

# 感恩贺新年 楼市春来早

□本刊记者 刘琨

春节长假中，人们大多是走亲访友，饭店、商场、游乐场所生意兴隆，人气旺盛。而楼市在经历了一年的繁忙后，很多楼盘在假期放假了，但部分品牌房地产企业为了给在假期看房、选房的人们提供便利，仍然开放了售楼处，看房者不少，尤其是外地回洛探亲访友的。

## 感恩贺新年活动聚集人气

在春节长假期间开放售楼处并不是单纯地为完成销售任务，而是宣传楼盘品牌形象，并坚持以客户服务为中心。房地产行业经历数十年的发展，已经从以项目销售为目的逐渐转变到建设企业品牌、客户服务、人文关怀等增值项目上，一个可持续发展的金字品牌，

一个广受欢迎的口碑远比既得利益更重要。

顺势而为，洛阳日报报业集团在春节前组织的洛阳楼市感恩贺新年活动受到了主流房地产企业的热烈响应，参加活动的企业在《洛阳晚报·楼周刊》集体公布了春节期间的优惠措施，并安排员工在假期内值班，开放售楼部接待春节访客。据了解，假日期间仍有不少客户登门，并有部分异地返乡的朋友真的在春节期间购置了新房。虽然交易情况不如节前积极，但无形的品牌建设取得了很好的效果。

## 调控政策细化 购房者观望多

春节期间，全国的楼市交易普遍下滑，这与国家近期出台的综合性房地产调控政策有关。

1月26日国务院常务会议推出房地产调控措施“新国八条”，对贷款购买第二套住房的家庭，首付款比例不低于60%，贷款利率不低于基准利率的1.1倍。1月28日起重庆、上海正式试点开征房产税。2月9日起金融机构一年期存贷款利率分别上调0.25个百分点，住建部也于2月9日上调个人住房公积金存贷款利率。

另外，根据春节前公布的“新国八条”要求，尚未采取住房限购措施的直辖市、计划单列市、省会城市和房价过高、上涨过快的城市，要在2月中旬之前出台住房限购实施细则。

对此分析人士指出，楼市目前处于观望期，房地产企业在等待各地政府对调控政策的落实细则，购房者也在观察楼市走向，寻找更合适的购房时机。



(资料图片)

## 二月中旬期限将至 仅4城市出台限购令

据了解，自1月26日“新国八条”出台至今，仅有青岛、上海、济南、成都4个城市出台住房限购政策，而现在距离新规定的时间窗口仅剩几天。

按照要求，2月中旬之前，要求出台限购令的城市包括：各直辖市、计划单列市、省会城市和房价过高、上涨过快的城市。

照此估算，将至少有36个城市需要出台或更新住房限购措施。

由于房地产对经济发展的拉动作用明显，地方政府出台“限

购令”的热情不高被认为是主因。但业界预计，未来数天内，规模空前的限购大潮可能席卷数十个城市，并将打压今年的市场成交规模。

本周，成都首次出台房屋限购政策，并成为继青岛、上海、济南之后，第4个在“新国八条”之后出台房屋限购政策的城市。

按照“2月中旬”的时间窗口，距离出台限购令的截止日期只剩下几天，而仅有4个城市“响应”限购措施，这一进度显然不及大众的期待。“按照每个省1个~2个城市计算，将至少有四

五十个城市出台限购政策。”一位不愿透露姓名的政策研究者表示。

有业内人士认为，地方政府对“限购令”热情不高，是因为房地产是拉动地方经济的主要动力，限购令会严重打压楼市。

另一个值得注意的细节是，济南市于1月21日出台的新政要求，该市及非该市户籍居民家庭，只能在市区范围内新购一套新建商品住房，力度明显不及“新国八条”。

同时，与“新国八条”强调的60%不同，济南市要求对贷款购买第二套住房的家庭，最低首

付款比例为50%。

对此，业内人士认为，在政策执行过程中进行“打折”的情况只是个案，多数城市仍将严格按照要求出台细化政策。另一种观点则认为，不排除将来调整“济南版”新政的可能。

(据新民网)



## “新国八条”密集落地 限购令成催购令？

按照“新国八条”有关规定，尚未采取住房限购措施的直辖市、计划单列市、省会城市和房价过高、上涨过快的城市，要在2月中旬之前，出台住房限购实施细则。有业内人士计算，在上述要求下，将至少有36个城市出台或更新住房限购措施。

限购大潮即将来临。那么，全国各地目前房地产市场的反映怎样，消费者和企业的预判又如何呢？

记者在采访中发现，限购令的出台似乎对红火已久的房地产业

场没有造成强烈的震动，在济南市中心大明湖北侧的一处楼盘售楼处，这里并没有因为出台限购令而冷清。

据调查，在房产调控政策相继出台以后，济南市的新房网签数量不仅没有降低，反而大幅提升，比平时多出了70%左右。“限购令”何以成了“催购令”？有关专家认为，目前新房网签量大幅上升的原因是很多购房者并没有对政策理解透彻。

### 京版“国八条”可能最严

14日，北京市政府召开常务会议，研究贯彻“国八条”精神，进一步加强本市房地产市场调控工作等事项。业内人士普遍预计，该市落地政策有望在周内出台，并将成为政策执行最严格的城市。

业内人士预计，北京市早在去年4月30日就率先出台了限购政策，虽不在此次规定的城市之列，但该市的新版限购令也很可能于本周公布。同时，由于

在前两轮的楼市新政中，北京均采取严于国家政策的实施细则，因此在这轮新政的落地细则上，很可能继续在全国各城市中从严执行。

记者从各大中介了解到，北京市购房者对于“新国八条”的落地细则中，最关心的是限购政策中家庭房产的认定标准。链家地产市场研究部首席分析师张月告诉记者，目前业内有消息传出，北京的限购政策也将以家庭实际拥有的房产为准，并且在判定“二套房”时取消认贷。

“以‘真正持有’来执行限购，意味着可以通过出售原有房产的方式进行再购，改善性需求受到的限购影响将减弱。”张月表示，北京若按照“实际持有”来落实限购政策比较合理，“限购+鼓励换房”应该成为政策组合的最优选。据介绍，一般换房的都是“卖小买大”，根据“链家地产”市场研究部统计数据，分析，“卖小买大”在购二套房人群中大概占到30%至40%之间，其余的多为换房但面积没变，或者原在郊区向城中换房，卖大买

小。如果按照“实际持有”政策限购，“卖小买大”的比例会继续上升，这样能够为市场提供出大量的小户型、总价低的住房，这样既保障了市场供应，又腾出一部分总价低的房子用以消化刚性需求，将有利于房地产市场。

### 量价均有可能下滑

山东大学经济学院副院长、房地产研究中心主任李铁岗教授：人们都有这样一种意识，你越限购，说明越缺，那么有人说这个“限购令”可能是一个“催购令”。如果按照国家新出来的这个八条政策，可能就不再能买到第三套房子了，那也就可能造成“限购令”暂时成“催购令”这样一个情况。

中原地产投资顾问部总监薄夫利：相对于一线城市，济南的市场投资性需求并不是很旺盛。我的预计是，成交量肯定会出现下滑，成交价格有下滑的空间。开发商调整策略的话，不排除成交量同比会持平的这种发展趋势。(据新华网)



## 北京 楼市成交量下降

新“国八条”出台已逾半个月，北京楼市成交量下挫明显。北京市房地产交易管理网统计，春节假期后一周(2月9日至2月14日)，北京商品期房住宅日均签约155套，比春节前一周下跌48%。同期，商品住宅现房和二手房也出现了明显下滑。

春节前后，除商品住宅期房成交遭遇“腰斩”以外，统计还显示，现房住宅成交大幅下滑。2月9日至14日，全市现房住宅成交220套，比春节前有统计的一周(1月26日至1月31日)下滑23%。除新房外，二手住宅市场也走低。2月9日至14日，二手住宅签约4064套，比春节前一周(1月27日至2月1日)下滑13%。

## 南京 楼盘有的喊涨有的叫跌

对二次置业贷款、二手房营业税、限购等都做出严格规定的“新国八条”，给南京楼市带来的影响还是看得见的。春节期间36套的认购量，创下南京楼市5年来同期最低。春节过后，随着南京限购令细则即将出台的消息被传得沸沸扬扬，楼市出现了分化现象：有的楼盘逆势涨价，有的却要大幅降价以吸引人气。

时下，南京限购令细则正呼之欲出，而有关部门到目前为止仍然没有透露相关的信息。“新国八条”中提到，房价过高、上涨过快的城市要在2月中旬前出台住房限购实施细则。与此同时，江苏省政府办公厅日前也重申，包括南京在内的江苏房价过高城市，要在2月中旬前出台限购令细则。在这样的背景下，南京限购令细则出台犹如箭在弦上，让部分开发商不免乱了阵脚。有的为了避开政策，欲抢在限购令细则出台前开盘；而更多的开发商则表示，他们要坐等细则出台后，再制订楼盘的具体销售计划及应对措施。(据新华网)

