三四线城市楼市何去何从

——来自唐山房地产市场的调查

阅读提示

从国家统计局的最新数据看，8月份70个大中城市中有一半新建商品住宅价格与上月相比有上涨，下降的城市绝大多数都是三四线城市。与去年同月相比，一线城市新建商品住宅与二手住宅价格均上涨且涨幅相对较大，二线城市同比涨跌互现，三线城市同比仍然全部下降。由此可见，房地产市场城市间的分化仍十分明显。经历了2014年几乎是全年的整体低迷，房地产市场在进入2015年有了变化，特别是在“330新政”、降息等一系列利好房地产行业的政策出台之后，一些城市成交量和成交价格有了增长。不过，三四线城市、县城仍旧延续了去年的低迷。

那么，三四线城市的房地产市场现状究竟如何？未来的走向又将怎样？不久前，记者前往唐山市调研采访，一探究竟。

唐山市路北区的“凤凰新城”区域近两年拔地而起了大量新建商品房。

1 价格下降较为明显

回顾过去几年的唐山房地产市场，可谓大起大落。在2009年至2010年前后，一些比较好的楼盘价格卖到了每平方米9000元以上，甚至过万。此次来到唐山后记者发现，与最红火的时候相比，当年价格几近“腰”[illegible]

唐山是资源型城市，盛产煤炭、钢铁、水泥。唐山开滦矿务局被视为中国煤炭工业的源头。钢铁产量高在全国赫赫有名，一度有“中国钢铁看河北，河北钢铁看唐山”的说法。唐山一直是河北经济总量最大的城市。

想必正是看好其经济实力和百姓的住房消费能力，唐山得到房地产开发投资者的青睐，房地产市场着实红火了几年，价格也随着全国楼市的狂热迅速走高。到目前为止，万达、万科、碧桂园、中国电建、绿城、华润、嘉里等众多知名开发商，都已进入唐山房地产市场。

然而，如今的唐山楼市情况发生了不小的变化。根据国家统计局的数据，2014年唐山GDP总量依然位列河北第一，占河北省经济总量的五分之一。而中国指数研究院的最新数据显示，今年7月份，河北省几个纳入统计的城市房价中，石家庄、廊坊、秦皇岛、保定四个城市的房子均价都高于唐山，唐山均价为每平方米5860元。唐山的房价和经济总量与河北经济总量第一大市的身份已经不甚相符。

记者驱车绕城，一个总体印象是楼盘很多，而且相当一部分都属于在建工程。出租车司机听说记者要去售楼处，马上说了自己的感受：“我们每天在路上跑，感觉到这些工地不像前几年那样，明显没有那股热火朝天的劲头，工地上只是零零星星有一些工人在干活。”

记者走到某住宅项目附近发现，工地里没有施工人员，一副凋敝景象，据附近居民介绍，该项目已停工好几年。

位于唐山市路北区的一片区域，被当地人称作“凤凰新城”，这里曾是唐山军用机场所在地，前些年整体搬迁之后腾出大量土地。目前这里集中了众多楼盘，万科、华润、嘉里等知名企业开发的楼盘大多集中在这个区域。

通过多方了解比对发现，这一区域的新建商品房由于品质相对较好，价格也比其他区域高。楼市进入低迷期以来，这一区域的房价微有议价空间，但下降不是十分明显。

一位售楼人员告诉记者，前年和去年，凤凰新城的楼盘都是卖的期房，今年进入集中交房时段，开始出售现房，但价格不可能下降。“而且拿地价格在那儿摆着，开发商拿地的价格都比较高，所以房价再降的可能性不是太大。”

2 租售情况不甚乐观

新楼盘销售情况如何？记者走访多个售楼处发现，由于凤凰新城的楼盘被公认品质最好，虽然售价不低，但还是有很多现房甚至期房在售卖。不过，或许是工作日的原因，看房、购房者并不多。

一张销售进度表显示，同样位处凤凰新城，品质较高的小区中的一栋楼，从去年下半年至今仅售出三分之一左右。记者了解到，为了卖房，一些销售团队使出浑身解数，全员出动，将任务摊派给包括后勤保障人员在内的每个小组。一位售楼人员告诉记者，他们每个月都实行末位淘汰，如果卖不够套数就面临下岗。

凤凰新城属于唐山房价较高的区域，经记者粗略观察统计，这个区域目前价格至少在每平方米7000元以上，高的能达到每平方米9000元甚至上万元。而来到位于火车站附近的一个大型生活小区，楼盘价格却开始有了明显松动。

据了解，这是一个本地开发商开发的小区，面积非常大，已经见不到在建工程，很多居民已经入住，正在出售的是现房，而且有装修，可以“拎包入住”。“最近，这个小区的销售情况相对不错，是因为他们实施了大规模降价策略。”售楼人员告诉记者，只要找到开发商要求的三个企业的职工在职证明，就可以纳入团购，享受7.3折优惠。这样一来，本来标价每平方米6000多元的项目，有的户型每平方米只要4000多元就能买到手。

由此可见，不仅是城市之间的分化很严重，城市中区域之间的分化也比较明显。即便是一些降价楼盘换来了部分销量，总体而言，唐山楼市的整体销量依然堪忧。

楼市的整体低迷不仅体现在新建商品房上，还出现在二手房销售市场和房屋租赁市场。

唐山市民韩栋除了有一套位于市中心的房子用于自住外，还曾经在前两年买了两套房做投资之用。从去年到今年，韩栋明显感觉想把房子租出去变得越来越难了，租房周期变长，一般都要空上几个月慢慢找租客。尽管最终他的房子于近期成功出租，但价格比原来低了不少。他和他的同事们都感受到了租金的明显下降。他举例说，一个很不错的小区中一套130平方米的房子，曾经最高能租到每月2200元左右，现在只能租到1500元，如果装修不好，家电不齐全，还要更低；一套90平方米的住房，现在只能租到1000多元，比之前下降了600元至700元左右。

3 供给过剩影响多重

纵观这些年来的起起伏伏，房地产市场即便是不太景气的时段，一般也不会持续很久，因为需求在积累了一定时间之后总会释放，转化成销量从而带动楼市再度活跃。

那么，这一次以唐山为代表的一些供给明显过剩的城市，其楼市的不景气还会持续多久？一位唐山业内人士告诉记者，现在大家都感到很迷茫。

从去年延续至今的楼市不景气，又会给经济社会生活带来哪些影响？

楼市低迷对建材、装修等行业已产生一定影响。在一个最近交房的新小区里，聚集了不少家电、装饰材料、房屋装修的销售人员，而业主来的并不多。一旦出现一个业主前来咨询，众多销售人员必是蜂拥而上推销产品。一位装修公司的业务人员告诉记者，这两年生意不好做，即便能够接到活，价格也比以前低很多，似乎大家都不舍得花太多钱装修房子了。

正在给新交住房装修房屋的安徽籍施工队工长告诉记者，“装修生意最好做是2008到2010年这三年，高峰期一个工长手上能同时有十几二十个活，忙得团团转，现在装修公司又多，活又少，竞争十分激烈。而且将来装修生意可能会越来越不好做”。

记者分别在工作日和双休日来到唐山的大型家装建材超市，客流都不多。个别店铺干脆在工作日的营业时间关门歇业。

房地产市场与金融行业的关系一直很密切，房地产开发的大量资金都来自银行贷款。如此楼市行情之下，房地产开发贷款给银行带来的风险会上升吗？

一位银行工作人员告诉记者，该行房地产开发贷款一直不多，即使是房地产市场行情比较好的时候也较少，而且开发贷款需经省行或总行批准，一直以来，他们对房地产开发贷款风险的把控都比较严格。目前，该行仅有的几笔房地产开发贷款都贷给了唐山排名前几位、相对比较有实力的开发商。这位工作人员介绍，“目前这些实力强、从业时间长的企业回款没有问题，没有不良贷款的情况”。他也特别提到，现在银行系统对于房地产开发贷款总体上全面收紧，“相信也不是我们一家银行，整个唐山的银行甚至于全国楼市不太好的城市，应该都是对房地产开发贷款有所收紧的”。

据他了解，一些小开发商目前确实存在回款慢，甚至资金链面临断裂的情况。这位工作人员说，一旦开发商资金断裂，即使开发企业在贷款时以土地作为担保，通常土地上都有进行不下去的在建工程，有的已经收了购房者的预售款。当情况较为复杂时，一般都会优先偿还群众的购房款，银行的角色就会比较被动。因此，对于银行而言，房地产开发贷款的确是风险较大而且情况比较复杂的一个业务种类。

但是，他特别提到，对于银行而言，个人购房贷款一直是深受银行欢迎的，“是最好的业务品种”。不过，随着房地产销量的减少，个人购房贷款量也有所降低。

调查手记

房地[illegible]

「刮骨[illegible]

经过一段时间的调整，楼市从两个阵营逐渐转变成三个阵营。在供不应求的一线城市，房价率先出现上涨；一些供求基本平衡的城市，房价逐步企稳；而有相当数量的三四线城市、县城，因为供给大于需求，销量上涨不明显，价格回升不明显。此次选取的唐山便是第三类代表。

房地产产业链长，对地方经济带动作用明显，在过去的十几年时间里，房地产行业在拉动经济增长，增加地方财政收入，改善居民生活条件等方面，都发挥了十分重要的作用。

一直以来，房地产也是地方政府十分看重、十分依赖的产业。一位曾在南方某城市挂职的事业单位工作人员告诉记者，在房地产十分红火的年份，当地的财政收入有60%以上来自于房地产行业。

这就不难理解为什么在一些城市拔地而起如此多的房地产项目。经济社会要发展，城镇化率要推进，大量农民要进城，需要房地产作为支撑，房地产还能带来丰厚的财政收入，何乐而不为？

然而，经济社会和人口发展的内在规律不能违背，一个城市到底有多少人口，每年增加多少人口，需要多少住房，城市政府需要出让多少土地，如果测算得再精准一些，规划再科学一些，是否就有可能使目前在一些城市出现的供给过剩没那么严重？

还有财政收入的问题。中央和地方财权与事权的不匹配，是一个不争的事实。地方政府需要投资，需要改善民生，需要做各种各样的事情。当“缺钱”的时候，自然会想到在过去十几年间风生水起的房地产，卖地，很快就会有财政收入，且收入颇丰。地方有了钱，才能更好地发展，才能有GDP。如果中央与地方的财权和事权能够尽快捋顺，房地产会不会发展得更为健康？

那个风生水起的“黄金时代”基本告一段落，房地产行业进入了新的发展阶段，但留下的思考却绝非仅仅上述两个问题。房地产发展到今天，积累了一些问题，它不是孤立的，它是历史的产物，是时代的产物，是经济社会发展的一个缩影。吸取经验教训之后，未来发展得平稳健康才更关键。

三四线城市的楼市问题该如何解决？有专家支招，土地出让应该先停一停。这似乎不言自明，房地产生意不好做了，精明的开发商们早就集体重回一二线城市争夺土地了。

更重要的是，“这就好比生了病，需要慢慢养，进行刮骨疗毒式的治疗”。有关专家表示，刮骨疗毒应首先从行业内做起。过去，拿下一块地，盖起房子就能赚到钱，这是因为住房供不应求，房价在过去几年中快速上涨的原因也在于此。总体供需趋于平衡，再靠盖房子赚钱，将不那么容易。在调研中发现，品质高、环境好的住房项目，即使是在市场不太好的情形下，仍可以有上好表现。因此，在未来房地产业的竞争中，对商品房的品质要求将会更高。除此之外，业内普遍认为，随着人们生活水平的提升，一些商业地产因为能够满足人们多元化、高层次的追求，也将有很多机会。比如养老地产、文化地产、旅游地产、医疗地产等。

因而，对于房地产行业的未来，不应过于悲观。“黄金时代”之后还有“白银时代”。城镇化进程还将不断推进，还将有大量农民涌入城市，还要解决好“三个一亿人”的问题，这些意味着房地产市场还有相当的发展空间。广阔的市场蕴藏无限机会，也潜存众多风险。无论是政府、开发商、购房者，都应顺势而为。随着改革的不断推进，房地产市场的平稳健康发展值得期待。

唐山一处在建商品房工地，塔吊林立，钢筋堆在一旁。

一个高档小区的售楼处，来看房的人寥寥无几。

专家连线

积极有效应对房地产业新趋势

如何看待当前的楼市基本状况？曾任原建设部办公厅主任、中国房地产业协会原副会长朱中一有一个判断，目前，整个房地产市场都处在回暖状态，而三四线城市的回暖较慢，或者说比较困难。

唐山是楼市供给相对过剩的一个比较典型的城市，从全国范围看，还有相当数量的城市面临商品房供给过剩的情况。房地产行业产业链长，对经济的带动作用明显。应该如何应对一些城市楼市低迷的状况？

国务院发展研究中心市场经济研究所副所长邓郁松认为，当前可以将市场分为三类，一类是北上广深等住房供给明显不足的城市，人口不断增加；一类是供求基本平衡的城市，如江苏徐州，人口在少量增加，今年以来楼市略有回暖；还有一类就是严重供过于求的，比如内蒙古鄂尔多斯，也包括唐山，前期供应量大，人口却基本没有增长，导致高库存。

邓郁松认为，造成房地产市场供需矛盾的重要原因之一，即是土地供给。一些热点城市供不应求是由于土地供给太少，而住房数量供大于求则是由于前期土地供给量过大。“因此，供求矛盾的根子在地方。”邓郁松说，“任何一个房地产市场想要健康发展，都不可能脱离供求关系，正确看待供求关系至关重要”。

一个基本的事实是，自2013年我国户均拥有住房量达到1套之后，房地产行业总体快速增长，高投资，价格高增长的时代基本告一段落。无论是中央还是地方，开发企业还是购房居民，都应该尊重市场的发展规律，认识到房地产已经进入了新的发展阶段。

邓郁松说，对于当前供给明显大于需求的城市而言，首先应尽可能少推地，把土地供应降下来；其次，应该落实中央有关政策，将商品房和保障性住房打通，即将存量商品房在条件允许的情况下转化为保障性住房，或者在实施棚改时，实行货币化安置，鼓励安置居民到市场上购买存量商品房，起到既安置住房困难群众，又消化存量房的作用。

此外，邓郁松还认为，应该通过税收等政策鼓励住房消费，主要是自住和改善性需求，通过卖小买大，改善住房条件，也利于房地产市场的活跃。

邓郁松说，随着城镇化进程稳步推进，城市基础设施等条件逐步完善，吸引力逐步增强，还将有大量村镇人口走向城市，房地产市场的发展仍有很大发展空间。

邓郁松建议，房地产市场对金融税收政策十分敏感，应该实施尽可能中性的金融税收政策，对确保房地产市场的平稳至关重要。从国际经验来看，房地产市场低利率、低首付容易制造泡沫，积累风险，在对楼市进行干预时，应该谨慎使用金融税收等政策，时刻警惕风险。

对于房地产行业的未来走势，朱中一认为，人口老龄化社会的来临，是一个不得不面对的现实。应对老龄化社会，也将是一个不小的挑战。对于房地产行业而言，过去的重点可能放在了建新楼上，未来，一些老旧小区的“适老改造”恐怕将是一个新的重点。“这些小区楼层不高，没有电梯，加装电梯的呼声现在已经有了。对于开发商而言，开发适老型项目，或者对老建筑进行适老改造，也可以视作是一个新机遇。”

互联网风潮正劲。大众创业、万众创新也有望激发新的经济活力。朱中一认为，未来，大量自主创业的年轻人，将有可能不再涌入写字楼办公，有可能是在家办公，而办公的区域最好和住宅的区域有一定间隔。因此，市场上需求更多的或许是兼顾创业者办公、洽谈以及居住两重功能的商品住房，或者当前明显过剩的一些住宅或者商业项目，经过改造可以变成适合创业者创业和居住的空间。

总而言之，市场不缺乏机会。一方面，我们应认清市场的阶段性特征，另一方面，应顺势而为，寻找新的发展机遇。

本版稿件、图片作者均为本报记者 亢 舒
本版编辑 许跃芝 张 虎
电子邮箱 jjrbyxdc@163.com