

# 楼市调控迎来关键期



持续一年多的房地产调控可能会放松？芜湖楼市新政迅速夭折给出了回答。近日，安徽芜湖本打算微调楼市政策，通过补贴和免税的方式激活成交量，但是文件发布后的第三天就被迫叫停。

可以想象，如果芜湖楼市微调政策就这样大张旗鼓地执行下去，接下来还会有更多的“芜湖”出现。要知道去年秋天，南京和佛山市政府都曾试图积极帮助房企和购房者活跃购销氛围，一度被舆论斥之为“房托”。但是放松调控的细微变化已经出现了：今年以来各家银行首套房贷利率已回归法定利率，央行和各地政府也纷纷表态支持符合规定的购房需求。虽然这一政策符合真实住房需求的意愿，但若是执行不力，政策也可能走样，成为银行房地产信贷放松

的前奏。

最近，北京迎来了“京十五条”执行一周年的日子。数据显示，非京籍购房量跌幅高达八成，销售量的大幅下降导致了住宅库存量的大幅增加。北京房地产市场正在静候倒逼出来的大规模降价潮。在市场低迷之际，地方政府总是会盘算着如何给房市升温。毕竟，土地财政格局之下，地方政府还是得靠房地产的繁荣，支撑财政收入。

虽然房地产市场正在朝着政策调控的既定目标行进，但是目前仍旧难以认定本轮调控已经取得阶段性效果。随着不少城市房地产成交量的急速下跌，地方政府救市的欲望十分强烈。尽管在强力限购的大背景之下，地方政府难有实质作为。而且在举国去泡沫化的当下，房市很可能会陷入“越救越熊”的尴尬境地。

正是基于地方政府骨子里救市的冲动一直十分强烈的现状，今年对房地产市场的调控力度只

能更紧，不能有丝毫的放松。更加不可以因为短期的经济下滑，再度放松财政货币政策。

在云谲波诡的经济环境之下，为了沉痾缠身的房地产市场的短暂繁荣，而致通胀再失控和货币再泛滥的风险于不顾，是一件成本收益完全错配的政策行为。放松楼市调控，现在还是一件很奢侈的事情。

目前，讨论放松调控固然尚早，但是研究更合理科学的调控替代方案，则是到了十分必要的时候。通过短时间冻结各类真实的住房需求，不可能是调控房地产市场的长久之策。随着时间的推移，政策弊端会不断地显现。终止强力限购的前提，必须是更合理的替代方案的同步执行。否则，房地产调控的成果，只会消失殆尽。

不管怎样，未来半年是中国本轮房地产调控成败与否的关键时期。稍有不慎，我们就可能重蹈前些年数轮调控失败的覆辙。殷鉴在前，不可不吸取。倪金节

## 水丽坊·自在城： 让刚需族提前住上好房子

裸婚不靠谱，蜗居很难受，电视剧里上演的一幕幕，正是刚需一族目前生活的真实写照，有没有一个办法，能让刚需族提前住上好房子，为幸福生活打下坚实的基础呢？带着疑问，笔者走进了滨湖集团旗下40万㎡品质大盘——水丽坊·自在城。

### 首付9万起，轻松置业很自在

房价居高不下，于是，低总价、低首付的中小户型成了很多刚需最好的选择，专家预测，随着购房人群逐渐向低龄、低收入人群延伸转变，中小户型的房屋将会成为市场需求的主导力量。

在自在城中，独特的户型设计更是为刚需一族量身订做，这使居住人群的特征更加鲜明，居住品质更为纯粹和人性化。据了解，水丽坊·自在城项目近期2#、6#楼即将开盘，推出的57-116㎡的住房首付仅需9万起，所有户型方正，设计合理，紧凑的小两房、小三房设计为年轻朋友量身定制总价较低、月供较小的轻松生活，现在预约每套还能享受1%的优惠。

### 好位置，好环境，自由自在好生活

水丽坊·自在城项目，是目前合肥第一个具备了相当规模、专为都市青年量身打造的新型国际化社区。交通、配套、人文文化各方面看来这个国际化青年社区也都具有非常鲜明的特性。首先交通便捷，其次，自在城东边为规划中的占地面积约为10万㎡的繁华公园一期即将完工，休闲健身为主题。最后，项目毗邻马鞍山

路商圈、周围成熟小区林立，配套设施一应俱全，最新引进的合肥实验小学也已投入使用。

更值得一提的是自在城为青年特别设立的8万㎡的悠活青年商业街，它是合肥首个为青年量身打造的青年街区，特别提供适合青年人更为便利和随意的交流生活。

### 大品牌，好品质，无忧无虑自在城

作为滨湖首席房产国企，2009年6月6日，滨湖集团旗下书香门第开盘，开盘当天所推600余套房遭3000人抢购。2011年10月22日，滨湖集团旗下水丽坊·自在城再次以9成的去化率撼动全城，相信国企，滨湖集团旗下楼盘销售屡屡创造奇迹。

本着“责任国企，品质筑家”的理念，目前的滨湖集团旗下，合肥首席学区房——书香门第、安徽首席青年社区——水丽坊·自在城正在持续热销，其中，3月份，自在城将有一批57-116㎡中小户型新品进入市场。谈正民



## 北城世纪城 安徽最大规模城市综合体 成本价销售，造就无忧升值潜力

### 教育为本， 打造合肥最好的学区房

引进始建于1906年的百年名校合肥四十二中。该校屡获省级示范初中、国家体育后备人才试点学校、全国十所示范初中布局调整学校等荣誉，教育教学质量始终名列合肥市前茅，在中央电视台新闻联播专题报道安徽省均衡发展新举措和丰硕成果的节目中，四十二中被重点表彰。

### 成本价销售， 蕴含巨大升值空间

世纪金源集团以“为民生盖房”为理念，一贯坚持大盘效应、规模开发、成本价销售，让业主得到更多实惠。低价销售意味着为物业升值预留了巨大的上升空间，满足了消费者在实现消费行为时“物超所值”的需求与期望。

### 北城世纪城 完善的社区生活配套

北城世纪城各种配套齐全，除名校学区外，还重点汇集超五星级大饭店、超大型购物中心、徽派休闲古街、商业步行街、国标恒温泳池等完善和提升居民生活水平的各类设施。

### 北城世纪城 交通优势显著

高铁北站距离项目不过几分钟车程，这是北城世纪城最大的“王牌优势”；距离4E级新桥国际机场只要一刻钟，是全市距离航空港最近的区域；蒙城北路、阜阳路高架、BRT实现与主城区的无缝对接，到合肥城区仅十几分钟

车程；轻轨5号线连接轨道交通1号线，实现更大跨越的南北直通。

### 北城世纪城 上风上水的地理环境

合肥北高南低，引自大别山天然水源的滁河从东到西贯穿连通到五大水库形成五湖连珠，地理条件上不存在防洪和排水的问题。滁河干渠环绕项目西北两面，长达1.5公里的生态水岸公园在国内首屈一指，南临1700亩生态梅冲湖，如此三面环水，上风上水的生态环境为业主提供一个聚财宜居的尊崇家园。

### 围合布局， 临湖而居，纯生态家园

整个社区的建筑布局以景观设计为原点，曲径通幽、柳暗花明，创造领域感和归属感，符合人的心理需求。园区内楼栋高低根据整个园区的采光、朝向合理分布，错落有致。规划设计中遵循传承了数千年的中国易学理论，入则环境幽雅，繁华与幽静协调，都市与生态契合，完美的临水而居生活，实现了居者的居住梦想。

### 人车分流，豪华观光电梯， 提升居住品位

“地上园林、地下行车”的人车分流系统，既解决了停车难的问题，又因地上车位的节省而增加了园林绿化面积，并降低了噪音和废气污染，为业主创造了一个安全、环保、美观、整洁的生活环境。大规模配备豪华观光电梯，在本地楼盘中极为罕见，乘行其中，建筑艺术风格和四周风景尽收眼底，赋予了社区个性和活

力，大大提升了业主的居住品位。

### 剪力墙结构， 真石漆材料，高品质高档次

北城世纪城建筑采用剪力墙结构，使房屋的抗震性能安全系数增高。同时，因为避免了梁和柱的产生，便于室内布置，提高了空间利用率，且保温隔热好。项目建筑物内外大量采用真石漆装修，有效阻止外界恶劣环境对建筑的侵蚀，延长建筑的寿命，同时给人以高雅、和谐、庄重之美感。

### 户型设计完美， 合理、舒适、超值

北城世纪城丰富、完美的户型设计，让购房者拥有了充足的选择权。主力户型有一居、两居、三居不同的类型，每种户型在设计上追求精益求精，不仅从结构布局、功能划分、采光通透等方面做到合理舒适，更从广大业主的实际居住考量，尽量做到最大化的空间利用率，大量配设大型观景阳台、大气入户花园或空中花园、花池等，切实为业主考虑，花最少的钱得最大的利，超值划算。

### 20多年金牌物业， 尽显贴心的物业管理

作为大盘时代的先行者，世纪金源集团一直致力于完美舒适生活的营造。集团旗下的世纪城物管公司拥有20年服务经验，在行业中享有极高的声誉和名望。秉承创新、人性、科学的管理理念，通过量化各工作步骤，规划日常操作标准，实现24小时无缝隙管理，致力于打造“金牌物管”。

## 蜀山房屋办证交易中心开展春训

近日，合肥市蜀山房屋办证交易中心开展春训活动。该中心高明主任首先作了春训动员，并给职工上了一堂生动的业务课，接着结合去年工作经验和不足，对未来发展新思路进行谋划。该

中心工作人员自觉地从节日氛围中走出来，重新绷紧放松的神经，迅速进入工作状态，以新的姿态、新的面貌，带着更大的责任、更高的要求，投身新一年的工作，为2012年工作开好头。陶石红

## 一周·楼市

### 北京 房产折当率下调一成

由于两个月以来北京房屋的成交量仍不断下滑，北京各大典当行在收取典当房产时格外

谨慎，一些老旧房产以及成交不活跃地段的房屋折当率跟以前相比有了10%左右的下调。

### 上海 去年商品房销售面积降13.8%

上海市统计局近日公布的2011年本市房地产市场运行统计数据，调控政策效应正逐步

显现，全年全市商品房销售面积比上年下降13.8%，新建商品住宅平均销售价格比上年下降5.4%。

### 广州 二手房交易遭遇寒冬

据广州市国土房管局数据，2012年1月全市10区的二手住宅登记量为2455万平方米，同

比减少72.6%，该市多个地产研究机构纷纷声称，1月广州的二手楼成交量依然持续低迷。

### 南京 去年楼市成交量下滑35%

去年2月19日，南京出台了“史上最严”的楼市调控政策限购令，据统计，限购这一年南京

楼市成交33万多套房，同比少卖1.8万套，下滑35%，大户型房源成交面积更是下跌了41%。