



一线城市报告： 北京，交易暴涨限购影响仍显著

■ 本报记者 郝帅

在政策层叠刺激下，一些地区楼市开始回暖。多名相关业内人士日前在接受采访时告诉《中国企业报》记者，此轮政策释放的积极信号很明确，但政策调整主要刺激的是消费，对于产业链源头的房企来说并没有太大作用，特别是对于相对稳定地区的楼市还起不到拐点的作用。加上实施的时间尚短，房企的日子还不能说已经好过了。

北京市场量升价稳

刚刚过去的清明小长假，北京市民程女士和爱人几乎转遍了北京市民北三环附近的楼盘和二手房。

“清明假期基本上天天在看房，这边新楼盘很少，基本上都是二手房源。走了好多中介发现他们都挺忙的，经常座位上都看不到人，价格基本上有一定的上扬但并不高。”程女士告诉记者，“总价在200万左右的房子涨价范畴在10万左右。从比例来看并不高，我决定在最近就下手

买房了。”

在以投资买房为主的国贸商圈地区，市场也呈现回暖趋势，该地区中原地产工作人员告诉记者，楼市新政对于客户出售买房有所帮助，加上清明小长假的时机，成交量上升了15%到20%，但价格还未出现大幅上扬。

北京市住建委的网签数据显示，3月30日楼市两大新政公布后，从3月31日至4月5日6天时间内，北京市新建住宅网签2063套，环比增长19%，同比大涨191%。二手房网签2469套，环比回落14%，同比增长39%。价格方面，新政后6天，二手房成交均价每平方米30574元，环比涨1%，同比回落2.26%。市场总体10%左右的增长低于很多人的预期。

对此，亚豪机构市场总监郭毅分析，随着二套房的首付比例由六成降至三成或四成，使得改善型购房客群的首付门槛迅速降低，这令一些原本需要“卖旧”才能“买新”的改善型客户无需卖掉旧房，手中持有的资金也足以支付新房的首付款。

特别是随着政策的不断放松，这

类购房者出于看涨后市的预期，更不会急于卖掉手中的旧房套现，而是选择贷款买新房，同时调高旧房报价，持有旧房等待升值，因此在短期内造成了二手房交易量的小幅下滑。预计随着政策效应的不断显现，北京二手房价格将会先于新房市场反弹。

房企过好日子须有“高招”

“就像‘地道战’里说的那样，‘挖地道，各村有各村的高招。’要想过好日子，房企得有自己的高招，要么是之前相对便宜时就进行了土地储备，要么是有自己稳定的融资渠道，要么就是稳健发展不需要其他资金的注入，自己就能完成从拿地到销售的整个程序。房企起码要占一项，如果都不占，可能日子就不好过了。”河北金恒基房地产开发有限公司相关负责人陆诚（化名）日前接受记者采访时表示。

陆诚表示，楼市新政是政府层面对房地产市场的利好消息，但房企生存不能只靠政策扶持。房企也是企业，但凡是企业就要有相对于自己业务充足的现金流。以前一些人看到楼

市火爆且政策监管不是很严就贸然入市，成立的房地产企业开发经验不足且资金量不够，但以前可以拿地后再找合作盖楼，没盖完就开始卖了，那样的日子现在已经一去不复返了。

已经在房地产广告从业超过10年的启元道和广告有限公司总经理李鹏4月8日在接受记者采访时表示，此次楼市新政主要是对消费端的刺激，对于房地产企业来说虽然是好事，但楼市新政实施到现在时间尚短，资金回流还需要假以时日。

“对于一线城市北上广深来说，对于消费限制最大的还是限购，并且这些市场相对于其他地方的房地产市场来说比较稳定和成熟，所以新政对这些市场的作用可能并不非常大，也不会形成拐点。”李鹏表示，“但对于一些三四线城市来说新政带来的改变可能是非常大的，甚至有可能形成拐点。同时可能会形成购买热潮的还有环京津的一些城市，在中央京津冀一体化政策的推动下，这些地区投资价值变大，同时加上金融和税政策的扶持，可能会驱动消费者去这些地区购房。”

三线城市报告： 大同，资源城市窘境陷价低滞销

■ 本报记者 汪晓东

相对于房企不遗余力的宣传，市民似乎更愿意看到实在的利好。3月30日，楼市新政出台，上海甚至出现人群连夜排队购房的现象。有媒体报道，上海融绿单日成交达到了4亿元，这个数据，问鼎上海房企单日成交额。

与一线城市瞬间积聚的火爆人气不同，三、四线城市资源城市的房地产市场却仍然徘徊在过度开发，供给过剩，总体风险持续加大的尴尬中。

有楼盘五成房屋空置

“尽管一些人认为近些年资源城市房地产搞得是多了一些，但其实并不像外界说的那么严重。然而，因资源而兴的城市，正经历前所未有的困境，目前他们面临的依然是，如何拉

动商品房销售以减轻企业资金周转压力，防止资金链断裂避免楼市崩盘。”社会学家简易说。

山西宏图建设有限公司郭志强告诉记者，大同房地产业的扩张吸引了众多资金的涌入，以及大量外地务工人员。

3·30楼市新政让疲软已久的房地产曙光再现，北京、上海各地的房企的宣传攻势让部分人连夜排队甚至放弃小长假购房。

有媒体报道，上海融绿单日成交达到了4亿元，这个数据，问鼎上海房企单日成交额。

然而，就在3月30日，春雨斜织，大同小西门的一栋高层商品楼的住户，正吃力的将煤气罐搬上19层，女主人讪笑：只有达到四成以上的住户，煤气才能通入家中。

她告诉记者，拆迁后，每平方米多出800元才买到如今的商品楼，但入住率不到四成让这里住户生活极

为不便。

晚上7时许，站在女主人家中，记者看到，对面的高层星星点点亮着的灯光，粗略计算，不足三成。

根据山西省统计局发布的数据，2010年大同市房地产业开发投资90.6亿元；2011年飙升至134.18亿元，比上年增长48.1%。

然而，2014年上半年，太原和大同两市开发投资分别完成139.3亿元和71.3亿元，同比增长分别7.2%和5.9%，增幅分别比上年同期回落6.6和82.2个百分点，拉动全省开发投资增速由上年同期14.8个百分点下降到3.2个百分点。

这意味着，商品房销售面积虽低位回升，但资金充裕度下降、房屋新开工面积负增长、土地储备减少，全省房地产开发市场与去年同期相比增长明显放缓。

郭志强告诉记者，项目规模大幅回落，开发企业筹措资金难度加大，

库存增加，煤炭市场持续下挫是制约资源城市房地产开发投资快速增长的主要原因。

简易认为，上述原因造成外来务工人员急剧减少，人口增长明显低于房屋库存的增加，人群购买力下降，因此，一半以上新楼盘入住率达不到四成也就不为奇。

而事实上，记者在朔州了解到的情况类似大同和鄂尔多斯。

一位刀削面馆老板娘告诉记者，目前朔州市楼盘售价为3000元/平方米左右，这个价格已接近所辖周边县的房价。“搬离朔州的人很多，一个地级市沦落到和县里的房价一样，不搬才怪。”她说。

有媒体报道，鄂尔多斯楼市的主要问题是房地产过度炒作，导致价格飙升，供给过剩，但债务、烂尾已是现实。目前来看，整个库存在慢慢消化。

(下转第二十版)

房产新政激活二手房 专家提醒救市利好有限

房地产新政后，相对于去年，房地产的春天肯定来了，但是像2009年那样的夏天不会来了。在部分城市，随着增量房的减少，二手房的市场将越来越大，事实上，有专家已提出，房地产市场已进入存量房时代。

■ 本报记者 李霖轶

3月30日，央行、住建部、银监会联合下发通知，对拥有一套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭购二套房，最低首付比例调整为不低于40%。财政部也发文，对个人购买2年以上(含2年)的普通住房对外销售的，免征营业税。

二手房成交量增幅明显

新政后一周，中原地产销售二手房5190套，佣金高达2.47亿元，成为历史单周最高。以佣金计算，对应的签约值达到了150亿至160亿；若按照每天8小时计算，平均每分钟成交3.5套。中原地产首席分析师张大伟对《中国企业报》记者表示，“因为税费的原因，3·30新政对市场肯定是个利好，成交量这方面最为明显，尤其是二手房，很多人认为是一个市场的信号。”但是按照张大伟的说法，购房者的支出并没有因为税费的减免而减少，因为房贷又涨回来了。

同时，3月份上海二手房指数为2911点，比2月上升6点，环比上涨0.23%，涨幅较2月扩大0.11个百分点，但据新浪乐居统计，上周上海商品住宅的成交面积27.9万平方米，环比上涨53%，为今年最高值。上海二手房回暖趋势已确立。

搜房控股二手房集团总裁苏婕告诉《中国企业报》记者，“3·30新政后，从网站流量上看，4月1日达到网站近期来的一个高峰，我们4月份的整个流量比3月份上涨了25%，我相信这个流量最终还是转化成成交量。”

爱屋吉屋的相关负责人对记者分析道，“降息降准，提高公积金的上限，现在又实行3·30新政。房地产影响的产业链条太长了。”在其看来，政府“救市”迫于经济发展，有“不得不救”的理由。链家地产副总裁林倩则是“中间派”，“我预计今年也就15万到16万套，15—17万套之间，不会到20多万套，平均下来，一个月应该是1.2万多套的成交量。”在林倩认为，这是在北京最盛大欢喜的成交量，房价不会大涨，只会出现局部性地波动，中介也可以很好，开发商更不会倒，资金链自然不会出现问题，“房地产新政后，相对于去年，房地产的春天肯定来了，但是像2009年那样的夏天不会来了”。

二手房后市发展将愈加蓬勃

链家地产的数据显示，3月1日—3月30日，北京市二手住宅网签量10152套，成交量环比上升17%，同比上升13.5%，成交均价则继续保持相对平稳状态，环比微降1%。

林倩对《中国企业报》记者坦言，3月份链家成交的体量中，60%以上是降价房，举个例子，业主委托给链家的价格是500万，最后成交总价是480万。只有降价才卖得掉，这就意味着，业主对成交总价不是那么坚持，购房者是愿意买的，但是市场房源很多，购房者的选择很多，如果业主在价格方面比较坚持，一样卖不掉。

3·30新政后，众多的房地产经纪人们因为这救市利好感到兴奋，网络上不乏各种鼓励购房者尽快入手的“口号”，“错过这一次，以后不要再买房”“2015不买房，再等30年”等等，林倩把这些理解为对政策的过分解读，“我们是不赞成经纪人去谈政策、去预测房价的，而且，就北京而言，目前为止没有明显上涨，事实上，这次的政策对成交量的增加有一定利好，但是不要忘了，北京是唯一在做20%个人所得税的，税还是重的，加上限购，这两个没有解禁，政策可能会对改善型住房有一定改善，所以说利好是有限的。”

在部分城市，随着增量房的减少，二手房的市场将越来越大，事实上，有专家已提出，房地产市场已进入存量房时代，北京思源地产常务副总经理、房天下网络科技有限公司副总裁杨皓告诉记者，“从二手房和一手房的比例来看，美国是12:1，台湾是6:1，北京前几年是二手超过一手，目前像北上广这样的一线城市比例是2:1，部分重点城市也进入了存量房时代。”

苏婕则认为在一线城市的“存量房时代”在前几年就已经到来，“目前二手房和一手房的比例并不高，还有很大发展的空间，二手房的发展会更加蓬勃。二三线城市还需要一点时间，它们新房的开发量还是比较大的。”张大伟也认为，去年一年房企积压的成交量还是需要时间去消化的，一线城市房企在一两个月过后，存在价格上涨的可能性，三四线就要消化库存了。“从人口来看，一线城市的人口数量是增加的，也只能买二手房了，也可以说进入存量房时代了”。