

一线城市回暖 三线城市疲软

# 全国楼市不对称复苏

## 分化的数据

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,

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》)

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,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。