

# 楼市很大,不妨去看看

本报记者 董成成

被称为第四轮救市的“3·30楼市新政”已经满月。一个月前,中央接连出招:普通住房营业税免征期“5年改2年”,二套房首付降至四成,加上各地颁布的公积金贷款政策,楼市暖风频袭。此轮政策下来,让一度陷入颓势的楼市重新有了焕发生机的动力。如今楼市新政已经满月,沐浴在政策春风的东营楼市发生了哪些变化,我们不妨去看看。

在新政的影响下,一方面,购房者的购

房心态变积极了。比如家住东城的徐先生,为了换学区房,想将原来一套满2年不满5年的现住宅卖掉,按照新政前,他需足额补缴营业税。但本次新政让他省去了这笔费用。像徐先生这样赶上政策利好,出手买房的准购房者越来越多。

另一方面,各楼盘的成交量明显放大。五一前几天,记者走访几个售楼部,看到置业顾问都在忙着接待客户,为了尽早更多地争取到客户,一些区域

的楼盘还出现了抢客大战,东城银座门口被各大楼盘的派单人员、展位占满了。此外,据记者了解,新政后一个月内,在各大售楼部,人流明显多了不少,各大楼盘销售态势良好。

购房心态变积极,成交量上升,必然导致房价的抬头。新政刚发布不久,就有恒大、绿城、中南等多个楼盘发布“涨价宣言”,此后星凯海纳城、宝龙城市广场、科达府左华苑、柠檬郡等诸多

项目也都酝酿涨价或已经涨价。

但是,不少业内人士认为楼盘涨价不过是虚晃一枪,没有开发商愿意去赌,因为现在各家的库存量还比较大,现在最好的方法就是薄利多销,也许下半年房价会涨,但最起码五月不太可能。但据4月份市场来看,不少地段好、比较热销的楼盘的确有了实质性的涨价动作。

# 五月天,刚需仍占半边天

本报记者 巩雨晨

## 利好叠加,楼市整体将量增价稳

在二套房新政出台后的这段时间里,受利好刺激,改善楼盘热销成了一道风景,其风头明显盖过了刚需楼盘。而未能得到政策春风沐浴的刚需楼盘,近期究竟又卖得如何?

据统计,目前已有近百个城市发布了不同力度的公积金松绑政策。除了公积金和降准等政策利好以外,自从中央楼市新政公布后,很多地方在购房环节就已经开始按照新的税率和首付标准来执行。

有专家表示,“在楼市调控政策历史上,二套房首付比例低于50%,还是5年前的事。过去几年间,虽然政策导向一直强调‘支持居民自住和改善性需求’,但楼市政策支持刚需,抑制改善需求之意更为明显。在近期政策的频繁刺激之下,前期观望的购房人群加速入市。”随着“9·30房贷新政”、“3·30楼市新政”、公积金新政、降息等多方面利好的叠加,楼市整体将“量增价稳”。

## 市场回温,刚需也来“分一杯羹”

在新政的支持下楼市改善需求“异军突起”,而刚需原有的政策优势明显削弱,那么,一直扮演“配角”的改善需求将实现大反转吗?

某房企项目销售经理表示,3月中上旬市场还波澜不惊,3月底,市场就开始出现转机,看房的人多了,出手的客户也多了,成交周期开始缩短。“目前看是刚需盘最先热起来,也最好卖,其次是再改需求。5月,预计成交量还会持续增加。不排除个别开发商喊涨,但更多的开发商会比较慎重,今年去库存、完成销售额是主要任务,不会盲目追求利润率。”一位开发商营销负责人也表示进入4月份以来,售楼部主动来访量有明显的提高,销售量也明显增加,公司对于4月份的销售预期也比3月份要乐观许多。

有专家表示,虽然说“3·30新政”更多的是利好改善楼盘,刺激了近期市场上的改善置业大军出手。新政的出炉不仅刺激着二套房走强,也为刚需走俏做好了铺垫,还抬升了整体市场的温度。

## 未来方向,刚需仍是未来楼市主流

如此密集的救市行为,对于刚需而言是一个利好消息,与以前相比,首付比例下降,意味着他们出手购房的启动资金降低,这将直接刺激一部分刚需客群购房需求。不过,受其他一些条件影响,很多楼盘不支持公积金贷款,或将对某些刚需族来说发挥作用并不大。

在房价不变的前提下,目前仍有50%以上的购房需求都是剑指刚需楼盘。这些户型相对偏小,总价不高,能满足很多刚需置业者的购房需求。所以,无论是从现有的市场来分析,还是从数据剖析,都不难看出,刚需楼盘现在抑或是将来仍是楼市的主流。其自身潜力不言而喻,其主导地位将在市场上发挥着重要作用。随着改善需求的释放,刚需将会成为一支重要的分流股,主导着整个楼市,成为楼市的风向标。



## 选择明佳花园的八个理由

明佳花园,以全案43万平米造城气魄,打造城市高品质生活大盘。为东城再添标志性建筑,以其强大的开发商实力,完美的建筑品质以及完善的配套设施,在众多楼盘中脱颖而出,成为置业者投资的首选楼盘。

选择明佳花园的第一个理由:多种阳光户型,85-140平米的户型区间,无论是做婚房还是升级换房,亦或是投资理财都是再合适不过了。

第二个理由:东城超大社区独一无二高档学区房。东营市一中,实验中学,实验小学,社区内的公立幼儿园,都在周边一公里生活圈内。

第三个理由:坐拥金融一条街。光大银行,工商银行,农业发展银行,中国人民银行,中国银行都近在咫尺,让您的理财生活更方便。

第四个理由:独一无二的超大社区。占地300余亩,总建筑面积43万多平米,完美的小区配套,优美的景观绿化,到位的物业管理,我们把大社区的优势发挥到淋漓尽致。

第五个理由:质量保证。选用上好的建筑型材,董事长亲自监督把关,并率先在东营各大网站公开建筑材料及建筑设施明细表,把房屋质量放在首位,魄力之大前所未有,只是为了让您住的舒心放心。

第六个理由:升值空间大。项目地理位置优越;更有85,95平米的小户型可供选择;南邻金融一条街,周边设施齐全,是投资理财的最好选择。

第七个理由:周边、社区配套设施齐全。超市、菜场、银行、医疗、学校、娱乐设施应有尽有。

第八个理由:小区景观绿化完善。推开窗子就能投入到大自然的怀抱。

# 春天不买房 秋天徒伤悲

本报记者 朱晓晓

2015年以来,各种刺激楼市的利好政策相继出台,购房者也纷纷出手,房地产商开始推出优惠赠送政策抢客源,原本持观望政策的意向购房者心态也发生了变化,政策和优惠的出台,让东营的楼市又掀起了一阵高潮,尤其五一节后,房地产商趁节造势,掀起一个购房热潮。

## “五一”扎堆看房

### 出手犹豫不决

“五一”一直是房地产商钟情做活动的好时节。记者了解到,五一东营各个房地产推出各种吸引入气的暖场活动,开发商想尽脑汁大打折扣优惠赠送,很多买家瞅准时机也开始出手,但仍然有部分理性购房者,心态平稳,持观望状态,等待政策落地。

“一直就看好这房子,原本是想交订金,定下这套房子,但快到五一了,就想看看有什么优惠政策”接受采访的贾

先生说。一直在东营做生意的贾先生准备在东营购置新房,记者采访中了解到,像贾先生一样,前期看好,节日购房的不在少数,作为婚房来说,购买迫在眉睫,加上节假日各种诱人的优惠让他下定决心出手。

但也有一些理性的消费者持保守态度,“优惠政策是很诱人,但现在房价跌宕起伏跟过山车一样,心里多少还是犹豫不决”,来自油田的陈女士说。儿女都在身边,自己想买一套改善型住房,真金白银的政策并没有扰乱她理性头脑,还是准备好好考虑,多家转转。某房地产商透露,今年“五一”期间,成交量不如往年,很多客户被连续

出台的政策左右得犹豫不决,动辄几十上百万的房款,还是让一部分市民在优惠政策的诱惑下保持冷静的最关键因素。

### 买不买难下决定

### 对楼市应持乐观态度

虽然东营楼市没有完全回暖,但从去年开始的政策倾向,对东营的楼市也起了鼓舞的作用,成交量也有了小幅的上涨。

“今年政策利好明显,房价不会再下降了,现在出手是好时机”。被采访的

购房者说,被采访的人群中很大一部分对楼市还是持乐观的态度,据记者了解,东营楼市在“五一”节之后预计会有小幅涨价的趋势。

楼市政策越来越宽松,央行降息等政策刺激消费者消费,政策为楼市铺路,如天气般楼市开始回暖。不管是刚需的房子还是改善投资的购房者,面对一系列的市场变化,依然是仁者见智者见智。

专家表示,如今政策利好,购房的最佳时期已经到来,购房者也不要过于盲目跟风购房,三四线城市上半年不必过于着急,建议关注城市供需,适当时机出手,寻得满意房源。