

瞄着政策“空窗期”

# “中国式买房”压倒刚需在蔓延

传统旺季“金九”楼市本就一片火热,再加上“中国式买房”瞄准楼市调控政策“空窗期”袭来,近期楼市火热逼人。目前,市场对楼市预期依然看涨,盲目性、恐慌性购房增加,接下来的“银十”以及年底楼市会否延续高烧?

## “金九月”多地一房难求

“金九”向来是楼市旺季。在刚刚过去的中秋节期间,许多城市楼盘大量开盘,频频出现“日光盘”现象,一些价格适当、地段优良的楼盘甚至“一房难求”,不少人感慨长假变成了看房游。

更有甚者,连买房都要预约。武汉东湖开发区一高档住宅对没有预约取得看房资格的顾客一律谢绝入内。售楼小姐告诉记者:“由于销售非常火爆,买房须通过电话进行预约,再排队等候,轮到你的时候再来。以前一般只用等两三天,现在人比较多估计得等一个星期。”

类似的火热情形也出现在北京、广州等地。北京的望京金茂府小区、华侨城、中建国际港等多个项目,一开盘就被排队抢购。

一方面是成交量井喷;另一方面房价涨幅已接近控制“红线”。在2013年北京秋季房展会上,全场几乎找不到几个低于每平方米2万元的楼盘。国家统计局数据显示,8月份,北上广深等一线城市新建商品住宅价格同比上涨

18%~20%,连续8个月领涨全国。

中原地产市场研究部总监张大伟分析,从目前数据看,一线城市房价持续快速上涨,“许多城市想要完成年度调控目标的难度非常大”。

## 眼瞅着要涨赶紧买

从去年楼市供大于求到今年夏季淡季不淡,再到“金九”的一房难求。楼市持续火热之下,虽然屡屡传出收紧调控之声,但已有超过半年多没有出台新的严厉措施,个别三四线城市甚至尝试放松调控,市场预期逐渐看涨,为了“不后悔”“捡便宜”,越来越多的观望者付诸行动。

武汉碧桂园置业经理藏航告诉记者,由于该楼盘主推别墅,目前均价每平方米1.2万元,马上推出的二期预计均价每平方米1.5万元。“最近几个月卖得非常火,许多人眼瞅着要涨了赶紧买。”

武汉浦江筑城公司房地产总监梅水雄说:“由于目前出现短暂的政策空窗期,加上楼市火热,恐慌性和盲目性购房者增多。特别是最近一段时间,并不急于购房的改善性需求购房明显增多。”

与武汉一样,改善型购房者在许多城市逐渐成为主流,由于手中资金宽裕,不管是不是

缺房,看到别人买,自己也去抢一套,成为“中国式买房”的主力军。多家机构报告显示,当前北京市场主力购买户型是80~120平方米,总价区间为150万~300万元,与改善型群体的需求较吻合。

不少人既不属“刚需”,也无迫切的改善要求,但看到当下楼市红火,周围同事朋友接连购房,便也按捺不住冲动加入买房大军,这种“中国式买房”的跟风者并不鲜见,也进一步加剧了市场的过热现象。

“中国式买房”是从众心理作祟,一窝蜂涌入楼市,买涨不买跌,将风险抛在了脑后的行为。“‘中国式买房’也因为投资渠道狭窄。”梅水雄认为,楼市中刚需已明显后劲乏力,改善性购房越来越多。

## 市场“虚火”有待调控出手

在房价持续上涨的压力下,出台长效调控机制的预期日益强烈。虽然我国从未放松过楼市调控,但经历连续十多年调控后,政策之手逐渐出现“无力感”。在当前房价普涨的背景下,如何让市场回归稳定,让“中国式买房”回归理性成为后期楼市走势的重要因素。

“中国式买房”无疑进一步加剧了市场的“虚火”现象,也让楼市变得不够理性。

但受近期频出的“地王”及连续攀升的房价影响,市场对房价上涨的担忧更加明显。中国指数研究院华中分院总监李国政预计,下半年,“中国式买房”还会增多,并逐渐将楼市的火爆推向高潮。

大量买房人涌进楼市,无疑会进一步推动房价高企和开发商惜售。李国政表示,“中国式买房”大多瞄准大户型、高价位住宅,从而间接带动房价上涨。包括北京在内的二线城市,这一态势将在相当长时间内存在,急需市场进行调控引导。

楼市调控更多的是调预期,而不是管价格。华中科技大学公共管理学院教授王国华表示,面对房价高位震荡,应尽快出台促进楼市健康发展的长效机制,包括用税收、信贷等经济和法律手段进行调控,完善住房和用地供应体系,推进住房信息系统以及住宅供应交易市场化等建设。

“买房建立在对房价上涨的预期上,只要预期没有发生逆转,跟风买房还会出现。”王国华说,长效机制建设并非一朝一夕的事。目前,既要政策加强执行力度,督促地方落实;又要完善已有的楼市政策框架,注入更多的市场因素,并尽快予以披露,听取社会各界意见,稳定市场预期,维护市场稳定。(新华)

# 广告