

部分三、四线城市频现空置房

三、四线城市遍布空置房，“鬼城”蔓延

去年一年，是楼市逐步趋暖的一年，而不少三、四线城市的楼市却并未出现同步回暖。从温州到鄂尔多斯，再到海南、常州、营口，媒体曝出的三、四线城市楼市“鬼城”一个接着一个，蔓延的速度令人惊心。空置率高、存量房销售困难，房价下滑，“崩盘”的说法频频见诸报端。

国家统计局 1 月公布的数据也证实，和上月相比，三、四线城市的房价确实有部分出现下行。而在土地储备上，由于房企连续几年在三、四线城市布局，目前不少三、四线城市的土地储备已经出现重度饱和。

专家认为，需求不足，供应量大导致的供需不平衡，是三、四线城市面临的普遍问题，目前三、四线城市泡沫隐现，很可能导致其在这轮楼市趋热的情况下无法“回暖”，甚至出现价格下行。受此影响，主要布局在三、四线城市的房企业绩明显受到拖累。

虽然对于三、四线城市的具体库存并未有官方的详细数据，但是许多城市“去库存”的压力从政府行为中可见一斑。海南楼市在库存压力下，价格战也愈演愈热，打折促销、以价换量的现象时有发生。

大房企进军三、四线城市，土地储备重度饱和

据悉，70 个大中城市限购后，三、四线城市一度成为房企拿地扩张的热土。“这几年，陆续有大房企进驻赣州，拿地都很豪气，对我们本土地产企业的冲击很大。”周先生是赣州一家小房企的负责人，他告诉记者，大房企在赣州城区拿地通常一拿就是上千亩，其项目一旦推出市场，供应量都很大，直接大大挤压小房企的市场份额。

而广东惠州也已经逐渐被大型地产企业“占领”。短短几年，惠州房地产市场上已汇聚了万科、中信地产、富力地产、保利地产、佳兆业、雅居乐地产、五矿集团等全国一线开发商。有数据显示，该市 2011 年商品房成交量仅为广州的 31%，土地成交量却相当于广州的 94%。

业内人士分析称，土地储备情况的变化，反映出广、深两个中心城市受土地资源限制，其开发量将逐渐萎缩；珠三角其他城市群和粤北山区进一步提高所占份额。

而在全国范围内来看，中国指数研究院数据显示，2009 年以来，我国部分三、四线城市住宅市场供应规模增长较快，营口、南通、烟台、佛山等地的土地供应总量位居全国前列，待开发量在 3000 万~8000 万平方米之间。仅

卫星图上，中国从南到北众多三、四线城市新建城区空空荡荡。作为房地产泡沫的“终极产物”，“鬼城”危机正在三、四线城市蔓延——从温州到鄂尔多斯，再到海南、常州、营口，媒体曝出的三、四线城市楼市“鬼城”一个接着一个，蔓延的速度令人惊心。空置率高、存量房销售困难，房价下滑，“崩盘”的说法频频见诸报端。



被指空置率很高的鄂尔多斯新城区。资料照片

从 2011 年到去年 11 月末，营口住宅用地成交面积就接近 1200 万平方米，几乎是北京同期成交面积的 2 倍。

一些房企着手回归一、二线城市

出于追逐相对稳定高利润的目的，2012 年房企回归一、二线城市的趋势日益显著，在一线城市及重点二线城市的拿地金额大多呈现明显增长。而将重心放在三、四线城市的开发商也感觉到了压力。

鄂尔多斯有史以来最大的房地产项目——星河湾鄂尔多斯项目就是在这个大背景下被推上风口浪尖的。公开资料显示，星河湾鄂尔多斯项目规划面积 11000 多亩，其中一期工程占地 2500 多亩，是真正的超级大盘。去年年中，鄂尔多斯项目被曝出房价屡次大幅下调，销售乏力，去库存压力仍然巨大。

而公开资料显示，在去年楼市逐步回暖之际，侧重一、二线城市的保利地产全年销售额大增近四成，中海地产销售额增长近三成，而

侧重在三、四线城市圈地开发的恒大地产销售额增加 14.8%，碧桂园销售额增长仅为 10%。

保利地产董事长余英曾在其实名微博上表示：“一线城市是房企必争之地，2012 年销售业绩下降的房企都是被三、四线城市拖累的。”而恒大主席许家印此前坦言，受调控政策影响，三、四线城市营运环境困难，所以集团不得不改变策略，转战二线城市。

从北京中原日前公布的数据来看，由于三、四线城市未来存在一定的调整风险，标杆房企确实已经开始“回归”一、二线城市。数据显示，2012 年标杆房企拿地数量中，一线城市占比 20%，二线发达城市占比 21%，二线发展中城市占比 42%，三、四线城市占比 18%，其中二线发展中城市占比最高。

三、四线楼市泡沫初现，楼价继续下行

随着三、四线城市的供应量暴增，在 2012 年楼市逐渐“春暖花开”之时，三、四线城市的楼市却裹足不前，甚至出现库存严

重积压。易居地产研究院副院长杨红旭表示，2012 年的房地产市场严重分化：一线城市已入春天或夏天；三、四线城市仍在冬季或初春。

中指院报告也显示，开发商在一些三、四线城市大规模圈地，造城运动如火如荼。在土地供应极度膨胀的同时，这些城市陆续显示出泡沫征兆，个别城市甚至已出现崩盘现象。

报告预测称，未来一段时间内，一线城市供应短缺，未来住宅价格上涨压力较大，而部分二、三线城市或将面临供应过剩风险，价格上涨动力不足，甚至可能出现下降。而广大的三、四线城市供应充足，但潜在需求相对较弱，部分土地供应量明显超过潜在需求的城市面临价格下行风险。

方圆地产首席分析师邓浩志也对记者表明了类似看法：“三、四线城市的经济比较落后，居民收入不高，加上人口流出，所以刚需十分有限，而三、四线城市房价上涨多因为投资资金进入，现在政策严防投资资金进入住宅市场，这些城市失去了增长动力。”其表示，由于过度依赖土地财政，三、四线城市前几年疯狂卖地，以至于最近供应量太大，需要较长时间消化，所以哪怕这轮出现房地产市场的热潮，三、四线城市也难以跟风上涨。

受政策“打压”的地产公司为何还很“坚挺”？

为何在房地产市场受到各种“打压”，地产公司仍能够苟活甚至坚挺？有专家分析，那就是商业银行和中国房地产过热有着骨肉血亲的关系。商业银行通过将贷款转移至表外，进行表外资产扩张，规避了“土地贷款”的监管。

专家认为，中国商业银行保守的贷款标准已经让位于每年 20%~30% 的信贷增长。很多银行将贷款转移到表外，形成普遍的信贷增长和信贷风险。也就是说，银行一直从事事实上的证券业务，将贷款重新包装成理财产品，然后再转售给客户公司从事土地投机。而这些交易通常入账被列作投资，而不是负债。

中国的影子银行和美国有着类似的版本，特别是在雷曼倒闭前：信托贷款疯狂增长、财政囊中羞涩、财富管理产品和一些贷款捆绑在一起，为银行产生费用。

2012 年，中国银行业总贷款的份额下降，从 10 年前的 92% 下降到 52%。在 2012 年第四季度，非银行贷款占新增信贷发行的 60%。据估计，影子银行的资金至少有四分之三投入到了房地产市场或者相关行业。

(据《南京日报》)

北京楼市遭遇供需“双杀”

今年一季度北京楼市成交快速“放量”，带动库存加速下降。然而，4 月份，在堪称“最严厉”的楼市细则影响下，成交量出现明显下滑，供给量也不断减少，北京住宅市场供需遭遇“双杀”。

业内人士预计，北京楼市在未来 1~2 月内将进入博弈期，开发商推盘速度放缓，市场成交量也面临调整。但随着政策执行时间延续，部分项目在资金压力下将加快预售入市。

需求萎缩成交量快速下滑

按照北京住建委的最新统计，目前北京可售期房住宅套数为 35840 套，未签约现房住宅套数为 26943 套。就此计算，北京新房库存量合计 62783 套，自年初跌破 8 万套后，库存下滑的趋势仍在继续。

新房库存的持续下降，是否意味着房价在未来存在上涨的压力？

“尽管从数字上看，北京目前的新房库存量只有 6 万多套，但是如果算上去年住建委调

整统计口径时清理的 3 万套库存，目前的库存量应该相当于 2009 年年底 9 万套的水平，并不能说是历史低点。”中原地产市场研究部总监张大伟在接受记者采访时表示，虽然库存出现下滑，但是目前楼市成交量已经下降，去库存化速度较年初已经明显放缓。

根据北京住建委的网签数据统计，4 月上半月，北京市住宅(新建商品住宅和二手住宅)网签总量为 6874 套，日均网签量仅为 528.8 套，较 3 月份日均 2106 套的网签量大幅下跌了 75%。4 月 15 日~21 日，楼市成交量仍在加速回落，全市住宅网签总量为 2769 套，环比前一周的网签量下跌了 39.3%，与去年同期的网签量相比下跌了 48%。

清明节前出台的北京楼市新政，无疑是导致成交量急速回落的直接原因。伟业我爱我家集团副总裁胡景晖表示，受北京楼市调控细则影响，北京购房需求量大幅萎缩，成交量也大幅回落，尤其是二手房市场，受交易个税大幅提高的影响，成交量跌幅更为明显。

“由于全区域限购、二套房首付比例和利

率提高，政策对新房市场的销售也有较大影响。目前北京的新房项目大都位于五环以外，无法与四环内大量成熟的二手房社区相比。税费的增加未必能够引发消费者放弃四环内的二手房而大规模转向远郊区县的新房市场。”胡景晖直言。

供给抑制开发商谨慎预售

在需求大幅回落的同时，楼市的供给端也受到了政策的直接影响。新政后，北京对房价上涨的管理异常严格，部分高端盘以及热点区域的楼盘预售受到直接影响，不少开发商推迟了入市速度。

“本来计划在春节后推出项目三期，但是一直拖到现在，还没有拿到预售证。”位于北京 4 号线首站区域的某楼盘负责人表示，该项目三期已经排完号，就等着拿预售证，但是住建委一直没有批下来。“可能是觉得三期的报价高了，要和二期持平。”该人士坦言。

据了解，目前北京新建住宅预售证监管

十分严格，所有项目均不允许超过之前或者同区域价格。虽然新建住宅需求依然存在，但可售房源已明显减少。北京住建委信息显示，4 月以来，全市仅有 5 宗项目拿到预售证。

“从供应的角度看，一季度一般是楼市‘冬歇期’，供应量不会太大，往往从 4 月份以后供应量会上来，但是今年 4 月的供应量确实减少了。”张大伟指出，限价政策对开发商推盘造成了直接影响，一些开发商甚至放缓入市速度，期待政策出现变化空间时再推盘入市。从目前入市的项目来看，预售价格的涨幅已有所回落。

根据中原地产的统计，自“国五条”出台后的一个多月时间内，北京合计预售项目为 16 个，共提供住宅套数 4521 套，其中已经签约的住宅套数为 1425 套，签约率为 31.5%。4 月预售楼盘中，有八成以上的预售价涨幅在 1% 以内。

“在其他条件都不变的情况下，要保证今年的房价与去年持平，有很大难度。”张大伟表示，由于项目不让涨价，很多开发商便开始博弈，放缓入市速度，等待政策出现调整的空间。“不过，一旦限房价的政策执行时间过长，部分项目也可能从资金成本的角度考虑而加快预售。”

(据《中国证券报》)