

# 涨势疲态显露 房价可能逆转

## 三四线城市房价下跌压力远大于一二线城市

2013年的房价上涨可以用“疯狂”来形容。房价如脱缰野马般一路狂奔,国家统计局公布的数据显示,2013年9月以来,一线城市新建商品住宅价格的同比涨幅都超过了20%。统计数字反映的是“平均”情况,中等收入者在购房时的感受更为强烈,当购买一套住宅要比几个月前多付几十万,他们只能望洋兴叹、徒呼奈何。经过2013年的“疯狂”之后,它已经出现了“灭亡”的迹象。房价的走势有很大可能在2014年发生逆转,甚至可能崩盘。

### 销售增长放缓

北京的住宅成交量更是大幅下跌。2013年,北京全市商品住宅销售面积为1363.7万平方米,同比下降8.1%。今年2月,北京二手住宅成交总量为5441套,环比下跌38%,同比下跌46.3%。显然,北京过高的房价抑制了需求。近几年,北京商品住宅的竣工面积持续高于销售面积,例

如,2013年,住宅竣工面积为1692万平方米,而住宅销售面积为1363.7万平方米。也就是说,北京房地产市场实际已经出现了供过于求的情况,导致待售商品住宅面积年年增长,2012年为789.5万平方米,约为半年的销售量,如果继续增长,就会成为房价下跌的压力。

### 房价环比增长放缓

去年2月或3月,一线城市新建商品住宅价格环比涨幅高达3%,10月以后降到了1%以下,今年1月进一步下降至0.5%左右。如果环比涨幅维持在0.5%左右,全年房价涨幅只有6%左右。目前的房价走势如逆水行舟,不进则退。当人们预期房价会快速上涨,刚性需求者才会急不可待地购房,为此不惜四处借钱凑齐首付;投机投资者才会追逐高价

位,为此不惜借高利贷;开发商则捂盘惜售,不惜占用资金、承担高额利息支出。当房价上涨的速度放缓,人们的预期出现分歧,刚性需求者、投机投资者就会观望,销量就会下降;开发商占用的资金越来越多,当资金成本高于预期盈利时,他们就会降价以增加销量,加快资金回笼。现在很多开发商的资金成本超过10%。如果今年房价的预期涨



幅只有6%左右,他们将不得不降价促销。杭州已经有楼盘这样做了。

现在,关于房价是上涨还是下跌的争论更趋激烈。有一些人是中间派,他们认为,房价走势会出现分歧,一二线城市会继续上涨,而三四线城市会下跌。他们是从住宅供给和需求的角度分析问题:三四线城市供过于求的状况更严重,所以下跌的压力

更大。但是,目前房价的走势其实是由预期收益和资金成本决定的。维持一二线城市房价所需要的资金量远远大于三四线城市,因此,首先被资金成本压垮的,将是一二线城市的楼市。三四线城市的房价走势是以一二线城市为指向,在一二线城市房价下跌之后,人们对三四线城市房价的预期将发生改变,导致三四线城市楼市崩盘。

相关链接

## 准备买房一定要看

买房子,办银行按揭贷款,发现这里面还有很多学问,有的稍微不注意,就是几万的差距。对于工薪阶层买房的,要千万注意这些问题。这个也许很多朋友不太注重的。以为房子房价是大事,贷款由开发商帮忙办理。其实,这里面赚的钱,比房价更来的险恶!

### 一、贷款利率的折扣

2008年下半年,国家为了支持房地产的发展,出了很多优惠政策,其中有一条就是贷款利率可以打折。一般我们购

房都是3成首付,贷款是7成。按照当时国家规定,最低的贷款利率打7折。一套30万左右的房子,首付10万左右,在银行贷款

大概是20万。按照最新的国家利率算下来,以20年为标准,利息有12万左右,那么分成10分,每一折就是1万2千多元。现在,

不同地区、不同银行,这项政策还是有差别的,买房时以最新政策为准,但一定要去查这个细节。

### 二、选择还款方式

1、等额本息还款。  
以贷款20年,贷款20万元,算下来月还1300元月还款为例:每个月还银行1300元,其中,800元是利息,500元是本金。也就是说,你还的钱,大部分是银行利息,而本金还的较

少。到了还款期限一半的时候(比如20年还,已经还了10年),利息已经在前10年还的差不多了,但是你的本金还有很大部分没还的,这些是必须还的,即便你10年后条件好很多了,可以提前还了,但是

后面的基本是本金,利息很少,你提前还已经没有什么意义了。

2、等额本金还款。  
以贷款20年,贷款20万元,算下来月还1600元月还款为例:每月还的钱要比等额本

金多300多元。其中900元是本金,700元是利息,本金支出比利息高,第2个月开始,只还1597元,因为本金上月换了900元,这月利息重新计算,要少3元的利息,以此类推。越到后面还款压力越小。

## 居然之家1周年店庆

居然之家枣庄店开业1周年之际,为回馈枣庄广大市民,3月15日礼献全城,举办了“居然之家枣庄店1周年庆”超大型促销活动,为消费者献上一场饕餮盛宴。

活动期间,丰富多彩的促销活动给枣庄的家居消费者们带来了巨大的惊喜,让大家的购买热情一浪高过一浪。据悉,活动当天进店顾客约10000人左右,15日至16日两天销售破3000万,再一次见证了居然之家在枣庄家居市场的龙头地位。

3月15日,顾客凭店庆卡就可领取价值40元水具五件套,同时参加多种免费体验项目。活动期间,顾客购物不仅可以抽双开门冰箱,50寸液晶电视,空调,滚筒洗衣机,还可以额外获得不同档位大礼,空气净化器,平板电脑等琳琅满目的礼品在居然之家负一层圆厅堆成了一座小山。下午13点左右,居然之家1周岁生日PARTY正式开始,20米超长蛋糕映入眼帘,千名顾客齐聚大厅,共同分享这份喜悦。

居然之家不仅为枣庄置家消费者提供了最高端的品质服务和五星级的购物环境,300家居建材一线品牌齐齐给力。居然之家更是推出了免费抽金条、太阳能活动和1元秒杀活动,商场一件不留。抽奖活动现场,人气爆满,一层二层的圆厅站满了等待中奖的顾客。只要您购物满3000元还可以参与现金红包大抽奖活动,最高额度4999元。此次活动彰显了居然之家真心实意回馈消费者之心! (刘婷婷)

## 诚信3.15 森博在行动

3月15日,森博家居以“时间都去哪了”为主题搞的促销活动,吸引了众多消费者的参与,许多的游戏环节也让消费者体验了购物带来的乐趣,在时间的流逝中感受到了浓浓的亲情。

作为本次活动的主办方,森博家居广场不仅准备了10000个免费的红包来回馈消费者,并在商场的一楼到四楼放置了一些让消费者参与的寻宝游戏活动,无需购物也能中奖。据森博家居广场的许经理介绍,商场在3.15期间以“时间都去哪了”为主题的活动,就是要给消费者营造一个不光能购物,也给全家人一起共同参与和分享的一个平台。(盛刚)

## 静脉曲张

枣庄皮肤病医院特邀静脉曲张专家来院会诊, 会诊时间3月19日-29日,会诊期间免专家挂号费、检查费,节假日不休息。

我院采用最新高科技“定位介入疗法”专治下肢静脉曲张、老烂腿,只需一次十分钟的治疗,24小时曲张的静脉即可恢复正常,具有“不住院、不开刀、不复发、不影响劳动、随治随走、费用低”的优点,给患者免除手术高昂的费用和痛苦。为使广大静脉曲张患者亲眼看到,亲身体验到高科技“定位介入疗法”的神奇疗效,不花冤枉钱,我院决定患者可免费接受治疗,见效后再收费的承诺,解除患者的后顾之忧。

预约电话:0632-3318736

地址:市立医院南门向西第一个红绿灯旁即是(光明中路13号)皮肤病医院二楼

## 只要有梦想这里就是你的舞台

—— 齐鲁晚报《今日枣庄》招聘经济专刊记者、广告精英、合作伙伴 ——

#### 经济专刊记者、广告精英条件:

- 热爱新闻事业,具有良好的品德素质,具有较高的文字水平和语言表达能力;
- 能组织策划各种行业活动,擅长沟通、具有团队意识;
- 有锲而不舍的精神,富有创新意识和创业激情;
- 大学本科以上学历,年龄在30周岁以下,性别不限;有从业经验和客户资源者优先考虑。
- 以驻滕州、薛城、台儿庄、山亭工作为主(特别优秀者,条件可适当放宽)

#### 合作伙伴资质要求:

- 对当地媒体运营资源熟悉;
  - 是合法设立并有效存续的独立法人;
  - 有资格从事本协议项下的合作,而该合作符合其经营范围规定;
  - 有媒体广告销售工作经验的营销团队;
  - 该销售团队具有拓展和广告策划能力,具有较强的陌生拜访及挖掘客户能力;
- ◆ 如需签订代理商协议,需提供公司营业执照副本复印件、税务登记证副本复印件、法定代表人身份证复印件。

有意者请将简历(附近照)投至qlwbjrz126@126.com,合则约见。 咨询电话:18863261526 18863261529