乍暖还寒：房价何去何从

——楼市“窗口”看变化

3月住宅成交刚回暖，4月局部市场又下跌：近段时间，楼市“寒流”和“暖流”交汇涌动，步入房价走向“微妙期”，引发各方关注。

持续调控下的楼市出现哪些新变化？今年房价会否再现“大起大落”？在经济增速回落背景下，楼市调控面临什么考验？

参观者在上海市一次房展会上查看房源信息。新华社发

房价会否再次上涨？

国家统计局4月18日数据显示，3月份房价总体上继续呈下降态势，但新建商品住宅销售价格环比上涨的城市有8个，比2月份增加4个。

“房价似乎正触底，大家又开始谈买房话题。”上海一家咨询公司白领刘彤告诉记者，“我们办公室里五六个没有买房的同事中，最近一人刚刚出手，另有两人正频频看房。”

在北京，记者4月15日在南五环附近的“鸿坤理想城”售楼处看到，大厅之内有上百人在咨询、办理购房手续，这与前不久无人问津的场面形成对比。购买了一套房产的北京市民李辉说，他在京工作已6年，错过了2008年房价低谷期，当前房价有所调整，“怕再错过了”。

记者发现，近期进入楼市的不仅有居住性购房的“刚需”身影，也有少数投资者“变相入市”。在北京首开熙悦山项目现场，在记者追问下，方先生坦言，他和未婚妻名下各有一套房产，为规避“限购令”，他们推迟婚期，最近刚出手买了一套房子。而有些家庭为了绕开限购政策，甚至搞起“假离婚”。

对于楼市“回暖”迹象，中国房地产学会副会长陈国强认为，首先是针对“刚需”的信贷政策松动，目前购房者首套房可做到9折利率，相当于房价下调5%至10%。其次，在房价下降效应下，“刚需”入市积极性增加。第三，限购政策执行超过一年，外地符合购房资格者增多。

不过，世联地产17日发布报告称，当前购房者信心指数只是小幅回升，表明购房者对未来半年房地产市场走势的乐观程度有微小改善，但仍处于历史低位，而且仍有近五成客户认为价格会继续下降。

显然，将刚需的阶段性释放，当成房价再次进入上涨通道的信号，是不确定的。

“市场回暖，火热招聘，月薪过万不是梦想？”

由于处在楼市的神经末梢，房产中介公司被认为对市场冷暖最敏感。

链家地产置业顾问赵先生告诉记者，自今年2月份以来，市场就转暖了，成交量逐步走高，连他们自己都感到意外。

记者近日在北京百环家园、珠江帝景、三环家园、万年花城、瑞海家园等项目附近走访看到，马路上中介房源牌数量多了起来，中介门店进进出出的人也明显增多。

与数月前大量关店、裁员不同，现在一些中介门店又打出招聘广告。北京一家大型房产中介的招聘口号是：“市场回暖，火热招聘，月薪过万不是梦想。”

不过，据北京中原地产统计，二手房成交量在3月出现再次突破万套后，在4月上半月成交量有所下行。

记者在北京走访发现，目前成交多的二手房主要在三环以外，中心城区的成交仍然低迷。

对此，北京中原市场研究部总监张大伟分析说，刚性需求大规模入市的前提是房价有明显松动，但从北京等大城市二手房市场来看，整体降价力度仍然有限，成交量难以持续增加。

还要看到，在限购政策不松动下，“刚需”释放后将会呈现一定的衰弱效应。

“本次楼市调控本质是行业大调整，短期回暖难以改变行业调整格局。”世联地产北京公司副总经理刘春岩表示，这一判断综合了当前国内外经济形势，也考量了地方考核体系改革等变量，应当是科学和清醒的。

房价难再“大起大落”

作为房地产开发的前端，土地市场冷暖是开发商预期好坏的“试金石”。

4月18日，北京丰台区卢沟桥乡C9地块招标，只有一家公司参与报价，最终以3.58亿元“底价成交”。此前的3月27日，上海崇明县城桥商品房基地1号和2号地块招标，同样被唯一竞买人以底价买走，其3075元/平方米的楼板价，较一年前缩水四成多。

“行情好的时候，是开发商找政府；现在倒过来，政府找开发商。”上海一家房地产公司老总说，受持续从紧的调控政策及供地季节性调整等多重影响，开发商拿地的热情仍然较低。

不仅如此，商品住宅市场仍然持续着降温过程。国家统计局数据显示，一季度商品房销售面积同比下降13.6%；其中，住宅销售面积下降15.5%。东部地区的降幅明显大于中西部地区。

另一个问题是开发商的“库存增加”。据北京中原地产统计，截至4月15日，沪深两市已有85家房企发布年报，合计库存值高达9641亿元，相比同样面临调控的2008年同期，库存值上涨180%。预计全部上市房企的库存市值达到1.2万亿元，创出历史新高，库存消化周期超过4.5年，同比明显延长。

复地集团董事长张华说，近期公司专门邀请同行、专家举行研讨，大家觉得，目前企业对调控的认识越来越理性，今年房价应该不会出现“大起大落”。

后市“两大矛盾” 考验未来调控

4月13日的国务院常务会议重申，坚持房地产调控政策不动摇，决不让调控出现反复。业内人士分析认为，目前楼市在向调控预期的方向演变，但依然面临双重考验。

其一，“抑投资”与“保刚需”如何并举？

“经过此轮调控，更多房企将会加大普通住宅的开发比重。”复地集团董事长张华说，抑制房地产投资过快增长，不能一刀切，推动楼市结构持续优化才是正途。

“今后应强化‘有保有压’的差别化机制。”上海永庆房屋公司总经理陈史翎等人建议，既要对投资投机性需求设立“防火墙”，又要让合理的购房需求正常释放，这需要从信贷、土地、税收等多方面实施“定向调控”。

其二，“保增长”与“调楼市”如何兼顾？

今年一季度全国GDP增幅延续回落态势，创下2009年第二季度以来新低，部分省市经济和财政增速更明显低于预期。调控之下房地产业的降温、土地出让金的缩减以及关联产业的低迷，对地方政府的压力正越来越大。

国土资源部日前要求“各地要充分估计宏观调控持续推进可能面临的困难”，以保障性安居工程用地落实为重点，做好住房用地供应工作。

同策咨询研究中心总监张宏伟等业内人士表示，抑制房价从根本上说要“促供应”，在今年“保增长”与“调楼市”关系上，各方博弈会加剧，这要求在落实楼市“政策调控”的同时加强制度建设。

据新华社电

新和铭城：高尚生活社区

一处新国粹主义美宅，一处都市生活样板，一处高尚品质社区，于汉阳路繁华之上，历经万千砥砺，唯得铭城。在城市中积累岁月与回忆，积累人生的点点滴滴，当拥有了成功和资本之后，城市的主角淡定从容，睿智内敛，执着于都市豁达的生活态度，引领着城市的潮流。新和铭城正是为了满足城市主角对高品质生活的要求，在城市繁华中心，首创都市主义生活样板社区，让城市的主角保持一贯的幽雅。

优居汉阳路，纳繁华而享私域

一条汉阳路，承载周口万千繁华印记。新和铭城项目位于城市主干道汉阳路，列席周口传统富人区，项目交通便利，学校教育、餐饮娱乐、银行等配套齐全。项目由10栋高层住宅围合而成，配以2000平方米坡地景观，让居住进可享一城繁华，退可享家园宁静，纳繁华而享私域，最为惬意。

全优品质，周口唯此新和铭城

新和铭城选用创新性的新国粹美学建筑，采用经典黑白立面，做到中国传统文化与现代建筑的完美融合，明快大气，极具品位感。新和铭城重金聘请香港泛亚国际作为小区的景观公司。香港泛亚国际采取总体围合空间手法开放式布局，结合原有地势，规划了2000平方米中庭坡地公园，使得新和铭城项目的高尚品质形象更加深入人心。项目还规划1300米的深井温泉、商业步行街、标准网球运动场、电梯直达地下停车场，精装入户大堂、空间布局、建筑工艺等细节打造更是精益求精，力求为城市精英提供一个理想的全优人文生活城。

臻致户型，幸福置业一步到位

新和铭城户型布局采用人体工学原理，尤其考虑到成长型家庭的空间需求，创新2+1、3+1户型设计，全明通透，超高得房率，做到实用性与舒适性的完美融合。

春暖花开日，购房正当时。新和铭城80~120平方米阳光美宅，买两房得三房，臻致户型，幸福置业一步到位。

新和铭城，由周口市隆翔房地产开发有限公司开发的高尚住宅项目，位于汉阳路与黄河路交汇处，总建筑面积12万平方米，由10栋高层住宅围合而成，规划有1300米深井温泉、标准网球运动场、2000平方米坡地园林景观，户型面积从80平方米~136平方米，更有2+1、3+1自由组合户型，精心设计打造，能满足业主各种生活品质需求。**（阿伟）**