

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，该市市区人口不足60万，近年来却涌人380多家开发商，而实际上有200家左右这个市场就饱和了。一家房地产业开发商说，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，大量开发企业涌人三四线城市，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。

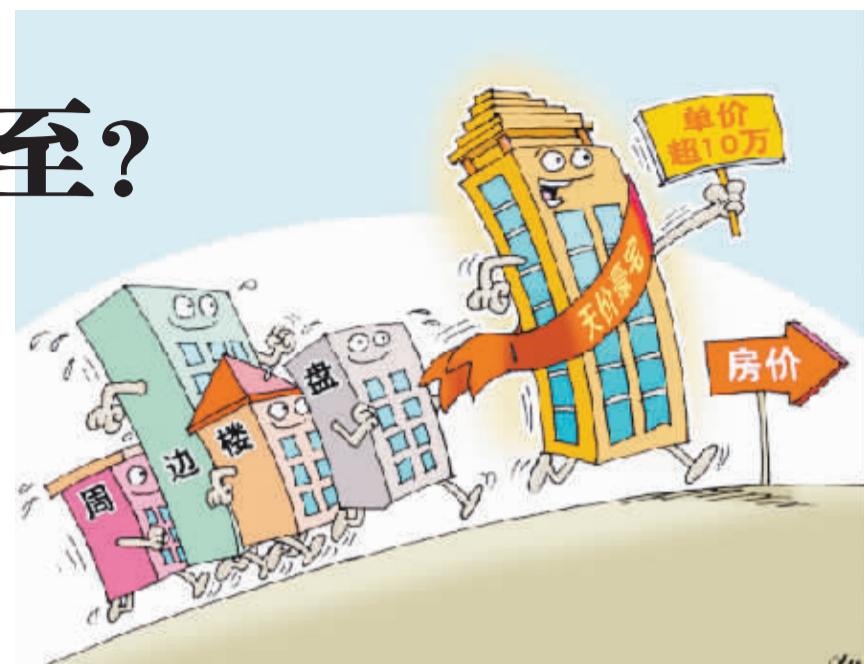
据中国指数研究院统计数据显示，2009年以来，我国部分三四线城市住宅市场供应规模大幅增长，营口、南通、烟台、佛山等地的土地供应总量位居全国前列，待开发量在3000万~8000万平方米之间。仅从2011年到2012年11月末，营口住宅用地成交面积就接近1200万平方米，几乎是北京同期成交面积的2倍。

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。

曾是三四线房地产业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。

中国房地产行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