

省會樓市現「小陽春」

市場關注二三線城市房價走勢

【本報訊】3月份以來，南京、杭州、合肥、武漢、太原等一批二、三線城市樓市成交量環比大幅上升，出現本輪調控以來罕見「小陽春」，由此引發市場強烈關注房價走勢。

據新華社合肥十一日消息：業內人士分析指出，鑒於宏觀調控政策依舊從緊，目前還不能說明房地產市場全面「回暖」。未來幾個月，樓市銷售量不可能出現超過3月份的大幅上漲，二、三線城市房價仍將呈下降趨勢，但與一線城市不同，降幅有限。

武漢成交量創14個月最高

安徽合肥市3月份住宅成交6027套，單日最高成交440套；與2月份的2828套比較，漲幅明顯，創去年調控政策出台後單月銷量最高紀錄，也是時隔一年合肥住宅市場成交套數再次突破6000套大關。

浙江省會杭州3月份樓市交出了成交「井噴」的成績。杭州透明售房網統計顯示，當月杭州主城區成交4319套，成交量直逼2009年同期的最高峰。

而湖北武漢市樓市3月份呈現「量增價跌」格局。商品住房成交量達11149套，同比增加13.93%，創近14個月最高值。

中國指數研究院發布的數據顯示，3月份監測的40個城市中，33個城市成交量環比上漲，其中大部分是二、三線城市。

剛性需求大房價降幅有限

樓市此番「小陽春」行情引起強烈關注。合肥市一個樓盤近期人頭攢動。銷售部王經理表示，作為三線城市，目前合肥的房價定位合理，而且剛性需求保證了房價不可能大幅下降。

業內人士分析指出，二、三線城市近期出現的樓市成交高峰主要緣於地產發展商降價、促銷力度加大，以及壓抑了一段時間後消費者剛性需求的釋放。

3、4月以來，二、三線城市房價持續下降，成交均價被大幅拉低。另一方面，自去年3月限購、限貸以來，許多購房者持幣觀望，特別是「剛需族」等待房價下跌。經過近一年的買賣雙方角力，在樓市價格下降較為明顯的時間節點，許多剛需族順勢出手。

預計發展商將加快推盤

合肥學院房地產研究所所長朱德開認為，由於國家宏觀調控從緊的大背景沒變，今年樓市整體仍將呈現相對疲弱狀態。今後幾個月，二、三線城市商品房銷售狀況不可能出現比3月份更大的增幅，而房價也將呈下降趨勢，但下降幅度有限。

上海易居房地產研究院研究報告指出，預計發展商會抓住樓市傳統的「金三銀四」機會盡快推盤，未來幾個月市場仍將是供大於求的局面。此外，在持續收緊的樓市調控下，二、三線城市承受比一線城市更大的壓力，未來市場的回暖，價格的反彈，將滯後於一線城市。

北京豪宅尺價反彈

CBD舖租全市最貴

【本報訊】據中新社北京十一日消息：戴德梁行發布北京市2012年第一季度高端住宅、商舖和寫字樓市場報告顯示，北京市高端住宅價格本季度呈現大幅反彈，CBD租金躍升全市首位，商舖租金保持穩定增長。

北京市近期出台的《北京市2011-2015年國有建設用地供應計劃》中指出，「十二五」期間，北京市三環內將不再提供住宅用地。受其影響，今年第一季度高端住宅市場售價環比升15.26%，達每平方米48560元人民幣。CBD商圈的租金每月每平方米也上漲304.91元，漲幅達14.73%，為寫字樓中最高。

數據顯示，今年前兩個月，北京市社會消費品零售額為1235.38億元，同比增長15.8%，較去年同期增長5.5個百分點。華北區研究部主管魏東表示，以王府井商圈為例，隨著蘋果旗艦店和衆多歐美新品牌的上市，將有更大發展潛力。

戴德梁行還表示，昌平區承接大量的人口轉移，在自身良好的基礎設施上，未來具有良好的發展前景。據統計，2010年，昌平區GDP為400億元人民幣，常住人口166萬，社會消費品零售額為168億元，主要經濟指標在全市處中等偏上水平。此外，該區目前聚集了30餘所高校和過百家科研機構。

▼江蘇南通街頭出現集裝箱「廉租房」，房租每天8元

中新社



▼武漢一座座商品樓在原先湖心的位置拔地而起，湖面越來越少 新華社



▲3日，購房者在杭州一處即將降價開盤的樓盤售樓部諮詢 新華社

◀10日，一位市民在上海一家二手房中介門店前諮詢房源信息 新華社

六大城市二手樓價延續升勢

【本報記者倪巍晨上海十一日電】中原地產集團今日發布研報稱，北京、上海、廣州、深圳、天津、成都等六大城市二手房市場上月延續回暖勢頭，銷售面積共357萬平方米，創2011年以來單月成交面積第二峰值。二手房指數方面，除北京微跌外，其餘五城市均有不同程度上漲，上海和廣州環比漲幅逾1%。

中原集團研究中心高級經理瞿安新表示，儘管六大城市成交量再度攀升，但環比增幅卻有所放緩，預計隨着各地剛需「積壓需求」的逐步消化，3月份二手房成交量或見下降，而二手房價格指數仍將維持平穩。

銷量仍處歷史低位

中原集團研究中心的數據顯示，3月份上述六城市二手房成交面積共357萬平方米，但受全國兩會

期間中央再次強調堅定樓市調控態度的影響，當月下旬各地二手房銷量普遍有所回落，使六市3月份二手房銷量環比增速放緩。瞿安新表示，若將3月六大城市二手房成交面積和過往3年的月均水平相比，雖然今年3月平均水平較去年月均水平增一至三成，但距2009至2010年的月均水平仍縮減約二至五成，也就是說六大城市二手房銷量仍處歷史低位。

各地二手房價格指數方面，3月除北京環比微跌0.2%，且跌幅較2月有所收窄外，其他五城市的價格指數環比均現上升，其中上海、廣州、深圳的環比漲幅逼近甚至超過1%。瞿安新分析說，節後積壓需求入市是導致近兩個月成交量持續回升的主要原因，雖然二手房業主心態強勢回升，但本月開始隨着「積壓需求」的逐漸消化，成交量料將下滑，價格繼續上漲的勢頭恐難延續。

租金維持小幅上漲

租賃市場方面，瞿安新表示，上述城市3月份租金出現季節性上漲，中原六大城市二手房租金指數已全線上揚，北京、成都的數據在環比上漲近1%，其餘四城市的環比漲幅則不足0.4%。在內地樓市未見實質性回暖的當下，二手房供需雙方對今年上半年的預期仍不樂觀，鑒於此未來租金仍將維持小幅上漲態勢。

中原集團研究中心研究主任葛嶺也指出，中央近期多次強調樓市宏調不會放鬆，同時國務院亦下發通知提出擴大房產稅試點範圍。在從緊政策環境中，內地樓市成交的階段性回暖難言持續，3月下旬開始，各地二手房新增客源量和盤源量就已現雙降，預計4月份六大城市成交量將較三月有所回落。隨着成交量的回落，推升二手房價上漲的支撐動力將減弱，本月二手房價格料保持平穩或小幅下跌。

◀北京、上海、廣州、深圳、天津、成都等城市上月的二手房銷售面積357萬平方米，創2011年以來單月第二峰值 本報攝

深圳甲級商廈需求減

【本報記者王一梅深圳十一日電】戴德梁行近日發布《2012年第一季度深圳寫字樓市場研究報告》顯示，今年第一季度，受季節因素及經濟形勢影響，全市甲級寫字樓總體需求活躍度較2011年明顯降低。而今年前兩月的深圳經濟數據指標亦表明，本地經濟增速減緩跡象已經顯現，加之不樂觀的外圍經濟環境在短期內難以得到改善，企業經營環境的惡化將使得甲級寫字樓市場上行出現壓力。

寫字樓租金漲幅收窄

今年第一季度，深圳市甲級寫字樓季度吸納量僅為8143平方米，為2011年全年的2.31%，同比大幅減少92.16%。從分區表現來看，由於一些企業搬遷至福田區及部分小型企業受外圍經濟環境影響縮減辦公面積甚至退租，羅湖區甲級寫字樓吸納量出現負數，為-3885平方米；福田區吸納量達到12555平方米，但仍不足上季度的30%。在沒有新增供應的情況下，全市的空置率由上季度的14.6%輕微降至14.3%。

需求活躍度的降低也使得甲級寫字樓租金持續上漲遭遇壓力，今年第一季度甲級寫字樓租金呈現慣性的緩慢增長，全市平均租金漲幅明顯收窄。

從行業來看，依然是高科技和本地金融企業表現較為活躍，一些高品質寫字樓也積極引入對租金敏感度較低的金融類和高科技租戶，而對經濟前景預期下調的物流企業基於成本控制，將辦公地點搬向租金相對低廉的寫字樓的現象也較為普遍。

對於後市的走向，戴德梁行認為，經濟活躍度的降低造成企業經營環境的惡化，而基於成本控制以及對前景利好預判的下調將影響企業擴租或搬遷辦公地點的意願，因此預計隨着不樂觀外圍經濟環境在短期內難以得到有效改善以及本地經濟增速下調預期的繼續，大部分企業在年內更傾向於採取較為保守的發展策略，甲級寫字樓的需求活躍度將會有所降低。在需求活躍降低的影響下，預計第二季度乃至全年，甲級寫字樓的租金漲幅將會減緩。

亞行：中國經濟將輕微放緩

【本報訊】亞洲開發銀行11日在香港發布的最新一期《2012亞洲發展展望》報告顯示，中國今明兩年經濟增長速度將輕微放緩，但在強勁的投資與個人消費的推動下，年經濟增長率仍將高居8%以上。

預計今年GDP增8.5%

新華社報道稱，亞行報告顯示，2012年中國的投資和消費依舊強勁。此外，受美國經濟逐步復蘇以及歐洲債務危機漸趨平緩等外圍利好因素影響，預計中國2012年國內生產總值增長將達8.5%，2013年則上升至8.7%。

亞行首席經濟學家李昌鏞認為，儘管全球經濟環境仍然不穩，「但隨着國內消費的增長和貿易順差的減少，中國經濟增長已經呈現出多元化的健康跡象」。

亞行報告認為，強勁的投資、不斷增長的個人消費逐漸消弭了出口衰退對中國經濟造成的不利影響。隨着中國政府不斷加大社會服務的投資力度，推進以擴大內需、扶植中小企業為目的的金融改革，中國的投資和消費將在未來一兩年內保持持續增長。

亞行認為，固定資產投資將繼續成為中國經濟增長的主要動力，預計今明兩年都將維持20%以上的年增長率。隨着工資增長與政府投資的增加，預計個人消費在今明兩年將每年增長12%左右。

人民幣升值有望放緩

此外，由於國際市場需求減弱以及持續的宏觀調控措施，亞行預計中國今年通脹率將由去年7月份6.5%的高位降低至4%。考慮到對出口的影響，人民幣升值的趨勢有望在今年放緩。

報告同時指出，近年來，亞洲各經濟體之間以及經濟體內部發展的不平衡不斷加劇，這成為影響該地區發展與穩定的重要因素。

報告指出，亞洲地區最富有的1%的家庭佔有了6%至8%的財富；在該地區大多數國家，近20%的財富流入5%最富裕的人群中。同時，隨着時間的延續，這種貧富差距懸殊的狀況正在擴大。

報告認為，亞洲各經濟體領導人應充分重視發展不平衡的問題，並從政策層面上加以扭轉。這些政策包括創造公平的就業機會、增加教育與醫療投資、以及完善社會保障體系等。