

C2 华侨城“坐地生财”后谋变

凭借着旅游加地产的独特模式，让北京华侨城和欢乐谷在过去十年间成为家喻户晓的品牌，但正是模式的独特，限制了其在北京发展的规模，告别过去“坐地生财”的模式，华侨城该变了。

C3 龙头房企新年战略“留人”

新年内，万科将在组织架构、产品等多方求变；绿地也在新年发声，将创新引领、互联网思维、房地产主业优势、国际化、大消费、地铁产业、大金融、资本运作、利润率等列为关键词。

C4 “刚性”豪宅成市场新宠

迈过2月传统淡季之后，北京高端项目有望出现一轮集中供应高峰。今年2月，北京59个在售报价超过6万元/平方米的公寓豪宅中，仅有19个公寓豪宅产品实现成交，占在售公寓豪宅总量的1/3。

降息来了 楼市春天还没来

市场仍需降价促销引客

当时隔97天的降息遇见楼市传统的小阳春，回暖似乎成了一种必然。经历了去年大半年萧条之后的京城楼市，被压抑的需求正在寻找释放的窗口，虽然已无前几年的猛烈势头，但是对于开发商而言，无疑是一个加紧卖房的好时机。今年3月北京已有30多个项目透露要开盘的信息，特别是加息之后一些项目开始集中营销，用特价房、优惠房源等手段转化实际销售，在二手房方面，降息次日一个小区就出现了4套成交。

回暖立竿见影

北京商报记者走访了东四环十里堡区域的二手房中介门店，已入职两年的经纪人小吴向记者介绍，这次央行降息之后，客户明显增加了，成交周期也明显缩短，短期成交量显著增加。在降息之前，他所在的公园1872店面，平均一天仅2位客户；降息之后，店面几乎没有经纪人是闲着的，一天约有10位客户上门，同时预约看房人数也有近10人。而且新增的客户成交周期都特别短，很多客户上午咨询、看房后当晚就能签约。降息次日，整个小区成交4单，平时，十里堡区域一个月的成交量也就20单左右。

小吴举例，晨光家园有一套85平方米的西南向两居室，2月初房东报价290万元，没有客户看房，降息后房东降价10万元出售，当天就有23位客户集中看房，其中3位客户有意向签约，最终房子以275万元成交。其称，房东认为降息后客户会增加，就降价销售此房，而客户贷款购房，降息后还款成本降低，作为刚需买婚房的客户也就不再等待。

有分析人士指出，从供给端来讲，降息之后，有利于降低房地产开发商的负担利率；从需求端来讲，降息有利于减轻人们购房负担，有利于调动人们买房的需求。

中原地产研究部的最新统计数据显示，2月28日央行再次降息后，一线城市北京、上海、广州、深圳的购房咨询量明显上升，其中北京市场3月1日-2日的看房量相比2月同期（同样是周日、周一）上涨了20%。

特惠房迎降息

降息之后，北京商报记者走访了几个新房项目的售楼处，其中位于通州的珠江·东都国际项目借降息推出了特价房活动，购房客户可享受10万元抵40万元的优惠，这批房源3月开盘。售楼处里张贴着“央行降息，买房抄底”的宣传海报，以此来吸引客户。

方兴地产亦庄·金茂悦项目借央行降息之际，结合3月8日国际妇女节与互联网电商淘宝网合作举办了“撒娇女人节”活动。其中“女王选房”活动今日上线，亦庄金茂悦特供3套8折房源，同时还有不限量“3.8元抢购5万元房款抵用券”的优惠活动。

亚豪机构副总经理高姗分析认为，在2月的最后一天，央行在短短97天后再次宣布降息，显示出支撑实体经济、提振内需的决心，昭示着降息通道正式打开。虽然降息

并不直接针对房地产，但不可否认对于房地产两主体——买方与卖方，都能带来缓解资金压力的利好。

降息难掩房地产调整趋势

国务院发展研究中心金融研究所副所长巴曙松在公开场所表示，此次央行降息虽然降低了购房者的月供负担和开发商的融资成本，但房地产销售“拐点”已经到来，住宅市场调整的趋势无法改变。

中原地产首席分析师张大伟认为，降准后，再次降息会给楼市带来一次持续一两个季度的不同程度回暖，预计从3月下旬开始，一二线城市签约量将有所上涨。购房者对购房行为的决策除了居住需求外，最主要的是对房价的预期。在我国房地产业多年的发展过程中，影响房地产价格的主要因素是经济调控政策，调控政策中影响力最大的是信贷政策。信贷额度及利率水平可以说是房地产市场的风向标。央行降息，一二线城市楼市资金面将明显好转，房价再跌的可能性接近于零，三四线城市因为库存绝对值过高，这种情况下，即使信贷刺激，出现全面回暖的可能性也不大。

“2月28日央行的再次降息，进一步刺激了楼市，预计未来一段时间，楼市成交量将持续放大，但整体的价格水平仍将维持平稳局面。”亚豪机构市场总监郭毅说。

业内人士指出，房地产政策将延续去行政化、重市场的调控思路，并有望在营业税征收、一线城市限购等环节进一步放开，地方政府还将非常直接地出台税费减免、购房补贴等多种救市政策。

同时，继续通过保障房建设以及住房救助补贴的方式来解决困难家庭的住房需求。当前经济增长放缓压力不减，房地产业将继续为经济平稳增长做出重要贡献。尽管温和的政策环境对楼市而言积极利好，但历次市场起伏并非仅由政策主导，受到前期调整幅度、供求格局变化、整体经济水平以及人口结构演变等多方面因素影响，后市走势需从各个维度综合预判。其中，市场整体存量的大幅增长，尤其是一线城市以外地区库存的持续攀升，将成为影响市场变化和地区分化的重要因素。

长期来看，我国房地产市场将逐步告别过去住房商品化初期的高速发展阶段，随着购房适龄人口峰值的即将回落以及劳动力人口总量已经回落，市场发展出现趋势性变化不可回避。

北京商报记者 赖大臣
实习记者 彭耀广/文 张彬/制表