

# 兔年楼市展望：盘整中孕育转型

**本报综合消息** 刚刚过去的一年堪称房地产调控最为严厉的一年。一年之内，中央各部委及地方政府不断升级的调控措施层出不穷。各地房价过快上涨的势头虽然受“政策市”影响而有所遏制，但受宏观经济面的影响，全国范围内的市场需求仍然旺盛。虎年楼市“虎威犹存”，兔年楼市却有些扑朔迷离，随着“国八条”的出台和房产税试点的开始，力度更大、层次更深、范围更广的调控将给楼市的走向带来怎样的变化？

中原集团研究董事程澐表示，在我国房地产市场所面临的根本性矛盾短期内尚无法缓解之时，调控将成为常态，从而为缓解市场的供求矛盾争取时间和空间。2011年，房地产市场调控依然面临从紧的压力，预计全年市场将维持量价平稳的盘整，而在盘整的同时，整体市场格局却孕育着转型的趋向。

## 政策转型：保障房体系建设加速

2010年的政策措施中，保障房的全面提速和“限购令”的实施是两大突出特点。业内人士分析认为，2011年大规模的保障房建设，若配合以“限购”措施，可以加速实现“增供应，遏需求”的政策目标。

2008年之后，保障性安居工程住房建设规模以每年倍增的速度扩大。2008年的保障性住房建设规模仅有100多万套，2009年达到330万套，2010年保障性安居工程建设规模达到580万套。在完成三级跳的基础上，住建部于2010年11月向各地发出的通知明确提出，2011年计划建设保障性安居工程任务是1000万套，相比2010年的580万套增长72.4%，远远超过此前的预期。配合该计划，各地也纷纷宣布上调保障性安居工程建设计划。如北京、上海宣布“十二五”期间保障性安居工程建设比例占整体供应的60%，甚至更高。随着计划的推进，今后两三年内必将形成保障房的供应高潮。

根据计划，在2011年新增的420万套保障房建设中，公共租赁房将占主要部分。程澐认为，在今后一段时间内，公租房将成为住房保障的绝对主力。“实践证明，经济适用房因销售监管不到位而遭遇重重阻力，廉租房又因受益面过窄而无法满足需求。为了尽快提升城市住房保障水平，大力发展公租房或将是更有效且可行的方案。”

程澐表示，中小套型的商品住宅，实际上就是满足自住需求的大众型住宅。从作为保障房建设的组成部分而言，从缓解地方政府的财政压力上讲，中小套型的商品住宅应该受到政策的大力支持，并在总体供应结构中得以保障。“尽管保障房建设短期内尚不能对商品房市场构成实质影响，但仍将在一定程度上改变市场预期，并对供应结构带来一定变化。”

## 区域发展转型：二三线城市势头强劲

近年来，全国房地产市场经历了大幅的波动和调整，房地产格局也出现了新的变化趋势。各城市房地产发展水平间的差距进一步缩小，一线城市的领先优势出现明显下降。从几次市场波动起伏看，二线城市的调整普遍滞后于一线城市，而反弹速度则普遍领先于一线城市。这表明，在国家战略支持、区域发展梯度转移的带动和自身经济基础日渐夯实的基础上，二三线城市房地产市场的发展潜力日益显现，发展势头强劲，已逐步成为全国市场的重心。

从房地产龙头企业最近的发布的季报内容来看，将布局的重点从一线城市逐渐向二三线城市转移已经成为企业发展的一项普遍战略选择。

在拿地的方向上，万科在2010年第三季度新进入清远、扬州、廊坊等城市，累计新增项目20个；招商地产三季度则在漳州、佛山、厦门进行了土地市场的布局；金地集团则在大连、宁波、烟台、珠海等地购得了土地或是收购了相关项目的股权。随着调控政策的逐渐深化，仍有很大发展空间和潜力的二三线城市已经开始成为未来房地产企业竞争的主要战场。

业内人士分析认为，随着国家区域规划的不断制订和中小城市城镇化进程的不断加快，在越加严格的调控政策影响下，二三线城市房地产市场的活力甚至将超过传统的一线城市。

中原集团研究中心提供的研究报告显示，通过选取人均GDP和城市化率两项指标，对全国范围内40个中心城市的分析表明，处在人均GDP3000美元到8000美元、城市化率30%到60%的这一房地产发展“黄金时期”的城市，除了东部地区的三四线城市外（如绍兴、南

通、温州、烟台等），多为中西部地区的二线中心城市（如重庆、成都、石家庄、贵阳、合肥、郑州、西安等）。其次，东北的哈尔滨和长春两市也处于这一区间。此外，中西部地区的长沙、武汉、兰州等市均处在此阶段向下一阶段过渡的初期。结合国家运输通道建设所形成的交通枢纽，郑州、武汉、长沙、西安、重庆、成都、石家庄、贵阳等城市有望成为未来市场的新兴热点。

## 市场结构转型：城市市场多元化

根据中原集团研究中心发布的研究报告，目前京、沪、深、穗、津等五大城市，其新房市场的成交比重正呈逐年下降的趋势，二手房市场比重逐年上升。房地产开发已逐步从中心区走向了郊区，基本上形成中心区以二手房为主，其中深圳占比已达九成，京沪均超七成；次中心区以新房、

二手房同时并存；而郊区则以新房为主的格局。

在二手房市场比重逐渐上升的同时，在自住需求的主导下，城市新兴区域可能越来越受到购房者的追捧。

程澐分析指出，2010年的楼市主要以刚性需求为主，购房者在首选区域上亦表现出显著的特征，即次中心区和郊区的新兴板块大受关注。而2011年，宏观调控的形势还将延续，在自住型需求的主导之下，一些自住氛围比较浓厚的新兴板块将更加受到广泛关注。尤其借北京奥运会、上海世博会、广州亚运会以及深圳大运会之契机，各城市加快了轨道交通的建设速度。随着大量地铁线路建成或即将建成通车，上述城市中一批新兴的板块正在崛起，房地产市场表现出良好的上升势头。

与此同时，随着一线城市住宅开发市场趋于成熟，房地产开发模式也开始经历转型。近年来，各大开发商已纷纷计划进入商业地产市场。从四大一线城市商业地产开发投资额与房地产开发投资额的比例来看，住宅市场发展相对较早的上海、深圳、广州的商业地产占比近年来呈逐渐上升。部分大型开发商转向商业地产，一方面由于开发商业地产能够分散整体经营风险，另一方面商业地产的租金能够在未来提供稳定的现金流。

2010年，包括金地、万科、中粮、保利、中海、富力等国内一线开发企业均高调宣布其商业地产发展战略。商业与住宅的综合开发有望成为新一年开发行业的发展方向。

(罗宇凡 华晔迪)



**建业住宅集团**  
品牌地产 632118

**新年归来 小镇有约**  
New Year return Town about

**建业·森林半岛3期 美茵湖 全城预约发售中**  
FOREST PENINSULA RIVERWALK THE APPOINTMENT OF SALE

这个春节假期过得还好吧，  
新的一年正式开始了，对人生是不是又有了新的感悟、新的目标？  
有空找几个朋友来森林半岛坐坐吧，地中海小镇为您准备了新的环境和惊喜，  
邀您一起来叙叙旧，谈谈过节的经历和新年的新愿望。

建业诚聘  
置业顾问8名  
要求形象气质佳

0394 8200111/555

销售中心 | 周口市周口大道（东环路）与沙颍河交叉口北200米

投资商 | 建业住宅集团（中国）有限公司 | 开发商 | 河南建业森林半岛置业有限公司 | 营销推广 | 无形沟通

预售证号第20100037号