



伯乐相马作为一个善于发现人才的寓言故事，自古广为流传。传说中，天上管理马匹的神仙叫伯乐，现实中，能够辨别优劣、独具慧眼的人都可以称为伯乐。一套房子动辄上百万，购房者千万套房源中选到品质俱佳的房子，堪称现代版“伯乐相马”。世有伯乐，然后有千里马，千里马常有，而伯乐不常有。

房地产市场分化加剧

一、二线城市房价涨幅快 并不代表全国市场

今年春节过后，山东某四线城市就以公务员摊派购房指标，跃然各大媒体楼市头条，事件背后透露出的信息是房地产市场供求关系的失衡，三、四线城市库存压力增大。相比之下，一、二线热点城市“日光盘”频出，如北京中建国际港开盘当天即售罄1462套房源，认购金额37.9亿元，创下2012年以来全国单日、单楼盘最高销售纪录。

市场分化现象在2013年曾引发业内人士激烈讨论。2014年中国(山东)房地产发展高峰论坛在济南举行。住房和城乡建设部政策研究中心主任秦虹在论坛中指出，2014年房地产市场分化将更加明显，主要与中国目前的城市化发展阶段有关系。她认为北京已经是全国执行调控政策最严厉的城市，房价依旧是上涨态势。但是北上广深四个一线城市及省会城市涨幅快，并不能代表全国市场。大城市就业机会多，公共服务水平好，40%多的人口向大众城市流动，因此外来购房需求也比较大。过去十年，中国城镇化速度非常快，年均1.36个百分点，中国现在的城镇化率已经超过50%以上，城镇人口多，农村人口少。

根据国家统计局数据显示，2013年全国房地产开发投资增速达19.8%，商品房销售面积增速为17.1%，70个大中城市量价齐涨，去年土地市场也迎来了成交高峰。但是，随着楼市整体升温，一二线热点城市和三四线城市分化迹象明显。



大型房企回归一、二线城市 投资风险相对较小

从2014年房价数据，成交量、

房企拿地热情等多个角度来看，全国楼市分化加剧，冷热不均。2014年1、2月份，70个大中城市房价整体走势依旧是“涨”字当头，唯有温州房价连续下跌。因此，在新一

轮的楼市热潮中，开发商开始调整市场战略，撤离三、四线城市，回归一、二线城市，保利、恒大、万科等品牌房企去年拿地大部分集中在北上广等中心城市。

一、二线城市经济基础雄厚，人口凝聚力强，投资风险相对小。财经学者叶檀曾撰文称2014年各城市分化将更加严重。她认为在资产泡沫后期，市场总是会寻找最厚实的安全岛，国内一线城市就是国内最安全的投资地，一旦一线城市中心区域的房地产溢价下降，就说明中国经济与金融已经无法支撑。

市场分化加剧 同时蕴含机会

业内人士纷纷给三、四线城市房价“泼冷水”，有的地区出现开发商“弃房”现象，购房者的观望情绪更加浓厚。但是也有专业人士指出，市场分化加剧，同时蕴含机会。未来中国的消费增长将会改变很多中小城市的区位价值。例如 2013年山东省一圈一带规划出台，省会经济圈效应显现，莱芜、泰安、聊城、德州等城市发展将加速，对房地产走势也会产生一定影响。

其次，随着产业结构升级，写字楼市场以及伴随着消费结构升级的休闲旅游地产，养老服务社区，都是房地产市场存在的机构性机会。

(楼市记者 刘亚伟)

◆“伯乐”观点

2014，该买房买房吧

2014，在银行贷款政策收紧、个别城市对个别楼盘降价大肆报道的前提下，全国人民开始喜笑颜开地等待着房产降价潮的来临了，当然最好是崩盘。一时间各大城市楼

市销售陷入了暂时的困境，所有人都陷入了短暂的等待期。

等待是痛苦的，刚买了房的担心一降到底；没买房的更是焦急，以前每年都在等，等来的结果就是

放假越降越高。于是乎，买了房的没买房的有事没事就会跑向售楼

处：多少钱啊？但终归，百姓的迫切呼声改变不了市场的自我运作模式，自房地产市场化以来年年会有房价雪崩的言论，但全国的房价依然一路欢歌一路行，撒下一路小英雄。从事物

的发展规律来看，房价终有止住的那天，但从现实来看，那天还很遥远。

2014，依然是，该买房买房吧。你苦等的那些宝贵的时间，在房价面前是如此的脆弱不堪。

(山东泉利置业有限公司 王玉军)

从拼策划到拼服务

2014年，随着政策面“去行政化”的展开，房地产似乎也有进入“去热潮化”的迹象，第一季度的房地产的销售额下降20%以上。于是各类言论又开始甚嚣尘上，这种

暴涨暴跌的言论在我看来只是一种哗众取宠的不负责任的炒作。

作为一名房地产从业者，更是一名普普通通的购房者，我想说，其实任何人特别是普通的大众，最

终都不可能在暴涨或者暴跌的市场中受益，暴涨和暴跌的最终结果是人人受害。我们时刻期盼在良性的市场化进程中，房地产进入一种有微涨也有微跌的健康的波浪式发展的轨道。

不过，有一点是可以肯定的，今年随着市场的发展，土地供应量

的增加，开发商从拼产品、拼策划的时代过渡到拼客户、拼服务的时代，开发商挖空心思把能做的不能做的客户服务基本上都尝试一遍，作为购房者可以坐收福利，享受逐渐改善的购房服务。

(浩华地产 杨玉杰)

楼市去哪儿

看2014楼市去哪儿，应该先看2014中国经济去哪儿，今年一季度以来的市场不景气状况，主要受到国内实体经济下行压力大、资本市场波动、外部经济环境乏力等因素影响，无论近期的“强”式刺激和金融改革，都是保证宏观经济

稳增长的重要举措，在此背景下，尽管今年一季度被认为市场风向变化较大，但仍然有房企保持稳定或快速的增长，个人认为2014年房地产注定是一个“心惊肉跳”的一年，但依托于宏观经济，房地产并不会“大起大落”。

从两会看房地产发展趋势

刚刚结束的中央经济会议上，政府第一次没有很明确地强调房地产的调控，不难发现，这是10年以来政府工作报告中首次未强调“房地产调控”，而是抛出了双向调控的话题，再加上不动产登记制度以及全国住房信息要在六年内完

成联网等配套的政策，这都预示着政府对房地产行业调控观念的转变，这是在增加供应、抑制投机、提高大城市保障房比例、更大规模加快棚户区改造和城中村改造，促进房地产业可持续发展。

(贾文杰)

置业仍以婚房和初改为主

2014年置业需求目前来看与往年一样，仍以婚房和初次改善为主，35岁以下是购房主力，并且比例将持续提升。投资类客户不会增长，特别是二、三线

城市，商业地产将会出现价格回调，但局部有特殊政策支持的区域仍将保持增长。

(吴雅妮)



一马当先