

## 4月楼市关键词



冬去春回。4月以来的成交量如春风一般，吹醒了沉寂的德州楼市，在过去的一个月中，德州的楼市又有怎样的走向和趋势，通过走访和调查德州多个楼盘，本报将为您盘点德州四月楼市。

### 关键词一 楼市回暖

楼市价格趋稳，加之“两会”后政策的明朗化，越来越多的刚需人群不再持币观望。四月“小阳春”，北京、广州、杭州、天津等城市住宅成交量一扫前两月颓势出现环比大幅攀升。一时间，楼市“回暖”之说充斥市场。

笔者通过走访德州多个楼盘后发现，一些整体质量和周边配套较好，价格回落也较为明显的项目当前确实吸引了为数不少的看房人，成交量也因此逐步回升。

不过也有业内人士指出，成交量上涨应该解读为“反弹”或者是“复苏”，而非“回暖”。因为目前的情况是开发商“以价换量”，价格下调后并未出现反弹，但凡价格上调的项目其销售量随即下降，而“回暖”则是在价格反弹后成交量依然不减。此次“楼市回暖”仅是成交量回暖，价格并没有回暖，因为成交量上升很大程度上是开发商降价促销换来的，因此，表现出的是“量增价跌”，而非“量增价增”。与此同时，此番楼市回暖不仅与开发商大力促销有关，还与刚性需求的集中释放有关，更与银行首套房贷利率下调的优惠密不可分。

### 关键词二 以价换量

2011年，楼市在限购背景下表现低迷，成交量骤降所引发的资金链紧张使得许多曾捂盘待售的项目不得不纷纷开盘面市。供应量的不断增加让市场当中可选择性随之加大，入市项目又只得采取不同程度的优惠措施争夺市场，正因为此，价格的下滑也直接促进了成交量的不断回升。四月的楼市“小阳春”，无疑成为了开发商“以价换量”所见成效的最好范本。

虽然四月成交量猛涨让市场给楼市打上了“回暖”的标签，但是业内人士却指出，春节后的“小阳春”只是假象。一方面因为二三月份数据与去年年底相比仍处于下滑趋势，另一方面，市场上卖得好的只是部分降价促销，且因面积较小而总价较低的楼盘。

业内人士认为，房地产滚动开发的特殊性，使得它不可能像快销品一样随时停止生产，也不可能无限期地捂盘观望。随着未来房地产市场的存销比越来越大，这种现状会逼得开发商不得不继续降价促销以求快速出货。如此看来，当前开发商的“以价换量”策略，或许还



仅仅只是一个开始。

### 关键词三 刺激刚需

刚需，虽然群体数量大、购房欲望强，但是因其购买力有限，选择区域局限，一直不被市场人士所看好。然而，当“楼市销量上升得益于刚性需求的持续释放”逐渐成为共识，这也让许多开发商不得不对刚需另眼相看，将其视为众星捧月的“高富帅”。“刚需户型”也因此成为了开发商广告牌上的常见词。

早在去年底，中央有关部门曾在不同场合表示，要加大普通商品房供给，支持首套购房需求。但是不可否认的是，调控在一定程度上提高了购房门槛，而加大利息等购房成本也在打击投资性购房的同时，抑制了刚性需求和部分改善性需求。

目前，又有媒体在报道中称，住建部正在考虑协调、配合相关部门，将针对居民购买首套住房的优惠政策常态化、制度化，并以此为契机，研究建立一套保证合理、非投机投资住房消费的长效机制。虽然住建部相关人士否认了将有新举措出台的传闻，但不断放宽的金融货币政策和各地不断出新的刺激举措似乎已经给出了一个信号：政策支持首套购房需求的力度正在逐渐加大。德州作为三线以下的城市，在经济发展的同时，

对城市规模和城镇化程度要求越来越高，刚性需求仍然会支撑起市场成交量。从目前几个月的情况来看，德州的楼市成交量还是处于一个相对平稳的上升走势，排队售楼的现象时时有出现。

### 关键词四 土地市场低迷

与开发商降价促销刺激楼市销量有所回暖相比，一季度的土地市场依然难言复苏。土地市场也进入了相对低迷期，“拿地难，门槛高”，德州一位房地产开发商这样告诉笔者。成交量下降，开发商拿地也越发谨慎，无论是地方政府的推地意愿，还是开发商的拿地意愿，均处于历史低位。土地市场的冷清现状，供应乏力，成交低迷，在楼市迎来“小阳春”的同时，德州土地市场整体迎来“倒春寒”，这对房价的影响也是至关重要的。

通过分析可以看出，纵观市场，从未落幕的是开发商此起彼伏的营销活动，当然吸引人气是提升销量的前提。但是当面对低迷的销售市场时开发商应该更加务实而沉稳，摒弃打价格战的竞争方式，转向产品研发和升级下工夫，因为“没有不好的市场，只有不好的产品”，无论市场如何变化，企业品牌和产品品质才是决胜的关键。

(贺莹莹 整理)

### 房产新闻

## SOLO公馆

SOLO的建筑理念的第一要素是尊重人的生活模式和习惯，充分满足了人的个性化需求。如同Windows中提供了可变更的个性界面一样，为客户提供了居住环境的个性化界面。

谁能在家居的氛围里搅动你关于生活的血液，谁能在变幻和斑斓中点燃你的视觉的渴望，是它！SOLO！挟卷着一股年轻、神奇的气息，渲染着一种关于生活的想象……

SOLO的设计就是刚硬与温柔并济，俏皮和快乐并存，捉住这迷人的感觉，不断顽皮地玩耍于对比的冲突感之中——水泥的刚硬和布料的柔软、光与影的有机组合和巧妙对比、红色的闪光和绿色的PVC……不可遏制的魅力扑面而来。

SOLO标榜个性化的家居，它告诉你，真正主宰你的家居的是你自己，而不是任何名牌和潮流。SOLO表现的是一种随心所欲的组合和特立独行的空间，那些源源不断的灵感创意标榜着一种性感和前卫的交织、粗糙和精美的冲击、浪漫和理性的结合，以千变万化的风格，强劲多变的手法，吸引期待变化的时尚追随者们。——我就是设计大师！

SOLO为人们营造着各式各样的空间，容纳你的片刻遐想，允许你的激情放纵，它是你的朋友，它承载着你对生活美好的愿望。激情时，你的放纵凝固在这个组合的空间；独处时，你的思绪滴落在你镶有纯白色蕾丝花边的桌布上，慢慢地无止境地……氤氲开来。



本报讯 4月29日，“绿色城邦·畅想未来”康博·公馆客户答谢会暨康博·公馆加入金钥匙物业联盟授牌仪式在德州富豪康博酒店隆重举行。

据了解，康博·公馆

由山东康博置业有限公司开发，该楼盘秉承“以人为本、低碳、环保、节能”的设计理念，着力打造人居环境绿色住宅，以改善德州城市人居环境，提高城市品位。

(王力庆)

本版编辑：王力庆 美编/组版：赵秋红