楼市，你会出手吗？

