

# 旺季楼市 大幕拉开

## 春季或成年度楼市风向标

一季度已经过去,时间进入四月,一年一度的传统楼市旺季又将到来。经过了一个季度的考验,市场趋势逐渐明显,这个春天也透露出一丝年度楼市的气息。不限外地人,没有“限购令”,房款总价低,临沂房地产在调控中展现了自己的“宽松”一面,而这样的宽松也让更多的人关注临沂的房地产。

首先是大环境。限购一般是在一二线城市,这时候三线城市获得了一个机会。在非限购圈,与限购圈的边缘,实际上在未来一段时间

里面,将会迎来一次机会,就是现在政策还需要心理消化,再过一段时间,大家看清楚房价不可能再跌的情况下,或者就将开始释放购买力。

一边是限购令,一边是通货膨胀。由于中国现在投资渠道相对匮乏,对于手握现金的人们来说,也许买房置业仍然是非常好的选择。那么怎么买,买什么样的房子就成了要考虑的问题。在房地产竞争的情况下,高档房、品质楼盘将会迎来一个机会。

**关键词一:别墅**  
“先买个小户型,等以后

有钱了再换个大房子”。这一购房观念曾被许多人视为准则,但如今随着多项楼市新政的出台,换房难度和成本不断提高,购房者心理也开始变化。有业内人士认为,在国家政策控制别墅产品的开发量,大力开发经济型商品房的情况下,别墅、类别墅产品将逐渐稀缺,这对手头资金充裕的人群来说更具吸引力。

国家政策对开发豪宅产品的用地上是已经控制了,这样就使得这些产品具有稀缺性的特点,尤其是区位优势明显、周边配套齐全

的别墅产品,更成为稀缺,稀缺的产品在市场肯定能保值甚至增值。

另外,目前国家这一轮新政即便提高了利率,但实际上并未及2007年的高,而针对豪宅类产品的购置税等也并未有特别政策指出要提高,这样的情况下,一些稀缺性的高端产品,仍然取得旺销也不足为奇。

**关键词二:商业**  
值得注意的是,调控之下,商业地产或能迎来一个新的发展机遇。商业地产之前一直有开

发周期长,风险大,对开发团队的能力要求高,要求的专业知识高等劣势,但去年以来,楼市调控频频,数个城市对住宅进行“限购”,商业地产渐渐获得市民的关注。商业地产有望借着楼市调控政策走上主流之路加之市民认知度提高,银行信贷宽松,相信它会成为市民重要的投资方式。

由于对商业地产并没有相关的限制政策,投资住宅的这部分客户可能会转投商业地产。同时,限购让一部分手握现金的投资客急于寻求

突破口,而限购令之外的商业成为关注焦点,吸纳流动性资金。所以,市场将会出现投资热点转换。基于这样的背景,开发商也会借势推出更多商业项目。

避险资金和热钱在住宅投资受限后,流入商业地产市场,商住两用的SOHO办公楼和酒店式公寓,由于价格和面积的优势,可能会在未来短期内成为市场成交主力。而临沂的商贸中心城市地位,也让临沂的商铺面临着更多的发展机遇。

(综合)

## 没有风沙,何以成春天



盼望着,盼望着,东风来了,春天的脚步近了。

一切都像刚睡醒的样子,欣欣然张开了眼。山朗润起来了,水长起来了,太阳的脸红起来了。

朱自清的名作《春》,写尽了春天的好,但实际上,北方的春并不那么温柔,有时还有沙尘暴。

是的,春天并不意味着春光明媚,春雨缠绵。也意味着乍暖还寒会感冒。我们既期待春天,又害怕春天。因此很多人宁愿留在温暖的屋里,用玻璃挡住风沙,春天,仅是一个欣赏品。

我们对房地产的春天,是不是也是这样?

我们热切期盼着房地产春天的到来,而且从现实看,以临沂为代表的三线城市的确是未来城市的发展方向。大部分人都感觉到了,三线城市的春天正在走来。

但是,正如春天绝不仅仅是春光

明媚和春风化雨,临沂楼市的春天也绝不是那么水到渠成。我们仍然面临着很多不确定的因素,我们会观望,会犹豫,会害怕,像害怕感冒一样。

可这正是通往春天的必经之路。一个正在变革的市场,必然会带来全新的思维方式和全新的理念,这期间不可避免地会有阵痛,会有伤感感冒。

而我们要做的,是不要害怕,一定要走出去,去感受,多体会。1000个人对你楼市如何如何,不如自己亲自走一走,看看市场,到底是什么样子,然后,形成你自己的感受:是冷,是热,然后决定方向。

不管经历了多少的风雨,到了春天,大家都希望有所作为,有所收获。卖房子的开发企业,当然能够希望多卖点;买房子的百姓们,也总希望能够找到一个合适的家。这是春天的“主旋律”,而那些风沙,是春天里不可避免的风景,或者,也是对市场的考验。

## 声音: 暨南大学胡刚:城市化今后还会快速发展

根据近期的城镇化发展曲线判断,约在2012—2013年期间,中国的城镇化水平将达到并超过50%。这意味着在“十二五”的中期,我国的城镇化将出现一个历史性的转折点,半数以上的人口将居住在城镇地区。中国的城镇化水平目前仍

落后于工业化的发展,从发展水平上看,不仅远低于发达国家85%的水平,也低于世界平均50%的水平,未来发展空间很大。

中国的城镇人口统计包括在城镇生活半年以上的常住人口,但很多进城打工的农民并没有成为

真正的市民,至少有2亿人并没有享受到市民的权利。未来10年是中国城市社会面临的社会整体变迁期,城市化是农民变市民,而不是把他们变成亦工亦农、亦城亦乡、颠沛流离、候鸟一般的“两栖人”。

## 华远集团董事长任志强:房价最多降15%

任志强预计,今年全国房价平均下跌不会超过15%,6月份后,日本地震等影响传导至国内,中国可能会适度放松货币政策和财政政策,房地产宏观环境将会有所改变。

《上海证券报》消息称,任志强表示调控导致投资的下降将影响明

年供应。“现在最好过的公司是去年把房子卖完了,而今年交房的企业;大量投入等着卖房子的企业则日子难过。眼下分析房地产企业,最主要要看生产结构,把这个分析清楚了才能知道这个公司到底是否缺乏现金流。”

任志强还第一次公开表示房价将下降:估计全国房地产价格波动不会超过15%,更不可能下降20%至30%。不过,即使10%的降价也意味着降了20%,因为CPI和PPI的涨幅对成本的影响因素也超过了10%。

E-KING  
Beautiful Home  
怡景丽家

国际建材家居广场

全球家具直销中心

# 大自然地板2011春季新品发布会暨总裁签售惠

4月17日 13:30-15:30

相约临沂蓝海国际大饭店

(中国·临沂)一市九县十二店联合大型促销

史无前例 优惠空前 不容错过

## 预约享大礼 新品买1送1

预付200元=500辅料+200元加油卡+200元墙纸代金券 仅限200户  
预约享大礼/新品抢先享/零风险预定/墙纸六折起/先签有惊喜/极限大抽奖/全款再折3%

预约地址:

临沂怡景丽家大自然地板旗舰店 3588551  
临沂怡景丽家大自然地板旗舰店 5639883  
临沂装饰木业大市场大自然地板专卖店 6323517  
平邑县崂山人道中段大自然地板旗舰店 4969777

平邑县崂山路高美森名品家居大自然店 4269777  
蒙阴县兴蒙路大自然地板专卖店 4836448  
苍山县建设路河东区海通市西郊大自然店 5016989  
沂水县西环路华丰装饰材料超市大自然店 7275666

沂南县双阳路北首美家家居广场大自然店 4269777  
苍山县华蒙南路大自然地板专卖店 6216181  
郯城县新街建材城4排1号大自然地板专卖店 6109656  
费县南环路国际家居广场大自然店 6178308  
日照县天津路东首大自然店 7318898

更多优惠信息敬请关注店内海报, 欢迎来电咨询!

活动地点: 临沂市解放路158号蓝海国际大饭店

各县区免费接送地点与时间: 敬请关注店内海报, 欢迎来电咨询!