

# 核心二三线楼市火爆 三季度或成调控政策出台窗口期



近日,对于核心二三线城市楼市来讲,比如苏州、南京、合肥、杭州、武汉、厦门、石家庄、东莞、佛山等,一方面楼市基本面无大碍,大部分城市房价出现快速上涨的趋势,甚至在近期“日光盘”频现,楼市成交呈现火爆态势;另外一方面,上述大部分城市的土地市场住宅用地“地王”频出。尽管上述部分城市比如苏州、南京、合肥等纷纷出台调控政策,但是,这些政策较为“温和”,并未从根本上抑制投资投机性需求,起到防止楼市过热与房价过快上涨的作用。

同策咨询研究部总监张宏伟认为,多轮“救市”政策之后,市场需求被激活,上述城市的楼市去化速度提升,去化周期也逐步缩短,市场基本面快速好转。在这样的市场背景下,“自住需求+改善需求”两股力量入市,导致上述城市出现“日光盘”的现象。同时,“日光盘”使得不少购房者担心楼市后期供应不足、房价反弹上涨而继续惶恐入市,甚至导致局部市场买涨不买跌的行情出现。

从上述“日光盘”频出的城市来看,地方政府并没有明确表态用行政手段制止,或者即使出台调控措施,政策面也较为“温和”,甚至在公积金贷款、普通住宅标准、住房补贴等方面继续定向宽松,试图通过楼市基本面的回升拉动宏观经济的增长。从这个角度来看,由于宏观经济“下行”阶段的经济增速的压力,地方政府也有苦难言的尴尬,也不得不通过炒热房地产挽救宏观经济。因此,我们也就很难理解为何上述城市“日光盘”频出。

这是上述城市近期“日光盘”频现的背后的深层次原因。

此外,从上述城市住宅类用地供应来看,商品住宅用地供应也较为紧张,这预示着上述城市住宅市场中长期仍然面临供求关系偏紧张的局面。按照常理来讲,增加土地供应才是解决问题之道,但是,从最近两年上述城市的土地供应节奏尤其是今年的供地计划来看,也并无太多实际行动增加供应的做法。从这个角度来讲,这些城市楼市中长期仍然面临房价上涨的压力,“地王”仍会频出。这才是合肥、南京、苏州、厦门等城市房价快速上涨与“地王”频出的最真实市场方面的原因。

那么,上述核心二三线城市楼市“日光盘”频现与“地王”频出的局面会一直持续吗?答案当然是否定的。同策咨询研究部总监张宏伟认为,苏州、南京、合肥、厦门、东莞、佛山等上述核心二三线城市楼市火爆,三季度或成这些城市楼市调控政策出台“窗口期”,下半年这些城市或将步入调整期。具体来讲:

首先,从历轮楼市出现过热的阶段的楼市表现来看,每当市场出现过热的时候,全国性的调控政策势必会出台,以为过热的楼市降温。如今,楼市调控政策基调转为“分城施策”,那么,也就意味着,哪一个城市当前出现过热的状况,哪个城市或将面临调控的风险。如今,南京、苏州、合肥等上述城市楼市出现过热的状况,这些城市已经有一轮“温和”的调控政策出台,如果上述城市楼市继续

火爆,“日光盘”频现与“地王”频现的状况持续,政策不得不继续从严。

其次,央行等相关部门已经开始对上述热点城市进行调研,储备政策(比如首套房认定标准或调整,预计开始“认房”;首套房贷或由当前的首付两成回升至首付三成;二套房贷政策或由当前的首付四成提升至六成;公积金政策或由于贷款余额不足而被动收紧。)已经准备充分,只不过等待时机发布而已。

从预期的发布时机来看,笔者认为主要考虑几个因素:一是市场继续火爆,“日光盘”频现与“地王”频现的状况持续,政策不得不继续从严;二是,待上半年经济数据结果出来之时,如果经济基本面下行趋势结束,那么,经济对于楼市的依赖度降低,此时楼市调控政策收紧的可能性加大;从政府出台政策的时机来看,上半年(土地市场与交易市场)成交量快速释放之后,比如苏州、南京等,下半年已经无太多指标上的压力,三季度成为政策收紧的“窗口期”。

第三,从市场面的表现来看,虽然上述热点城市楼市成交量价在今年前四个月表现出,繁荣景象,“日光盘”和“地王”在上述热点城市也会频现,但是,这繁荣的背后是过去几轮“救市”政策不断刺激不断透支楼市需求的结果,这繁荣景象的背后潜伏者楼市危机。而这场危机极有可能在2016年下半年爆发,届时,楼市将陷入新一轮的调整周期,“日光盘”也就很难频现了。

换一句话来讲,2015年“330新政”以来,大中城市(一线城市、上述热点二三线城市)房地产市场成交量价的回升主要是过去积压需求的集中释放,以及由于需求的集中释放而带来的市场需求的透支,如果房企据此以为未来楼市一直会保持这样的量价走势,以为楼市“日光盘”会继续频现,那其实就是对于市场的误判,就极有可能在未来市场出现变化之时陷入被动局面。

从市场发展趋势来看,笔者认为,待本轮市场需求在上半年集中释放完毕之时,下一轮市场的阶段性调整也就来临了。笔者认为,在多轮“救市”政策刺激之后,本轮楼市量价齐升最多持续到今年上半年,也就是说,楼市需求在去年下半年和今年上半年大量透支,楼市在上半年疯狂后下半年将陷入调整期,从时间的角度来看,2016年下半年开始新一轮的房地产市场调整极有可能会来临,去年下半年以来的“日光盘”频现的现象也会就此而止。届时,如果企业在今年上半年做到“未雨绸缪”,那么,房企就有可能会因此陷入被动推盘的局面,企业的资金面也会因此遇到问题。



本报讯 (记者池研)金姐大凤、枣庄肉饼妹王真、山东姑娘组合、小李玉刚王文艺、李超、草帽姐徐桂花,一众山东本土明星悉数登台,5月7日晚上,“中坚1878齐鲁群星演唱会”,在中坚1878营销中心广场激情唱响,300多位中坚1878业主和千百观众一起畅享璀璨星光之夜。同时,演唱会也正式拉开中坚1878二期全新上市的序幕。

现场演出的都是在《星光大道》、《让梦想飞》等央视和山东电视台的节目中锤炼脱颖而出的明星,歌曲、舞蹈、魔术将演唱会推向一个个高潮,现场观众反响热烈,热情地和明星们精彩互动。

据悉,中坚1878民国风情商业街是由浙江中坚集团联袂美星(中国)投资集团共同投资开发的。地理位置上处于解放路与胜利路交会处的,是贯通三角花园、香港街、中心街三大商脉的核心区域。一期项目一经推出,已热销百分之八十以上,此次推出的是中坚1878二期A组团,20-40平米的餐饮小街铺,总价15万元起,首付8万元起,月供不足800元,将于5月15日正式认筹。因为是二期第一批商铺,价格肯定实惠,小面积、低总价,非常适合大众投资购买。预计,二期将于6月中旬左右开盘。

中坚1878引入专业商业管理公司——苏州天地仁合,统一规划、统一招商、统一运营、统一推广。二期商铺以餐饮为主营业态,众所皆知,餐饮是目前人气旺、利润高、赚钱多的热门行业,对商铺的租金承受能力高,商铺好租好经营,无论投资还是自营,都会有不错的回报。

## 住建部将研究 人均居住面积标准等细则

住建部副部长陆克华在国新办新闻发布会上表示,为满足青年人、新市民的住房租赁需求,住建部将研究制定现有住房改造后按间出租的条件以及人均居住面积的标准,单间最多居住人数等办法,确保房屋住用安全。

发布会上,陆克华表示,为满足青年人、新市民的住房租赁需求,政府将推出包括新建中小户型为主的租赁住房,允许将商业用房按规定改建为租赁住房,允许将现有的住房按照安全、舒适、便利等要求改造后按间出租等办法解决问题。

陆克华说,一些城市腾退出一些商业用房,还有一些商业用房处在闲置或者半闲置的状况,也有一些在建的商业用房项目预期的市场前景不好,特别是这些商业用房往往位置比较好、配套比较好、交通也便利,可以把这些房子改造成租赁住房,能够满足租赁住房的需求。

对土地用途调整为居住用地的商业用房项目,为了降低租户的使用成本,用水、用电、用气的价格按照居民的标准执行。各地要根据实际,研究制定商业用房改建为租赁住房的具体操作办法。

# 2016枣庄最美楼盘评比启动

主办单位:枣庄日报社 枣庄市建筑设计研究院 枣庄市城乡规划设计研究院

支持媒体:枣庄日报 枣庄晚报 枣庄新闻网

“枣庄新闻网”微信公众号 “枣庄发布”微信公众号

### 评比内容:

#### 1、最美建筑外观

以建筑设计效果图展示为主,现房楼盘也可展示实景照片(限3张),配以文字说明。

#### 2、最美户型设计

别墅、花园洋房、普通住宅、酒店式公寓,每一类住宅最多限报3个户型,配以简短户型说明。

#### 3、最美售楼员

每个楼盘限报2名参评售楼人员,提供工作照,配个人简介(姓名、年龄、从业时间、服务楼盘、业余爱好、性格特点、个人箴言等)

### 评比范围和评比方式:

一) 凡枣庄市五区一市境内新开发的商业地产、住宅楼盘均可参加此项评比。

### 二) 评比方式:微信投票+专家评选。

### 三) 奖项设置:

1、最美建筑外观 10名 3、最美售楼员 10名  
2、最美户型 10名 4、枣庄最美楼盘 3名

### 四) 评选流程

评选分为四个阶段:

第一阶段 初选展示阶段。

第二阶段 公众集中微信投票阶段。

第三阶段 专家评定阶段。

第四阶段 颁奖仪式、后期宣传阶段。

参评邮箱:13863241008@163.com

13606322639@163.com

联系电话:13863241008 13606322639 0632-3127930



人人都是卫生形象大使  
事事关系卫生城市建设