

新春走基层

—看市场之楼市

温州：

投机者逐步退场 刚需成购房主力

本报记者 张 玫

温州人从来与众不同。尽管最近房价上涨的消息铺天盖地，但是温州楼市并没有趋之若鹜，从价格上看，2011年至今温州二手房价降了三成到四成，春节过后还是不温不火。

记者19日来到温州泛海房地产开发有限公司新开发的凤凰城楼盘展示中心，据销售人员介绍，农历正月初五上班后，每天都有十几拨人来看盘，日均成交2套，都是自住。

二手房市场情况如何？温州市平安居易居房产营销有限公司副总缪茂争介绍说，温州楼市去年3月开始出现“小阳春”，最高时每月成交千套以上，但价格还是动静不大，从购房需求看主要以刚需为主，选择“学区房”和以小换大改善居住条件的最多。

温州商品房销售信息数据显示，今年1月，市区共销售了828套房，成交量环比下降了6.22%。二手房成交了919套，成交量环比上升了21.4%，市场交易价格依旧如故。

温州泛海房地产开发有限公司副总经理郑云杰认为，这是温州的独特现象，前几年温州“有大钱的人盖楼，有小钱的人炒楼”，原本每平方米7000元的房子卖到3万元，房价拉得太高，吃掉了未来几年甚至十几年房产升值的空间。去年温州出现一轮爆发式土地出让，迫使那些捂地多年不动的企业加紧开发回笼资金，年底30个新盘集中入市，购房者可以货比三家。另外，一批喜欢投资房子的温州人已经深套，而二套房的限购令又让手中有闲钱的人不敢轻举妄动。郑云杰说：“这轮调控，正好打中原本已有‘内伤’的温州，一下把问题全部展示出来了。”

尽管目前温州楼市价格比以往下降许多，新楼盘的品质却今非昔比。温州市瓯海房屋开发有限公司董事长朱文达说，前些年土地投放少，房子还没开盘就被抢光。现在温州楼市结构已发生变化，开发商改变了粗放的开发营销模式。房产品多样化会刺激刚性需求的入市，并带动初次改善和再次改善群体的进入。随着楼市限购政策持续，部分年轻人对新房的需求相当强劲。现在刚需成为主角，投机性购房逐步退出市场。龙湾区的“凤凰城”2012年5月开出一期，到12月总共三期900套房，目前近80%销售完毕。“现在还有相当数量人在持币观望，整个刚需和首改市场还很大。”朱文达说。

截至2月7日，温州今年共成交14幅土地，供应面积达847656平方米，建筑面积2211402平方米。包括2012年已经上市的尾盘、库存和2012年已经出让的土地，市区今年将有150多万平方米的住宅可供。加之温州正全面铺开的大规模农房改造、法院拍卖房等对市场供应量的冲击，研判2013年温州楼市的大致走势，记者走访的房产和营销公司负责人几乎众口一词：在国家政策没有大的变化下，温州土地供应量上升、地价下滑，楼价不会大幅涨价，楼市整体将趋于平稳。

楼市调控政策的最终目的就是要使房子归位于居住的本源功能。在温州，这个效果已经显现。

成都：

传统春节淡季上演楼市“逆袭”

本报记者 刘 畅

“春节前我就把看好的房订上了，销售人员说节后开盘给我打电话。今天准备再看看去，怕错过开盘时间。”家住四川省成都市双流县华阳镇的汪洋波说，准备购买益州大道北段的楼盘，“这个楼盘附近有地铁站，还有好几个商场，适合我们小年轻居住。”

18日下午，记者坐上公交车和汪洋波一同去看房。销售大厅里，前来咨询楼盘情况者络绎不绝，一个销售人员常常同时接待三两个客户。曾接待过汪洋波的销售人员小张告诉他，他有意向购买的两栋楼现在还没开盘，“预估开盘价大约每平方米11000元。您别着急，开盘前一定电话通知。”小张看出了汪洋波的担忧。

一方面，和汪洋波一样，对住房有刚性需求的人不在少数，春节期间无疑是看房的好时段；另一方面，多数房企调高今年的销售目标，纷纷抢攻年初楼市。受此影响，本应处于淡季的春节楼市来了一把“逆袭”。

从成交量来看，2月9日至15日，成都主城区商品房成交面积8920.68平方米，相较于去年春节增长121%；新房成交70套，成交面积5918.68平方米。

“不少开发商认为，今年政策环境比较稳定，他们大多看好2013年的楼市。”华西城市与房地产研究院首席研究员温立阳认为，除刚性需求外，不排除“恐慌性购房”推高购房者的入市情绪，这不应当被鼓励。

春节期间，成都还出现了返乡置业的情况。成都朗润地产总经理白林认为，“应该有不少已经达成的购房意向还没体现在新春楼市的成交数据中。”

值得关注的是，春节长假刚结束，成都保障性住房建设便有序展开。记者18日在成华区牛龙路的隆兴嘉苑，看到该小区已经进入外立面装饰阶段，这里共有廉租房3180套、公租房182套、经适房2033套。

工地上施工人员告诉记者，每套保障房的功能都很齐全。“层高2.9米，不管大小，一律具备厨房、卧室、客厅、卫生间、生活阳台，小区的电梯都是‘三菱’牌的，这是按标准建设的。”这位施工人员口中的“标准”是成都市房管局、市城乡建设委员会和市规划局联合制订并出台的《成都市保障性住房建设标准》，这也是四川首个保障房建设标准。

17日，四川省住房和城乡建设厅下发了《2013年全省住房保障工作要点》，明确四川今年将把农民工等外来务工人员逐步纳入城镇住房保障体系。同时，今年将新开工建设保障性住房和改造棚户区21.1万套。

新乡：

保障房建设加快 商品房需求分流

本报记者 王 伟

租住在河南新乡市棚户区的张小娟，最近是人逢喜事精神爽。在街道办事处和市总工会帮助下，45岁的张小娟按照相关政策，最终落实了惠民小区一套63平方米的经济适用房。“有空的话来我新家看看吧。”2月19日，记者来到她的新家。

走进张小娟的新家，一户两室一厅、间间洒满阳光的温馨小屋让人眼前一亮。她带着记者在屋子里转了转，房子干净整洁，窗外是大片的绿地和树木。“以前听人说保障性住房的质量不好，当时很担心，现在才知道以前的担心多余了。”虽然只是简单装修，她仍然很满意，“楼下超市、菜场、餐馆卖什么的都有，小区两个大门出门就是公交站台，生活、工作都非常便利。”

这样稳定而又便利的生活，以前的张小娟是想也不敢想的。张小娟在一家物业公司工作，她每月仅有1000多元的收入，“买商品房自然是不敢想，十几年来只能带着孩子到处租房住……”

了解张小娟的情况后，街道办事处和新乡市总工会及时地伸出了援手，为她申报了市特困职工和经济适用保障房。申请、选房、拿钥匙、搬家，今年春节前她就搬进了新家。

享受到住房保障的特困职工并非张小娟一个。截至2012年底，该市省定任务已圆满完成，实现应保尽保。

新乡市委常委贾全明告诉记者，近年来，新乡市在保障性住房建设工作方法上实现新突破。但是，当前新乡市保障性住房建设任务依然非常艰巨，时间紧、任务重、标准高。尤其是土地、拆迁和资金等方面还存在瓶颈需要逐步破解。进入新的一年，全市将进一步强化部门协作，大力推进保障性住房建设力度，让更多困难群众实现居者有其屋，真正让百姓安居乐业。

值班站长日记

2月20日 晴

中途靠站最好别下车

北京西站值班站长 许 新

下午3点左右，我接到从西安北到北京西的G658次列车长的电话，说有一位姓董的旅客乘坐该次列车，在行至石家庄站时下车与朋友会面，忘了开车时间，行李架上还有他的行李。现在行李已经由列车工作人员妥善保管起来了，希望火车到站后能够交接给我们这里，并等待旅客前来认领。

我跟董先生取得联系，他在石家庄站购买了到达北京西的G516次列车车票。

然后我通知站台值班员杨伟光，让他在G658次列车到达后与车长办理旅客遗失物品交接。

4点50分，董先生乘坐G516次列车到达北京西站来认领遗失的物品，他说：“我带的东西对我非常重要，要是丢了就麻烦大了，太谢谢你们了。”在此，值班站长提示各位出行的旅客：乘坐普通列车中途站在站台休息时，一定不要远离车厢门口，乘坐高铁列车的旅客因为中途站停靠时间短，最好不要下车，避免发生类似情况。

(常理整理)

南京：

房价普遍微涨

本报记者 薛海燕 陈莹莹

2月20日，家住南京市鼓楼区闽江路金舟花园的杨大爷走进链家地产瑞园店，替朋友看房。“我朋友希望在我们小区买一套学区房。”他说，金舟花园目前每平方米单价在2.6万元上下。

农历正月初七营业以来，链家地产瑞园店在5天内成交了6套房。经理周世明说，这只能算一个小高峰，鼓楼区教育资源较为集中，每年房价涨幅在10%左右，最畅销的户型是小两居或者小三居。从2月5日业务员放假到现在的半个月里，房价普遍微涨。

和二手房一样，新年伊始，南京的新楼盘也迎来了开门红。华山山庄销售部刚恢复营业，就收到了两套房子的定金，去年10月和12月，该楼盘一期与二期分别开售，定价在7000元至7200元。董事长王均苗说，因为拿地较早，从前期施工到后期销售全部由自己公司负责，楼盘的总成本低一些。

微涨是王均苗的销售策略，也是南京市房产市场的反应。去年3月，南京市住宅均价13480元每平方米，今年2月为15564元每平方米。去年全年，南京楼市90平方米以上的房屋销售占比达66%。涨幅平稳、泡沫较少、刚需强劲、潜力巨大，是业内人士对于南京房地产

市场的评价。

正因看好南京房市，以商业地产为主业的德兰集团将目光投向了住宅项目。“在调控政策下，南京楼市的投资需求将逐年下降、刚性需求会支撑市场。”德兰集团董事长沙勇说。

“和不少开发商为了销售住宅发展商业不同，我们真切地感受到了老百姓对于住宅的需求。”沙勇说，一方面，这是为解决商业综合体内部从业人员的购房需求，另一方面，大的商业综合体也需要住宅项目互为支撑。德兰集团开发的房地产项目定位中高端、瞄准老百姓的改善性需求，主力户型面积在100平方米左右。

沙勇分析，作为省会城市，南京的房价罕有大涨大跌，而且不断有地，县级市居民的涌入，将支持南京房市可持续发展；此外南京高校众多，留在南京的毕业生会释放出巨大的需求。

近日，南京发布了区划调整的消息，原来的11区2县将被精简为11个区，这也将从一定程度上刺激房地产市场的发展。2014年南京青奥会的到来，也将大大促进南京整体的城市建设。轨道交通的发展和城市配套的完善，也被视作房地产业的利好消息。