

楼市迷雾看房价 ③

# 挂出100套房,最多成交10套

## 经济发展撵不上楼市扩张,我省部分三四线城市房价或走下坡路

楼市是一个地域性十分明显的市场,虽然唱衰楼市的论调多有夸张,不过其可取之处在于,将部分三四线城市的风险拿到了桌面上。连日来,本报记者兵分多路,选取烟台、潍坊和枣庄3个梯次有别的样本城市,进行实地探访和数据分析。结果显示,产业支撑能力较强的城市,其房价仍能保持上涨势头;反之,去化压力或催生楼市变局。

本报记者 李园园 周锦江 刘婷婷 喻雯  
实习生 刘娇 王帅

【烟台】 关键词:看涨

### 仅个别楼盘清理尾房,小降几百元

最近,“房价下跌”成为烟台购房群里讨论的热点话题。对于房价的市场预期,受访的购房者有所分化,虽然多数人并不看好房价下跌,但也有一小部分人受“楼市崩盘论”的影响,加入观望的行列,“等等再说吧,说不定真会降点。”

记者了解到,春节至今,烟台还没有一家楼盘进行实质性的开盘,但开发商早已行动起来,各种蓄客、促销活动带动市场逐渐回暖。目前,在售的多数楼盘价格相对稳定,罕见下降打折,只有个别楼盘小幅降价,幅度多在几百元内。这些楼盘的共同特点是,尾房或是开盘剩余的少量特价房源。

楼市逐渐回暖,最直观的体现就是成交量。烟台克而瑞的调研数据显示,在刚刚过去的一周,烟台六区商品住宅成交4.7万平方米,

环比上涨23.7%,成交均价达6841元/平方米。

“从烟台住宅市场的需求量和库存量来看,降价传言难以传导至烟台市场,房子降价的可能性不大。”烟台克而瑞市场总监魏俊分析称,目前烟台存量约有650万平方米,相对来说还处在一个安全区域。

“若是烟台开发商打起价格战,最有可能发生在牟平区。”魏俊说,即便会有这样的价格战,也多会以“暗战”形式出现,比如“内部团购”等,面上的降价潮是不会出现的。

从成交价格来看,烟台的房价仍呈现上行趋势,国家统计局数据显示,今年1月份,烟台新建商品住宅价格环比上涨0.4%,同比上涨9.3%;二手房环比上涨0.2%。这已是烟台一二手房价格连续12个月上涨。



年后,烟台不少建筑工地早早忙碌起来,开发商希望能早点抢占市场。  
本报记者 李泊静 摄

【潍坊】 关键词:价格战

### 有的楼盘最高降价20万

数据显示,2013年全年,潍坊市住宅均价维持在4500元/平方米左右,最高点出现在6月份,为4536元/平方米。从数据来看,潍坊的住宅价格保持相对平稳。不过,新年伊始,就在其他城市的多数楼盘忙着“蓄客暖场”时,潍坊的众多楼盘就开始了“价格大战”。

一家楼盘每天推出10套特价房,最高优惠20万元;往常97折或98折的常规折扣也开始松动,93折、95折登上舞台;更有甚者,少数楼盘推出了首付1成的优惠,令市场大跌眼镜。

年初就开始降价,这释放了怎样的市场信号?潍坊

房地产营销协会会长隋钢认为,这既延续了2013年潍坊楼市的销售低潮,又传递了开发商对2014年销售的忧虑心态。“这预示着,2014年全年的销售可能陷入价格大战,随着国内楼市整体发生变化,潍坊楼市有可能出现降价亮点。”

据新浪乐居数据中心统计显示:2014年1月1日至1月29日潍坊共成交新房2763套,比2013年12月的5082套减少了2319套,环比下降45.63%;2014年1月份成交面积298213.09平方米,比2013年12月份的成交面积525531.42平方米减少227318.33平方米,环比下降43.25%。

1月份,烟台新建商品住宅价格环比上涨**0.4%**,同比上涨**9.3%**;二手房环比上涨**0.2%**。

枣庄市中区楼市均价为**4500元/平方米**,市中心或学区房价可达**5300元/平方米**。

2014年1月1日至1月29日潍坊共成交新房**2763**套,比2013年12月的**5082**套减少了**2319**套,环比下降**45.63%**。

【枣庄】 关键词:观望

### 买的不急躁,卖的硬撑着

如果说烟台的楼市是宠辱不惊,潍坊是心急如焚,那么枣庄就是买的不急躁,卖的硬撑着。正如当地市民的一句调侃“最不缺的就是房子”,枣庄目前的楼市处于“供大于求”的状态。

2月26日,记者走访获悉,枣庄市中区楼市均价为4500元/平方米,市中心或学区房均价可达5300元/平方米。

枣庄市住建局有关人士介绍,目前枣庄楼盘新房的库存量较大,市民的购买力显得不足,尤其是春节过后,商品房交易量明显减少。

“目前枣庄市中区挂出100套房子,最多成交10套。”枣庄房产管理协会工作人员

张先生说,尤其是节后房子降价风声四起,不少市民认为现在买房子不保险,所以年后枣庄商品房交易量同比出现了明显减少。

“枣庄的房价在2010年突然就涨起来了,从均价3000多元涨到了4000多元。之后的两年,价格比较平稳。”枣庄市中区一位市民说,房价现在在山顶上,啥时候降价,啥时候再买吧。

一般情况下,成交量上不去,一些开发商会降价走量,回笼资金。不过,多家受访的开发商表示,房价不会降,因为建安成本是定了的,“总不能连买地钱和建设费都赚不回来吧”。

【专家】 关键词:分化

### 库存高的三四线城市,早晚得降价

“总体来看,没有经济支撑、没有就业及产业支撑的三四线城市,未来发展的动力越来越不足。”合富辉煌房地产营销机构一位负责人分析,潍坊是典型“供过于求”的城市,与同等的地级市相比,价格多年来维持在较低的水平,处于长期的疲软状态,短期内很难调整。

该负责人说,产业集聚不够,人气就不会那么旺,购买力不强,市场自然会呈现出一种“增长乏力”,要么是涨幅变缓,要么就是价格下滑。

通俗来讲就是,经济跑得本来就不快,房地产又抢跑了,高库存消化不了,房价自然缺乏上

涨动力。山东大学房地产研究中心主任李铁岗认为,过去部分城市房地产过度快速发展,人的需求是发展的主要驱动力,尤其是一些三四线城市,“只要有人买就行”。但是在未来,人的需求对房地产市场的拉动越来越弱,将主要依靠城市经济的推动力。

“如果未来这些城市产业推动力不能加强,分化会越来越严重。”李铁岗说,这种市场的自发调整,要比单纯依靠行政手段调整所产生的影响更大。预计在前期土地成交量大、库存风险高的三四线城市,价格调整将会成为一种趋势。

延伸调查

### 强县房价噌噌涨 弱县恐催生“鬼城”

“我们在邹平县代理了5个项目,比一些县级市还多。在一个县城项目这么多,好多人觉得不可思议,但经济强县的活力足够吸引人。”合富辉煌房地产营销代理机构的一位负责人说,这个县城在全市的经济比重甚至超过了某些城区,当地发达的制造业规模大、产能大,创造了大量的就业人口,住房需求很大。“需求量大自然会吸引更多的楼市供应,事实证明,整个市场呈现的是供需两旺。”

可以与之相媲美的是潍坊的县域房地产市场。潍坊县域经济发达,寿光、高密、青州、诸城一直位列全国百强县中。2013年,一家侧重高档住宅的房地产企业在潍坊的首个项目落地临朐县,不少人都难以理解,为什么不选择市区而是去县城?该项目负责人告诉记者,在项目落地前已经在当地做过购买力和需求调查,并不是随意之举。

记者了解到,在寿光、诸城、高密等地已经出现单价过5000元的楼盘项目,目前不少均价也已经到了4000元左右,而在潍坊城区4000多元的单价也不难找到房源。

在烟台,拥有丰富旅游资源的蓬莱,因为潮水机场、海底隧道等大工程,吸引了不少一线开发商和购房者的眼球,房地产发展潜力巨大。

相反,在一些经济欠发达,产业落后,以农业为主的县城,由于盲目进行新城建设,过度发展房地产行业,则有可能催生“空城”、“鬼城”。

值得关注的还有一些海景房。烟台某海景房销售总监坦言,海阳的海景房还好,因为政府配套完善又加上旅游资源丰富,卖得不错。但龙口的海景房就不太理想,前几年龙口海景房外销火爆,但后来口碑不好,对销售也有影响。

山东大学房地产研究中心主任李铁岗认为,通过这些信息,我们可以看到风险,越是这种经济发展落后的县城,楼市风险会越来越明显。

本报记者 李园园 周锦江 刘婷婷 喻雯

相关链接

### 湖北7个贫困县 库存最高超50%

除楼市一向坚挺的一线和区域中心城市外,近几年来,国家新型城镇化发展战略大幅带动了三四线县城的房地产市场,其中也包括经济基础相对较弱的国家级贫困县。

今年春节期间,湖北省部分县级城市的楼市遭遇一阵寒意,商品房成交量较往年同期出现下滑。

记者探访湖北蕲春、阳新、孝昌、大悟、房县、秭归、巴东等7个国家级贫困县近年来房地产市场的发展状况,发现部分县城房价几年来不断走高,但库存待售量已达三成甚至更多,有的甚至超过50%。

比如,房县的在售楼盘21个,共7308套商品房,其中空房4220套,空房率达57%。再如大悟县,2007年至今,登记在册的房地产开工项目39个,共开发房源9297套,目前仍有4261套待售。

楼市的低迷直接影响土地的拍卖。孝昌县去年共有6宗准备用于房地产开发的招标土地流拍,这一情况在前几年从未出现。今年以来,该县没有一个新的房地产开发项目上马;同时,去年底的一项统计显示,该县房地产开发商手中仍有1500亩土地尚未进行任何开发。

据楚天都市报