



房地产市场在经历长期低迷之后,投资者购房热情持续升温,近几月来成交量有所上升。在当前楼市调控政策没有松动的情况下,成交量的逆势上涨是否意味着楼市的全面回暖呢?有人认为这是房地产市场回暖的先兆,有人觉得是暂时的反弹,还有人认为房价未来的走势依然难以预测,但也不会有太大的波动。也有不少读者表示,如果购房者都能沉住气不买房,开发商扛不住肯定就会降价。但他们也更希望,能有更加强有力的调控政策尽快出台。

# 低迷一年,楼市真的回暖了吗?

□晨报记者 陈海寅/文 王磊/图

## ① 是回暖的先兆

“6月的房地产市场就已经回暖了,从各地关于楼市方面的报道就能看出来,楼市已经走出了‘低迷期’。按照往年的惯例,每年的6月、7月都应该是传统的楼市淡季,9月、10月才应该是名副其实的‘金九银十’。但今年的情况大大反常,这不是回暖的先兆是什么?”新区的刘先生邮件中如此认为。他说,作为一名购房者,他也希望房价能回归到普通工薪阶层都能接受的标准,但实际上房价已经在涨了。大城市的房价在涨,我们鹤壁新区的房价也在涨。

“去年下半年,我上看新区一个小区的房子,当时该小区的住宅均价约每平方米3800元。前段时间我又去问,均价已经过4000元了。”刘先生说,得知这一结果,他颇感无奈。“售楼处的置业顾问说,就因为有多少房子了,所以房价才没上涨很多。如果我再犹豫,就连这个价也买不着房子了。”

“现在说起买房我就有一种恐慌心理,生怕房价再涨。”刘先生说,他感觉房地产市场已经在回暖,“不能再等了,现在我已经下定决心要出手买房了”。

## ② 只是暂时的阶段性反弹

“最近我和朋友聊天的话题除了奥运会,就是房地产。前几个月全国楼市成交量嗖嗖往上涨,让不少朋友都觉得这是房地产市场回暖了。但我觉得,这只是暂时的阶段性反弹,如果房价上涨,成交量肯定还会下跌。”新区的齐先生在说,从去年史上最严厉的调控政策出台以来,房地产市场就步入了寒冬,成交量大幅萎缩。但是,市场需求依然存在,尤其是刚需型购房。只是在严厉的调控政策面前,购房者都持观望心态,暂时抑制了购房需求。“等待了一年多,急需购房的人士肯定会丧失耐性,房地产商稍稍放低姿态给点优惠,就会调动这些购房者的情绪。”

“之前市场需求被压抑久了,在这几个月内集中释放是很有可能。所以,就造成了房地产市场目前成交量上升的现象。”齐先生说,但这只能说部分急需买房的人士开始购房,并不代表房地产市场开始升温,因为这些需求所占的市场份额毕竟不大。而且,国家一再表态要坚持调控不放松,房产也不再是好的投资项目,所以房地产市场绝对不会再回到前几年那样火热的时代。

## ③ 房价未来走势依然难测

有人说是回暖的征兆,有人说只是暂时的阶段性反弹,也有一些有购房计划的人,谈起对房价未来的走势,言语间透露出忐忑不安的心情。

“现在做什么预测都没用,房价涨与不涨,



8月5日,山城区一家楼盘售楼部,前去咨询的市民络绎不绝。

都不受我们平民老百姓控制,这要看中央和地方政府的政策。毕竟我国的房地产行业并没有完全市场化,而是在政府的引导下发展。只要国家能硬下心来调控,房价肯定能降。”一位不愿透露姓名的市民对记者说,虽然近来国家一再表态会坚持调控不动摇,但各地放松楼市的“小动作”始终不断,而房价至今也没有像调控初期购房者期待的那样“回归到理性标准”。

“以后房价走向,还是一个未知数。毕竟房地产市场关系到各个地方政府的财政收入,即使国家想调控,也要地方政府严格执行才行。”该市民说。

## ④ 房价不会有太大波动

有人忐忑,有人淡定。新区的李先生接受记者采访时说,成交量上升,房价就会随之上升,但肯定不会有太大波动。

“开发商即使调价,也会有所顾虑。小幅的上调,一来是谨慎的表现,二来也是对市场的一种试探。如果市场明显表示排斥,他们肯定就不会再有动作。”新区的李先生说,有些表面上看起来房价高还热销的场面,或许只是房地产商炒作的一种方式,销售真相未必如此。

“政府不会允许因为房价过快上涨造成民心不稳的局面发生。房价的波动,应该是在市场的忍耐度之内。因为开发商也清楚,超过一定的范围,只会引来更严格的调控。”李先生说,房价事关民生,经过了一年多的调控,民众都已经习惯了房价平稳的状态。如果房价再像前几年那样一路飙升,肯定会引来购房者更大的不满。



面对楼市趋暖,市民在选择上多了几分谨慎。图为一名想买房的市民(女)在详细了解楼盘情况。

“不管是中央还是地方政府,都不愿出现这样的局面。房地产业带来可观收入重要,民心安稳更重要。”李先生表示。

## ⑤ 都沉住气不买,房价就会跌

“房价之所以上涨,跟有人沉不住气买房有关。如果大家都憋着不买房,开发商的资金回笼不过来,房价自然就会降。现在,大家都一窝蜂地去买房,开发商能不趁机抬价吗?”山城区的刘女士致电记者说,她从去年年初就有了买房计划,一直观望房价,以为房价在短时期内就会下跌。结果等了一年多,却看到了其他城市有关房地产市场回暖的报道。

“去年购房者一致观望的时候,房价马上就停止了上涨。一段时期之后,不少开发商都开始变相降价,促进成交,购房者就从中得到了实惠。现在其他城市的成交量都在上涨,咱市虽然是三四线城市,但肯定会受些影响。房价降的空间太小了,只要不涨就是最好的状态。”刘女士说。

## ⑥ 期待更有力的调控政策出台

“房地产商肯定希望涨价,他们会把对他们有一点利好的消息无限放大进行炒作,掀起社会舆论,造成房价上涨、房源热销的现象,刺激购房者的神经,从而达到真正热销的目的。能制止这种情况蔓延的,只有国家严厉的调控政策。作为一名还没有买房的普通的购房者,我迫切希望更加强有力的调控政策尽快出台。”我市某企业的张先生致电记者说,如果鹤壁的房价也和一线、二线城市的房价一样持续上涨,他们这些“穷二代”出身的工薪阶层买房将会更加无奈,成家更加难上加难。

“希望调控政策出台,希望房价不再上涨。希望我的这个‘希望’成为事实。”张先生表示。

## 下期话题:

近日,由国家发改委、住建部、国土部等八部门组成的国务院督查组结束了对全国16个省市房地产市场调控政策的督查。这是近年来规模最大、规格最高的一次督查,因此有业内人士认为,若新政出台,未来楼市将明显降温,房价上涨的动力不足,市场反弹力度有限,或继续进入筑底阶段。

您觉得会有楼市新政出台吗?欢迎来电来函讲您的期待。

投稿邮箱:chenhaiyin65@163.com

采访热线:13939260246

## “房子·生活”系列——

### 从居无定所到安居乐业 任何困难都是暂时的

□晨报记者 陈海寅

“前段时间儿子一直打电话,说上海的新房装修好了,让我过去看看,也顺便相一相未来的儿媳妇。但因为忙着考驾照,就没过去。我跟儿子说,等我考了驾照开车去上海看他。”8月8日,新区的李女士向记者讲起自己家的这些事,言语间满是幸福。

“儿子的新房是3年前他上大三的时候买的。那时候全国的楼市形势一片大好,上海的房价也几乎是几天一变,我和老公沉不住气,赶紧筹钱给儿子提前买了结婚用的新房。现在想想,当时决定很正确,因为那套房子刚买到手就开始升值了。而当时我们向亲友借的钱,也很快还清了。”李女士说,房子交房后,她和老公都比较忙,儿子刚开始上班,加上家里暂时也没有装修的钱,装修的事儿就搁下了。“去年春节前儿子说处了个不错的女朋友,双方都有结婚的打算,我们才开始着手新房装修的事儿。”

筹齐了装修款,李女士的老公把手边的生意放下,飞到上海和儿子忙活新房装修的事情。在将一切必要的事情安置妥当之后他才回了鹤壁,剩下的琐事全由儿子和未来的儿媳妇打理。“前段时间听儿子说房子装修好了,我心里甭提多高兴了。看着儿子从网上给我传过来的新房照片,我差点儿哭了。”李女士说,这让她想起小时候的生活和与老公刚结婚时的困窘,心里顿时五味俱全。

“我小时候家里很穷,兄弟姐妹也多,一家人挤在三间平房里,一到夏天又闷又热,奶奶就领着我和两个姐姐爬到屋顶上去睡。小时候的夏夜,总是一边听着蛐蛐叫、一边听着奶奶哼的小曲儿酣然入梦。睡梦中,也能感觉到奶奶在摇着蒲扇为我们赶蚊子。”李女士说,到了成家的年纪,经媒人介绍她认识了现在的老公。“他家当时的条件还不错,有最时兴的走廊瓦房。订婚时他父亲拍着胸脯向我父母保证,家里现有的走廊瓦房是给我和儿媳妇的,他以后会再盖一座新房自己用。但是没想到,我和老公刚结婚,他就过世了。”

“我老公和他的弟弟仅相差两岁,我们结婚后,弟弟的婚事也很快被提上了日程。但家里只有一座房子,他的婚事肯定会受影响。后来,老公带着我外出做生意,房子让给了弟弟结婚用。”李女士说,新婚不久就开始居无定所,让她心里很是凄凉。“儿子落地后,我看着襁褓中的孩子,想着等孩子结婚时,一定不能让他这么惶惶。”

好在李女士的老公勤劳上进,不怕吃苦,几年后他们就有了属于自己的房子,虽然是临街房,吵闹一些,但一家人总算有了固定的安身之所。“2003年,老公的生意转到了新区,我们一家人就在新区买了一套房,搬了过来。2006年,老公又和朋友一起在新区南部买了一套房,面积更大,户型也更好。”李女士说,后来儿子又到上海读大学了,她和老公便商量着给儿子筹钱在上海买房。“那段时间家里虽然过得紧巴巴一些,但心里是畅快的。”

如今回味起以前的生活,李女士依然感慨万千。“刚和老公结婚那段时间,我还曾有过跟他离婚的想法。现在想想,幸好当时熬过来了,也正是因为有过患难,结婚这几十年来我们的感情一直很好。”李女士说,从无房到有房,再到现在的安居乐业,她悟出一个道理。“任何困难都是暂时的,走过了黑暗,就是黎明。”