

# 居民一套房自住,一套房养狗一套房养鸽子,剩下三套两年都没租出去 唐山被曝空城之忧:消化楼市库存需10年

“万科在唐山已经转不动了。”近日,网上流传的一份万科执行副总裁毛大庆在内部沙龙的讲话,将唐山这座GDP排名河北第一的重工业城市推上风口浪尖。

事实上,唐山房价自2009年攀上6000元/平方米的高位之后,近三年一直处于滞涨状态。与房价滞涨相伴的是房地产企业高歌猛进的跑马圈地,万科、万达等国内知名房地产开发商及唐山本地开发商一起,将这座城市变成一座巨大的工地,随处可见在建的工地和在售的高楼。不过,房地产开发建设大跃进的背后,却面临着无人问津的烦恼。

随着二三线城市房地产市场陷入胶着状态,一些城市正在陷入鬼城之忧。而多次被唱空的唐山,能否摆脱空城之忧?



资料图片

## 大盘争相降价

今年3月,北京万科橙的降价曾在业界掀起轩然大波。不过,这并非万科旗下项目的最先领跑者,在此之前其位于唐山的万科金域华府项目早已开始了价格下调。

2011年8月,位于唐山凤凰新城的万科金域华府正式开盘,均价在12000元/平方米。自2013年8月,楼盘均价降为10500元/平方米,价格最低时,探至8300元/平方米。

目前万科在唐山拥有五个项目,但从记者走访的三个项目来看,销售情况均不乐观。

不只是万科,万达集团的唐山万达广场项目同样也在通过降价的方式清理库存。

相对于万科下辖项目稍显偏僻的位置,唐山万达广场位于抗震纪念碑广场东侧。这里,堪称目前唐山市最为核心的位置。

5月8日,记者注意到,万达写字楼的楼体上挂着大红色的条幅,上书“5A写字楼、精装修公寓清盘巨惠”,“住宅最高优惠一万抵38万,公寓优惠五千抵15万,写字楼优惠一万抵25万。这就相当于,原来每平方米一万多元的房子,现在只要6000块。”一位万达广场销售中心的工作人员不断催促着,现在是清仓处理,要出手就得抓紧了。

与万达广场相距不到300米的世博广场,同样正在促销。“抄底价,到底了!6420元起,仅限10套!”

## 天量库存背后

降价的不只是这几家。“有报道说,4月唐山房价环比上涨0.97%,我认为这个数据不能反映唐山房价的真实水平。”唐山当地一家中型房地产企业的负责人张旭升(化名)对记者表示,唐山多数房地产企业都在降价,但他们又面临着极其尴尬的局面:“降价的话,肯定会加剧置业者对于进一步降价的心理预期;但不降价的话,恐怕大家都顶不住。”

这种尴尬局面的根源,正是唐山房地产行业的天量库存。根据媒体公开报道,从2009年到2012年,唐山市在建商品房面积累计有1741万平方米,然而这四年年均销售量只有146万平方米。如果按照这样的销售速度测算,唐山市要消化这四年新建的楼房库存至少需要10年。两年后的今天,这种高库存的局面依然严峻。

海量的住宅供应面积所对应的,是海量的土地供应面积。据公开资料统计,2010年和2011年,唐山的土地供应面积分别是385.7万平方米和496.3万平方米。即便如此,唐山市依旧在土地供应上阔步前进。2012年,唐山的土地供应面积激增增至1000多万平方米。2013年唐山总招拍挂面积1485万平方米,挂牌出让金额约为139亿元。而唐山全市去年的公共财政预算收入为318.4亿元。

## 预演空城危机

根据之前流传的文章分析,唐山房地产市场滞涨的根源是其独特的经济结构:城市的基本产业结构就是钢铁、煤炭、水泥、陶瓷,这些企业绝大多数是政府垄断和国有。这一分析得到一位唐山市城建系统官员的认同。最近两年河北省治理大气污染的压力很大,企业的生存压力都很大,政府的财政收入肯定会受影响。这位官员反问道,“(政府)不卖地怎么办?”

事实上,唐山也在谋求转型。城镇迅速扩张,但人口的城镇化却心有余而力不足。“唐山这种经济结构,就业机会本来就有限。再加上这两年的环保风暴,关停的企业不少,就业机会也就更少了。而且,唐山的年轻人也不愿意在老家待着,有点本事的都跑出去了。”前述城建系统官员称。

年轻人口的外流,正是加剧唐山市房地产市场恶化的因素之一。一位家住和泰里小区的市民对记者表示,因为平改,他家分了6套房子,目前自住一套,“其他的一套养狗,一套养鸽子,剩下三套租了两年都没租出去。”

和泰里小区所属的南湖生态城,尽管亮灯率不算太低,但也在预演着空城危机。此类情形,在凤凰新城和高新区等唐山市区周边,并不鲜见。不过,唐山的房地产行业并没有止步。据《经济观察报》

**DHA GROUP**  
大贺集团



虚位以待  
你敢挑战吗?



### 销售精英若干

职责:

- 1 独立地开发、调研市场;
- 2 根据客户需求,制定个性化的营销方案,与客户谈判并达成合作;
- 3 项目执行前后的跟踪,协调解决各种突发性问题,保证项目顺利执行。

聘用标准:

性别:不限 年龄:不限  
学历:大专及以上  
工作经历:3年以上营销相关工作经验,有媒体及广告工作经历者优先;  
综合素质:目标明确,锲而不舍,有工作热情,并能不断自我激励。



### 3D设计师2名

职责:

- 1 负责客户的终端效果设计;
- 2 负责客户的展览展示场景效果设计;
- 3 负责活动展览展示制作和质量把控。

聘用标准:

性别:不限 年龄:35岁以下  
学历:全日制大学本科以上学历  
工作经历:两年以上3D设计工作经验,熟悉广告行业,有会展创意等服务大型客户经历者优先;  
专业素质:熟练使用3DMAX, AUTOCAD PHOTOSHOP, ILLUSTRATOR等相关设计软件;  
综合素质:性格开朗,语言表达能力强  
工作敬业,勇于拼搏,有较强的沟通能力和团队协作意识。



### 平面设计师2名

职责:

- 1 独立完成企业相关平面宣传品的设计制作工作;
- 2 负责项目提案的创意方案设计和平面表现;
- 3 在独立完成广告的平面创意、设计的基础上,配合创意总监对整体方案设计进行有效的监督和把关。

聘用标准:

性别:不限 年龄:35岁以下  
学历:全日制大学本科以上学历  
工作经历:两年以上平面设计工作经验;  
专业素质:熟练操作PHOTOSHOP、ILLUSTRATOR等平面设计软件;熟悉印前流程和工艺;  
综合素质:有较强的协调、沟通和执行能力,责任心强,吃苦耐劳。



### 策划1名

职责:

- 1 负责所辖产品的创意策划、文案撰写;
- 2 负责策划方案的设计实施,市场策划及宣传;
- 3 考察广告发布周边环境,参与市场调查与信息情报的搜集整理。

聘用标准:

性别:不限  
年龄:35岁以下  
学历:全日制大学本科以上学历  
工作经历:两年以上策划、营销推广等文案策划经验;  
综合素质:具有良好的市场分析和创新思维能力,善于撰写活动策划方案具备良好的职业素养及团队合作精神,抗压能力强。

**报名方式:** 网络投递: gujhr@dahe-ad.com 邮寄投递: 1 本人身份证、学历学位证书、专业技术资格证明书复印件各一份; 2 相关工作、学习证明材料,所在企业的简介以及本人认为需要提供的证明个人能力、业绩的其他材料;

**联系方式:** 大贺传媒股份有限公司 人力资源部 咨询电话: 025-85803301 地址: 南京市秦淮区光华东街6号19栋