

警惕中国10座城市买房将大亏损(图)

【阿波罗新闻网 2015-01-04 讯】



当前,表面光鲜的三四线城市,正酝酿一场房地产风暴。高昂的资金成本,大量的物业积压,重压之下,不少开发商已经不堪重负。

中国建设银行表示或收缩三四线城市房地产贷款,建行负责人称,更倾向于选择和央企房地产企业合作,并尽量选择一、二线城市的房地产项目,收缩三四线城市项目。

同时,中国金融业已经密切关注三四线城市的楼市风险,甚至已经开始撤出;但至少以董文标、史玉柱为代表的民营资本依旧看好北上广一线城市。

北京中原地产市场研究部总监张大伟表示,在土地财政的驱动下,前几年不少三四线城市大量供地,并在近期形成海量房屋供应。

当前,这些三四线城市的房地产正经历一场生死劫,每一个楼盘的背后,都隐藏着腥风血雨,或许在不远的将来,这些当地声名显赫的开发商,或将一个个走向死亡之路。

SOHO中国有限公司董事长潘石屹称,房地产的日子确实一天不如一天,在走下坡路。如果不转变,很快就会成为今天的钢铁业、煤炭业。

事实上,在中国房地产此前的疯狂投资和扭曲发展下,中国已经有了10座鬼城。这些城市空空荡荡,毫无人烟。

营口

据消息称,在营口一个建筑面积高达18万平方米的住宅小区,工程已经完工而入住率依然为零。该项目并非个案,而是营口房地产业在近年疯狂开发之后的后遗症。即便是像恒大、佳兆业这类品牌型地产,依旧在营口遭遇滑铁卢。

日前,一份名为《营口市住建委2014年二季度重点工作要点》的政府文件指出,市住建委将积极做好促进房屋销售工作,制定全年外销工作方案,拟定4月下旬召开营口地区春季房屋交易会。

目前,2014年营口春季房交会优惠政策已经出台—在4月1日~30日期间个人购买商品房的,经各区财政部门房交会现场认证,给予购房者契税全额退还政策,同时,在这一时段购房,办理房屋所有权证时给予行政事业性收费减免政策。

在营口,这样的救市政策十分常见。2013年,营口市政府牵头房企赴黑龙江省的齐齐哈尔、大庆、牡丹江、佳木斯,内蒙古通辽、赤峰开展房地产项目巡展和房屋销售活动,并在北京举办专场营口房地产推介会,促进营口的房屋外销。

多位在营口从事楼盘销售工作的人士均认为,营口的房子确实太多了。几乎每个人都会提到的是:"老城区其实还好,主要问题在沿海产业基地、营东新城以及鲅鱼圈。"

一位曾经在沿海产业基地某楼盘做销售的人士称:"把沿海产业基地形容成是"鬼城"毫不夸张,有些楼盘甚至一套也没卖出去。"

营口地处渤海之滨,辽东湾畔,中国八大水系之一的辽河从这里奔流入海。是中国东北第一个对外开埠的口岸,是中国民族金融业的兴起之地,曾是东北的经济、金融、贸易、航运和宗教文化传播中心,及各种物资的集散地,被誉为"东方贸易总汇"和"关外上海"之称。可惜,现在却以"鬼城"之名闻名于国内。

内蒙古鄂尔多斯康巴什

初到康巴什新区给人的印象是:它就像一座美丽、豪华、现代的电影城,在宽阔笔直的大道上,偶尔见到一辆车飞驰而过,仿佛随时准备着一场大戏开拍。它又像一座天上的神宫,让人感受到那么的神秘。而到了夜晚,马路空旷,高层住宅只有少数窗口亮着灯,它又像是在唱空城计的鬼城。它是仙境还是鬼城,真是无法说得清。

一座新生的城市,被指为"鬼城"。2010年4月,美国《时代》周刊发文,将康巴什描绘为用50亿打造的一座"鬼城", "街上清洁工比行人多", "新房空置率97%"。

据称,康巴什新区最初是为100万人居住、生活和娱乐而设计的新城。基础设施一应俱全,有办公大厦、行政中心、政府建筑、博物馆、电影院、运动场和公寓、别墅。2004年,政府在荒漠中开始兴建新区,建设总投资达50多亿元。

康巴什新区在规划的设计上,采用开放的思维,大范围选择国内外具有优秀业绩的甲级规划设计单位,邀请来自中国工程院、建设部、同济大学等机构资深专家评审把关,编制完成各层次规划,形成了完整配套的规划体系。

新区周围高层住宅楼林立,据说这里的房价已远远超过我国许多中等规模城市的平均房价,很多住宅小区的房子早已销售一空,但是在这居住的住户大约只有30%,是一座典型的空城。

即便是在老城东胜区,看到的也是处处充满着尚未完工的钢筋水泥楼,这座中国最富的城市弥漫着"差钱"的声音。

鄂尔多斯康巴什新区,由于地产供给过剩,加之配套设施不完备,这里少有人住,大部分人还是选择在老城区东胜居住。政府投资了那么多的钱,但是百姓不需要,康巴什这座空城已经成为中国房地产泡沫的"最佳展品"。

郑州郑东新区

过去几年来，郑州主城区以东的那一大片区域，成了中国中部最大也是最繁忙的建筑工地，地产大鳄、商业巨头和资本玩家频频出手，用不计其数的高楼大厦和外形摩登的公共建筑，为这个中原经济重镇勾勒出一幅令人惊异的未来“脸谱”。

但并不是所有人，包括生于斯长于斯的数百万郑州市民，都会甘心情愿地为这一“奇迹”而欢呼。

美国一家名为商业内幕的网站甚至公布了若干幅郑州市郑东新区的卫星图片，并从图片上判断，这只是“一片空屋的堆积”，可能是中国最大的“鬼城”。

河南财经政法大学12名大学生此前就公布了一份抽样调查报告，郑东新区住房空置率在郑州各城区中“不幸”高居榜首。

在这次历时两个月的调查中，学生们从郑州市中心六个区29家大型楼盘抽取了约1.1万套商住住房为样本，运用查验水、电、气表，点算“黑灯率”等方法，测算空置率。结果表明，郑东新区商住房空置率超过55%，其他五区也不低于20%。

位于新老城区交汇处的鑫苑中央花园，2006年便已建成，属于郑东新区入住人数较多的小区之一，多位小区居民表示，大概有三成左右的房子，不是经常有人居住。

该小区外围的底商大都空置，一些开门营业的商户生意看上去也比较冷清。一家桶装水中转站工作人员称，从他们客户订水的数量看，郑东新区越往东，小区入住率越差，能有40%就算不错了。

郑东新区位于河南省省会郑州市区东部，是郑州市委、市政府根据国务院批准的郑州市城市总体规划。远期规划总面积约150平方公里，相当于目前郑州市已建成市区的规模(建成区面积132平方公里，市区常住人口260余万人)，将在未来20—30年内建成。郑东新区开发建设作为河南省加快城市化进程的龙头项目，已被河南省政府作为重点工程列入日常工作。

鹤壁

2013年5月19日，河南省鹤壁市新城会展中心等地标性建筑。以煤炭化工为产业支撑的河南鹤壁，为了应对因煤炭开采而出现的采空区问题，早在1992年就开始在老城区40公里外的地方建设新区，是河南省第一个建设新区的地级市，这个新区成为现在的淇滨区。然而，这个建设历史已经长达20多年的新区，到目前为止，还是个空心之城。

本已十分冷清的新区还在继续扩张，根据河南省委、省政府最新批复的《鹤壁新区建设总体方案》，鹤壁新区规划面积约130平方公里，这个面积与著名“鬼城”康巴什的规划面积155平方公里大体相当。

与破旧但热热闹闹的老城区相比，淇滨区则显得冷冷清清。依靠煤炭发展起来的鹤壁辖浚县、淇县、淇滨区、山城区、鹤山区和鹤壁经济开发区。其中山城区和鹤山区是老城区，而新城区是淇滨区。

《鹤壁市2011年国民经济和社会统计公报》数据显示，2011年鹤壁三产比重为11.0、71.5、17.5，其工业占GDP比重高达71.5%，而其主要工业都集中在老城区，可以推测新城区几乎还是一座产业空城。

鹤壁市地处河南省北部，太行山东麓，与华北平原连接，北、东、西与安阳毗邻，南与新乡为邻，中原经济区城市之一。春秋战国时期的卫国、赵国均定都于此。

内蒙古巴彦淖尔

巴彦淖尔是内蒙古自治区西部的一个新兴城市，“巴彦淖尔”意为“富饶的湖泊”。然而，在媒体公布的“新鬼城”名单中，位于内蒙古西部的小城巴彦淖尔占据一席之地。

虽然经济体量、知名度均不及同处一个自治区的鄂尔多斯，但这个造城动作迅猛的城市，似有后来居上之势。

“一个景观工程就能花费几十个亿。”在巴彦淖尔市政府上访的万丰村村民王美丽、杨志荣等多名市民透露，政府拖欠的工程建筑款或已超过百亿，相当于当地一年的财政收入，其严重程度或直逼鄂尔多斯。

信阳

信阳市，又名“申城”，位于河南省南部，东邻安徽，南接湖北。河南信阳西北的大型开发区地区很长一段时间，除了政府大楼门口停着几十辆车，整座城市里再也找不到汽车。

常州

素有吴文化发源地、富庶繁华之美誉的江苏常州，因其新城区楼盘集中，入住率不高，且大量商品房积压，被称为继鄂尔多斯之后又一“鬼城”。甚至业界做出悲观预期，认为常州楼市库存量如此之大，空置率如此之高，未来难有大发展。

在常州无论是商业地产还是住宅项目都面临供大于求的状况，常州的地产泡沫已是不争的事实。

常州位居长江之南、太湖之滨，处于长三角中心地带，与苏州、无锡联袂成片，构成苏锡常都市圈。常州是一座有着3200多年左右历史的文化古城。曾有过延陵、毗陵、毗坛、晋陵、长春、尝州、武进等名称，隋文帝开皇九年(589年)始有常州之称。

丹徒

江苏镇江丹徒“鬼城”空置10多年了。丹徒周边区域，没有汽车，没有生命迹象。

丹徒区位于江苏省西南部，镇江市周围。地处长江三角洲上海经济圈走廊、沿江产业带的轴心位置，位于江苏省西南部，东接常州、无锡、苏州和上海，西临省会南京市，北与古城扬州隔江相望，是连接苏南苏北的交通枢纽。

如今，丹徒平均房价排在全国五六十位，且只有当地家庭年收入6倍多(上海要一户家庭19.1倍年收入才能购买一套房屋)的镇江丹徒新城正出现大面积的空城。

据镇江丹徒区委宣传部提供的数据显示，目前丹徒新城已销售商品房43743套，居民入住率仅为45%，这意味着有超过2万套的住宅空

关。

呈贡

呈贡被美国《外交政策》杂志报道称为鬼城。由于新建住宅空置率过高，显得街头人少空旷。在呈贡找到一辆出租车简直比登天还难，需要极大的耐性和运气。

但《金融时报》的“鬼城”定位让呈贡在外形成了刻板印象，其后它多次登上国内的“中国鬼城榜”，配套的缺失与人气的淡薄让其有口难辩。

2013年，美国《外交政策》杂志发表了美国摄影记者马修·尼德豪泽拍摄的呈贡照片，其再陷“鬼城”舆论漩涡。

十堰

十堰市位于中国中央山地秦巴山区汉水谷地，湖北西北部，汉江中上游。

一边是规模宏大的城市扩张计划，一边则是所造新城的人气冷清、房屋空置、商业凋敝，力推“千亿削山建城”的湖北省十堰市在东部新城区域已经深陷空城、鬼城之忧。

截至2013年1月底，十堰市在建、在售商品房面积多达1250万平方米，这种扩张速度几乎与湖北省省会武汉市处于同等规模，但十堰市的总人口仅相当于武汉市的1/3，城区人口仅相当于武汉市的1/5，十堰市以削山造城为标志的急速扩张面临着市场需求不足的极大挑战。

[阿波罗网](#)责任编辑：白梅 来源：和讯网

本文URL: <http://www.aboluowang.com2015/0104/495373.html>

[郑重声明: 新闻和文章取自世界媒体和论坛，本则消息未经严格核实, 也不代表《阿波罗网》观点。]