

积压 虚火 泡沫

三四线楼市拐点将至?

开发商欠债“跑路”、“鬼城”频现……近段时间,三四线楼市再次被推到风口浪尖,“积压”“虚火”“泡沫”“崩盘”等呛声不绝于耳。一些楼市遇冷,是普遍现象还是个别地方?是拐点将至还是阶段性问题?记者就此进行了调研。

三四线楼市疲软 呈蔓延之势

今年 1 月,与一二线城市火爆的土地市场相反,不少三四线城市表现低迷,多项统计显示,三四线城市的楼市面临着整体下滑的趋势。

降价促销城市不断增加。据中国指数研究院统计,今年 1 月,全国 100 个典型城市中有 37 个城市的房价环比下跌,环比增加 5 个。而在房价下跌的城市中,有 34 个是三四线城市。

三四线楼市整体销量也延续着去年下半年以来的低迷态势。据中原地产业的监测,今年 1 月份,25 个三线城市新建住宅成交量为 11.22 万套,连续 3 个月走低,创 6 个月新低,14 个四线城市新建住宅成交仅 1.63 万套,创下 11 个月新低。

与此同时,少数房地产业曾经畸形繁荣的城市和地区则深陷泥潭,温州房价已经连续 30 个月下跌,高端住宅价格几乎“腰斩”;不仅西部三四线楼市出现“风险集中区”,江苏、山东、安徽、辽宁等东中部省区的多个三四线城市也因房屋存量巨大而被列入“鬼城”榜单。

淮安是苏北地级市,该市区人口不足 60 万,近年来却涌入 380 多家开发商,而实际上有 200 家左右这个市场就饱和了。一家房地产开发商说,他这几年在当地开发了三个项目,前两个项目销售不错,第一个项目卖给了本地人,第二个项目卖给了外来投资者,第三个项目就找不到客源了。“照去年的销售速度,需要七八年才能清盘。”

常州去年原本计划大量推地,但乏人问津,最终只完成了当年计划卖地目标的一半。无锡一家高端项目开发了 900 余套住房,自去

年 6 月开盘以来,至今仅成交 78 套,老板因资金链断裂而“跑路”,目前楼盘也被有关部门查封。

房地产“大跃进” 扭曲供求关系

业内人士分析,三四线楼市近年来经历了一轮“大跃进”式的狂飙,特别是 2010 年一二线城市限购之后,大量开发企业涌入三四线城市,直接刺激房地产业单兵突进,并推动土地的大量释放,商品房的海量上市。

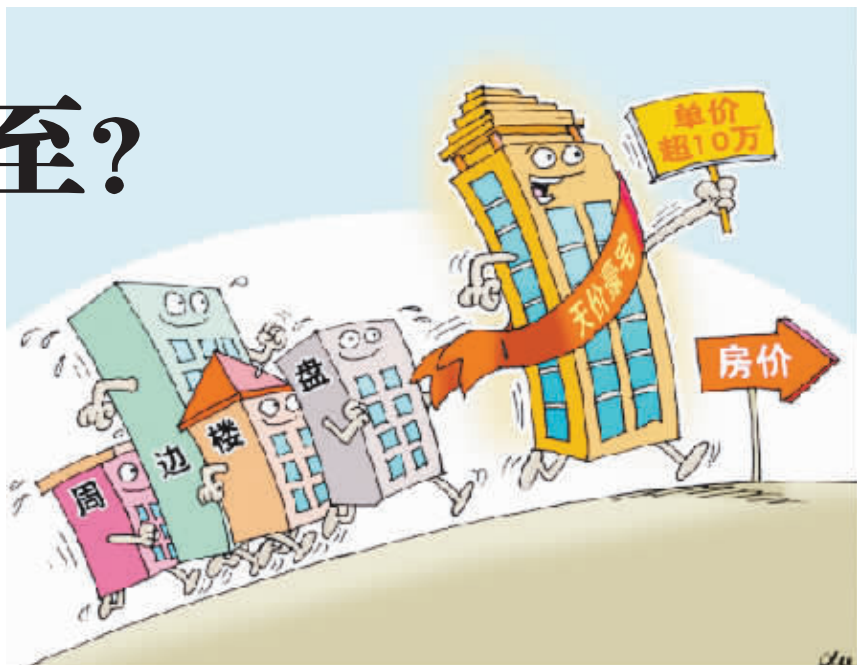
据中国指数研究院统计数据,2009 年以来,我国部分三四线城市住宅市场供应规模大幅增长,营口、南通、烟台、佛山等地的土地供应总量位居全国前列,待开发量在 3000 万~8000 万平方米之间。仅从 2011 年到 2012 年 11 月末,营口住宅用地成交面积就接近 1200 万平方米,几乎是北京同期成交面积的 2 倍。

土地放量后,开发商为了加速回笼资金而大量推盘,打破了楼市供求平衡。西部某个中等规模城市,市区超千万平方米的大盘就有三个。记者采访的部分东部县城,几乎每个县城都有大片新建住宅区闲置。有的县地处山区,县城人口仅有几万,但楼盘开发量甚至超百万平方米,足以容纳县城所有人口。

房价快速上涨是造成三四线楼市遇冷的另一个因素。记者采访的多个县城,房价与几年前相比几乎翻番,让一些人望房兴叹。

克而瑞研究中心近期发布的《2013 年中国城市房地产发展风险排行榜》显示,一线城市供求比仅为 0.64,而三四线城市,例如甘肃武威供求比则高达 8.06,山西大同供求比达到 5.7,延安为 4.34,均存在严重供过于求的现象。十堰、无锡、营口、酒泉等三线城市不乏无人问津而遭空置的楼盘。

曾是三四线房地产标杆的温州和鄂尔多斯,房价急涨之后迎来暴跌。温州房价自 2011 年 9 月开始,已连续 30 个月出现同比下降,一些高端项目价格“腰斩”。鄂尔多斯市康巴什新



区部分项目崩盘,从每平方米近两万元降至 1 万元以内,有些项目工地不仅遭遇停工,还面临着农民工讨要工资的窘境。

物极必反,短期大量开发导致部分三四线城市供求关系恶化,大型开发企业纷纷“逃离”三四线城市。中原地产研究中心监测数据显示,去年前三季度十大标杆房企虽然购地金额创出新高,但新增购地城市三四线城市占比为 0。而众多中小开发商则深度套牢,不知何时能度过寒冬。

破解三四线楼市困局 需多管齐下

“个别三四线楼市暴露的危机再次警示我们,卖地吃饭式的发展已经走到了尽头。”江苏省社科院助理研究员王树华介绍,国家发改委课题组近期对 12 个省区的调查显示,144 个地级城市竟然要建 200 余个新城新区。161 个县级城市中,提出新城新区建设的有 67 个,占 41.6%。

“片面透支财力建新城新区酝酿巨大风险。”王树华认为,城镇化是国家提出的战略,但落实过程中一定要按经济规律来办。对于三

四线城市的政府来说,一定是产业发展在先,就业与收入增长优先。只要夯实了产业基础,房地产自然会跟进。

中原地产的张大伟表示,不是所有三四线楼市都存在泡沫,价格波动也未必造成楼市崩盘。但是越来越多的三四线城市房屋库存不断走高,楼市面临的风险加大,必须引起足够重视。

江苏省政府参事室主任宋林飞表示,一些三四线城市前几年因房地产快速发展,经济增长和财政收入对于房地产的依赖过重,而且前期土地出让越多,地方配套支出也就越大,欠账也越多,对土地财政依赖也越深。

当前一二线楼市与三四线楼市分化趋势明显,不同城市间楼市发展阶段千差万别,一刀切式的调控不合时宜。如何调动好、保护好市场积极因素是当务之急。

中国房地产业协会副会长胡志刚表示,三四线楼市如果处理得好,能够走出低谷。中央对发展新型城镇化已经进行了部署,只有端正发展方向,完善公共服务配套,提升城市功能才能抓住机遇。

(据《羊城晚报》)

读

《楼市周刊》

LOU SHI ZHOU KAN

晓周口楼市

欢迎在《楼市周刊》刊登房产广告

- 一、欢迎国土、住建、规划等城建职能部门提供有关城市建设、房地产开发方面的新闻线索,欢迎投稿。稿件接收: zkrbcd@163.com
- 二、欢迎各房地产商提供有关楼盘特色规划、建设、销售、物业及内部活动方面的线索。
- 三、欢迎市民提供维权方面的线索。

热线: 18639402995 15890586878 13592220033 18639402086 0394—8599343