

一线城市回暖 三线城市疲软

全国楼市不对称复苏

一、二线城市楼市回暖，三、四线城市却惊现整体疲软，今年以来，全国楼市分化更为明显。在各项救市政策刺激下，一线城市以及部分需求较大的二线城市，房企的库存以及销售回款各方压力将会有所减轻，部分一线城市甚至出现日光盘，但是，库存压力较大的三、四线城市，成交依旧难现起色。

4月份以来，在“3·30”楼市新政助推下，北京、上海、广州等一线城市楼市成交量环比、同比均出现大涨。与此同时，受库存高企、市场低迷影响，三、四线城市成交难现起色，楼市不对称回暖明显。

据亚豪机构统计数据显示，4月北京新增供应2464套商品住宅，而当月成交量则高达9218套，使得一直处于高位的库存量开始明显下滑。

在楼市升温之后，消失已久的日光盘也在北上广深四大一线城市和厦门、武汉等部分二线城市重现。比如，4月25日至26日，

链家地产市场研究部李巧玲表示，北京、上海、深圳等一线城市都再次出现“日光盘”，在本轮市场复苏中成为“领头羊”。政策刺激对基本面较好的城市产生积极影响，而对供过于求的城市提振作用有限。

据亚豪机构统计数据显示，4月北京仅新增供应了2464套商品住宅，而当月成交量则高达9218套，这使得一直处于高位的库存量开始明显下滑。截至5月4日，北京

“4月份以来，一、二线城市住宅成交提升幅度明显，而三、四线城市则较为低迷。”中原地产首席分析师张大伟认为，三、四线城市多面临大量库存，再加上经济发展不均衡、公共资源不均衡、产业布局不均衡、人口不均衡以及政策刺激作用不均衡等影响，去化压力巨大。

分化的数据

北京共有6盘入市，分别是泰禾拾景园、旭辉御锦、合生悦上城、恒大领寓、首开常青藤以及首地浣溪谷。其中泰禾拾景园、旭辉御锦以及合生悦上城在开盘当天便实现了日光。

相比一、二线城市楼市的迅速升温，三、四线城市的表现要暗淡不少。4月份以来，一、二线城市住宅成交提升幅度明显，成交量环比上涨了27%。而三、四线城市对新政刺激反应冷淡，成交量不增反降，下跌约为26%。若按东中西部划分，东部城市的同比增幅由3月份的15.4%上升为40.1%，中部城

市由3月份的6.4%上升为27.9%，而西部城市由3月份的-10.8%上升为3.4%。

“东中西部的分化跟城市之间的分化在某种程度上是吻合的。”上海易居房地产研究员严跃进表示，一线城市主要集中在东部沿海，所以东部的表现要好过中西部。在“3·30”新政后，像4个一线城市和杭州、南京等准一线城市的购房者出于担心房价上涨等各种因素，入市节奏加快。相比之下，经济一般的三、四线城市由于供大于求，对于政策的强力刺激反应冷淡。

库存成关键指标

商品住宅库存量已降至78904套，跌破8万套大关，并创下近10个月新低。

库存高企，成为三、四线城市面临的严峻现实，同策机构的数据显示，从2015年3月份36个大中城市存销比指标来看，库存压力较大、市场去化周期在15个月以上、市场基本面表现欠佳的城市仍然占到大多数城市，比如福州、厦门、青岛、武汉、西安、长沙、宁波、大连等二线城市，无锡、温州、芜湖、徐州

等大部分三、四线城市仍然面临较大的市场“去库存”压力，起码在上半年不可能出现大规模涨价，甚至在年内也难以大规模涨价。

中国社科院发布的《房地产蓝皮书》显示，今年全国楼市区域分化将十分明显，人口聚集能力强的一线城市和部分热点二线城市房价有回暖、上涨趋势，而人口聚集能力差、库存大的部分二线城市或三、四线城市房价会延续下跌态势。

成熟型城市土地市场竞争激烈

上海易居房地产研究院5月8日发布了《2015年度中国35城住宅市场生命周期专题研究》报告显示，从城市基本面与新房总容量综合比较来看，35城呈现四类生命周期：住宅市

场发展分别处于成熟型、优质型、潜力型、风险型。

报告显示，成熟型典型的是北京、上海、广州和深圳4个一线城市，城市基本面好，市场发达，属于成熟型城市。此类城市土地供应偏紧，土地市场竞争激烈，但居民购房能力较强。部分城市经济发展水平较为落后，但新房市场前几年发展过快，其规模已趋于见顶，属于风险型城市，如长春、南宁。这类城市新房市场的发展已经脱离城市基本面的支撑，未来市场存在一定的风险。

(据《京华时报》)