



房价上 **涨**

是外围市场传导还是开发商营销策略？

其中原因各方评说不一

价格由市场决定，取决于供求关系，在楼市政策宽松的环境下，购房需求被有效激发，多个标杆城市上涨也会对温州起到带动作用。在短期内供给不变的情况下，需求量增大，价格自然上升。与此同时，开发商采取“低开高走”的营销策略，能让购房者看到一种保值、增值的效果。然而在当前“一房一价”的情况下，不同楼盘及同一楼盘不同房源都会因位置、户型、楼层等因素存在价格差异，因此购房者仍需注意房源本身。

开发商积极获取土地，也反映出对未来楼市存在较好的预期，高溢价率也会对该区域其他楼盘的销售起到带动作用，但不排除开发商为推动自己在该区域其他开发项目的销售、定价而高价拿地的情况。当前鹿城区多宗地块出现高价拿地、高溢价率现象，导致这些楼盘普遍定位高端，因此出现楼盘同质化现象，这将造成更加激烈的竞争。因此，开发商拿地应保持清醒，根据市场需求，采取差异化定位，这也是供给侧改革的思想。

潘安平(温州大学建筑工程学院副教授)

当前温州多个楼盘出现涨价现象，部分楼盘本身销售情况较好，确实存在库存下降、剩余房源不多的情况，顺应市场进行涨价销售。但同时也有一些楼盘的涨价属于营销策略，借着楼市上涨的势头趁机涨价，制造紧张氛围。当前这种现象在市区比较明显，部分郊区、乡镇尚未波及。由于资金实力较雄厚的改善型需求购房者，往往会在楼市上涨时出手购房，而此前温州市场以刚需供应为主已持续多年，因此当前楼市回暖之际改善型需求房源大量供应也属于正常现象，也会带动房价结构性上涨。

朱清琦(温州博联房产营销有限公司总经理)

楼市是否回暖取决于政策方向、库存去化及供应量等多个方面。由于近期政策持续放宽，再加上接下来可能还有“营改增”、个税抵扣房贷利息等措施相继出台，传递出良好的信号，若能进一步落实则会继续推动楼市向好。当前，购房者、投资者在房产方面倾向于持少、持精，这也将有利于推动优质楼盘的销售。

张忠(大发·凯旋门营销总监)

市民张女士：当下我市房源充足，去库存尚需时日，且市民购买力不比以前，所以房价并不会一路看涨，即使涨也是短期表现。

市民李先生：今年以来楼市去库存政策频出，让原本想精挑细选的家人都不淡定了，购房计划只能提前。原本看中的理想房源近期杀出不少“竞争对手”，有楼盘直接表示将会提价，这样的架势让人担心又要错过购房的好时机。

网友 monse5819：这叫策略。越是降价大家越是不买。花点小钱造个地王出来大家都相信要涨，就都来买了。反正能买得起的就那些人，多抠出来一点是一点。

市民陈先生：我于2014年底于湿地板块购买一处商品住宅，当时楼市正处于低谷，价格比较便宜，哪知道后来楼市居然回暖，甚至出现现在的疯狂。本来只是根据需求及相对较低的价格才买房，却不小心“抄底”了。接下来的楼市扑朔迷离，但买房的话估计买不到那么优惠的价格了。

市民杨女士：按照经济规律，房价总会存在上下波动的周期。从前几年看，房价涨到一定阶段会转向下跌，而跌到低谷时又会反弹。如今房价上涨过快的话还是挺担心其持续性，因此计划等以后房价跌了再入手。

网友“航母之风”：三年内不买，三年后再说。楼市现在像吃了激素，我想等到药力退去后再决定。

市民范先生：楼市平稳、缓慢增长是最好的，上涨过快只会缩短周期。但话说回来，这样的情况下也有一定机会，若能找到价格合适的房源，及时入手，待房价继续走高后、进入下行通道之前抓住时机出手，依然可以挣一笔。

网友“HELLO山歌”：家乡二三线，楼价三五千。工作一线中，奈何几万多。同是栖身处，落差如此大。投身楼市中，鸡蛋碰石头。

新政助推楼市加速升温

春节过后，楼市回暖态势明显。随着房贷首付比例下调、公积金利率上调、房产交易契税营业税减免等一系列利好的影响，进入3月份之后，楼市加速升温。

三月不只春风暖人心，“购房风”也非常沁人心脾。三月首个周末，上海、深圳等多个城市出现了居民连夜排队购房的现象，温州也位列其中。

国内多地出现热销盘

2月27日，位于杭州城东的楼盘杨柳郡迎来二期首批房源开盘。虽然其均价由一期的1.9万元/㎡上涨到2万元/㎡以上，但依然无法阻挡其高涨的销售热度。

开盘当天上午，388套房吸引了客户超1400组、约3000人到场，杨柳郡二期首批房源最终在正式摇号开盘2小时后宣告售完，成为杭州楼市猴年首个“半日光”楼盘。

这样的热销场面同样在上海出现。在上海某均价达每平方米8万元的高端楼盘，352套“千万豪宅”开盘当天被抢光。深圳、南京等热门城市也出现“裹棉被排队”的“漏夜抢房”景象。

业内人士表示，近期多地楼市火爆、房价上涨的原因有三点：一是宽松的购房政策使各类购房者在更低的门槛下得以进入楼市，市场交易活跃反过来推动房价上涨。二是局部优质供给开始出现库存规模不足，进一步刺激一二手房价格呈现快速飙升态势。三是受心理预期影响，尤其是在“买涨不买跌”心态下，会有一部分“恐慌心理”存在，进而推高房价的非理性上涨。

数据显示房价仍在上涨

国家统计局发布的1月份全国70个大中城市房价指数显示，新建商品住宅同比价格变动中，同比上涨城市25个，最高涨幅达52.7%，深圳成为历史上第一个出现指数同比上涨50%以上的城市，温州同比上涨2.8%；

另据中国指数研究院发布的报告显示，根据中国房地产指数系统百城价格指数对100个城市新建住宅的全样本调查数据，2月份，全国100个城市(新建)住宅平均价格为11092元/平方米，环比上涨0.60%，涨幅较上月扩大0.18个百分点。其中，温州环比上涨1.95%。样本平均价格为每平方米13488元，样本价格中位数为每平方米13000元，环比上涨了1.95%，涨幅列百城第12位。

政策回顾

首套房最低首付款比例下调至20%

2月2日，央行就个人住房贷款政策进行调整。在不实施“限购”措施的城市，居民家庭首次购买普通住房的商业性个人住房贷款，原则上最低首付比例为25%，各地可向下浮动5个百分点；对拥有1套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭，为改善居住条件再次申请商业性个人住房贷款购买普通住房，最低首付比例调整为不低于30%。对于实施“限购”措施的城市，个人住房贷款政策按原规定执行。

契税营业税双降

2月22日起我市按照调整后的契税与营业税率征收房地产交易税，即面积在90平方米及以下的二套房契税调整为1%，满2年住房营业税全部免交。

根据政策，个人购买家庭唯一住房，且面积为90平方米及以下的，减按1%的税率征收契税；面积为90平方米以上的，减按1.5%的税率征收契税。

个人购买二套房，面积为90平方米及以下的，减按1%的税率征收契税；面积为90平方米以上的，减按2%的税率征收契税。

营业税政策上，个人购买不足2年的住房对外销售的，全额征收营业税；个人购买2年以上(含2年)的住房对外销售的，免征营业税。

公积金利率上浮

自2月21日起，我市将职工住房公积金账户存款利率，由现行按照归集时间执行活期、三个月存款基准利率，调整为统一按一年期定期存款基准利率执行。现行一年期定期存款基准利率为1.5%。

住建部长回应“房价暴涨”：将采取五大措施

3月5日上午，住建部部长陈政高就社会高度关注的“房价暴涨”问题作了详细回应。陈政高用“三大特点”、三个“没有变”、五大政策，对房地产市场最新政策予以系统解读。

陈政高表示，看房地产市场要看几大特点。第一，去年的销售实现企稳回升，去年8月销售由负转正，今年仍然保持了这个态势；第二，市场保持分化，可以看到一线、二线、三线、四线城市房地产市场大不一样，而且这种分化越来越严重；第三，待售面积太大，库存太大，增速依然很快。“因此，中央将去库存列为今年的五大任务之一”。

陈政高介绍，近期一线城市房价变化非常大，住建部高度关注，并与四个城市都保持密切的联系。“这四个城市，正在想方设法稳定市场。”陈政高介绍，他们的办法，总结起来包括以下方面。第一，实行严格的限购政策，同时实行严格的差异化税收和信贷政策；第二，增加土地供应面积，这些供应面积要及时披露信息，以稳定信心；第三，增加中小套型的供应数量，特别是搞好保障性工程建设；第四，打击各种交易上的违法违规行；第五，正确引导舆论，主动发声，稳定人心，稳定预期，稳定市场。

据中国广播网