



# 楼市真的会“崩盘”吗？

上周,随着常州、杭州等城市部分楼盘大幅打折促销的消息传出,年初就已经在房地产界传得沸沸扬扬的“楼市崩盘论”再次发酵。尽管上月的统计局数据依旧显示全国房价仍在普涨,尽管各地土地市场仍在升温,尽管陆续晒出的年报显示中国的房企销售和利润都已经达到惊人的高度,但关于中国楼市在2014年的前途,很多人却并不看好。

就在几天前,一篇《房价已经崩盘的5点证据》蹿红网络。截至23日的百度搜索显示,该文页面链接将近66万。这提示崩盘的5点“证据”包括:一是售房旺季楼市不旺;二是三四线城市的楼市已经有价无市;三是银行已经收紧房产的银根;四是抛售房产的民间人士越来越多;五是许多大亨纷纷撤资房地产。

姑且不论这五点证据是否真的值得推敲,一个不能回避的事实是,2014年以来,看空房地产市场的言论与观点已经是层出不穷,其中一些地产业

内人士的表态更是值得玩味;王石说今年“形势不妙”;王健林对今年楼市“并不乐观”;任志强表示“不要对2014年太抱希望”。

2014年的中国楼市真的走到所谓“崩盘”的边缘了吗?

事实上,关于中国楼市崩盘的说法,有多少“证据”的同时就会有有多少的反证。就在楼市崩盘论在互联网、微信朋友圈里转发最热闹的那几天,北京市第二批自住房的网上申购开启,申购者十分踊跃,尽管网申通道24小时对外开放且报名有效期长达一个月,但申购首日,网站瞬时点击量最高超过6万,页面一度崩溃。

就在业内看空房地产市场的言论不断出现的时候,2014年1月,一线城市土地均价的涨幅更是惊人,上海易居房地产研究院数据显示,1月,京沪深四个城市的土地成交均价达到每平方米10136元,环比上涨125.1%,同

比上涨253.1%,创历史单月新高。此外,10个典型城市土地成交均价达到每平方米5449元,环比上涨114%,同比上涨151.9%,已持续16个月同比增长。

与此同时,不断公布的房地产企业的年报显示,各主要房企不仅在2013年收获了创纪录的利润和销售业绩,更是将2014年的销售目标调到了新的高度。而就在上周,央行公布的1月份新增贷款高达1.32万亿元,在中原地产首席分析师张大伟看来,信贷量的再次爆发可能会使2013年年末开始降温的房地产市场再次升温,“这么多年的历史可以看到,房地产价格上涨爆发和信贷量的激增有明显的正相关关系。”

一面是中小城市房价回落,销售乏力的现实;一面是一线城市热度不减,需求空前的现状……关于中国楼市崩盘与否的种种证据与反证,展示给人们的其实是中国房地产市场强烈

分化的现实。

但市场分化并不等于楼市崩盘,一个必须明确的概念是,所谓房地产市场的崩盘,并非简单的等同于房价的大幅下跌,崩盘引发的是一系列系统性风险,包括市场信心的彻底崩溃,资金链的断裂,资产的大幅缩水,金融系统大量呆坏账的出现等等。从这个角度上讲,用“崩盘前夕”来形容目前的中国楼市的确有些言过其实。

不过,对于中国楼市“崩盘”的担忧,在目前看也并不多余。在经过10年高速发展与膨胀之后,中国的房地产行业已经积累了相当程度的泡沫,尤其是在一些资金充裕而需求有限的地区,房地产市场的泡沫化程度更是十分的明显;而由于土地财政和保持经济增速的需要,更是让很多城市的房地产扩张速度远远超过了需求增加的速度。

没有凭空生出的需求,是泡沫就总有被戳破的一天,随着鄂尔多斯、温州等城市房价的大幅回落,房地产去泡沫

化已经如多米诺骨牌一样开始在多个城市引发连锁反应。尽管目前来看,中国楼市去泡沫的过程仍仅限于一定区域,并显得温和可控,但让人担忧的是,仍有很多城市对已经发生的事情置若罔闻,还在重复地走着卖地、盖楼、建新城的老路。

大量资金仍在持续地向房地产行业集中,开发企业被2013年优异的销售业绩点燃的开发热情,高额的地方政府债务负担使得“卖地”显得更加重要,而对于普通人——购房似乎仍是投资的最好渠道……现在,这一系列看上去“利好”房地产行业的因素,在未来的某一天却极有可能成为房地产崩盘的“制造者”。

多个房产大佬在年初的谨慎表态,与其说是对行业前景的看空,不如说是对行业发展的一次冷静的重新审视。尽管中国的房地产还没有走到崩盘的境地,但确实已经走到了一个急需变革与调整的十字路口。

(新华社北京2月23日电)

## 全国26%承包地已流转 农业部要求不能搞强迫命令

新华社北京2月23日电(记者董峻)近期一些地方在农村土地流转过程中急于求成,农村土地流转过快过急。农业部农村经济体制与经营管理司司长张红宇23日表示,土地流转要规范有序进行、平稳健康发展,因地制宜、循序渐进,不能搞大跃进,不能搞强迫命令,不能搞行政瞎指挥。

据农业部统计,截至2013年年底,全国承包耕地流转面积3.4亿亩,是2008年底的3.1倍,流转比例达到26%,比2008年年底提高17.1个百分点。经营面积在50亩以上的专业大户超过287万户,家庭农场超过87万个。

张红宇说,我国农村集体土地实行农户家庭承包经营,依法承包土地、流转土地是农民的核心权益,土地是否流转、价格如何确定、形式如何选择,均应当由承包农户自主决定,由农民说了算,任何组织和个人不能强迫和限制。因此,在土地流转中要始终坚持依法自愿有偿的原则,充分尊重农民意愿,确保不损害农民权益、不改变土地用途、不破坏农业综合生产能力。

他表示,当前在土地流转管理服务上仍有大量工作要做。全国还有三分之二的县和乡镇没有建立土地流转服务平台,有近40%的土地流转未签订合同,去年受理土地流转纠纷达18.8万件。因此,应主要通过建立健全土地流转公开市场,加强土地流转合同管理,健全纠纷调处机制等方式,不断规范土地流转行为,完善土地流转服务,为农户承包经营权流转创造良好的环境条件。

张红宇还强调,受农产品价格上涨和中央支农政策力度加大等诸多因素影响,农业领域逐步成为投资热点。目前工商企业直接租赁农户承包地的比例还不高,但流转面积增长的速度却很快,2012年流转入企业的土地面积比上年增长34%,2013年比上年增长40%。因此,对工商企业进入农业既要鼓励引导,又要加强监管。工商资本进入农业要带领农民,而不是代替农民。

## “北上广”“拼爹”

一线城市成年年轻人公平竞争希望之地

新华社杭州2月23日电(黄深钢 徐艺婷)“这就是中国梦,他们只能在最好的年纪,带着最好的梦想,奔赴一个陌生的世界,那里叫做北上广深。那个世界雾霭沉沉,散发着无穷的活力,埋葬了无数的青春。”2月的一个深夜,来自浙江省某三线城市吴岩汐在他的个人日志里写道。

此刻,他正在北京一间狭小的出租屋里,继续他第四个月的北漂生活。

北上广,“逃离”还是“逃回”?马年春节过后,返回北上广的浩浩大军再次成了社会焦点。25岁的吴岩汐是这大军中的一员,尽管在他的定义里,他并没有“逃”。

他告诉记者,在他父母看来,在家乡的银行谋得一份工作,既高薪又体面,但他果断拒绝了父母的提议,“很无聊,一辈子看不到头。”毕业后,吴岩汐立即到广州工作,一年后回到家乡杭州,在一家游戏公司任职不到三个月,便辞职北上,加入了北漂一族。

“北京是个可以看到中国未来变化的地方。”他这样解释去北京的理由。在他眼里,那个地方有看到自己未来、国家未来的希望。

相较于吴岩汐,来自杭州市余杭区的莫黛文更实际。她是新闻学院的毕业生,选择上海更多是出于职业需求和社会生活的考虑。“大学专业的学习加实习体会后,我决定去市场化媒体。从媒体行业的繁荣程度看,家乡肯定是没法跟上海比的,在家乡没有什么满意的目标单位。”

不久,莫黛文转到所在财经媒体的北京记者站。“从周围可以接触到的人来看,北京基本完胜全国其他所有地区。这里的人的品种实在太丰富了,有意思的人特别多!”她认为,北京有泛同学圈子,在工作之外可以聊些形而上的话题,不会除了工作就是琐碎的生活;新朋友也极丰富,能接触到不同行业和不同职业的人。

对当下的“北上广”讨论热,莫黛文认为年轻人选择北上广自有道理。

莫黛文有长远的考虑。上大学后,莫黛文发现上海本地同学的见识和视野比她宽阔不少。“在同龄阶段,他们就有比我更多地接触外部世界的优势,非常羡慕。”由此,她想留在大城市,让自己的孩子在这样的城市和体系中接受教育,比自己有更高的起点。在莫黛文眼里,北上广不只有个人发展的希望,还粘着下一代教育与成长的希望。

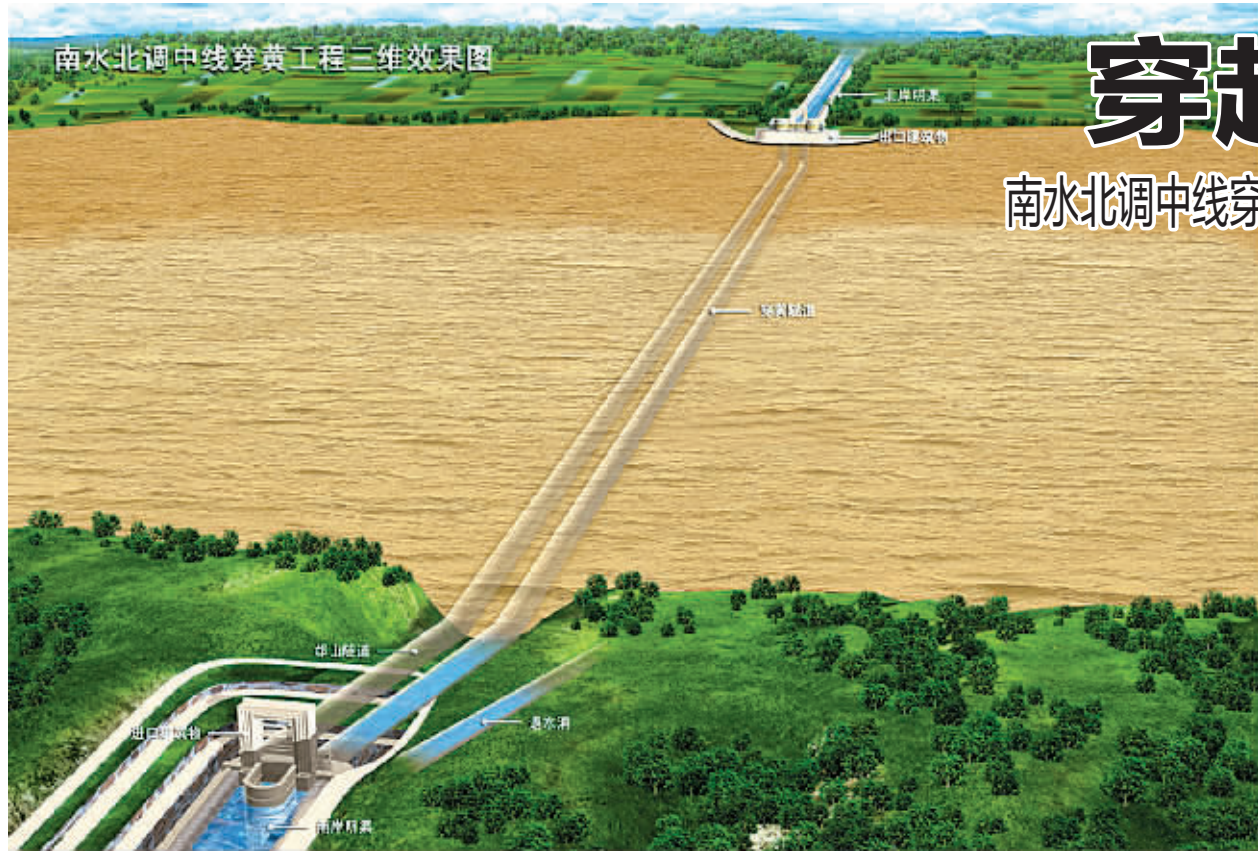
生于湖北宜兴的朱栋,已在北京参加工作两年,他眼里的家乡只有一些工厂。“不在北京,难道要回家开个店吗?”他曾有去武汉工作的机会。“六个实习生只要一个,我什么关系都没有,最后肯定留不下,也不想去下这个时间成本了。”

莫黛文认为,朱栋对关系的看法有些夸张,但一线城市相对更公平的机会,是不争的事实。

熟人社会的攀比程度过高,“于是父辈包括我们自己这辈,都会很自然地互相比较,以前是谁家的孩子学习好,现在是谁家的孩子工作好,对象好,小孩好,这种环境让我有点毛骨悚然。”莫黛文说,在家乡感觉有人盯着你看,即便主观上想避免陷入其中,也难免会受到影响而对自己的决定感到迟疑和彷徨。她认为这不是一个独立自主的年轻人应该生活的环境。

记者调查发现,北上广虽然有房价过高、环境较差、交通拥堵等各种问题,但它们仍是不少年轻人心中的希望之地。

“五年后的中国,他们前往的大城市已经是十年后,他们离开故乡仍一如今日。”吴岩汐在日志里写道。



## 穿越黄河

南水北调中线穿黄工程隧洞开始充水试验

2月22日,南水北调中线穿越黄河工程两条隧洞开始充水试验。穿黄工程是通过并排的两条隧洞把中线调水从黄河南岸输送到北岸,隧洞工程从水下40米处横穿黄河,单洞长达3450米,是南水北调中线工程中的控制性工程。

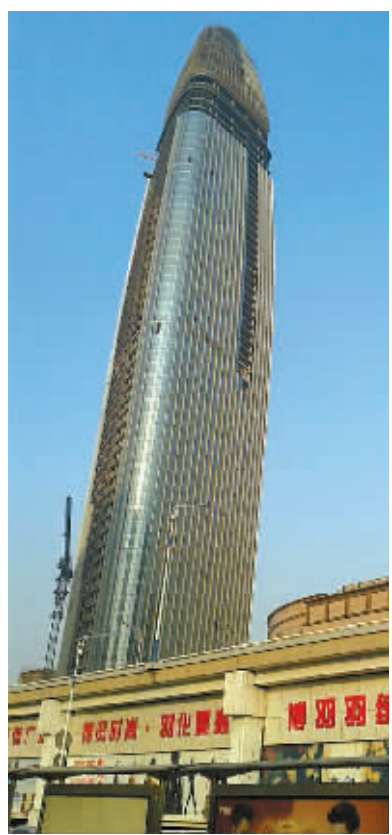
左图:穿黄工程的效果图。右图:2月23日,工程人员在穿黄工程隧洞充水试验现场观测水情。

(图文均据新华社)



## 贷款纠纷导致——“济南第一高楼”泡沫破灭

新华社济南2月23日电(记者陈尚营)记者23日从济南市中级人民



图为停工的“济南第一高楼”。(新华社发)

法院获悉,该院近日已对山东启德置业有限公司名下的涉案土地使用权及地上建筑物进行了公开拍卖,从10亿元起拍,成交价为15.6亿元。

据了解,被拍项目在2012年9月奠基时,向外披露该项目最高高度为318米,这一规划高度成为当时的“济南第一高楼”。

据介绍,为实现涉案资产价值最大化,切实维护各方当事人的利益,在济南中院组织下,拍卖会吸引了来自北京、上海等地知名房地产商参与,经过79轮激烈举牌竞争,北京一家房产公司最终以15.6亿元竞得。

济南中院相关人员告诉记者,申请执行人山东鑫海投资有限公司与被执行人山东启德置业有限公司委托贷款纠纷一案,经山东省高级人民法院一审、最高人民法院二审作出生效判决后,山东省高级人民法院依法指定济南中院执行。2013年11月,济南中院执行局依法立案执行。为进一步查找财产,防止被执行人对外违规销售、妨碍拍卖执行,2014年2月19日,济南中院在公安部门配合下,依法对“启德国际金融中心体验馆”进行搜查,加贴封条,予以查封,并全程录像进行固定证据。

截至目前,济南中院已完成了对该案法律文书送达、涉案土地及地上建筑物查封、限制出境、失信惩戒、财产搜查等执行措施,以及对涉案财产依法委托评估、拍卖等司法程序。

## 平遥发生一起溺水事件 6名儿童身亡

新华社太原2月23日电(记者王学涛)记者从山西平遥县政府了解到,22日下午,平遥县发生一起意外溺水事件,6名儿童不幸溺水身亡。其中年龄最大的11岁,最小的为5岁。

据了解,22日16时47分许,平遥县公安局110指挥中心接到群众举报,汾河一级支流惠济河南段村段河道里掉入三名小孩,接报后,110指挥中心迅速指派警员救援。

18时05分起救援队先后打捞出4名溺水儿童,19时25分许,晋中市消防队增援的蛙人在冰层下面打捞起一名溺水儿童,19时30分许,又在冰层下打捞起最后一名溺水儿童。陆续被打捞起的6名儿童分别被送往平遥县人民医院、中医院抢救,但终因溺水时间过长抢救无效死亡。

据了解,这次意外溺水事件系周六学校放假小孩结伴滑冰玩耍不慎落水所致。事件原因仍在进一步调查中。

### 第七届中国(宁波)国际精品家具展览会

### 第二届中国(宁波)精品厨房卫浴产业展览会

0574-87338503 / 87656693 www.nbjjz.com www.nbcwz.com

## 2014.3.7-10

# 宁波国际会展中心

支持单位/宁波市人民政府 主办单位/全国工商联家具装饰业商会 宁波市工商业联合会  
承办单位/宁波市家具商会 协办单位/宁波市家具产品质量检测中心 宁波市装饰工程质量监督检验站

会员套票 专属特惠 一扫就得

家具·橱柜·办公·家装

### 梦神床垫

展位号3A01

### 左右沙发

400-886-1986

3月7日-10日

在国际会展中心3号馆 等你哦!!!

关心下一代 选择多喜爱

宁波顺美家具连锁荣誉出品

### 赖氏家具

100%全实木

(纯正北美黑胡桃)(西非乌金木)

展位号: 2号馆2A16