

热线电话：3127930

25/29 邮箱：zzlsyzk@126.com

见证城市 · 见证生活

枣庄晚报

2014年7月17日 星期四

主编/丁玉萍 编辑/王丹丹

# 目前已到购房好时机了吗？

“我市目前已到购房好时机”，7月15日，常州日报刊登头版头条犹如一枚炸弹投向坐等房价下跌的常州市场。仔细品读这则不足1500字的地方党报党文，支撑购房好时机理由令人大跌眼镜，即为业内人士认为房价下降空间有限。而文中提及走访多位业内人士，竟然是2个卖楼者及1位买房者。

我们无法判断该报是出于何种目的得出如此结论。之前有境外媒体称，常州市是继内蒙古鄂尔多斯之后第二个被冠以“鬼城”称号的内地城市。与各地松绑限购大军相比，为逃避舆论指责，以舆论造势这种方式可能给当地购房者产生的心理影响，或能舒缓常州政府祭出取消限购的压力。

然而，舆论的误导非能阻挡房价下跌大趋势。即便地方政府欲以取消限购解冻陷入冰封滞销的楼市，其作用也有限。

## 房价上涨根本在于供求

与以往越调越涨所不同的是，本轮房价下跌无任何征兆。主导这种变化市场对此莫衷一是。既有对去年房价过快上涨的修正，也有说是反腐之后的抛售行为而触发的。但不容忽视的是，本轮房价供求关系已发生悄然改变。据中信建投测算，2013年住宅销售数量历史性首次超过当年的刚需增量。当年竣工面积7.9亿平米加上待售面积3.2亿平米的供给量为11.1亿平米，而当年的新增刚需面积为10.7亿平米(按人均33平米测算)。

事实上，供求乃商品价格决定性因素。尽管房地产作为一种特殊的商品，但也难避开这种原理。由于1994年分税制一举剥脱了地方80%的税收收入，取而代之90%的土地出让金。至此中国迈入土地收入绑架了地方经济时代。然而，在商品房市场没有启动之际，即便地方政府想卖土地，谁来买？

可见问题核心就是制造需求。1998年国务院取消福利房顺理成章。而中央担心洪水太过凶猛，当时安插一道阀门，即是低收入人群用廉租房解决，普通老百姓政府建设经济适用房解决，高收入人群才是用商品房解决居住问题。这一格局延续至2003年被打破，住建部用带保障性质的商品房替代了经济适用房。相当于潜意识中拆掉了普通老百姓这道阀门。于是阀门打开，洪水泛滥。从根本上而言，中国房地产市场诞生到发展都是政府人为制造的巨大刚性需求。

不可否认，扮演房价上涨的因素中，诸如货币超发太严重，通货膨胀下，房地产成了抵制通货膨胀的唯一投资渠道等功不可没。过去房地产之所以越调越涨的根本原因也在于，M2巨大蓄水池需要房地产稀释。但如果需求没有庞大的需求，试问地方政府凭什么兜底房价永恒不跌。如果没有稀缺性，又凭借什么把老百姓的钱赶到蓄水池中。只要需求存在，居住无非买房或者租房，租房的价格上涨传递至买房价格，买房价格上涨又传递至租房价格。生死不息的房地产行业独有的生态链，已让多少人黯然神伤。

## 房地产已进入供需逆转时代



洪水式的需求终于在经过数十年铺天盖地的钢筋水泥的供给中逐渐平息。根据机构统计测算，2013年城镇人均居住建筑面积为33.9平米，户均住房1.05套。这个数据意味着住房市场供求关系将趋向平衡。因为和美国等发达国家虽

差距较大(这些国家在50平米以上)，但相比亚洲尤其是东南亚等地已经不低，如现在日本是36.6平米，韩国和新加坡也在26平米左右，香港人均居住面积只有15平米。

从各地区房地产开发规模与开、竣

工面积增长情况来看，国家统计局公布的数据显示，截至2013年12月份，全国商品房屋施工面积为665571.89万平方米，按照2013年房地产市场13亿平方米的销售面积计算，说明未来五年，住房供应将会出现过剩。

此外，国内某知名证券公司不久前发布一项调查的结果，通过对国内70个城市近9年住宅用地成交建筑面积和住宅销售面积数据进行对比分析，该机构判断目前全国房地产市场供需比为119%。

且在房地产市场供求格局已经转变的情况下，在没有显著的人口增长，各地政府的造城运动仍在如火如荼的推进。即使这些城市的房价均价相对较低，但每平方米约等于三个月的普遍平均工资下，其购买力谈从何来？野村一夜之间的“反水”，认为中国房地产销售下滑2季度已见底，未来将进入反弹时期。其理由何来？

## 投资者参考的首选变量非政策

当房地产市场步入供需逆转时代，所谓的政府行政化干预手段将会变得越来越无力。过去投资者之所以坚定房价不跌，在于一次次看穿政府意图。也即为依赖土地收入的地方政府不会冷眼让房价下跌。当地方政府无力扭转房价调整大趋势下，投资者参考的首选变量将是趋势性变化，而非政策作用力。

这种趋势性的调整将是伴随着房地产投资不再是稀缺性投资产物，其负面的预期也会带来心里层面的

“羊群效应”。而于开发商而言，去年拿地过于激进的开发商今年将面临较大的压力，尤其是高溢价拿地的开发商。在高库存挤占大量资金的背景下，将被迫“以价换量”去库存。

从上半年已公布的30家上市房企业绩预报来看，已有16家出现了业绩明显亏损或者下调。A股市场的标杆房企各项财务指标也出现下滑。以中国房地产上市公司的四强“招保万金”为例，尽管万科以超1000亿元的销售额继续居首位，但其他三巨头日子都不大好过，保利业绩持平，招商和金地则业绩下滑；而从销售金额和销售面积来看，除万科外，其他三家的销售金额和销售面积均出现双降。

标杆房企销售乏力，预示着开发商选择价格调整的动力越来越大。有分析指出，如果继续目前的发展趋势，房企不加快以价换量努力，很可能90%以上的房企难以完成年度目标。一旦上市房企难以完成预期目标，这对于二级市场的股价将是致命打击。

## 枣庄楼市一周成交量

(7月8日——7月14日)

日期	各区域楼盘成交量	成交均价(元/平方米)	总量(套)
7月8日	市中区12套 薛城区17套 新城区1套 峄城区7套 山亭区5套 台儿庄区9套	3391	51
7月9日	市中区16套 薛城区12套 山亭区2套 峄城区5套 新城区3套 台儿庄区11套	3282	49
7月10日	市中区8套 薛城区16套 新城区3套 峄城区2套 山亭区3套 台儿庄区8套	3706	40
7月11日	市中区14套 薛城区134套 峄城区8套 新城区4套 山亭区1套 台儿庄区17套	6857.24	178
7月12日	市中区4套 薛城区8套 峄城区7套 新城区3套 台儿庄区13套	3571	35
7月13日	市中区9套 薛城区6套 峄城区6套 新城区1套 山亭区1套 台儿庄区9套	3848.21	32
7月14日	市中区17套 薛城区8套 峄城区13套 台儿庄区22套	3801.55	60

## 双子星杯 2014水上嘉年华即将清凉启动

2014年双子星城市广场水上嘉年华大型闯关活动即将启幕！7月26日到8月30日，水上嘉年华清献礼，水上大冲关等系列活动。不仅活动精彩，奖励同样给力！根据竞赛结果设置了不同的奖项！还有家庭亲子水上运动会，各种互动游戏……

盛夏水上大狂欢。

每天都有精彩活动，分为团体赛、个人赛，亲子畅享欢乐跷跷板、蹦床等各项游乐活动，水中嬉戏、欢乐畅游，体验水中的清凉。现场热舞、啦啦队助兴，同时还提供冷饮、刨冰等清凉饮品，让您畅享一夏。

## 夏凉聚——中原·东湖阳光奖品再放送

“快看，那边有小丑！”7月13日晚，随着小朋友们惊喜的叫声，不少吃过晚饭出来乘凉的市民被吸引到文化中路中原·财富大厦门口。

晚上七点不到，舞台前聚拢的人数越来越多。很多市民告诉记者，这是中原集团搞的活动，也是东湖阳光系列抽奖活动的第二场了。市民刘先生说：“东湖阳光搞的系列抽奖活动真得很不错。不仅节目精彩过瘾，而且每个月都有一抽抽奖，奖品种类很多，所以中奖率也非常高。我已经领取并填写了所有的系列奖券，每个月都会参与抽奖。希望自己可以抽个电动车回去。”舞台上精彩的演出继续，人们热情高涨，阵阵晚风袭来，让人觉得非常舒服。

家住附近晚上吃过饭带着孩子来乘凉的张先生在采访中告诉记者：“我家就住附近，也是老房子了，现在孩子慢慢大了，房子也挤不下了，这段时间一直在到处看房子。现在天气这么热，作为湖景房的东湖阳光一直是我们全家心仪的房源。知道这些系列抽奖活动也是因为上次去东湖阳光看房子赶上了。他们的工作人员很热情的帮我填写了所有活动的抽奖券，还说最近活动多，优惠也不少。我觉得非常不错，会一直跟进活动和楼盘的。”



精彩节目演不停。双人变脸和孙悟空惟妙惟肖的演出更是将整场活动推向高潮。伴随着最激动人心的时刻，两辆电动车大奖最终被两位幸运市民抽中。“共建平安社区·营造幸福家园。”中原·东湖阳光美好的祝愿与展望将吸引更多人融入这个大家庭。

(岳惠惠)