

# 一年猛增过亿平方米 楼市去库存或是“持久战”

新华社记者 杨绍功 董建国

**库存到底有多少?**  
**一年猛增1亿多平方米,**  
**加隐性库存或倍增**

国家统计局的数据显示,截至今年10月,我国商品房待售面积68632万平方米,比9月末增加2122万平方米,再创历史新高。1至10月,全国房地产开发投资78801亿元,同比增长6.2%,增速比1月至9月份回落0.6个百分点。

“1至9月的数据已显示,全国房屋新开工面积、竣工面积、土地购置面积和土地成交价款四个典型指标首次出现负增长,这是前所未有的。”福州大学房地产研究中心主任王阿忠说,至10月份这四个指标仍同时呈现负增长。库存高企、投资回落是当前中国楼市的最大基本面。

按照国家统计局的数据测算,截至10月,我国商品房待售面积与去年同期的58239万平方米相比,一年内增加了1亿多平方米,增幅近18%。

这只是竣工后未售出的现

房面积,还不包括大量的在建未竣工及未开工的潜在库存。此外,还有各地的小产权房,以及一些没有纳入统计口径的住宅项目,甚至不排除还有部分应报未报的库存量。“一旦计入,中国楼市的库存可能倍增。”上海易居房地产研究院副院长杨红旭说。

**哪些房子不好卖?**  
**三四线及中西部地区城市,总价高大户型**

“目前房地产市场供大于求是结构性过剩。”克而瑞研究中心分析师黄彬说。记者在多地采访也发现,虽然整体库存持续走高,但在城市、区域、户型、价格等方面却出现不同程度的分化;三四线城市、一些中西部地区城市,总价高的大户型房子不太好卖,库存居高不下。

上海易居研究院的数据显示,10月份,该院监测的35个典型城市一二三线新建商品住宅销售比分别为10.0、12.2和18.9。同策咨询研究部数据也显示,10月底,三四线城市去

化周期高达28.29个月,远超合理区间,是当前全国楼市库存的“重灾区”。

福州郊区连江县的一个小区住户告诉记者,该小区晚上亮灯不到三分之一。从2011年首度开盘每平方米卖5000多元,到现在降到4000元都鲜有人出手。这只是中国诸多三四线城市一个缩影。

中西部城市和东部沿海城市之间也存在较大分化。国家统计局数据显示,1至10月,东部地区商品房销售额39204亿元,同比增长20.7%,中部地区商品房销售额12946亿元,增长9.5%,西部地区商品房销售额12639亿元,增长4.6%。

大户型卖得不如小户型。国家统计局数据显示,1至10月份,144平方米以上大户型住宅销售面积增速比1至9月份回落1.2个百分点;而90平方米及以下小户型和90至144平方米中等户型住宅销售面积增速分别回落0.4个和0.1个百分点。数据显示,价格

较高的大户型去化速度较慢。  
**去库存“持久战”该怎么打?**

**长短结合、因地施策,从供需两端做文章**

其实,全国楼市从2014年就打响了“去库存之战”。记者梳理发现,尽管各地出台的行政、财政、货币政策林林总总,但去库存效果差异较大。

业内人士分析认为,从全国楼市整体看,前期去库存效果不明显,主要是三四线及中西部地区城市问题突出。这些地区一直以来依赖于土地财政,早先大量卖地,现新房集中上市,库存体量较大,加上经济发展不平衡,楼市投资价值不高,因此一系列去库存政策见效慢,甚至作用很小。

“对大体量的库存,决非一个政策能短期见效,而是要放在宏观经济环境下考虑,这是一场‘持久战’。”黄彬说,必须长远和短期相结合。

就当前来说,主要从供需两方面着手。在供给层面上,南京林业大学房地产研究中心

主任孟祥远建议,一二线城市和东部沿海城市要加大土地供应并进行合理调节以避免“地王”频出,让企业有稳定的长远预期。而三四线城市则应该限制土地供应,着重消化存量。

中国房地产业协会副会长胡志刚认为,三四线及中西部地区城市的消费者主要以改善型为主,需要有品质的产品。地方政府和开发企业应该完善商业和产业配套,提高入住率,避免“新城”沦为“鬼城”。

在需求层面,业内认为可从中期策略和短期策略来看。中期,应当为消费者提供更多便利,如继续放宽信贷政策,减免购房税费、增加购房补贴,加快棚户区改造和货币化补贴等。

中期来看,易居智库研究总监严跃进认为,新型城镇化要实现1亿左右农业转移人口及其他常住人口在城镇落户,因此户籍制度改革或将带动住房消费。(据新华社福州11月25日电)

## 公安部部署行动整治娱乐场所涉黄涉赌违法犯罪

据新华社北京11月25日电 (记者 白阳) 记者25日从公安部治安局获悉,公安部近日部署全国公安机关治安部门开展行动严打娱乐场所涉黄涉赌违法犯罪活动,深挖幕后黑恶势力和“保护伞”。

根据部署,此次行动将突出打击重点,以整治本地区规模大、影响大、黄赌问题突出的娱乐服务场所为突破,全面带动整治工作。行动的矛头将从组织、强迫、引诱、容留、介绍妇女卖淫和组织淫秽表演的犯罪分子入手,深入开设赌场、聚众赌博的犯罪团伙,直指幕后黑恶势力及“保护伞”。凡涉案场所未被依法查处或整改,其主要责任人未受到打击处理的,不得结案;凡涉案主要犯罪嫌疑人未抓获、未受到打击处理的,不得结案。

## 2020年农作物秸秆综合利用率力争超85%

据新华社北京11月25日电 (记者 赵超 安蓓)记者25日从国家发展改革委获悉,发展改革委、财政部、农业部、环境保护部日前联合发出通知,要求各地进一步加强秸秆综合利用与禁烧工作,力争到2020年全国秸秆综合利用率率达到85%以上。

四部委要求通过推动产业发展拓宽秸秆利用渠道,推行秸秆机械化还田作业和留茬高度等标准,促进秸秆就地还田或应收尽收,积极扶持秸秆收储运服务组织发展,建立规范的秸秆储存场所,促进秸秆后续利用;支持秸秆代木、纤维原料、清洁制浆、生物质能、商品有机肥等新技术的产

对于秸秆禁烧,四部委要求各地强化卫星遥感、无人机等应用,提高秸秆焚烧火点监测的效率和水平;健全秸秆资源评估、综合利用和焚烧监测的统计、评价体系;逐步建立以过火面积、焚烧量和综合利用量为核心的秸秆禁烧工作评价、考核方法和奖惩机制。

通知提出,力争到2020年,秸秆焚烧火点数或过火面积较2016年下降5%,在人口集中区域、机场周边和交通干线沿线以及地方政府划定的区域内,基本消除露天焚烧秸秆现象。

## 我国明年仍将积极推广丝路旅游

据新华社北京11月25日电 (记者 钱春弦)记者25日从国家旅游局获悉,2016年我国仍将继续以“丝绸之路旅游年”为主题,将有利于引领国际合作,保持市场推广工作的延续性。各地将继续巩固和扩大丝绸之路旅游宣传和国际合作成果。

据悉,各地将推出新产品,丰富旅游市场供给。各地将针对国际旅游消费的新特点和新趋势,进一步挖掘资源,开发一批适应国际市场需求的丝绸之路旅游新产品,丰富产品内涵,全面提升我国旅游产品的吸引力。

各地将探索新方式,开拓旅游推广工作新空间。各地将充分发挥旅游推广联盟的作用,强化联合推广新方式运用,整合资源,形成合力,全面提升丝绸之路旅游品牌的国际知名度和影响力。

## 京津冀水上交通图册启动编制

据新华社天津11月25日电 (记者 周润健)记者25日从天津海事测绘中心获悉,为便于港航用户查询相关信息,该中心已启动京津冀水上交通图册编制工作,预计明年出版。

图册立足于实现港口联动发展、区域深度合作和港航资源优化配置提供较高参考价值的地理信息,加快构建津冀港口群产业优势,提升区域一体化服务水平。

据介绍,该图册计划设计四大章节,每个章节由若干图幅组成,主要内容包括地势、降水、气候、矿产、水土、物产、旅游等自然环境。

据介绍,该图册计划设计四大章节,每个