

# 浙江楼市领跌全国房价

## 杭州、宁波、温州地产盛况不再

“过去想的只是投机，现在也要慢慢学会经营实业了。”谈及过去几年的起起伏伏，温州炒房客刘云(化名)近日向记者如是感慨。

2010年，刘云联合几名温州人以一个多亿的价格买下杭州某小区的大部分商铺，原本想着等两年后升值出手，不料市场风云突变。“现在明显被‘套牢’了，周边配套也没有跟上，根本没法卖，我正和朋友筹划着把这里打造成餐饮一条街呢！”

刘云的窘境只是浙江楼市“遇冷”的冰山一角，作为当年房价“领涨”全国的省份，几经风雨洗礼后，如今浙江温州、杭州、宁波等代表城市的房价“领跌”全国。

### 从“领涨”到“领跌”

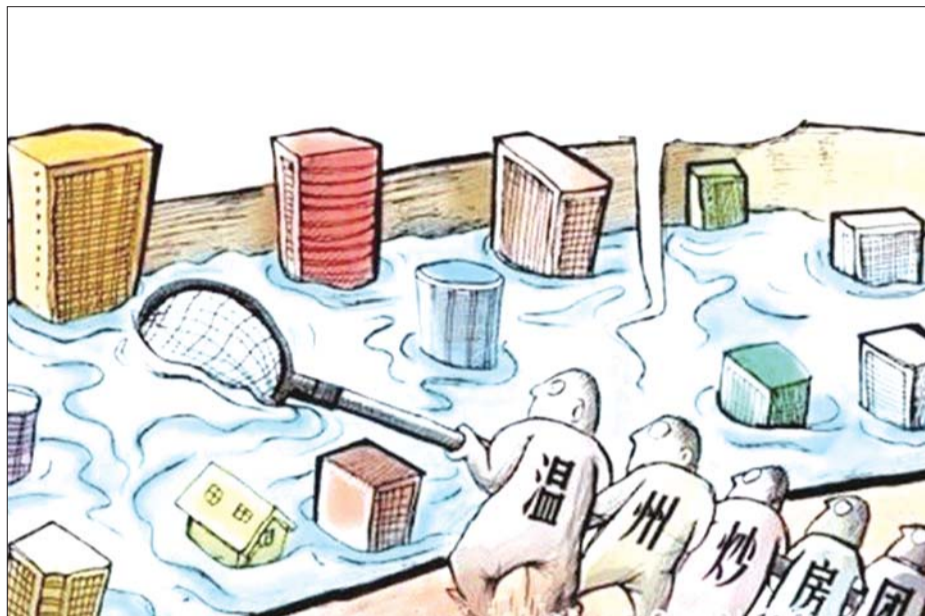
国家统计局发布的数据显示，9月份，温州、杭州、宁波、金华新建商品住宅销售价格同比分别下降16.4%、8.8%、8.6%和7.6%，跌幅居全国70个大中城市前四位。

进入下半年，全国楼市普遍回暖，据中国指数研究院发布的数据，10月百城(新建)住宅均价环比上涨0.17%，自今年6月之后连续5个月维持上涨趋势。然而在全国楼市均价稳步上行的大背景下，浙江省的上述几个主要城市的房价却逆市“领跌”。

而与8月份相比，温州商品房价环比下降0.8%，跌幅居70个城市之首。金华、宁波分别环比下降0.3%和0.2%，环比跌幅分别居第5位和并列第6位。

杭州、宁波、温州等地成交盛况不再，位于浙江省中部的义乌市开始打起退堂鼓，主办方索性取消了原定于11月初开始的“第十九届义乌房地产交易会”。

据悉，过去10年，义乌房交会已连续举办18届，且从未中断；今年8月，主办方开始筹备展会，但时至10月，仅20余家房产商报名，人气不足致展会最



资料图

终无奈“夭折”。从今年上半年开始，温州开发商为了回笼资金，普遍开始实行以价换量的策略。据温州市房产交易登记中心统计数据，今年5月份以来，温州市连续5个月一手房成交量突破千套，曾经的一些“地王”项目也以近成本价开盘跑量销售。

对此，有不少业内人士分析认为，此前，浙江主要城市的商品房库存比较大，不少楼盘投资客较多导致空置率高。今年以来，在开发商主动“以价换量”的基础上，浙江楼市出现了“成交量创新高、成交价再探底”的新特点。

此外，国土资源部公布的全国第三季度总体地价的情况显示，温州是全国地价降价幅度最大的城市，本季度住宅地价同比下降18.03%。

### 从炒房到经营项目

在近日举行的“2012中国宁波房地产高峰论坛”上，部分专家和参会开发商认为，调控或还会持续较长时间，而宁波楼市未来供大于求局面难改，房价或难再出现暴涨。一位开发商在该论坛上还

称，稳定的房地产市场是房企最大的利好，房价暴涨时候，不仅开发商拿地价格水涨船高，而且蜂拥而至的“炒房客”还会带来实体经济“空心化”。

然而，这位开发商所担忧的“空心化”问题，在如今现实版的浙江楼市中却出现了一些变化——部分被“套牢”的投资客开始有了经营实业的打算。

“算是应了那句老话，‘出来混，迟早是要还的’。”刘云向记者介绍，“炒房真的没啥技术含量，就是低买高卖。我也曾经辉煌过，但是现在不想再折腾了，就琢磨着把这个项目经营好。”

他向记者笑言：“你也给我出主意啊，我觉得单做餐饮也不行，毕竟有十多家商铺，我最近正在和山东的一家拍卖公司谈合作，也想引入几家文化

### ◎微博评论

◎贝加尔湖寒流：楼市在不同的城市开始分化。

◎曹扬看地球：两年前就说过，高位投资楼市非常危险，是找死，要理性评估房产的真实内外价值再出手。投机

企业，来提升整个小区的档次和氛围。”

据刘云介绍，过去两年严厉的楼市调控，确实让不少炒房客损失惨重，“我的情况还算不错的，不少人不但血本无归，甚至还欠上一屁股债。”

据悉，新一轮调控持续至今，温州房价普降三到四成，有市场分析人士称，昔日叱咤全国市场的“温州炒房团”，在本轮房地产调控中有可能全军覆没。

一位温州当地开发商告诉记者，今年楼市回暖主要靠刚需和改善型需求，不过，温州当地还是有不少活跃的投资客。“在一些‘日光盘’中，投资客的比例还能达到三成左右。但现在在开发商都很低调，即使首日售罄也不敢大肆宣传。”该开发商称。

据《第一财经日报》

成性的人还是太多。

◎卢清才：浙江是中国经济的风向标，浙江经济走势走向就是中国经济的走势走向，多个城市房价下跌的走势意味着全国房价的下跌通道一打开，降价将是长期的！

### ◎相关链接

## 房企不捧场 义乌秋交会停了

连续举办了18届的义乌房交会，首次叫了“暂停”。

记者经义乌房交会组委会证实，原计划11月2日—4日举办的第十九届义乌房交会暂停，初步预计延期至明年4月举行。

义乌房交会一般分春季、秋季两次，春季房交会一般安排在每年4月，因此今年的秋季房交会实际上被取消了。义乌房交会组委会有关负责人刘伟告诉记者，今年开发商异地推广意愿降低，是此次房交会暂停的重要原因。

### 开发商热情大减

这次义乌秋季房交会的“取消”来得很突然。开发商异地推广意愿降低，正是重要原因之一。刘伟告诉记者，宏观调控未放松，眼下楼市仍然比较冷清，一些开发商手头资金较紧张，推广意愿不大。

据刘伟介绍，义乌房交会参展楼盘来自全国各地，主要是杭州、海南、山东等地，针对的主要是义乌本地及周边区域的购房群体。

另一个原因则是义乌房产投资客的减少。在目前的楼市行情下，不少购房者认为房地产投资回报大不如前。

据义乌房交会组委会称，义乌强大的民间资金支撑着义乌房地产市场的发展，义乌地区强劲的房产消费能力，吸引着各地的房地产开发商。历经十多届，“义乌房交会”已发展成为浙中地区规模最大的房地产专业展会。

记者查阅往年的媒体报道发现，今年4月举行的义乌春季房交会的参展规模已经大幅“缩水”。数据显示，去年春季房交会有80多家开发商参加，参展楼盘近百个，去年秋季房交会规模和春季相当。但今年春季房交会的参展开发商只有40多家，参展楼盘只有50多个，均比上两届少了近一半。

浙江一位房地产人士回忆称，与温州相似，楼市红火期，不少开发商在义乌当地或设立销售点，或交给销售代理，来自义乌及周边地区的投资者成为靓丽成交数据的“主力军”，而眼下已是时过境迁。

### 风向标传出寒意

房交会在业内素有楼市“风向标”之称，这次秋季房交会的意外取消，正是义乌楼市目前境况的一个侧面反映。

楼市寒意不只是在义乌能感受到，在浙江其他城市也有。事实上，在义乌取消秋季房交会之前，杭州已举办的房博会也传递出阵阵“寒意”。

据10月22日闭幕的浙江省第十九届房地产博览会组委会公布的数据显示，为期4天的房博会期间，共成交167套，建筑面积17321.4平方米，成交金额3.24亿元，另外，购房意愿登记1790套。

值得关注的是，这届房博会的参展企业以及参观人数，均创下近年来新低。具体来看，共有71家房地产开发企业参展，是近7年来参展房企最少的一届；参观人数为26万余人次，也是近6年以来人数最少的一届。房博会所公布的统计数据显示，从2007年至今的近6年时间内，除了今年，人数最少的就是2011年的28万人次，最多的则是2007年第十四届房博会的47万人次。

据《每日经济新闻》

# 楼市遇冷未见崩盘

## “双面”鄂尔多斯：炒作资金未离场



资料片

在当地房地产业内人士眼中，鄂尔多斯的房地产危机也许并没有外界想像的那么严重。而更多鄂尔多斯普通人则抱着一种矛盾的心理，一方面是对当前涉及自身利益的民间借贷危机的担忧，另一方面又是因煤炭资源的强劲支撑，而对鄂尔多斯经济的坚定

信心。担忧与信心并存，是当前“双面”鄂尔多斯的真实写照。

### 房价依旧坚挺

据了解，鄂尔多斯房地产市场主要集中于东胜区、康巴什新区和伊金霍洛旗3个区域，其中作为主城区的东胜区又占

据了大部分房源供应量。无论在东胜区，还是康巴什新区，到处都可以见到塔吊和在建的楼盘。

谈到去年和前几年房地产市场的疯狂，搜房网鄂尔多斯站负责人王雁伟对记者表示，“房价基本变动幅度不大，并不像网上说的那样价格‘3折式’崩盘，不过大多数销售确实很‘冷’。”

在记者的走访中，这种说法得到了证实。“我们是酒店式公寓，均价9500元/平方米，一次性付款最低9.5折，从今年4月至今价格变化不大，只能算是正常优惠。”那鼎富都置业顾问王瑞萱对记者表示。

### 结构性调整势在必行

对于当前鄂尔多斯楼市的销售遇冷，价格坚挺的现象，王雁伟认为分3种情况。“第一种是楼盘没特点的中小开发商，降价也很难促进销量，干脆维持价格等待来年；

第二种是实力雄厚的本地企业，手里有大量资金，楼盘暂时卖不出去不着急；第三种是外来房企，是对自己的产品有信心，希望通过品质而不是降价打开市场。”

对鄂尔多斯楼市进行过详细调研的庄凌顾问董事总经理张映光对记者表示，鄂尔多斯早年房地产市场的快速发展，依托于当地煤炭等资源带来的大量资金基础上。

“鄂尔多斯老百姓除了买房和民间借贷，没有更好的投资渠道，在他们看来房子不是用来住的，而是一种金融产品，房子除了升值获利外，还能再次抵押后获得资金。”在张映光看来，这种做法使风险不断累积，在楼市调控下集中暴露出来。“鄂尔多斯楼市的结构性调整势在必行，一定要使房子回归到居住属性上来，并在丰富的煤炭资源基础上，在产业转型、打造高端服务业，吸引人口方面做文章。”