

# 楼市企稳,房产买点浮现

本报记者 董成成

2015年开年,楼市量价齐跌,市场陷入冰点。3月30日,多部委联合发布政策,犹如利器划破长空,一扫满城阴霾,巨人重新奔跑,全国楼市又因此沸腾。

从房地产市场成交表现来看,330等政策效应已初步显现。2015年1-4月全国商品房累计销售26358万平方米,同比下降4.8%,相比1-3月降幅收窄4.4个百分点。其中4月成交8131万平方米,

环比虽有14.3%的下滑,但与去年同期相比,上涨了7%,这是自2014年4月以来的12个月中,月度商品房成交面积首次出现同比正增长。

330政策特别是对改善型需求的提振作用尤为突出。然而,其中对市场影响较大的二套首付及利率下调等政策,银行反应却稍显滞后。

此外,在330新政及传统销售旺季

的带动下,全国房价环比略有上涨,城市间仍呈分化局面。4月份70个大中城市新建商品住宅成交继续回升,部分城市房价环比略有上涨。发布的数据显示,4月份70个大中城市新建商品住宅和二手住宅价格环比上涨的城市分别有18个和28个,分别比上月增加了6个和16个;持平 and 下降的城市个数均有所减少。初步测算,4月份70个大中城市新

建商品住宅价格环比综合平均上涨0.3%。

二手房房主也开始出现反价潮,根据数据监测显示,业主提价或反价6%-12%,而新增客高位增长15%,其中小户型成交活跃,不少投资客也开始蠢蠢欲动。

一、二线城市已经明显出现回暖趋势,三、四线城市基本已经企稳,随着去库存脚步的加快,楼市买点出现。

# 楼市现回暖态势 部分城市房价进入上行通道

本报记者 韩明烨



购房者在咨询房价。

今年以来,在经历了“3·30”新政和多项政策利好之后,楼市终于出现了止跌回稳的态势。北上广深四个一线城市,无论是新房还是二手房,房价环比均出现了上涨。业内人士分析,在多项利好政策的叠加影响下,楼市将逐步走出下行区间,呈现止跌回稳的态势,一线城市和部分城市房价将步入上行通道。

## 1-4月 多城楼市回暖态势明显

随着暖市政策的持续祭出,全国楼市回暖步伐逐渐统一,尤其是一二线城市的成交量上涨迅速,价格即将进入上行快车道。今年330楼市新政及两次降息对市场带来持续利好,使市场的热情重燃,可能会使楼市再度进入成交活跃期,但政策刺激对供过于求的三四线城市的提振作用有限。

数据显示,1~4月,珠三角地区销售面积增长15.6%。浙江省统计局发布的数据显示,1~4月,浙江商品房销售面积1368万平方米,销售额1409亿元,分别增长29.1%和27.5%,比去年同期大幅回升56.7和60.1个百分点。

业内人士分析,央行降息等政策叠加刺激之下,房地产市场信心将进一步提升,尤其是原来在“3·30新政”等政策刺激之下,对于已经呈现出基本面复苏态势的城市,如北、上、广、深一线城市,合肥、南京、南昌、苏州等部分二线城市,接下来几个月成交量短期反弹是板上钉钉的事,价格有可能会逐渐坚挺,甚至对于上述城市及市场基本面良好的城市(库存去化周期在15个月以下的城市)来讲,未来下半年预期会涨价、买涨不买跌的现象或提前来临。

## 4-5月 部分城市房价现反弹趋势

数据显示,4月份北京、上海、广州、深圳4个一线城市的新房和二手房价格环比均在上涨,新房价格环比平均上涨1%,二手房最高涨幅高达2.4%。少数二线城市房价出现上涨,但总体仍呈下跌态势,新房价格平均降幅为0.1%。此外,虽然三线城市新房整体价格环比平均下降0.3%,但部分库存少、去库存好的三线城市房价已出现明显复苏和好转。

此轮市场回暖当中,一线城市由于具有较好的聚集效应和大量的购买需求,因此在政策逐步放开过程中,楼市快速进入回暖节奏,随着成交量的持续回升,房价呈现上涨态势。相反,三四线城市由于库存居高不下,城市聚集效应有限,库存的去化速度较为缓慢。但是库存去化周期短的三四线城市,已然进入“量增价稳”的发展局面。

5月份虽然各城市间的楼市房价分化更显明朗,部分一线城市和少数二线城市房价出现上涨。但是多数三四线城市的市场十分依赖于政策支持力度,加上市场需求相对有限,在库存压力依然较大的情况下,三四线城市楼市未来“量价齐涨”的可能性不大,未来较长一段时间内,“量增价稳”仍将会是楼市主旋律。

## 哪些城市楼市将进入上行通道

一个城市房价是否会坚挺,最根本的因素在于经济发展和人口流入,以及一定时期内的库存。相关部门曾对2013年中国公共财政收入最高的50个城市的人口吸引力进行排名。其中人口净流入超过100万的城市共有22个,包括北、上、广、深以及苏州、厦门、南京等沿海中心城市,目前中国房价最高的城市都出现在这22个城市。

新建商品住宅价格上涨的18个城市,绝大部分是东部沿海的一二线城市。其中深圳、北京和上海三个城市的新建商品住宅价格环比增幅最大。深圳在2014年12月份成为全国首个房价上涨的城市,今年1~3月份继续上涨,扮演房价上涨的“领头羊”角色。

目前一二线城市与三四线城市的分化十分明显。由于在经济发展、公共资源、产业布局、人口流入等方面的不均衡,一二线城市和三四线城市的房地产市场已经出现了截然不同的走势,体现在政策刺激、成交、房价涨跌等方面的不均衡。

当然,人口是判断未来楼市的一大要素,一定时期内的库存量也很重要。比如,中西部一些城市如西安、兰州等地,需求也不小,但由于供应量过大,短期内房价仍难以反弹。但作为黄蓝两大国家战略发展交汇区,东营的外来人口一直在稳定增加,城市库存量将有望在短期内恢复正常水平。国内一线的地产品牌,在进入一些市场前都会对当地市场进行一个考察,确定当地市场未来一段时间没有风险,才会进入当地市场,现在东营地面上矗立的外来一线城市产品牌,无疑说明东营市场一直处在一个良好的可控发展区间内。

## 政策暖风熏得楼市醉

## 楼市总体复苏但难称红火

本报记者 侯晓芸

在三次降息两次降准等政策刺激之下,当下国内总体楼市基本面已开始复苏,但是对于大多数三四线城市楼市来讲想方设法跑量主题不变,因为库存量大去化周期长,意味着未来“去库存”仍将是许多城市的主旋律。

## 楼市复苏不改去库存主旋律

国家统计局公布的4月份70个大中城市新建商品住宅价格数据显示,当下国内总体楼市基本面已开始复苏,据统计,2015年5月11日-5月17日,东营各区楼市累计签约商品房440套,商品房签约面积甚至达到年内最高值。但是城市间楼市表现分化依旧明显,意味着楼市还难称“红火”,未来“去库存”仍将是许多城市的主旋律。

母亲节当天降息之后,在央行降息等政策叠加刺激之下出现一波入市的行情,市场信心将进一步提升,尤其是原来在“330新政”等政策刺激之下,购房者成本继续降低,楼市需求进一步激活。

但是就全国层面而言,复苏仍难以改变大多数城市“去库存”的主旋律。尤其是对于供地量偏大与库存量偏大的二线城市、大部分三四线城市而言,可以预见,平价甚至降价加速“去库存”依然将会是市场主流,房价短期内大幅上涨是小概率事件。

## 房企需把控好“跑量”窗口期

记者近日走访调查了多个楼盘项目,发现近期购房人数明显增加,且各大楼盘也顺势加大宣传力度,室内活动,室外展销,好不热闹!在东城,各大超市商场成了房企争相抢夺的有利“战场”,恒大、阳光100、中南世纪锦城都选择在乐天玛特、银座广场等地“驻扎”,府前小区、明月小区等人口相对集中的小区也成了房企的热衷对象,各种节目表演、展位、宣传单页布满小区广场。

根据国家统计局的初步测算,4月份70个大中城市新建商品住宅价格环比综合平均上涨0.3%,总体上已经回到正增长的状态。但不能不注意到的是,当下楼市总体上看依然只是“回暖”而非“火爆”。对于房企来讲,首先应积极调整推盘节奏,把控好两次降准三次降息之后的跑量去库存的“窗口期”,目前楼市已经进入下半场,市场需求已基本得到满足,捂盘惜售的结果只能是错过放量的窗口期,错过企业扭转局面的机会,所以房企需把控好这个“跑量”窗口期。

## 一个后悔药引发的“硝烟” 柠檬郡全城大派后悔药

在东营各个人群比较集中的地方发现一个奇怪的现象,每个人多的地方都会发现有很多人在排队领取后悔药,惊奇之下上前询问才知道是柠檬郡的“全城派发后悔药”的活动!这下小编又疑惑了,这是肿么了?柠檬郡的后悔药真的这么有效么?竟然引发这么多的市民在排队领取!

到访销售中心还有礼品相赠!更有惊喜大奖等你来拿!柠檬郡“百万豪礼”专场抽奖活动火爆进行中!活动期间前66名购买柠檬郡幸福爱巢均可参加抽奖活动!汽车、装修基金、整体厨房、家电、等等等等...仅仅66席怎能错过?小伙伴们赶快来围观,参加活动抢“惊喜”吧!下手慢的话,奖品可就被别人抢光了哦!

柠檬郡,为奋斗青年筑家府前街,助力每一位奋斗青年实现梦想!占据城市绝对核心位置,周边配套一应俱全,处于公认的东城中心,距离政府仅800米,可享新世纪广场、欧式风情街、东凯幼儿园、东凯小学、金水市场、社区门诊、府前大街一线政务、金融等生活配套,让你享受自然远离喧嚣的同时又享闹市便利,咫尺繁华,步行6分钟让你体验两种生活氛围。

绝版黄金地段,柠檬郡塑造了80-130m<sup>2</sup>N+1百变全明生态景观社区,俯瞰护城河美景,远眺丽日湖、清风湖风光,听鸟语花香,迎拂面春风,是繁华闹市中不可多得的一席幸福梦想居所。