

# 促销“真金白银”，打折“真刀实枪”，五一楼市活跃，但专家认为 刚需“活跃”市场“回暖”为时尚早



国家统计局日前发布了3月份70个大中城市住宅销售价格变动情况，与上月相比，新建商品住宅价格下降的城市有46个，持平的城市有16个，上涨的城市有8个。

记者采访的不少业界人士表示，郊区低价成交拉低了整体成交均价。统计数据背后实际上是房价结构性下降，中心城区“有价无市”，新建楼盘基本都分布在郊区，成本低、配套设施相对不完善，价格提不上来，部分楼盘还在降价，成交也主要在郊区。

□新华社记者 叶锋 刘敏 徐海波

核心提示

房企打折“真刀实枪”，购房者复现“排队购房”……五一小长假期间，各地楼市“躁动不已”。

不过，记者采访发现，楼市各方的博弈日益加剧。仅凭短期的活跃，就断言市场回暖为时尚过早。楼市调控既不可掉以轻心，也应注意“区别用力”。

新华社记者 冯印澄作

## 1 聚焦

### 以价换量蔓延 刚需“活跃”市场

4月29日，小长假第一天，北京南四环外新开盘的“鸿坤·曦望山”项目认购现场堪称“火爆”。记者上午在现场看到，此次推出366套房源，但排号已近1000人，挤满了整个大厅；网上团购报名者也有近千人。

现场给出的“真金白银”的优惠让不少人心动：搜房网会员交2万元服务费抵6万元房款、开盘当天八七折优惠，包括首付30%有5个点优惠等。

“上午8点来的，排号就已排到280多号。”现场购房的31岁的王先生说。临近中午，他终于“抢”到了一套两居室。同一天开盘认购的“保利·春天里”等楼盘也出现了类似的热销场面。

在上海，和以往假日楼市“遮遮掩掩”的优惠不同，今年五一房展会上，房企打折“动了真格”。嘉定新城的“盘古天地”，去年报价最高1.8万元/平方米，此次折后价在1.4万元/平方米至1.6万元/平方米；宝山顾村的“保利·叶语”，去年曾卖2.2万元/平方米，此次有“成交送8万元”的促销活动……

在武汉，市郊一个楼盘推出“五一买房立减1万”的活动，不少“刚需族”在5月1日一早就坐上1个多小时公交车赶到售楼处。销售人员介绍，1日上午就有10多人交了定金。而在市区“福星惠誉”楼盘现场，售楼中心里挤满了人。销售人员告诉看房者：“我们

经理已经发话了，这一周要把剩余房源解决掉。”

“经过一段时间的调控，我们看到了降价希望。现在买房也许不是最好的时机，但错过了还是会觉得可惜”。整个五一小长假期间都忙于看房的北京市民张女士的话，在购房者中颇有代表性。记者感到，这种“抢购”，是长久焦灼等待后需求的释放；是“涨怕了”的购房者“不得已而为之”的举动。

中原集团研究中心总监刘渊认为，在调控政策的引导之下，刚性需求和部分改善需求正加快入市。此时，“低价入市”仍是提高销售率最为重要的手段，低价优势甚至可以弥补楼盘在品质、品牌知名度上的不足。

## 2 分析

### 楼市博弈有增无减 断言“回暖”为时尚早

楼市的博弈是一场拉锯战，每次价格变动背后都是购房者和房企的相持、进退。调控“重压”之下，博弈的天平似乎在向购房者倾斜，但反弹力量绝不可忽视。

“买的人多了，开发商就会见好就收。”一些看房者认为，房源价格频频改变，就是开发商与购房者心态博弈的结果。

统计数据显示，4月份武汉楼市发生价格波动的楼盘有40多个，其中涨价的楼盘超过了1/3。

戴德梁行华东区综合住宅服务主管伍惠敏说，在调控压力下，当前住宅市场确实处于历史低位：除了公开打折的楼盘之外，市场中的大部分项目都存在

议价空间，其中甚至包括那些拥有稀缺性资源、此前始终不愿意加入促销行列的高端住宅项目。此外，许多中端楼盘甚至是在以成本价出售。

她认为：“从历史数据分析，成交量迅速拉升往往是市场反弹的最直接信号，但是目前市场呈现明显‘政策市’的特征。因此仅凭短期成交量的拉升，就开始展望楼市的反弹，显然为时尚早。”

即使是收获了活跃行情，楼市成交依然处在低位。国家统计局数据显示，今年一季度，我国商品房销售同比下降13.6%，而商品房待售面积却增长35.5%。从

各地统计数据看，不少城市4月份的成交量又出现环比下滑。有关城市住建委公布的4月份相关数据显示，北京新房成交量环比下降3.6%；上海新房成交量环比下降26%；广州新房成交量环比下降18%，但同比去年增长9%。

价格方面，中国房地产指数系统百城价格指数报告显示，4月份全国100个城市住宅平均价格环比3月下降0.34%。

“五一小长假期间这一波活跃行情，并不意味着市场会迎来‘红五月’。目前的成交离正常水平还有差距，市场能否复苏还需观察。”上海永庆房屋有限公司总经理陈史翎说。

## 3 对策

### 刚性需求须鼓励 “区别用力”施调控

从长期来讲，以后的楼市调控手段可能从限购、限价等行政手段转变为市场经济手段。但“政策市”的性质和回暖基础脆弱的现实，表明调控还没有到可以松绑的时候。

上海易居房地产研究院副院长杨红旭认为，如果下半年市场慢慢回暖，政策将趋于稳定；如果房价止跌反弹、市场反弹幅度过大，可能会招来新一轮打压，“因为今年控制房价仍然是很重要的目标”。

住房和城乡建设部政策研究中心主任秦虹4月29日表示，未来楼市调控政策的核心仍是控制房价上涨，让被投资性需求推高的房价回归合理水平，让超过居民人均可支配收入增长水平的房价不合理上涨回归理性。另外，持续加大保障性住房建设力度，增加普通商品房供给，满足市场刚性需求。

值得关注的是，近期对刚性需求的鼓励措施正陆续落地。比如，从3月中旬开始，北京、上海、武汉、南京等一、二线城市的部分银行首套房贷款利率从基准利率下调到九折左右，部分银行甚至推出八五折优惠；此外，一些二、三线城市纷纷上调住房公积金贷款上限，两成首付购房政策重新回归市场。另外，多个城市相继修改了“非普通住宅”标准，使更多普通住房享受到契税优惠，也在一定程度上减轻了刚需购房的税费负担。

“这样的导向应该坚持。此外，鼓励刚需入市的方式可以是灵活多样，但在执行环节要严格控制在‘非刚需群体’钻空子。”同策咨询研究中心总监张宏伟说。