

价值决定影响力

## 春天到了, 楼市回暖?



楼市在经历了一个冬天的冰封之后, 上周, 楼市似乎在一夜间复苏, 原本门可罗雀的各大楼盘售楼处一下子变得热闹起来。春节过后, 认购量连续走高, 来自网上备案的数据显示, 2012年2月12日~2月18日期间, 合肥市共成交住宅类商品房983套, 成交商业类商品房65套, 成交办公类商品房34套。从销售数据可以看出, 上周期间合肥市住宅销售量较此前一周的583套有大幅度上涨, 涨幅达68.61%。在价格上也略有上涨, 上周期间合肥市住宅类商品房的销售均价为6855.36元/㎡, 较此前一周的6360.91元/㎡上涨了494.45元/㎡, 涨幅达7.77%。合肥楼市是否已经真的度过了冰封期, 全面回暖呢? 业内人士表示, 在宏观调控不放松的情况下, 楼市的情况不会特别乐观, 不过刚需可能会迎来利好。

谈正民

## 楼市成交量陡然提升

从前就一直看房的小韩近期一直在犹豫着是否出手, 主要原因是他在最近的看房过程中发现各大楼盘的看房人数明显提升, 担心楼市是否会因为回暖而价格反弹。上周他去位于政务区的一家楼盘做了诚意登记, 原先接待他的置业顾问因为太忙, 只对他做了简单的接待。晚上回家后, 置业顾问给他发来短信表示: “近来看房的客户太多, 可能有照顾不周之处,

还请谅解。”而在其参加的该楼盘意向客户QQ群中, 有网友表示, 该小区进行诚意登记办理会员卡的人数已经超过4000人, 远远超过该楼盘即将推出的住宅套数, “里面保洁的阿姨都说一天有30到50人来看房。”

来自网上的备案数据也印证了小韩的判断。上周销售量出现了连续三周大幅度回升的现象, 销售量达到了983套, 这是自2011年11月份以来的单

周销售量最高的一周, 也是销售量接近1000套的一周。

在单日的销售中, 上周期间有五日的销售量是超过了100套, 其中2月17日的销售量高达204套, 是近三个月来的单日销售量最高, 单日销售量较之前几周出现了大幅度上涨的现象。而上周期间周末两日的销售量也超过了50套, 销售量相对前几周也有明显的上涨现象。

## 断言楼市春天到来尚且过早

合肥某房地产企业相关负责人告诉记者, 年后的前两周, 每周例会上参会的同事都像以往一样沉默不语, 情绪一直比较低落, 而在上周的例会上, 明显变得群情振奋起来, “大家都压抑了很久, 最近销量明显提升, 同事们也都高兴起来, 甚至有不少同事喊着要‘涨价’。”

那么楼市春天是否已经真的来临了呢? 业内专家表示, 这样的结论尚且过早, 楼市还远没到乐观的时候。

专家分析, 从以往的楼市情况来

分析, 虽然中国存在着大量的刚需, 但左右中国楼市的依然是政策和宏观调控的力量, 而近期芜湖有救市意味的楼市新政出台后, 短短几天即遭打压, 这说明高层对于楼市调控的力度抱着不放松的态度, 否则大可顺水推舟。“宏观调控不放松, 楼市要爆发式的回暖显然不现实。”

合肥学院房地产研究所副所长凌斌也表示, 楼市尚未回暖, 一是因为“回暖”经常意味着“涨价”, 而涨价与促使房价合理回归的目标不一致; 二是因为成交量确实没有回暖, 合肥每

年有30万人要进城, 假定人均30平方米, 户均90平方米, 至少60%要买房, 则年需6万套或月均5千套, 因此目前楼市“回暖”依然尚早。

从合肥住宅销量来看, 虽然上周楼市销量有大幅提升, 但这是建立在前期销量很小的前提下, 虽然单周销量逼近千套, 但是与以往每个月正常销售四五千套相比, 不过是正常的量而已, 而且随着芜湖楼市新政被打压, 楼市博弈双方的心理再度扭转, 后期能否延续目前的销量也有待观察。

## 刚需或将迎来真正利好

2月18日晚, 中国人民银行决定, 从2012年2月24日起, 下调存款类金融机构人民币存款准备金率0.5个百分点。政策刚出台, 房地产业众多知名人士即在微博上对此项政策表示了欢迎。不过也有研究人士表示, 降低存款准备金率不过是预期中的事情, 主要是为了应对经济下滑的风险, 并不是为了救市。虽然双方对政策给房地产业的影响所持观点不同, 但都承认, 此

项政策对于首次置业的刚需一定是利好。

凌斌表示, 下调存款准备金率对于首套房置业群体可能是一个影响比较大的好消息, “国家现在已经明确表示优先考虑首次置业, 近阶段也有可能会有相关的政策出台”。但是, 对于二、三套房等的购房者影响相对较小。安徽大学金融专业教授徐亚平也表示, “在宏观调控政策不改变的前提

下, 存准的下调是对市场的微调, 对于刚需购房贷款方面可解读为利好。”

据了解, 目前合肥部分银行已经开始下调了房贷利率, 从此前不同程度的上浮回到基准利率, 甚至有分析认为, 年内会有多次的存款准备金率下调, 释放更多的资金, 而政府对房贷有保有压的政策, 可能会对首套房有更多倾斜, 届时首套房利率优惠折扣再次出现并非不可能。

## 微·观楼市

马光远



学者、中国民主建国会北京西城区副主委、西城区政协常委

下调存款准备金并不可怕, 可怕的是利益集团利用话语权刻意曲解政策, 并扭曲政策。去年中央经济工作会议说得很明白, 货币政策要向小微企业及国家重点建设项目倾斜, 不是向房地产倾斜。但每一次下调, 一些开发商像打了鸡血一样的兴奋, 并大肆宣泄自己的高兴。政策很重要, 对政策的及时解读更重要。

杨少锋



中投联达(北京)投资有限公司董事长、联达地产机构董事长

房地产政策必须兼顾各种需求, 首次置业、改善及投资需求都不能剥离, 否则取消市场化最终结果就是房地产企业整体退出, 最终将只剩下国企和政府, 若干年之后新一轮问题将更大。所以政策必须兼顾三种需求, 关键是如何在三者之间形成平衡。

陈国强



中国房地产学会副会长

“70大中城市房价首次全线停涨”逐步完善政策“至少传达了两个信号, 首先在过去一年多的调控中, 政策本身仍有优化的空间; 其次说明抑制投机投资已经成为一种长期的政策指向,” 逐渐完善“意味着将会出台更具市场引导性的长期政策来取代短期的行政直接干预。”

李稻葵



清华大学经济管理学院经济学讲席教授, 博导, 长江学者特聘教授

2月24日下调存款准备金, 这开启了宏观政策微调的进程, 目的是解决实体经济、尤其是小微企业融资难的问题。但监管力度会提升, 防止资金进入非实体经济。房地产方面, 在坚持调控方向不变的前提下, 有针对性的微调也将会有必要。