

返乡置业退潮 地产困局待解

■ 特约记者 林华 广州报道

叶落归根、候鸟还乡！一线城市坚挺的房价逼着外出打拼的置业者、外飘族放弃了在一线城市购房的计划，纷纷将目光转移到了自己的家乡。

尽管人群规模庞大的返乡客具有置业需求，房地产商也加大优惠力度吸引返乡置业者。但是，2014年春节前后的返乡置业热潮并未来临！

有关专家表示，三四线城市楼市风险增大，多个城市房价下跌，房地产商开始逃离三四线城市。返乡客“买涨不买跌”的心态作祟，造成返乡置业潮正在消退。

分析人士表示，所谓的返乡置业潮只能使一些价格“亲民”、配套齐全、位置优越的楼盘解决燃眉之急，而真正深陷“地产泥潭”的大部分三四线城市如何走出困境，还需要一个长期的过程。

房地产商争夺返乡客

近年来，房地产行业“返乡置业”一词流行甚广，一些二三线城市的楼盘开始举办返乡置业促销活动，一些常年打拼在一线城市，有一定经济基础的所谓“外乡人”，难以承受一线城市飞涨的房价，开始将目光逐步转向家乡的二三线城市。

春节前某网站进行的一项关于回家买房的调查显示，现在一线城市打拼的网友有62.5%表示有返乡置业的计划，同时有高达87.5%的网友认为，当前适合返乡置业。

据称，比起炒房团来，返乡置业的人群规模显然更为庞大。以外来人口占大部分的广东为例，几乎每个外来者都有返乡置业的可能性。尤其是占广东外来人口重要成分的湘、鄂、黔、川籍人士，更是将长沙、武汉、贵阳、重庆、成都等二三线城市推向了返乡置业的前台。

为了配合这些人群的置业习惯，房地产商在春节期间安排值班人员开门纳客，为返乡置业人群提供便利；同时还加大了优惠力度。

武汉有多个楼盘都是在春节前开盘，桂林甚至达到了6个左右。春节之际，郑州楼盘反季入市，房地产商纷纷推新盘。数据表明，2014年1月份，郑州楼市一反往年个位数开盘的冷清局面，有共计13盘亮相。

南京52家楼盘全年无休，这些楼盘普遍呈现品牌化的现象，如雅居乐、保利、新城、富力、碧桂园等多家房企旗下楼盘均一一在列。

在西安，八成楼盘春节期间放假关门，而以万科、万达、保利、华润、华远、绿地、恒大等品牌房企领衔的两成楼盘在春节期间“不打烊”，多盘联动，售楼部正常开门营业、持续销售，此举也恰好弥补了这阶段楼市供货的“断档期”。

无论是大型房地产商还是地方性房企，其旗下多数楼盘都“不打烊”，雅居乐地产旗下楼盘甚至一天不休，春节期间照常迎市。

据称，有的楼盘春节过后，大年初二即开放售楼部，有的楼盘甚至春节也不休



假，大年三十和初一，均有值班置业顾问留守售楼部。

春节前后，许多楼盘均推出了较大力度的优惠。“新年钜惠”、“大酬宾”等活动促销语频频出现在售楼广告中。“立减10万”、“钜惠20万”的直接降价，更让购房者为之心动。以价格优势来吸引返乡置业者，成为楼盘的一大利器。

从成交情况来看，返乡置业需求确实得到了大量释放。武汉1月下旬开盘的某楼盘，开盘不久就卖完了，购买者有本地人也有外地人。

据搜房网数据监控中心统计数据显示，重庆春节期间成交套数位居全国第一，2014年春节长假(1.31-2.5)重庆主城区商品房成交套数共计273套，总成交建筑面积约23万平方米，同比2013年春节假期，成交套数增长8.33%。

返乡客置业需求惊人

在哪工作，在哪买房，是许多毕业生需要面对的一个重要抉择！在一线城市高房价、高成本的压力下，很多毕业生计划到一线城市房价过高，他们有家置业的想法。

去年，90后高校毕业生里有61%主动逃离一线城市，前往二三线城市工作生活。而这个数据，在2011年时还是46%。值得一提的是，一道限购令，让户籍成为决定有无购房资格的重要门槛。很多在一线城市工作的外地人士都被无情地挡在了置业安家的大门外。这不仅剥夺了他们置业的机会，同时也夺走了他们对于未来的期望。回乡置业，也许是唯一选择！

据称，2011年2月广州实施限购令后，对外地人购房就规定“不能提供两年内在本市累计缴纳1年以上个人所得税缴纳证明或社会保险缴纳证明的非本市户籍居民家庭，不得购买住房。”

不过，广州实施限购令后，仍然有不少外地买家可以通过补缴税单进行买房。广州市国土房管局从2013年2月23日起已暂停受理外地人补缴社保买房。

同时，一线城市发展越来越严重的“城市问题”不断涌现，“首都”变“首堵”，北漂一族“地下生存”，“蜗居”、“住胶囊公寓”的背后可以毫不夸张地说，是一个个辛酸的血泪史。

与之对比的是，在二三线城市工作压力较小，待遇相对较高，闲暇时间较多。在一线城市的房价足以让人望而却步的时候，二三线城市房产总价低、升值空间大、置业成本低。无论是自住还是投资地产，几乎都是没有风险的高回报置业选择。

越来越多在二线城市打拼的人放平心态，将目光投向基础建设、配套日益完善、价格相对较低的三四线城市。

事实上，二三线城市凭借着巨大的政策鼓励发展契机，越来越多的机遇不断呈现，发展趋势越来越好，特别是城市规划建设使得配套系统更加完善。

随着武广高铁、武深高铁的开通，进一步拉近了广州、深圳与湘鄂之间的距离，对在广东的湘鄂籍人士而言，高铁速度提高了他们跨区域的投资强度，用时间换来的巨大空间，极大刺激了他们返乡置业的热情。

很多湘鄂籍人士认为，借高铁开通，返乡置业，也能更好地实现回馈家乡、为家人提供更好生活条件的愿望。

叶落归根、候鸟还乡，在思乡情浓的春节前后，回乡置业的想法再次被许多游子提上日程表。与其在外面过着蜗居的房奴生活，不如回到魂牵梦萦的家乡安家置业，这逐渐成为许多人的共识。

三四线城市楼市涉险

尽管规模庞大的返乡客具有置业需求，房地产商也加大优惠力度吸引返乡置业者，但是，2014年春节前后的返乡置业热潮并未来临！

在海口，去年热闹的返乡置业景象今年大变模样。某项目楼盘销售人员表示，今年返乡置业的情况不乐观，而且周边的竞争楼盘众多，竞争压力大。返乡置业者的观望态度，实际上延续了去年以来的走势。

据介绍，福州旅外人士众多，以往不少人在春节返乡时，会在福州购房置业，这也形成了福州春节期间一股返乡置业潮。

2014年春节的福州楼市，没有出现真正意义上的返乡置业潮，部分福州楼盘在春节期间有点“着凉”。数据显示，福州一手房在春节前三周销量仅有300多套，与去年春节近800套销量相比，今年的春节楼市成交量下降了一半多。

对此，有关专家表示，小城市楼市风险增大，多个小城市城市房价下跌，房地产商开始逃离。返乡客“买涨不买跌”的心态作祟，造成返乡置业潮正在消退。

据称，贵阳、营口、常州等地都是以新城建设带动房地产开发模式，但后续需求的乏力使新城变成“鬼城”。在三四线城市中，出现房屋供应严重过剩的“鬼城”不在少数，甚至个别地区出现公务员摊派卖房的现象。

三四线城市房屋销售不畅的状况日益明显。中原地产报告显示，今年1月，25个三线城市新建住宅成交1122万套，连续3个月走低，创6个月新低。14个四线城市新建住宅成交仅163万套，创下11个月新低。

业内人士表示，自2013年以来，三四线城市的新房成交量便一直处于低位。这与三四线城市人口外流、需求低迷的状况密不可分。

中金公司发布报告指出，三四线城市房地产市场冷热不均，目前80%-90%的需求来自地级市本市区原城市居民，农民进城带来的购房需求有限。整体而言，未来两三年供给过剩将是最大的问题。

有关专家表示，目前很多三四线城市存在住房存量较大、消化速度相对不足的问题。在供应库存的压力下，崩盘的案例将会增加。

早前，众多房地产商曾因躲避一二线城市限购政策蜂拥至三四线城市。而大量房地产商在短期内云集，导致三四线城市楼市供需矛盾急剧逆转，供大于求的现实让很多房地产商开始逃离。

由于意识到市场风险，从去年开始，包括恒大地产、保利地产、佳兆业、花样年等房地产商从三四线城市撤离，回归一二线城市。

从龙头房企的拿地布局来看，大型开发商回归一二线城市的趋势非常明显。去年以来，保利地产共进入13个城市拿地，其中三四线城市仅为2个。金地集团共进入5个城市，主要集中在已进入的一二线城市。

同时，投资房地产资金撤出，会导致房价下跌。据中国指数研究院统计，今年1月全国100个城市新建住宅平均价格为10901元/平方米，环比上涨0.63%。其中，37个城市的房价环比下跌。在房价下跌的城市中，除厦门、温州、海口之外，均为三四线城市，乌鲁木齐、新乡、洛阳跌幅居前。

国内机构普遍认为，由于占据较多的城市资源，加之受益于城市化进程，广大一二线城市楼市仍有大量的潜在需求，房价也易涨难跌。

而真正的风险来自三四线城市。2014年三四线城市将面临比2013年更大的风险，大量房企逐渐撤离三四线城市。在库存压力下，甚至可能出现崩盘的案例，这种局面在鄂尔多斯和温州曾出现过。

因此，所谓的返乡置业潮只能使一些价格“亲民”、配套齐全、位置优越的楼盘解决燃眉之急，而真正深陷“地产泥潭”的大部分三四线城市如何走出困境，还需要一个长期的过程。

经济增速“瘦身” 利于发展质量改善

■ 特约评论员 肖玉航

近日陆续结束的全国省级两会上，GDP增长目标“换挡减速”成为主旋律。此举表明，中国经济增速将从速度型向质量型转变，而唯GDP论英雄的地方官员考核机制将淡出。笔者认为，中国经济增速的“瘦身”是一种经济发展模式的必然，长期依靠投资拉动的经济增长模式在发挥作用之后，其负面因素已体现较深，其不仅对经济已形成负面作用，同时环境污染、债务高企等也使得经济发展质量面临严峻挑战。

经济发展质量是对经济发展状况的综合评价。国内生产总值(GDP)在一个国家地区内一段特定时间(一般为一年)里生产的所有最终商品和服务的市价。它仅从数量上表现该国或者该地区经济产出的状况。经济发展质量则是对国家和地区经济发展状况的综合评价，它从民众生活和社会活动的角度来度量经济发展对其带来的变化状况，从而表征该国家或者地区的经济发展的综合情况，而不是仅仅看其经济总量。

从近年中国经济发展来看，GDP总量的不断增长，使得中国综合国力明显提升，但从另一个侧面来看，在经济总量增长的同时，环境污染、居民收入增长跑输GDP情况及各种债务风险也日积月累，使得经济发展质量明显不足或可持续性面临严峻挑战。

综观世界主要市场经济国家来看，其经济发展质量究竟是好还是差，目前并没有一个方法来给予准确定位，但经济发展质量所包括的就业指数、居民收入增长率、恩格尔系数、环境成本变化率、投资产出率、劳动生产率、贷款产出率、城乡居民收入比等衡量指标则具有较大的参考意义。市场经济发达的美国、德国等国家，不仅保持着高技术产业增加值占国内生产总值的比较高、环境成本较低等高质量的运行，同时，在经济发展质量上体现出较好活力与创造力。

近期观察中国内地31个省份今年的GDP增速目标，仅有黑龙江、海南高于去年，22个“降速”的省份中，下调最多的是天津和江苏。在31份《政府工作报告》中，GDP“换挡降速”，“防控地方债务风险”、“化解过剩产能”、“调降固定资产投资目标”等成为地方经济发展的三大关键点。

数据显示，2013年，我国固定资产投资增长19.6%，创下了10年来的新低。相关机构预测，2014年，这一增速将进一步放缓。这表明，依赖投资拉动GDP的模式正在得到改善和优化。

从2014年中国经济增速预期来看，国内外机构存在不小的分歧，但从中国经济领域历史轨迹中所体现的“有毒黑色GDP”、“产能过剩GDP”和“过度举债投资GDP”特征非常明显，如果不能有效的改变这种经济增长模式，恐怕经济增速越快，累积的后续问题可能更严重。

因此，以31个省份公布的情况来看，有22个省份2013年城镇居民收入增长速度没有完成预定目标，有16个省份城镇居民收入增速跑输GDP，暴露出一些地方的民生建设较为落后，在环境代价较高的背景下，居民收入却没有跑过GDP，这反映出一个重要的民生问题，也反映出GDP的含金量不高的现实。研究认为，社会主义市场经济发展的目的，归根到底是为了满足人民群众日益增长的物质和文化生活的需要，不断提高居民的生活水平，高质量的经济应使更多的人从中受益。如果经济发展速度很高，而居民消费水平增长率较低，出现严重的贫富两极分化，这样的经济发展是低质量和不可持续的。因此，居民能否分享经济发展成果是经济发展质量高低的重要标志。经济发展的分享性可用居民收入增长率、恩格尔系数和城乡居民收入比等指标来衡量，它要求经济发展更加关注和改善民生，以全体人民各尽其能，共享发展为目标。目前从国家相关政策信号来看，提高居民幸福指数，实现中国梦的发展目标，已融入到经济发展的轨迹之中，减速中提高民生建设与民生保障，更有利于中国经济质量的运行。

经济减速后所产生的经济发展质量需要运用科学的方法来进行验证，如果单纯从以往中国GDP发展来看，实际上正面与负面均沾，如果仅从数量来评价，那么质量因素的影响则可能隐藏了较大的运行风险。因此经济发展质量评价指标体系有可能成为未来中国经济发展质量的重要标准，而非简单的数量型。

观察发现，目前一些经济发展较好的省份，引入了经济发展质量评价指标来进行本地地区的评价，其评价指标是由各个相互联系、相互依赖、相互制约的指标所构成的整体，是衡量一个国家或地区经济发展优劣的客观标准，能为可行性研究、方案评价和科学决策提供科学依据，并利于政府对经济发展质量进行有效监控。而从中国高层政策信号来看，打破GDP论英雄，引入质量效益指标已明确或正在形成深化。

笔者总体认为，从目前全国各地政府对经济增速的“瘦身减速”来看，是顺应中国经济质量发展的必然，从未来中国经济模式发展来看，质量效益型是重要目标，而环境质量、金融运行质量、居民生活幸福水平、投入产出率、群众满意度、高新技术附加值等是重要的参考指标正是经济发展指标的构成要件，两会召开在即，这种省份的经济换挡减速是一种必然也是对中国经济未来发展的一种责任之举，更是改变以GDP论英雄，而付出环境、成本、生存资源等发展模式的转折点，其必将有利于推动经济发展质量的提升。

杭州“楼王”马年领“降” 部分楼盘每平降数千元

就在“新国五条”发布一周之际，杭州爆出一楼盘“楼王”降价跳水，成为马年内内地楼市“第一降”。

同日，湖北襄阳爆出一楼盘因开发商资金链断裂，无法按时继续建设。

上述两起事件相继曝光引人猜想，内地楼市是否将拉开降价序幕。业内人士认为，杭州楼盘降价有其城市特殊性，不会引起国内大范围跟随，但对购房者预期有明显的冲击。

2月20日，有媒体报道称，杭州北海公园项目即将就其项目的“楼王”推出“准现房清盘特惠价”活动，均价仅为15800元/平方米，而其降价前，整个项目中间套均价在18000元/平方米左右，边套在21000元/平方米左右，降幅高达数千元。

据了解，北海公园项目总建筑面积约15万平方米，毗邻万达广场，距离武林广场直线距离约8公里，经上塘高架、留石快速路、莫干山路、石祥路、杭行路等城市主干道，可快速抵达市中心。此外，更拥有稀缺的12000平方米原生水域，其地理位置在杭州不可多得。

北海公园由杭州本土开发商德信地产开发，该开发商已在杭州开发了德信泊林公寓、德信泊林印象、德信银树湾、德信早城、德信北海公园等15个项目，其中，泊林印

象、臻园、中外公寓、北海公园、晓宸、东望等6个项目仍处在售状态。就在不久前，德信地产又以18亿元的总价拍得杭州城东新城的章家坝地块，仅这一幅地块价格就占其2013年全年销售额60亿元的30%。

对此，有业内人士指出，德信地产此次降价主要源于多个项目同时开发并大举拿地，致资金链紧张。也有人称，虽然万达落子城北推动该区域价格上涨，但该区供应巨大，拥有方正御星、富越香郡、耀翔悦尚、天鸿香榭里、宝嘉誉峰等多个项目。与此同时，2013年方正御星首次开盘时，均价仅在17500元/平方米左右，耀翔悦尚尚未开盘，但早早地把起价定在了13888元/平方米，多个楼盘出现竞价动向。

北海公园项目大幅降价原因仍不明朗，又有媒体报道称湖北省襄阳市有楼盘“崩盘”。

记者了解到，湖北省襄阳市中央公园项目近日“崩盘”，开发商由于资金链紧张，无法继续建设，主动向襄阳市相关部门打报告，要求政府出面协调，并进行接管。

日前，襄阳市住房保障和房屋管理局发布公告称，根据湖北华盟建设投资有限公司中央公园项目的实际情况，为保护广大购房者合法权益，对中央公园商品房预售许可证予以撤销。并表示，自撤销之日

起中央公园项目所有未销售商品房不得再对外销售。

知情人士称，该项目初期定价9000元/平方米左右，而襄阳市较高端楼盘售价平均仅在每平方米7000多元。因此，当开发商意识到定价过高后，做了大幅调整，销售量有所提高。但由于开发商反应速度过慢，定价过于自负，最终导致资金链断裂。

杭州降价，襄阳“崩盘”，虽然二者并无直接关系，但业内人士认为，上述两起事件是内地楼市经历疯狂的2013年，进入2014年后做出的反应。

中国房地产及住宅研究会副会长顾云昌在接受记者采访时表示，经过2013年，中国房地产市场出现明显分化。值得注意的是，分化的不仅仅是城市等级，还有城市内部之间因不同位置、不同价位而出现分化。

顾云昌表示，杭州楼市已出现阶段性饱和，其库存量较大，且高端楼盘居多，在高端消费群体不足的背景下，必然会带来滞销、滞涨。

顾云昌指出，城市楼盘定价过高的主要原因是土地价格的高企“现阶段特征是房冷地热，在‘地王’频出的背景下，开发商不得不开发高端楼盘以保住利润。但有

些‘地王’很难获取利润，能做到不赔钱就算好”。

“现在开发商也落入对于高价土地‘不抢没活干，抢了却不挣钱’的尴尬境地。”顾云昌说。

顾云昌认为，杭州楼盘降价有其城市特殊性，并不会引起国内大范围跟随，但对购房者预期有明显的冲击。

(经参)

国药准字H46020636

快克

复方氨酚烷胺胶囊

请在医生的指导下
指导下购买和使用

海南亚洲制药股份有限公司生产
海南快克药业总经销