



■本版撰文 本报记者 徐森 杨颖 魏小央

编者按:相比于近来一线城市楼市量价齐跌的“夏眠”状态,二三线城市房地产市场的表现完全可以用涨势迅猛来形容。日前,国土资源部公布的第二季度全国主要城市地价监测情况显示,

综合地价环比涨幅前10位的城市中,潍坊、黄石、淮南、北海、南宁等二三线城市赫然在列。统计数据显示,二三线城市的地价总体处于升温状态。其中,昆明、深圳、石家庄、南宁等城市的综合地价同比涨幅超过

20%。而北京、杭州等城市的居住地价略有下降,降幅分别为0.58%和0.53%。二三线城市房地产市场的快速升温已经引起了监管层的高度担忧,限购升级或许只是时间问题。

二三线城市房价领涨全国 限购一触即发

去年以来,在限购令等一系列房地产宏观政策调控下,一线城市的商品房销售出现了价格显著回落的态势。但是,许多不限购的二三线城市却出现了房地产开发和投资快速升温、房价持续攀升的现象。据中原集团近日公布的一份针对15个省份、50个未限购二三线城市楼市的最新调查报告显示,由于受调控的影响有限,这些城市的住宅价格无一下跌,其中,37个城市的住宅价格出现小幅上涨。对此,有人评价,这种现象是钞票与政策赛跑的结果。当一线城市楼市被限购之后,投资者只能向二三线城市房地产市场转移,但是,也有人认为,刚性需求还是拉动二三线城市房价上涨的主因。不过,不管原因到底是什么,二三线城市房地产市场的过分“出挑”都已经引起了国家相关部门的注意,限购政策的“大火”或许即将烧到这里。

一线城市限购 二三线城市升温

中原地产根据官方数据计算得出,在明确限购的39个城市中,6月份新建商品住宅价格同比涨幅平均为4.23%,其中,限购最严格的京沪穗深4个一线城市,同比涨幅仅为3.85%。自一线城市进入限购状态以来,北京、上海等城市的房地产市场涨幅不断趋缓。以限购最严的北京为例,相关数据显示,上半年,北京市商品房成交量下滑近三成,投资需求基本归零。而当前上海的住房存量还需要12.4个月的时间来消化,深圳、武汉、杭州、苏州和宁波等城市的库存消化期均将超过15个月。高力国际投资服务部董事黄卓伟在接受本报记者专访时说:“受国家宏观调控影响,一线城市房价的涨幅已有所缓和,业界对于物业价格尤其是住宅价格上涨的预期也在逐渐冷却当中。”然而,与一线城市楼市的低迷相比,二三线城市房地产市场的强势上升颇为抢眼。国家统计局公布的最新数据显示,今年6月份,新建商品住宅价格同比上涨幅度位居前列的城市,包括石家庄、长沙、乌鲁木齐、丹东、洛阳、牡丹江、兰州、昆明、南昌、沈阳、西宁、秦皇岛等,均为二三线城市。其中,房价涨幅最高的是乌鲁木齐,为9.3%;兰州、南昌、洛阳紧随其后,涨幅分别为8.2%、8.2%、8.1%。二三线城市涨幅已经超过北京、上海等一线城市,成为领涨全国



房价的“主力军”。

投资新热地 买家动机各有不同

一些业内人士表示,在一线城市“走不通”,房地产投资商们自然要另觅“新居”。水往低处流,资金也是如此。投资商们的转移带来了二三线城市房地产市场的迅速升温。不过,一些专家也指出,不少二三线城市房地产市场本身也有着较高的刚性需求,升温是不是都是一线城市限购的“挤压”效应,还有待观察。黄卓伟告诉记者,二三线城市房地产市场受追捧的原因,不能简单的以受到限购令的影响概括。据他介绍,房地产投资者大致分为3类,一类是房地产开发商,他们大多以贮备土地进行开发为主,处于产业链上游;一类是大型机构投资者,他们主要是购买整栋物业,处于产业链的中端;还有一类是个人投资者或小型的机构投资者,他们多选择从开发商手中零散购入住宅、底商、写字楼等等,面积相对较小,处于产业链的末端。这3类投资者的需求不

同,所以,投资二三线城市房地产市场的动机也有所不同。黄卓伟指出,对于房地产开发商而言,在每年出售百万平方米物业的同时,补充更大面积的土地储备以确保其可持续发展至关重要。一般来说,一线城市的整体发展相对成熟,而土地供应量较少、土地的总价及土地招标的资质门槛较高,所以开发商需要加大土地储备时,土地供应充足并且地产价格更有可操作性的二三线城市自然更受欢迎。对于机构投资者来说,他们主要以投资优质地段的商用物业如写字楼及商场作中长线持有为主。当下,国内物业的价格涨幅高于租金涨幅,在一线城市投资核心地段优质商用物业的租金回报率也已被压缩至低于贷款利率,相对而言,二三线城市的整体租金回报率要高于一线城市;此外,一线城市位置优越并且可供整栋出售的商用物业越来越稀缺,相比之下,二三线城市的核心地段却仍然有不少位置优越的商用物业可供整售,因此,机构投资者逐渐加大

在二三线城市的房地产投资也就在情理之中了。特别是对于外资投资机构来讲,由于在一线城市注册成立外商独资企业以收购境内房地产资产的审批难度越来越大,因此,也使得他们越来越关注二线城市的投资机会。而与前两种投资者相比,确实有部分个人投资者(或小型机构投资者)受住宅限购令的影响而改为投资商用物业,但由于一线城市的商用物业价格高昂,单笔投资额动辄上千万元且门槛较高,因此,价格更“亲民”的二线城市商用物业,较受个人投资者青睐。“二三线城市居民本身对住宅也有真实的刚性需求。”南开大学经济系教授金岩特别指出,“当前,国家正在推行城镇化,这无疑也是二三线城市房地产受追捧的重要动因。从城镇化特别是放宽户籍限制路径选择上来看,中小城市将是推行城镇化的‘主阵地’,这意味着二三线城市,甚至四线城市房地产业必将受到更多的关注。”

限购“触手”将伸向二三线城市

据了解,包括陕西榆林、内蒙古鄂尔多斯在内的众多非限购城市已跻身国内楼市投资者最活跃地区,房价五六年间上涨六七倍甚至10倍,今年以来更是涨势惊人。在投资热潮之中,新一轮针对二三线城市的楼市调控已经呼之欲出。此次重点瞄准二三线城市的措施,被称为自2010年4月以来的“第四波楼市调控”。7月12日,国务院会议要求“对房价上涨过快的二三线城市也要采取必要的限购措施”;同时,住房和城乡建设部也在着手草拟新一轮的限购城市的名单。业内人士预估“上榜”的城市有可能从目前的40多个,增加到100个以上。有人说,限购令的升级加码,一方面是鞭策已限购城市的地方政府从严执行、不得放松,另一方面是防止房价上涨速度过快的趋势向二三线城市蔓延。黄卓伟对记者说:“在我看来,政府更希望把房价控制在一个合理、平稳的涨幅空间里,更多的支持自用性购房需求,抑制投资及投机性需求,毕竟房价大幅波动会对民生就业、消费信心、金融系统稳定性以及与房地产产业链条相关的各行各业产生重大影响。”

金岩也指出,市场的确需要政府干预二三线城市房价的过快增长,减少高房价给那些刚性需求的消费者带来的压力和其它的不稳定因素。同时,减少因过多资金涌入给当地经济发展带来的不良影响,让那些资金流入到真正有需求的领域。一些专家表示,在这个过程中,地方政府将面临极大的考验。当前,地方政府的很大一部分收益都是通过土地市场得到的,一旦限购从严,对地方土地财政和相关行业发展影响巨大。在确保地方经济平稳运行的压力下,限购扩容是否会得到地方政府的积极响应,也还有待观察。金岩则表示,能否在抑制二三线房地产市场的发展速度的同时,避免哄抬房产市场价格给消费者带来更大的经济压力,对二三线城市房产市场的发展也将是一个不小的考验。业内人士认为,随着国务院将限购范围扩大到二三线城市,未来的调控手段将继续趋紧,受资金和库存压力的影响,第三季度房价或将迎来拐点。

如何选择投资宝地



慢的城市就需要消耗更多的时间来达到价格升高的目的。“手里资金不是特别充裕,但是希望进入房产投资市场,二三线城市房产投资是比较合适的选择。因为其对于资金的要求不是特别严格,进入门槛相对较低,收益期相对较长,属于中长线投资。”南开大学经济系教授金岩说。高力国际投资服务部董事黄卓伟表示,无论是机构还是个人投资者,在二三线城市投资商用房产时,除了要关注物业的位置、区域定位、物业品质、管理服务外,同时还需要注意当地市场的租赁需求及未来的供应情况。此外,黄卓伟提醒,个人投资者在投资散售类商铺型物业时,必须注意物业的建筑形态与未来的招商运营模式,毕竟一个商铺或商场的成功与商业运营商能否很好地促进租户之间的互补、互动以吸引更多人流有着密切的关系。事实证明,多层购物中心在散售后往往由于不能做到统一招商经营而以失败告终。相对而言,拥有独立出入口或临街面的铺位,由于其商户的经营相对独立,在散售后能够成功出租的几率往往要比散售型多层购物中心要高。另外,对于个人投资者来说,由于高昂

的交易成本、政府办理房产证需要等待一段时间以及最近国家对房价的调控等原因,似乎更适合作为中长线的投资。而“参考过去8年至10年全国各地房地产价格的走势证明,虽然中间偶有波动或调整,但从长远角度看,房地产确实是一个稳健的投资方式。”

总的来说,配套设施不断完善和部分刚性需求会使房产价值升高,而伴随高铁等交通条件的不断完善,二三线城市房产价值会逐步上涨。金岩告诉记者:“目前来看,受到追捧的二三线城市地产的共同特点是升值潜力大、户型好、地点好,有的地产周边环境甚至比大城市还好。”



广州限购,毗邻的清远房价上涨;深圳限购,附近的惠州房产受到青睐;北京、天津限价,而周遭的邯郸、廊坊、保定、石家庄、秦皇岛等城市凭借半小时、一小时经济圈概念,房价涨幅名列前茅。在这些城市,

打着旅游概念、养老概念的房产,更是领涨全国。在基础设施尚不完善的情况下,这些城市的房价已向一二线城市看齐。如此看来,发展速度相对较快的二三线城市更具有投资价值,投资发展相对缓