



新春访楼市

春节假期，天南海北的亲戚朋友聚在一起，最容易引起共鸣的话题就是房价。2019年，全国各地楼市又会呈现怎样的走势？证券时报记者兵分四路，选择深圳、成都、海口、本溪作为一二三四线城市的样本，以“投资攻略”为主题，感受当地房价、买方和卖方心态变化，一探当地楼市风向。



本报记者/供图 周靖宇/制图

2019深圳楼市：稳字当头

证券时报记者 吴家明

每年春节过后，对于深圳楼市而言都是一个敏感的时期：不管是调控政策，房价还是房租，都存在一些变数。目前，市场普遍认为房价不炒、因城施策的政策主基调不会在2019年出现实质性扭转。在此大背景下，作为一线城市的深圳，2019年房地产市场又会有怎样的走势？

对于许多深圳置业者来说，应该都对去年年底楼市出现的促销小高潮留有印象。当时，各大开发商“百米冲刺”，打折、送装修、首付分期等活动齐上阵，特别是坪山、龙岗等原特区外片区新盘成为促销主力。不过，到了今年年初市场却多次传出有房企项目准备提价的消息，最终相关企业都予以否认。只是，促销和

提价传言还是让置业者的心态不定：深圳房价到底是看涨还是看跌？

美联物业全国研究中心总监何倩茹表示，此前多个城市的房地产政策调整仍然是个别现象，更多是由于这些城市之前的政策过紧，或者是已不适合现行的市场环境而引起。对于深圳市场，实质性的影响并没有发生。2019年可能是个筑底的年份，部分调控政策可能会放松，但不会一下全部放开。

深圳市房地产中介协会发展研究总监徐枫表示，从房地产政策方面来看，她认为深圳市场基本没有机会放松，将会维持严控这一态势。如果是投资者，建议谨慎为好。如果长期投资，可以适当考虑地段因素和楼盘的品质价值。值得一提的是，2019年租赁市场的政策可能会有的突破，更多规范租赁市场发展的政策将会出台。



本溪房价不温不火

证券时报记者 张达

春节期间，山城本溪春寒料峭，最低气温接近零下20度，放鞭炮的、冰上嬉戏的、商场逛街的人不少，到处散发着浓浓的年味儿，但是楼市却显得格外冷清，二手房中介和新房售楼处几乎都关门放假了，只有个别楼盘留下一位值班人员，售楼处里无人问津。

证券时报记者多方调查了解到，近两年，本溪楼市成交分化明显，除了个别新盘和二手学区房比较抢手外，大部分新盘和二手房卖得并不理想。买房的人不多，新开发的楼盘也很少，2018年以来全市只有3个商品房项目分期取证开盘，其中，“欧洲城”被公认为本溪这几年卖得最好的项目。

恒大绿洲位于太子河上游，是本溪唯一一带装修的楼盘，目前成交均价6500元/平方米，2012年开盘时卖得还算好，但目前仍有少量现房在售，而2018年3月开盘的两栋楼200多套房，目前卖出不到一半。今年初推出的5套特价房，最高优惠达29万，但目前一套也没卖出去，优惠延续到了2月份。不过，对于项目销售缓慢的原因，值班销售人员刘小姐解释说：“我们主要卖的是园区环境、物业和品质，不像市内盘和学区盘是走量的。”另外，2011年开盘的绿地中央广场目前也仍有少量现房在售，2014年开盘的沿河商业项目，目前能看到入驻商户只有寥寥几家，其他大部分面积都是空着的。

尽管整体看，本溪平均房价是上涨的，但涨幅不大，新房能看出价格上涨一点，二手房则有回落的趋势，特别是非学区房和位置较偏的地方，房价下降趋势明显。

在证券时报记者调查采访过程中，无论是新盘销售人员还是二手房中介人员，无论是长期在本溪生活的人还是在本地工作的本溪人，都表示本溪房地产不适合投资，建议要想投资可以考虑去沈阳，本溪这几年也没有投资炒房的。在沈阳工作的本溪人李女士给出的不会在本溪投资买房的3个理由很有代表性：一是经济形势不好，房价不能涨，投资没有必要；二是不回去工作，没有置业需求；三是老人在本溪有房子，最后还要接到自己身边，本溪的房子还得卖，没有理由再买房。

成都：新房市场供需逆转

证券时报记者 唐强

楼市的风景，就像大海的风浪，有时猛有时平。细数本轮成都楼市行情的发端，那就要从2016年10月开始，自此后成都房价开启了单边持续暴涨行情，“房事”也一度将这座城市困住。2017年末，成都进入摇号买房的新时代，火爆的楼市让新房摇号中签率低至个位数，曾出现七万人抢千套房，买房队伍绵延几公里“奇观”。

物极必反，成都发布了真正意义上的“5·15”限购新政，当地疯狂无序的楼市得以缓解降温。留给大家的低价新房已经不多了。证券时报记者注意到，2019年将是前年高价拍地的兑现期，大量高价拿地新房将集中上市，新房入市价格自然会进一步水涨船高。届时，2019年增量市场有望回归，购房者需要更多的理性，而地段的重要性则会进一步凸显。

证券时报记者注意到，相较于前限购政策，成都市楼市调控新政将限购对象调整为家庭，并纳入12个月以上社保作为购房必备条件，且继续实施分区限购的政策。伴随着“5·15”限购新政的推出，2018年成都楼市迎来了关键的市场转折点，呈现出了前热后冷的局面。

“5·15”楼市限购新政施行之后，成都新房市场供需关系发生扭转。”贝壳研究院成都分院院长张键如是表示，家庭二套限购后有资质的客户骤减，而资金链吃紧的开发商于下半年集中推盘增加供应，市场供需关系逆转，新房市场难现2018年初火热盛况。

在接受证券时报记者采访时，张键进一步指出，成都新房供应量大增，新房摇号中签率持续攀高，使客户选择面拓宽，二手房交易节奏随之放缓。由此，二手业主在这种局面下被迫降价出售，成都楼市逐步进入久违的买方市场，住宅逐渐回归居住属性。

值得注意的是，“5·15”新政将限购对象由个人转变为家庭，短期投资客手中的富余房票在一夜之间蒸发，成都二手住宅成交中投资占比由9%降至3.2%。进而，投资者们将目光投至不限购的公寓市场，新建公寓市场一度火热。但在2018年下半年，随着大量新房的入市，公寓价格攀升至较高区位，投资外溢效应逐步退去，公寓成交见顶回落。

海口楼市降温 开发商“东进”

见习记者 王明弘

过去一年里，海南房价牵动无数人的眼球，房价高歌猛进之下，调控政策也层层加码，海口作为海南省的省会城市，楼市近况如何，未来将朝什么趋势发展？春节期间，证券时报记者走进海口，调查海口房价背后的趋势。

春节假期前，证券时报记者以购房者身份，在海口走访了多个楼盘发现，部分楼盘和中介公司已经提前放假。而春节期间，受前期政府的限购、限价等政策影响，海口新房交易量同比往年有所下降。

海口地段较好的二手房均价在16000元/平方米至23000元/平方米不等，位于郊区的新楼盘，由于配套不完善，价格在17000元/平方米上下浮动，部分楼盘降价促销，也有楼盘为规避限购政策，违规与购房者进行“延期签约”。受海南自由贸易港政策影响，开发商加快布局江东新区。

从海南省政府出发，沿着琼州大桥一路向东，跨过南渡江，30分钟左右即可到达海口江东新区。总面积约298平方公里的江东新区被定位为海南省委、省政府建设海南自贸区、自贸港的重大举措。

从地理空间上来看，当前，海口房地产发展也开始呈现出“东进”的倾向，未来投资海口也将呈现出向东进的倾向，江东新区成为各大地产商投资的重要区域。证券时报记者了解到，2017年融创接手的海口万达文化旅游城项目同样位于江东新区。

某地产人士向证券时报记者介绍，目前海口西海岸已经开发得差不多，新楼盘非常少，除了鲁能海蓝公馆，西海岸星海湾海岸城有大量房源在售外，大部分楼盘都已经售完。而海口市中心没有新土地开发，只有海甸岛几个新盘有大量房源在售，可购买的新盘不多。在海南自由贸易港政策的利好下，开发商向江东新区聚集是未来的发展趋势。