



“老家的房子好像真的便宜了。”
在上海工作的安徽人小余最近感受到。

人口的不断流出和高企的库存,让一些三四线城市的房地产在比较长的时间里呈现供大于求的状态。为缓解疲态,部分三四线城市进入政府层面的“限跌令”和房企层面的“花式促销”并行状态。

三四线楼市现新变化 要回老家买房吗?

A

『老家的房价降了不少』

毕业工作了五年之后,攒了一笔钱的小余开始考虑是在上海还是老家置业的问题。

小余在老家的中介告诉她,老家的房价降了不少。中介自己就有一套房子打算出手,是在2016年前后以4000元的单价购入的,2018年最贵的时候涨到了9000元,还想等等再升值,结果去年8000元挂了一年没卖出去,今年调到7000元,前不久又调到了6000元。

“老家在2018年左右,房价确实涨了2000—3000元,但咱老家平均月收入才4000元,房价8000元很恐怖了。那段时间,开发商大量造房子,但又没留住涌到大城市的年轻人,现在价格跌到了2017年均价甚至更低了。”中介说。

小余在老家的朋友也在今年终于把空置了五年的新房转手出去。五年前54万元买进,今年56万元卖出,朋友一算,五年的利息亏了大概八九万元,心里实在不舒服。

小余问过朋友,为啥不把房子装修租出去。朋友说,老家也没什么租房需求,一年租金1.5万元,租五年的钱还赶不上装修费。

“这么看来还是上海的房价稳,起码不会跌。”小余记得五年前刚毕业时,看过一个小两房,售价大概是200多万元,现在类似的房子要400万元了。

房价的持续下跌也是近来不少三四线城市的隐痛。7月15日,国家统计局公布6月70个大中城市商品住宅销售价格变动情况,牡丹江市二手房同比跌幅为10.4%,也是唯一一个跌幅出现两位数的城市,其5月二手房价的同比跌幅为10.5%。

继鹤岗“房子跌回白菜价”之后,牡丹江这一东北城市再度因为房价出了圈,市场上也有了“牡丹江房价跌回15年前,5万一套房”的消息。

对于房价“跳水”的原因,黑龙江省统计局在2020年发布的《牡丹江市人口发展现状分析报》中直言不讳:牡丹江市经济欠发达、经济总量小、产业结构不尽合理、城市化水平不高,缺少能牵动全市经济发展的大项目,导致在薪酬、福利、待遇等方面缺少吸引力,加剧了人口外流尤其是青壮年人口外流。

诸葛找房数据研究中心首席分析师王小婧对此表示,上半年一二线城市的房地产市场在产业的支撑下,市场修复迹象显现;三四线城市的房地产市场依然呈现同比下滑局面,库存较高。

据中指研究院统计,截至2022年5月底,接近6个月月均销售面积计算,三四线代表城市出清周期23.4个月,较2021年末延长6.1个月,市场库存去化压力较大。

B

压力下的向左走和向右走

稳住房价需要怎样的支撑?三四线城市也开始不断探索。

中原地产统计显示,截至7月25日,2022年内房地产调控已经超过550次,同比上涨接近70%,房地产调控继续刷新历史纪录。

其中,三四线城市在多个方向的稳楼市政策中都起到了先锋作用。梳理发现,降低首付比例、降低房贷利率、发放购房补贴等硬控措施,都是由三四线城市“打头阵”,再向一二线城市递进。但面对始终起色不大的楼市,“限跌令”成为了直截了当的一招。

7月19日,四川省凉山彝族自治州冕宁县发布通知,在取得预售许可或现售备案10日内一次性公示房源价格,公示价应与报备价格一致,实际成交价格不得高于备案价,同时不得低于备案价20%以上销售。

7月4日,广东中山发文明确,新房售价申报3个月后可申报调价,每次调降幅度不超上次售价的5%,加入“限跌”行列。

自2021年8月,湖南岳阳成为了第一个出台“限跌令”的城市后,近一年的时间过去,陆续有20余个城市加入队伍。其中,除了个别二线城市外,包括湖南株洲、江苏泰州、安徽安庆等在内的三四线城市仍为主力。

“限跌令”的发出本质上还是出于稳定的考虑,近年来,因为楼盘降价导致购房业主不满的事件屡见不鲜。但面对房企销售困难、债务压力大的现实,多地也出现了“曲线降价”的花式促销活动。

从小麦换房、大蒜换房,到西瓜换房、水蜜桃换房,农产品在这个夏天排着队涌入楼市,但售楼处的工作人员却直言并不需要大蒜、水蜜桃交割,农产品们也只是房企隐性降价的“工具人”。

近来,还有江西樟树中介每卖一套房财政奖励1000元,河北承德购买自住型公寓类项目可享住宅水、气、暖价同等政策,这些创新政策同样自楼市承压较大的三四线城市产生。

“房价连着地价,严禁开发商降价促销以防止地价下跌成为各地政府‘限跌令’的核心内容。”IPG中国区首席经济学家柏文喜表示,房企在去化不畅造成流动性重压之下,不“违规”降价促销,成为房企营销新方式。

花式促销的降价尝试和“限跌令”的兜底,虽然看上去是两个方向相反的行为出现在同样的三四线市场中,却出自一体两面的提销售、去库存以及稳房价的初衷。

随着门槛逐步放松,政策利好以及就业机会下沉,三四线城市也在期待着承接周边大城市的产业和人口转移,等待着一个经济基本面发展加快、支撑房价上升的机会。

(据中新社电)