

北上广不相信眼泪

北上广深近15年房价变迁



2015年11月全国房价排行数据显示,深圳的楼市均价为39161元/平方米,同比上年增长率达到惊人的45.55%,高居榜首,尾随其后的是北京、上海、厦门、广州、杭州等地。如果说北上广不相信眼泪,那么面对如此之高的楼价,分分钟让你流泪。

不要怪房价走得太快,压力给得太大,工资发得太少,楼价实在太高。生活在向往已久的一线城市,深圳无限的美好充实着未来的憧憬,理想在海天一线之间描绘着灿烂的水墨画。然而高房价打破了一切看似美好又富有诗意的向往,高企的房价如晴空霹雳把那姹紫嫣红的梦击打得支离破碎。

当高企的房价遇上潮水般的有志青年,前路雄关漫道,时间步步紧逼。一谈到房子,作为在一线城市打拼的人来说满满都是泪。2001年,有人说金融泡沫,房价会暴跌,不买观望;2015年,身处黄金时代的楼市,房价飞涨到令人难以企及,后悔不已。

北上广深房价飙涨

据亚豪机构统计数据,2001年,北京房价不到5000元/平方米;2006年-2015年,北京房价从8077元/平方米涨到29967元/平方米。

羊城晚报的数据显示,2001年上海一手房均价3500元/平方米;2015年7月,上海商品住宅成交均价34632元/平方米。

据广州房价点评网数据显示,2001年广州市一手房均价为4220元/平方米;2015年7月,广州市一手房成交均价为16178元,是2001年的4倍。

2001年,深圳一手房均价5531元/平方米;2015年7月,深圳新房市场量跌价涨,成交均价为36334元/平方米。近15年来,深圳和广州这两座城市都经历了数次房价调整。

其中,深圳房价从今年3月开始,以火箭般的速度异军突起,接连超过北京和上海,傲视群雄。北京和广州受到深圳房价的影响,在之后的两三个月内房价也相继上涨,随后又回落。上海的房价则是在10月开始上涨。广州的房价和它的“衣食”指标相吻合,处于四个城市最低水平。

二线城市房价的波动比一线城市平缓很多。尽管房价上涨了,而人均收入的变化也几乎是同步的。人均收入的变化代表了家庭对房产需求的变化,二线城市房价上涨虽然很快,但是似乎与实际需求的背离并不显著。85个三线城市,在近15年里,人均收入的增长甚至快于房价的上涨速度。

一线楼市房价或继续上行

国家统计局刚刚发布数据,今年10月,国内70个大中城市中,北上广深的房价持续上涨,其中,深圳房价上涨超四成,广州楼价涨幅最低,也达到了7.1%。另一方面,土地市场也在狂欢中高歌猛进。在刚刚过去的11月份,北京、上海、广州土地成交额并驾齐驱,“地王”频现,仅广州土地出让收入就达到234亿元。再加上持续发酵的一系列利好政策,广州年底的楼价极有可能“天天向上”。

临近年末,全国房价涨跌幅依然保持不均衡的状态:一线城市和部分二线城市房价一直小幅上扬;多数三、四线城市住宅去库存化问题较大,全面回暖可能性不大。据克而瑞监测,11月房地产市场整体成交高位回落,重点城市市场供应止跌回升,一线城市热度依旧。60个城市房价指数显示,北上广深四大一线城市房价指数同比、环比皆领涨全国。四个一线城市中,上海、北京和广州环比分别上涨1.63%、1.55%和1.43%,居环比涨幅前三位,深圳环比上涨0.69%。从同比数据来看,深圳、上海、北京和广州涨幅居全国前四位,分别为24.42%、7.66%、6.34%和4.69%。

到不了的地方叫远方,混不下的城市叫大城市。大城市的节奏是一段Rap(摇滚说唱),大城市的房价是一曲高昂的男高音。北上广深站在城市人口吸附力的高峰,对于怀揣梦想的人们,对于兜里装着钱的开发商们,都有着一种难以言说的诱惑力。

对于身为“金主”的发展商们,挤入北上广深是必要的功课,北上广深犹如最重要的城池,一举拿下对于房企具有战略意义,这是挤进品牌房企的必修课。而作为代价的“地王”来说,不过只是甜蜜的负担。房企之所以大胆拿地,赌的不过就是一线城市房价上涨速度高于地价时间成本。

对于身为“苦主”的购房者们,高高在上的房价并没有“吓退”汹涌而来的外来人口。在经济资源、教育资源、医疗资源、交通资源、金融资源均高度集中的一线城市里,“逃离北上广”的呼声在很长一段时间来看只是一个传说。我们可以看到,时下广州最热门的新兴购房板块中,最主流的购房群体就是成千上万寻求安家落户的新广州人,人口流入如源源不断的热力,成为助推楼价升腾的欲望。

高溢价的土地,继续上涨的房价便是一枚硬币的两面,有此则有彼。对于犹豫观望的人们而言,很遗憾,至少在很长一段时间里,你等不到房价降,但也许眼泪会流干——北上广深不相信眼泪,只相信房价。

市场分化矛盾在加剧

国家统计局最新发布的数据显示,10月份,70个大中城市中,新建商品房价格下降的城市有54个,上涨的城市有16个;同比价格变动中,深圳涨幅最高,为40.5%,已连续7个月领涨,湛江涨幅最低,为下降6.5%。除深圳之外,一线城市中,北京同比上涨8.1%,上海上涨12.7%,广州上涨7.1%。这也意味着,一线城市与其他城市相比,市场分化的矛盾仍在加剧。

众所周知,按照市场规律,只有供不应求才会价格上涨。反之,则价格下跌。一线城市的房价能够持续上涨,特别是深圳,更是一路领涨,说明这些城市的市场供求

关系已经处于不平衡状态,即需求大于供应。至少,不再像前几年那样出现饱和。而供求关系的变化则是连续多年市场低迷、购买力被政策抑制的结果。一旦政策松动,刚性需求特别是投资需求激活,市场也就开始活跃,房价出现上涨了。

现在的问题是,一线城市的房价上涨并没有传导到其他城市、特别是三、四线城市。对绝大多数三、四线城市来说,库存积压的矛盾依然十分严重。一方面,去库存的效果很不理想。需求与已经形成的库存相比,仍然很不协调,无法给去库存提供更多帮助。

特别是投资性购房,在三、四线城市已经处于完全停滞状态;另一方面,受前些年过度依赖“土地

财政”影响,多数城市的政府负债累累、运行困难,迫切需要通过“土地财政”进行消化,因此,新增房源的动力也很强,对去库存形成更大压力。

也正因为如此,一线城市房价的持续上涨必然会对三、四线城市构成更大的压力。对绝大多数地方的政府来说,面对经济持续下行和财政日益困难,都在迫切期待房价能够反弹,市场能够复苏,从而继续依靠房地产维持政府运行和建设所需要的资金。因此,面对一线城市房价持续上涨,一定会形成整个房价都要上涨的错觉,从而再度通过政策拉动市场和房价上涨。结果,会使得三、四线城市出现新增房源扩大、库存压力更大的现象。(张秀秀)

2015 鹰城十大婚宴用酒品牌展示

酒祖杜康·始创



中奖率 60% 祝您好运!

- 一等奖: 5克纪念金币一枚
- 二等奖: 5克纪念银币一枚
- 三等奖: 再来一瓶
- 四等奖: 5元现金

咨询电话: 0375-7050819

洛阳杜康控股有限公司