

推进城镇化给二三线城市地产带来利好城市规划师考试 PDF
转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/646/2021_2022__E6_8E_A8_E8_BF_9B_E5_9F_8E_E9_c61_646607.htm 接棒一线城市，二三线城市成房价上涨新阵地 来自国家统计局的数据表明，今年11月份，全国70个大中城市房屋销售价格同比上涨5.7%，涨幅比10月份扩大1.8个百分点；环比上涨1.2%，涨幅比10月份扩大0.5个百分点。其中，新建住宅销售价格同比和环比上涨的城市均达到67个，环比涨幅最大的5个城市是：海口4.7%、杭州3.1%、北京3.0%、徐州2.8%、银川2.6%。此前，国家统计局公布的前三季度全国房地产市场运行情况显示，新建住宅同比价格上涨的城市有58个，其中涨幅最大的五个城市是金华、宁波、锦州、广州和银川；环比上涨的城市有66个，其中涨幅最大的五个城市是温州、湛江、杭州、济宁和银川。来源：www.100test.com 另据记者了解，长春等省会城市，尽管涨幅不在全国前列，但是因为近两年来一直保持着稳步上涨的势头，目前房价已达到近三年的最高点，11月份新建商品房价格突破5000元。有分析人士指出，造成二三线城市房价飙升的主要原因，一是近几年内地省会城市GDP增速持续高于京、沪、深等一线城市，带动经济发展，资本和劳动力向二三线城市转移，增加了二三线城市本地居民的刚性需求；二是相比房价迅速上涨的一线城市，二三线城市仍然是“价格洼地”，吸引了部分外来投资者的进入，增加了投资性需求。据了解，一向以本地居民自住为主的吉林省省长春市，今年投资者比例有可能达到20%，是2006年的三倍；三是与一线城市相比，二三线城市呈现出一定的价格传导滞

后性，目前的房价上涨可以看做“追涨”的结果。易居中国长春分公司总经理王喻冬分析说，加快城镇化进程，会加快农民人口向城市流动，带来大量的新增购房需求，使房地产价格获得有力支撑。另外，中央经济工作会议报告中还提到要“提高城市规划水平，加强市政基础设施建设，完善城市管理，全方位提高城镇化发展水平”，这也意味着这一轮城镇化不会是低水平的简单重复，而是城市形象的提升和居住舒适度的提高，楼价也将从中分得一杯羹。争相布局，二线城市又掀“抢地狂潮”中央经济工作会议关于推进城镇化、放宽中小城市城镇户籍限制的消息刚刚落地，今年在北京土地市场上屡有收获的首开股份迅速出击二三线城市，以24.23亿元拿下了太原和厦门共计67.644万平方米的土地。事实上，万科、中海等一线开发商早已在二线城市大举布局。据克而瑞(中国)研究中心统计，今年前七个月，万科、中海等多家大型房企在二线城市新增土地储备的建筑面积约980万平方米，占总新增土地储备建筑面积的49%，三四线城市占29%，而一线城市仅占22%。本文来源:百考试题网 房地产企业纷纷出手，带来二三线城市土地市场井喷。据了解，今年11月份，我国一线城市中除上海以外，住宅用地成交量均出现下滑。北京仅成交一宗，面积27万平方米。上海成交35万平方米，广州、深圳则均无住宅用地成交。但反观二三线城市，土地成交量则出现明显活跃的迹象。天津上月的住宅用地成交量大幅增加，共成交360万平方米。其中津南区八里台镇的一块住宅用地面积高达248万平方米，是天津今年最大的住宅用地。此外，武汉11月的住宅用地成交量也超过了100万平方米。除积极拿地外，大型房企对二三线城市的重视还体现在与

地方政府和国资平台的密切合作上。今年5月份，万科与长春市政府达成协议，将在房地产开发、城市综合体等领域扩大投资，预计在长春开发投资总额30亿元。业内人士分析认为，二线城市已经成为房企聚焦的热点。房地产泡沫或扩散到二三线城市 采集者退散 “城镇化可能是一把双刃剑，一方面带动二三线城市发展，另一方面使一线城市的地产泡沫向二三线城市扩散”，长春房地产业内人顾永超说。品牌地产进军二三线城市，提高了当地房地产开发档次，但是同时也拉高了房价。今年9月份，长春新建商品房成交均价为4500元/平方米左右，随着“地王”频繁出现，房价也在迅速走高，进入10月份，突破5000元大关。10月30日，中海地产以均价破万的高价拿下长春“长铃地块”，楼面地价达到3480元/平方米，预计房价将超过7000元。业内人士指出，有了这样的市场预期，长春明年楼市开盘价将超过6000元/平方米。不仅仅是长春，包括成都、武汉、南京、杭州甚至兰州在内的多个二线城市，在临近年底的传统楼市淡季，楼市也显现出不同以往的上漲趋势。顾永超认为，在传统淡季中出现这样的销售热潮非常不正常，这是一种担心房价上漲的“恐慌性购买”，将大大提前释放居民的购买力，而且进一步推高房价。日前甚至连西北城市兰州也出现了均价破万的楼盘。与很多二三线城市年人均可支配收入刚刚过万的购买力相比，房价的涨幅已经远远超过了工资涨幅，楼市发展的可持续性令人担忧。万科公司董事长王石近日接受了《华尔街日报》的独家采访。他认为，目前诸如北京、上海等一线城市的房价肯定存在泡沫。从全国整体来看，泡沫特征还不明显。但如果泡沫向二线、三线城市扩散，情况将十分令人担忧……这样一

来其性质就会类似日本上世纪90年代初破灭的房地产泡沫。
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