

■楼市半年考·探原因

原本沉寂的三四线城市房子为啥会变火?

政策松供地少,城市化很强劲



济宁太白湖新区由于配套设施完善,产业前景良好,已不再是“价格洼地”。本报记者 马辉 摄

其实,这轮三四线城市的去库存加速的种子,是在去年被“埋下”的。由于楼市政策、金融政策松动,房地产市场供需两侧均出现火爆。随后一二线城市限购,更为三四线城市引来部分“游资”。加上各地城市化进程的推进,以及旧城改造工作的持续,本地外地购房者也非常充足。这些因素,都助推了当地房价的上涨。

需求旺盛贷款方便 三四线跟着济青火

“短期看金融,中期看土地,远期看人口”。从目前来看,导致三四线城市房地产火热的直接原因,还是去年下半年开始的中央与地方的去库存政策。2016年以来,国家连续出台降低首付比例,降低交易契税等一系列有利于商品房消费的政策措施,加快了刚性需求与改善性需求的住房消费。

而在需求增加的同时,部分三四线城市也因2015年之前的房地产市场不景气而减少了供地。这更造成了短时间内房屋的供不应求。

以淄博为例,该地2015年新开工面积比同期降低了50%左右。这是因为经历多年的市场波动洗礼,大部分开发企业变得理性,成熟,不再盲目扩大投资。这客观上有利于减少代售库存,缓解供过于求的矛盾。

同时,济南青岛在去年年底到今年年初密集出台调控政策,不少购房者将目光转向了临近的城市甚至区县。一位在齐河县从事房屋中介的人士表示,2017年春节假期的购房者中,有至少三成是从外地过来的。

据了解,由于齐河临近济南,加上其与济南之间的交通愈发便利,济南楼市的外溢效应也影响到了齐河。“就齐河房地产市场而言,今年上半年几乎没有现房,市民都在等下半年的房子,我们楼盘的房子在今年2月份就已经全部售罄,销售价格目前处于正常波动范围内。”齐河县北国之春楼盘的销售人员说。而在德州经济技术开发区的康博公馆售楼处,楼宇模型几乎都挂上售罄的标牌,房价也是持续增长,目前均价为8300元。

城市化进程加快 市辖区人口购买力强

当然,对于三四线城市来说,去库存的实现依然主要依赖购房者的增加。在调查中发

现,对不同的城市来说,其购房者的构成也存在不同情况。

今年年后,淄博市桓台县小李的父母就一直计划着帮已经就业两年的小李买房子。小李家住农村,父母想着为了小李能有一个更好的发展环境,小李的孩子能接受比在老家农村好一点的教育,就计划在张店城区买房。

“目前张店城区中心不断往西部发展,我们村好几户人家都在这西边买了房子。”小李的母亲说道,“但西部有几个火爆楼盘地理位置好,品质优,配套全,就是太贵了,我们买不起。就在西部边缘买了一套120平方米左右的房子,是国有划拨土地,所以价格便宜,每平方米4000多元。其实,去年我们就相中了同在西十三路附近的另外两个楼盘,三证齐全,均价四五千元。去年一犹豫没有买,今年那两个楼盘的价格就涨到了五六千元,而且基本都卖光了,没有房源了。”

像小李这样的购房者,在淄博和其他省内三四线城市并不少见。“淄博市这样的城市,外来人口较少,商品房需求以刚性需求和改善性需求为主,投资投机性需求较少,商品房消费是合理的、真实的。”一名淄博当地房地产业内人士认为,当前,淄博市正处于新型城镇化迅猛发展的时期。至少在5-10年内,随着农村人口向城镇流动带来刚性需求和改善性需求以及旧城拆迁改造需求,住房仍是消费的热点。

与淄博情况类似的还有枣庄,这些城市较省内其他城市来说,社会经济发展水平不高,外来购房人口较少。记者调查发现,各楼盘本地购房者均占90%以上。自2014年来随着城镇化进程加快,对优质教育、医疗、居住条件的追逐,驱动市辖区内人口流动加快,带动住房消费需求进一步增加。

新城配套设施完善 带火热点区域市场

而对一些三四线城市的热点区域来说,区域内配套设施的提升,可以在短时间内拉动该地区的房地产成交量。这些区域大多是城市新区,而其中也往往少不了外地大型地产商的影子。

作为未来的济宁城市主中心,在太白湖新区一家楼盘售楼处内,由于一座新学校即将在附近落户,这里的房子也进入了“快消通道”,并且房价也上涨了10%左右,均价达到了5800元/㎡左右。“现在太白湖新区虽然房价不及中心城区,但早就摆脱了‘价格洼地’的帽子。”该楼盘的销售负责人介绍,之前这一楼盘除了个别单位团购外,个体成交的量一直较为低迷。

一直以来,济宁市的房地产开发企业多以本地和省内企业为主。今年,恒大的进入带动了太白湖新区,碧桂园的进入则带动了济宁西北部楼市。“尤其去年四季度起,受新区建设加速,配套完善以及学区房的动工建设等利好因素影响,太白湖新区房地产市场在一定程度上被激活,整体成交持续攀升,继续成为济宁市新一轮房地产价格上涨的引领者。”该工作人员说。

该地区市场火热,同样得益于在这里入驻的众多政府机关、事业单位以及60余家企业和高中院校。这些单位的职工,也是购房的主力军之一。

而在临沂北城新区,多个楼盘售楼处工作人员表示,北城新区作为临沂市的行政中心,聚拢效果明显。再加上超前的建设规划,让北城新区相较于老城区而言完全变成了一座新城,街景、公共服务设施等与国内一线城市没有任何区别,还有鲁南高铁的临沂站就建在该区域,这些综合因素吸引着购房者不断涌入。

据了解,随着今年一线城市楼市政策的调整,不少大型房企的目光聚焦到三四线城市,近期陆续有20多家外地开发商到临沂考察、洽谈拿地,其中多家是国内排名前50的企业。

投资现象增多 楼市未来怎么走?

在这轮去库存的过程中,不少投资者面对济青等一二线城市相对严格的调控措施,转而将目光投向三四线城市。不少当地居民看到当地量价齐涨的现象,也想出手入市,期待获得回报。对于省内三四线城市来说,投资当地房地产是否合理呢?未来这些城市的楼市能否持续今年年初的火爆呢?

有市民担心未来更贵 现在便急于出手

今年年初以来,滨州房价出现了一波上涨。因为滨州目前没有房屋限购的政策,所以有一部分人不再单纯选择把钱存进银行,反而投在房地产上买了房子。“二手房更是供不应求,只要有房子就被一抢而空。”滨州某个楼盘的销售顾问表示,目前市面上新房已经不多。

滨州市民刘女士说,自己也看了一段时间的房子了,虽然现在有一套房子住着,但是看到如今房价这个走势,还是决定先买一套。目前先用作投资,以后孩子长大了,可能就给孩子。而市民王先生则表示,自己买的房子刚开盘的时候房价是4000多元,位置稍差的甚至3000多元,“现在刚开盘的房子价格已经翻了一番,涨到8000元,而且来买房的比房子还要多。”王先生说道,实验学校的学区房更是非常抢手,往往好几个人会同时看中一套房子,为了买下来,还会加价购买。

而在济宁太白湖新区,前来购房的外地人也是不少。“预计用来投资的购买量能占到30%。”一家楼盘负责人表示,很多购房者如今并没有住房需求,但是担心未来这里的房子更买不起,于是就提前出手。

旧城改造正在进行 将带来充足土地

三四线的房子值得投资吗?这恐怕还得回到“金融、土地、人口”这三个关键因素上。目前,国内防范金融风险、去杠杆任务较重,央行坚持稳健中性的货币政策,一二线城市房贷利率已几乎没有折扣,甚至还要以1.1倍的利率放贷。随着不少三四线城市也出台限购限贷政策,金融很难再成为拉动楼市的因素。

在这轮三四线城市去库存中,不少城市出现供不应求的状况,与2015年供地减少有关。目前,住建部要求库存消化少于6个月的城市应加快供地,大于36个月的城

市应停止供地。而目前,临沂、聊城、济宁等地由于旧城拆迁基本完成,外地房企扎堆拿地等原因,未来两年土地供应相对充足。以聊城为例,2018-2019年,仅通过棚改推出的商品房源就接近1500万平米,完全可以满足广大市民的购房需求。

而从人口方面来说,省内大部分三四线城市并没有济青这样能够持续吸引外地人大规模涌入的能力,其未来主要购房需求要靠市辖区县农业人口城市化拉动。有分析认为,这种三四线城市在未来很难保持房地产市场整体高涨,易出现部分热点区域和其他普通区域分化的现象。

一段上涨之后 楼市发展或放缓

以济宁太白湖新区为例,其作为未来的济宁城市主中心,已经扔掉了先前“价格洼地”的帽子。新区不仅有恒大等大型房企入住,其基础设施、生态环境等都得到了认可。从一个小区看,它可能会成为未来的人口净流入地,但这并不代表济宁整座城市的房地产市场都具有极高的投资价值。

而对于临沂来说,由于其地理位置和产业结构,其房地产市场也有自己的特点。“临沂的商贸、物流等第三产业发达,对外地购房者的吸附能力较大,购房者既有刚需也有改善需求。”世联行临沂市场研究部研究员陈建雪说。

即使如此,陈建雪也认为,临沂楼市只是会在今后一段时间内还有上涨的后劲,将来会逐步放缓。据了解,近期陆续有20多家外地开发商到临沂考察、洽谈拿地,其中多家是国内排名前50的企业。从他们拿地到供应市场大约需要半年的周期,过了这个周期后就会改变市场紧张的局面。

因此,对于三四线城市楼市的前景,更要仔细分析其是否带来城市价值的提升。特别是在供地增多,竞争力并不突出的城市,投资买房并不被专家所鼓励。