

明年三四线市场将面临深度衰退 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

[https://www.100test.com/kao\\_ti2020/645/2021\\_2022\\_\\_E6\\_98\\_8E\\_E5\\_B9\\_B4\\_E4\\_B8\\_89\\_E5\\_c51\\_645822.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/645/2021_2022__E6_98_8E_E5_B9_B4_E4_B8_89_E5_c51_645822.htm)

受到经济逻辑理论支配的三线市场购买力衰竭并没有得到媒体的关注，但正逐渐受到市场的应证。最有力的证据当是国内二三线市场龙头股在投资者沟通会上公开承认销售不畅，无法完成年度目标。事实上荣盛发展并非国内纯粹的三线市场，其主流市场区域由介于一线与二线之间的南京合肥市场，介于二线与三线之间的高铁沿线中等市场以及河北区域内的二级市场组成。荣盛发展整个市场覆盖区域中的限购比重并不多，但没有限购的二三线城市市场下滑程度依然让龙头企业倍感吃力，而当事市场是最为明显的注脚。笔者注意到，川渝两地的二级市场(相当于全国的三级四级市场)，出现部分城市购买力环比迅猛下跌的现状，多数城市出现环比成交量锐减50%以上的状况，而这些城市既无限购限价之政策面覆盖，同时又受益成都重庆部分限购导致的购买力外溢的福利，而依然出现销量的巨大下滑，这意味着国内三四线城市的成交量下跌，并非是受到政策的深刻影响。中国三线城市购买力主要来源有三个方面：一是当地本身购买力释放；二是乡镇城市化产生的购买力，三是劳务大军输入的购买力。结合当前中国经济环境现状，即珠三角长三角民营企业生存困难，企业关闭裁员降薪现象突出，依靠劳务输入的购买力开始在10月大幅度锐减，这是导致市场成交锐减的一个重要原因。其次是没有了劳务资本的回流，乡镇城市化速度开始放缓，中国当前三线城市的城市化明显是资本催动的城市化，即打工者首先在

外地打工赚了钱，然后接受了大城市的生活环境，开始在家乡中小城市购置产业，推动城市化，而不是三四线城市产业格局发生了重大变迁，导致农民大量溢出，被城市产业吸入城区就业而产生的城市化。由此推论，第三个原因与第二个原因具有经济逻辑上的因果关系；而第一个原因可以一分为三来解析，本地购买力包含有正常的刚性需求推动的购买力，即社会正常发展产生的购买力；其次是政府推动的城市拆迁产生购买力(这里的启动是双向启动，一方面是正常的行业启动，即政府从银行获得贷款，以高于市场价格启动拆迁，如500元一平米的房子赔偿600元，拆迁受到市场价格情绪影响，产生更大的购买力，获得600元得赔偿后购买1000元得房子；而这种激情感染正常社会需求提前释放；第二个角度是09年四万亿政府救市政策产生的大量利润变成闲置资金，因救市政策的一次性和垄断性而无法循环进入实体经济，因此产生大量的闲置资金进入市场变成炒房族)，而当前这三者都不同程度地消失的时候，今年的限购令让区县市场再次春风一把，一线城市限购对三线城市实际购买力支撑并不大，但三线城市的购买优越感与市场投机感陡升，导致三四线城市购买力持续升温。在一线城市的政策环境高压之下，一线城市房地产行业真正体现出了房地产行业的资本性行业特性，高资本存量是房地产行业的最大风险，在生存压力情况下，市场率先出现价格反映。通常的我们会认为三线城市因为是刚需，所以购买力受到价格影响会比较小，但市场真相却是三线市场受到价格影响，购买弹性更大，原因在于三线城市的购买力支撑都是由个体打工经济支撑，缺乏转移风险的能力，以及对风险抵抗能力的弱小与相关的弱者心态。而当

前三四线城市房价没有出现价格异动的原因则在于三线城市的供应商们因为受资本壁垒限制而有限扩张，并没有产生较大的现金流压力，同时也因为信息的闭塞，对经济的不敏感性所致。而购买方相对聚焦程度不充分也是三四线城市目前价格得以维系的重要原因。2012年的三四线市场会是一种什么样的情况？这个涉及到预测，自然会有一些假设条件，如果假设条件不出现大的变化，三四线城市走势的趋势将确定无疑。首先是珠三角和长三角的中小企业生存环境能否得以显著改善，这是三四线城市购买力的源头，如果不能，那么三四线城市的购买力显著衰退将确定无疑；假设之二，信贷环境是否会过于宽松，导致市场的投机氛围再次扬起，如果出现这种情况，2012年区县市场的成交量将成为下坠型抛物线，即前高后低的局面，但开发商的利润得以保存，整个市场价格异动的可能性降低，烂尾工程数量较小，基本维系今年市场的状态，总体成交量应该比今年小。如果没有这两个假定条件，那么三线市场在2010年与2011年被大量透支的购买力空缺将无法弥补和填充，三四线市场将出现数量不小的烂尾工程，整个市场重复1998-2002年的形式可能性极大。但由于区县购买力的特征，2012年三线市场价格大幅度异动的可能性相对较小。但三线市场金融风险陡增，三线城市消费力会因为市场支付银行的按揭还款而受到巨大的打击。更多信息：[抑制房价过快上涨已实属不易](#) [开发利用坡地资源以缓解后备资源不足](#) [前11月全国15城市土地收入锐减千亿](#) 100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问 [www.100test.com](http://www.100test.com)