

恒洁 HEGII  
恒于心 专于质

中国卫浴 恒洁品质 买卫浴首选恒洁

地址:火车站三星路洋云广场南侧 7361188

地址:常德市东星熙城 旗舰店 7210833

# 楼市调控转向三四线 “房住不炒”中小城市不例外

楼市多年来“冰火”两重天的格局正悄然逆转:一线城市波澜不惊,三四线城市则持续升温。在去库存取得积极进展的同时,不少中小城市的房价逐步攀升,纷纷迈过万元门槛,部分地方为此出台限购、限售等调控政策。专家分析指出,城镇化步伐加快、一二线城市购房需求溢出、棚改安置等因素共同作用,使三四线城市楼市迎来了短期需求的集中释放。但长期来看,供求关系是三四线楼市的决定性因素,“房住不炒”同样针对三四线城市。



## 三四线城市房价走强

“这两年房价涨得厉害,新开楼盘限制售价,单价才没有过万。”常德市的丁雪前年买了现在居住的房子,当时的价格是每平方米5900元,现在已经涨到8000元左右。“还有附近的岳阳、益阳,这几个城市的房价都涨得挺厉害。”丁雪说。

根据统计局发布的2018年4月70个大中城市新建商品住宅销售价格,北京、天津、上海、南京等15个热点城市前4月房价环比下降或持平,同比仅有微小涨幅。而三四线城市房价不论是同比还是环比,都有明显增长,其中丹东环比涨幅最高,为2%;北海同比涨幅最高,超过10%。

交易量也在扩大。来自上海易居房地产研究院的报告显示,今年年初至5月15日,一线和二线城市累计成交面积同比下降41%和6%,三四线城市累计成交面积则同比上升13%。

这在房企的销售中也有体现。以碧桂园为例,2017年,该企业共实现合约销售约5508亿元,同比增长78.34%。据其财报披露,公司近58%的销售来源于三四线城市。

## 短期需求集中释放

去年底以来,同在深圳工作且拥有深圳户籍的李恒夫妇一直在看房,最终,他们选择了一套东莞的三居室新房,单价大概2万元出头。“深圳的房价太高了,东莞离深圳就一个多小时的车程,高速收费单趟只要4块钱,算是比较方便。”李恒说,身边许多同事也像他们一样选择在深圳周边买房,临近的东莞、中山、惠州楼市都火了起来。

这或许为许多三四线地区楼市的表现提供了一种解释。“当前三四线城市房价的确有普遍上涨趋势,有的还出现较大涨幅,其中一些城市与前期热点一二线城市在地理上较为接近。”中国社科院财经战略研究院住房大数据项目组组长邹琳华分析,一二线城市限购严格,房价也高,部分购房需求就溢出到三四线城市,返乡置业基本上属于这种类型。同时,城镇化持续推进,一部分购房需求从

县城、乡镇转向附近的中小城市,这在人口比较密集的地区表现得尤为突出。

棚户区改造也是推动三四线城市房价快速上涨的原因之一。丁雪注意到,这几年当地棚户区改造,买房的人一下多了起来。“好几个之前卖不出去的楼盘现在都售空了,好点的楼盘花钱都很难买到。”邹琳华分析,随着棚改特别是货币化棚改深入到三四线城市,三四线城市迎来了相对集中的拆迁安置需求。

国务院发展研究中心市场经济研究所副所长邓郁松认为,当前三四线城市需求的集中释放有着大背景。一是当前住房贷款利率仍处于历史低位,这意味着购房者支付能力的提升。二是一些地方前期推行了去库存的举措,从政策上利于楼市。三是居民有改善住房的愿望,提升房屋品质有很大的空间,这也是市场的正常需求。“在这些因素的作用下,有的城市会从以往供过于求变为供求平衡甚至供不应求,在这个阶段房价的涨幅就会大一些。”当然,这其中也存在一些投机性需求。

## 三四线楼市还能火多久?

限售、限购这种此前在一二线城市常用的房地产市场调控手段正逐步投入到三四线城市中。据统计,今年5月份,全国有超过40个城市发布50多次调控政策,相当一部分针对的是房价快速上涨的三四线城市。

邹琳华认为,调控有其必要性,有利于促进房地产市场的稳定。“需求和供给是动态变化的。现在有的中小城市出现暂时的供给紧张,但这些地方土地供应的潜力大,未来会有土地逐渐入市。”邹琳华预计,三四线城市房价可能会在一段时间惯性上涨,但涨势趋缓。邓郁松也认为,中小城市像近两年这样需求集中释放、销售火爆的情况是不可能长期持续的。

专家分析指出,目前部分三四线城市房价快速上涨有投机炒房的因素存在,对此要有针对性地予以调控,强调住房的居住属性,防止“泡沫化”。“房住不炒”的原则不仅适用于一二线城市,三四线城市也不例外。 ■人民日报海外版

## 市装饰企业发展高峰论坛 成功举行

6月10日,由市经信委主办,市散墙办、市室内装饰协会及市装饰协会材料专业委员会联合协办,常德市宝森贸易有限公司承办,湖北宝源木业有限公司、浙江雷拓实业有限公司冠名支持的常德市装饰企业发展高峰论坛在市城区泽云酒店顺利召开。

此次论坛以“绿色·创意·变革·家”为主题,现场15位家居装饰大咖切磋论道,100家优秀企业关注,300多位企业家参与,多家媒体报道。通过学术交流、嘉宾演讲、嘉宾对话等形式,了解装饰行业从设计、环保新材料应用发展趋势、运营风险管理等方面的知识,提升行业发展水平,促进企业发展。

论坛上,中国室内装饰协会绿色家居环境技术工作委员会主任李洪帆以家装企业运营风险管控与变革为主题进行了演讲,他指出了当前家装企业在发展中所遇到的问题并提出了解决方案。

全国工商联家具协会副会长、中国林产工业协会橱柜/定制家居分会副会长、浙江移门行业协会会长万小龙作了关于家居设计发展趋势的主题演讲。中国家居思和会合伙人顾筠作了关于中国家居消费革命的主题演讲。雷拓全球设计总监(德国)罗尼作了创意文化设计演讲。在嘉宾对话环节,多位演讲嘉宾就家装企业未来发展趋势、设计风格转变、绿色设计装修等主题展开探讨。

随着家装产业的发展,行业品牌集中度越来越高,下一轮全屋定制新的排位赛即将全面打响。伴随着供应链的逐渐完善,透明供应链带动众多中小企业参与到行业变革当中。环境保护、装配式建筑和装修、二手房改造、BIM化以及消费人群年轻化等新变化都将成为家居家装产业发展的新信号。

■李佳莹



活动现场