

# 春节期间多地楼市利好

## 近八成被监测城市成交量同比上涨

春节刚过，楼市便出现“金蛇狂舞”局面。中国指数研究院监测显示春节期间，近八成被监测城市成交量同比上涨。

中国指数研究院监测显示，2月9日至2月15日监测的27个城市成交量，较去年同期普遍上升，在同比上涨的21个城市中，14个城市增幅超一倍，其中贵阳同比增幅高达2675%。其次是温州，涨幅达1433.33%。另有6个城市成交同比下降，其中武汉跌幅最大达93.56%；其次是深圳，跌幅达92.86%。重点监测的10个城市中，涨幅最大的为成都，成交面积较去年同期上涨227.78%。

渣打银行的调查报告也显示，在强劲的需求、价格优惠和市场情绪转变的共同拉动下，我国多地房屋成交量上升，未来几个月建筑活动有望增加，开发商预期今年房屋成交量会好于去年，房价将适度上涨。

### 近八成城市成交量上升

中指院统计数据显示，春节期间近八成城市的成交量同比上升，平均增幅达513.42%。只有6个

城市同比下降。

去年被曝出隐含巨大库存风险的贵阳市，在春节迎来一波强劲反弹。贵阳筑房网预售备案数据显示，春节期间贵阳共成交399套，是去年同期的30倍，创下近4年来新高。

一线城市热度不减。据上海搜房网数据监控中心统计，春节期间上海商品住宅成交42套，创下近4年春节签约量新高；成交均价为24056元/平方米，上涨了四成多。伟业我爱我家统计数据显示，春节期间北京二手住宅市场新增客户登记量比去年春节大增170%，新增房源登记量也翻番。

渣打银行的调查显示，30家开发商普遍认为春季建设活动将进一步恢复，其中有25家表示今年建设规模将大于去年。在购房者结构上，49%为首次购房家庭，35%为改善居住条件，15%作为投资，预计今年实际需求将继续带动销售。

北京南五环外一处楼盘的工作人员告诉记者，春天将再开放一期楼盘的销售，几百个房源已接到上千号的预订，销售不成问题。

题。接下来，开发商少量多批推盘的情况会更加普遍，不再以跑量为唯一考核指标。

### 调控是否加码现观点分歧

节前有消息称，决策层正研究新一轮房地产市场调控政策，北京等房价涨幅较快的一线城市将是调控的“靶心”。

但伟业我爱我家集团副总裁胡景晖认为，“以抑制需求为主”的调控和过度的“封堵”反而会影响正常的改善需求的合理释放，未来政策应“疏堵结合”，增加供应或是良策。

在渣打的调研中，开发商表现得较为乐观，一半受访公司认为未来3个月中央政府对房地产市场的政策立场将保持不变。受访公司期望2013年银行对开发商的贷款政策有所松动，地方政府的政策执行有所放松。在限购令和贷款利率方面，多数受访公司认为不会发生变化。

渣打分析师申岚告诉记者，除个别城市外，房价基本趋向稳定，中央加大房地产宏观调控力度的可能性在降低，而不是某些



观点认为的“会增加”。目前大部分城市的开发商没有调高新房房价，表明房地产复苏能够持续。

胡景晖则认为，“政府需要继

续加大土地整理储备力度，增加土地供应量；并通过税收、信贷等政策的引导，盘活闲置土地与闲置存量房屋。”

据《每日经济新闻》

### 看北京：

## 扎堆看房需求旺盛



暂停的网签并没有阻挡购房者的看房热情。记者调查发现，在刚刚过去的春节长假期间，部分新房楼盘一改过往春节冷清的局面，出现了购房者扎堆看房或办卡的局面，不少现场购房者惊呼其场面“好像买白菜”；不仅如此，二手房的登记需求量也随之大涨。业内人士分析，春节这种反常的需求过旺主要是购房者对未来房价将持续上涨的预期引发。

### 新房：看房就像买白菜

家住万科长阳半岛的张女士过年这两天发现家门口的售楼处总是人头攒动，京良路通往小区的小马路上也停满了车，原来是看房的人趁着过年提前为年后即将开盘的新一期房源“踩点”。

“我以为这大过年没人来了，没想到跟买白菜一样。”正在与售楼员了解房源信息的任先生告诉记者，自己在中关村上班，原本在市里有一套一居室，由于女儿的出生，希望把老家的父母接过来孩子。“原本想再给老人租一套，但现在房租太贵，而且看这架势房价下降是不可能了，就咬咬牙换套大的。”

与任先生有同样想法的购房者并不在少数，正因为对租房市场以及未来价格的看涨，尽管这里即将推出的新一期房源以大户型为主，售价也略有调整，但依然没有阻挡购房者热情。

同样的情况还出现在大兴的海悦公馆，这个节前开盘的项目虽然步行到最近的地铁站需20多分钟，且要求有意向购房者先办卡、交纳诚意金方能排号购房，却仍是供不应求。高先生夫妇告诉记者，自己购买的房源均价已经超过1.7万元/平方米，而上一次排号买房是

在去年8月南四环角门的某个项目，当时该项目的售价恰好也是1.7万元/平方米。“首付都是40多万元，就差半年，我原本能买角门的一居室，现在只能买南六环了，我怕再等更没机会了。”

### 二手房：新增登记量大涨170%

同样火爆的还有二手房市场。受春节长假期间网签暂停影响，北京全市二手住宅交易量陷入谷底，但是春节期间，尤其是正月初三之后，房源供应量和客户需求量明显增多。来自伟业我爱我家的统计数据显示，2013年春节长假期间，北京二手住宅市场新增客户登记量同比去年春节假期大幅上涨了170%，新增房源登记量也同比翻番。

伟业我爱我家集团副总裁胡景晖分析，春节前二手楼市的量价齐升，以及未来房价仍将持续上涨的预期，使得春节期间购房人群的恐慌性心态依旧持续，购房热情依旧不减。受此影响，随着假期结束，网签恢复，北京二手住宅市场将快速走出春节假期的低谷，交易量将基本恢复至假期前的水平。

### 调控：需加大供应和管理预期

受到去年底翘尾作用的影响，当前购房者普遍担心未来房价继续上涨，因此出现扎堆涌入市场的局面，相比于猛增的需求，供应却并未跟得上。

胡景晖告诉记者，2010-2012年期间，住房的新增供应量年均达到1046万平方米，从市场供需平衡的角度考虑，也就意味着每年至少需要对应面积的新增土地供应量，然而自2010年起，每年住宅供地量呈递减态势，2012年住宅供地规划建筑面积仅有786万平方米，如今土地供应量的递减势必影响未来1-2年内商品住房的供应量。

在胡景晖看来，就政策本身而言，北京已是全国范围内执行限购限贷政策严厉的城市；从政策落实方面来看，购房资格审查、贷款资格审查均得到严格把关，还配有详细的违规处罚条例，未来应当在加大供应和调控预期两个方面努力。

据《北京商报》

### 看上海：

## 楼市成交创4年新高



沪上某刚需楼盘开发商称，春节期间最后两天客户来访量很大，购房意愿也较高，2月底楼市会很快恢复热度。

### 楼市回暖态势明显

2月16日，德佑地产市场研究部发布监测数据：蛇年春节长假(2月9日-2月15日)期间，上海市新建商品住宅成交面积为4641平方米，环比上涨165.4%，创下近4年上海春节长假楼市成交新高；成交均价为24056元/平方米，环比上涨40.7%，创下春节长假楼市成交价新高。

德佑地产研究主任陆骑麟认为，今年上海楼市春节期间成交量远高于往年，主要还是楼市回暖行情的延续。目前计划在春节后开盘的项目不在少数，3月更是兵家必争的“楼市小阳春”，上海楼市成交量有望在3月份恢复到春节前的高位水平。

### 春节楼市零星成交

春节假期历来是楼市休整期。陆骑麟介绍，春节期间，开发商推盘和购房者入市的意愿都较低，房地产交易登记部门春节期间也会放假。

德佑地产16日发布的一则报告称，春节期间上海楼市的交易量主要集中在假期结束前三天，且主要为外郊环区域的刚需改善型项目。零星成交特征明显，成交的42套商品住宅房源分散在31个项目中。

嘉定新城某刚需楼盘开发商亦称，从大年初四开始，他们公司安排工作人员值班，而当天也的确售出一套房源，“从我们自己的项目看，假期最后两天客户来访量很大，购房意愿也较高，2月底楼市会很快恢复热度。”

某上市房企营销总监介绍，春节期间，几乎没有楼盘有营销动作。从成交非常分散这一点看，基本属于偶然性成交。

### 推盘潮得等到3月

虽然春节楼市偶然性较大，但多位受访业内人士均看好2013年楼市延续回暖态势。

上海中原分析师宋会雍称，受节前交易热潮及开发商拿地踊跃等利好因素影响，2013年楼市预期向暖迹象明显，预计楼市会在这两周短暂过渡后逐渐回暖，成交价格微幅上调都属正常。

汉宇地产分析师张顾预计，今年第一波推盘小高峰或将出现在2月下旬。一方面，开发商要为3月楼市“小阳春”打基础；另一方面，1月份获得的市场反馈，也给了开发商在春节后推盘的信心。

某上市房企营销总监则认为，由于长假刚结束，没有太多的客户积累，因此2月底楼市不太会出现太大的营销和推盘动作，真正出现推盘高潮还得等到3月。

搜房网数据监控中心截至2月16日的统计显示，上海有13个住宅项目计划在2月底集中入市。

### 新盘多少会有些优惠

部分业内人士判断，开发商在短期内不太会提价。陆骑麟称，上海市一手住宅虽然已降至约909万平方米，但仍处于相对高位，一旦新增供应量增加，在当前的政策环境下，不排除开发商优惠促销，布局全年的销售目标。

按德佑地产的监测，蛇年春节期间，单价在3万元以上的中高端房源占据了总成交面积的31.4%，大大高于2013年以来22.9%的平均水平，直接推升上海楼市均价突破2.4万元/平方米大关。

嘉定新城某刚需楼盘开发商介绍，目前该楼盘的价格在1.6万元/平方米以上，“和备案价格比，优惠还是有的。”如果2月底有较多全新盘入市，多少会有些优惠，但也只能和周边项目做比较。

据《东方早报》