

# 楼市分化迹象明显 或引发行业震荡



国家统计局日前公布前十月70个大中城市房价。同比来看,除温州外,其余城市全部上涨。其中,21个城市房价涨幅高于10%。但一名三线城市的地产商近日告诉记者,这种“火爆”只存在于一二线城市,许多三线城市今年下半年量价齐跌,行业正在迎来大拐点,未来的有效刚需严重小于供应量,房价不会再疯涨。

一边是各大城市房价的高烧不退,一边是部分中小城市楼市的寒意阵阵,当前中国房地产市场出现了明显的分化迹象,三线城市积聚的楼市风险不容小觑。

刘末文

## 楼市景气度回落 分化迹象明显

虽然中国百城房价的逐月上涨已经持续了近一年半的时间,但房地产开发投资、商品房销售额、销售面积等核心数据增速的持续回落显示曾经全线“高烧”的中国楼市已经开始出现分化。

国家统计局日前公布了前10月全国房地产开发和销售情况。数据显示,1~10月,全国房地产开发投资68693亿元,同比增长19.2%,增速较1~9月回落0.5个百分点。其中,住宅投资47222亿元,增长18.9%,回落

0.6个百分点,占房地产开发投资的比重为68.7%;房地产开发企业土地购置面积26658万平方米,同比下降3.6%,降幅较1~9月扩大0.3个百分点;土地成交价款6434亿元,增长11.7%,增速较1~9月回落2.9个百分点。此外,1~10月,全国房地产开发企业房屋施工面积、房屋新开工面积、房屋竣工面积等指标的增速均出现下滑。

而据统计,中国百城房价自去年6月“负转正”以来已经连续16个月环

比上行,9月还出现涨幅扩大的趋势。

中国人民大学财政金融学院副院长赵锡军在接受记者采访时指出,房价与投资、销售等数据的反向变化与统计口径的差异有关。

他分析说,目前内地对房价的各项统计多以大中城市为样本,而统计局对房地产投资、销售等则采用范围更广的全国性数据。这两项指标的一热一冷显示了中国一线城市、一些重点的二线城市与其他三四线城市在房地产市场发展方面已出现明显分化。

## 前期过度开发埋隐患

分析人士认为,虽然房地产市场出现“减速”迹象,但是一二线城市的的需求依然十分旺盛。“从影响销售的因素看,需求规模稳定,在一二线城市,需求十分旺盛,‘日光盘’频出。”链家地产张旭认为,成交量的上涨也推动了价格走高,引发了市场对于调控的预期。10月以来,深圳,北京,上海等城市纷纷推出了新的调控措施。

与一二线城市的情况不同,三四线城市库存压力较大。中原地产市场研究部总监张大伟认为,楼市不均衡的状况较明显,三四线城市楼市出现过剩,成交量增速放缓,市场需求逐渐萎

缩。在上海易居房地产研究院监测的20个城市中,截至10月底,一二线城市新建商品住宅库存总量分别为2748万平方米、2760万平方米和2251万平方米,同比增长分别为-9.2%、-3.6%和17.4%。

多名业内人士对记者表示,当前部分中小城市楼市遇冷的主要原因在于其楼市客群主要来源于当地,前几年市场火热加速了房企的大规模开发,为后期市场供过于求埋下了隐患。

上海易居房地产研究院研究员严跃进表示,一二线城市去年“金九

银十”预期落空,库存积压,而今年楼市升温,去库存化效果不错,特别是南京、福州、厦门等城市甚至存在库存严重不足的风险。而三线城市库存则出现了较大的同比增幅,未来这些城市库存增长的态势仍有可能持续。

一家中型房企的副总经理对记者表示:“很多房企原来去三线城市做开发,但不少被套住了,最终还是认定在一线城市和少数二线城市开发是相对安全的,所以都回来了,导致今年一线城市和少数二线城市的土地市场非常热。”

## 风险积聚 或引发行业震荡

在三线城市房地产风险开始积聚的同时,也有开发商反映迅猛增长的开发成本将开发商的利润压到了盈亏临界点,如果土地财政不解决,三线城市的房地产问题是不能解决的。

据记者了解,某城市的土地成本加各项规费,占据了开发成本的一半以上。涉及房地产的收费部门

有20家左右,收费项目达50多个,立项、环评、审图、日照分析、人防、地震评价、氡气检测、气象防雷等无所不包。“服务就收费,没钱收的就推诿。房地产就是唐僧肉,哪个部门都来吃一口。”有地产人士称。

有地产商表示,由于上下游的挤压,三线城市房地产行业正在被驱赶到盈亏拐点,一旦越过由盈到

亏的分界线,将会引发全行业的震荡。

他认为,三线城市面临的情况跟一线城市截然不同,各级政府制定政策不能一刀切。希望简化行政审批程序、降低收费、还权于民;放开刚需二套房贷款政策,激活二手房市场;鼓励节能环保、提高生活质量的商品房投资等。

## 枣庄楼市一周成交播报 (12·2—12·8)

据枣庄商品房网上备案系统数据显示,12月2日—8日,枣庄共成交商品房417套,较前一周的366套增加51套。其中住宅成交367套,较前一周的366套增加了1套;非住宅成交50套。

上周本地的单日商品房最高成交量出现在12月5日,86套的成交量较前一周峰值(65套)增加24.4%;单日最低成交量则出现在12月7日,4套的成交量较前一周谷值(39套)下挫89.7%。

进入12月,包括广州、青岛等在内的多地商品住宅成交量均出现了下滑,而有媒体报道称,12月首周全国有5成城市的楼市成交量环比下跌,市场“转冷”的趋势已蔓延至全国。不过,枣庄楼市从本周成交的数据看,总体成交呈平稳上涨趋势,而本月市场会继续回暖还是迎来平稳,且让我们拭目以待。(王丹丹)

## 来泉山庄二期 喜封金顶



由昂立房地产集团有限公司开发建设、备受瞩目的精品居住区来泉山庄,于2013年12月8日上午举行二期高层封顶庆典活动。

活动现场当天,来泉山庄的新老客户聚集一堂,共同欢庆这个极具意义的一刻。

来泉山庄是一个在山东房地产市场中极具影响力的楼盘,项目全部建设完毕以后,将是枣庄市首个万人居住区。另外来泉山庄还是枣庄市首个警企共建的安防社区。12月8日一早,远远便看到活动现场人头攒动,虽然天气有些冷,但火爆的场面让人心里暖暖的,聚集在活动签到处领取礼品的客户竟多达千人以上。记者随机采访了几位活动现场的客户,回答虽然五花八门,但有一点却是一样的。那就是大家都是被昂立集团这个知名企业和高品质项目吸引而来的。同时也是冲着来泉山庄优美的自然环境、完善的配套设施以及来泉山庄特别推出的“买房送车”、“二十万抵三十万”,还有活动期间购现房送“台湾双飞8日游”的优惠活动而来的。

一位客户说:“我就是二期高层的业主,今天来就是要亲眼见证自家的房子如期封顶这个喜庆的场面。今天不仅我来了,我们一家全都来了。听说来泉山庄今天还特别为我们这些老客户准备了抽奖,“豪华台湾双飞8日游”或“免10年物业费”等抽奖活动。如果今天运气好,得个特等奖,一家就可以去宝岛台湾转转了。”

昂立集团董事长张建昂在接受记者采访时说,饮水思源,昂立集团一直秉承来源社会,回报社会的理念。今天来泉山庄二期高层如期封顶,就是想借助这次庆典的机会,回报关爱来泉山庄、入住来泉山庄、关注来泉山庄和已经购买或即将购买来泉山庄的新老客户。

据了解,多年来昂立集团的善行善举可谓是举不胜举,足迹遍布祖国的大江南北。从资助贫困优秀大学生到向数所中小学捐献助教基金;从扶助革命老区的发展建设到修路架桥、捐助见义勇为基金,再到为创建文明城市捐献的巨额资金。昂立集团善行善举捐助的各项基金,数年间累积下来的捐款数达千万余元。(岳惠惠)

