

2015年楼市冷热不均分化加剧 三四线城市去库存难题待解

“

去库存可谓是2015年市场主题。2014年以来,部分城市库存量居高不下。中央政府和地方均出台一系列政策,鼓励自住性需求。2015年年底,中央连续强调去库存,释放出强烈的政策信号。不过在目前楼市分化严重的情况下,并非所有的楼市库存都能轻易去掉。

楼市分化加剧冷热不均

2015年算得上是一个政策大年,国家频频出手“松绑”,众多利好政策应接不暇:首套房首付比例下调、公积金新政、限购取消、限外令松绑、到免征营业税、营业税“五改二”、购房补贴、税费减免、房地产税与遗产税立法推迟、房贷利息抵个税、存量房转保障房等,无一例外地都给购房者们带来了切身的实惠,减轻了购买者们的经济负担和心理压力。

然而,回顾去年房地产市场,“冷暖不均”成为去年楼市的一大特征。尽管多项政策降低购房成本,推动需求入市,拉动销售持续回暖,市场整体库存压力得到缓解。但目前存在现象是:一线及部分热点二线城市经济发展良好、人口持续流入,存在需求空间,库存压力较小,房价具有上涨动力;部分二线城市及多数三、四线城市依然存在较大库存去化压力。

根据中国指数研究院调研,目前一线城市及重点二线城市库存压力不大,可售商品住宅库存消化周期基本都在12个月以内,处于合理区间;而多数三、四线城市供应大幅超前,消费后继乏力,导致库存高企,可售商品住宅消化周期基本在20个月以上。业内普遍认为,去库存将成为未来一段时间房地产市场主旋律。

三四线城市去库存难题待解



从2015年楼市开发情况来看,一线城市拍出地王已经不是稀罕事,毕竟随着行业调整的不断深入,一二线城市和三四线城市房地产市场的分化已经犹如鸿沟,早已经有大量房企在逃离三四线,

抢占一线及部分二线城市市场。

房地产市场真正库存严重过剩的是三线和四线城市及部分二线城市。尽管采取让农民进城购买、让房地产开发商降价、让投资者购买出租等优惠政策,一

定程度上会起到作用,但效果也不能过于高估。因为这些城市主要的问题在于没有产业支撑,就业机会少。而对于投资者来说,这类城市的房价已经持续下跌近两年,很难让他们产生进场投资的意愿。

更重要的是,这些城市房地产市场之所以严重过剩,不仅在于当前已经存在的可供销售和可供出租的存量房难以消化,青岛大学经济学院教授易宪容认为,还有另外两大问题需要解决:一是这些城市的不少新城有变成“空城”和“死城”的风险,开发商就算已经把房子卖出去,但如果接手的是投资性住房需求,购房者既难以卖出去也难以租出去,这等于把风险转移到购房者手中。

所以,在分类去库存的前提下,对当前三、四线城市及部分二线城市的房地产市场来说,除了斩断住房市场再快速扩张的根源外,去库存化的核心就是要提振销量。对此,未来政策方面,将有哪些措施呢?

政策需加码分类去库存

2015年12月21日结束的中央经济工作会议公告显示,中国将努力化解过剩产能和房地产库存,帮助农村居民在城市买房,鼓励房地产开发商降低房价,以消耗部分库存,推动地产商整合,撤销对房地产市场的过时限制措施。长期来看,三、四线高库存区域去库

存仍有赖于地方政府拉动地产需求。中原地产首席分析师张大伟认为,除一线城市限购政策尚无松动迹象外,全国范围内预计各类利好政策将加码。过往无论是信贷加杠杆,还是交易税调低,主要是针对需求端的刺激措施,未来放松空间依然存在。而供给端调节主要从减少

土地供应计划着手,但由于土地财政吸引力的存在,较难大幅抑制地方政府推地积极性。张大伟指出,大力推广棚改货币化安置既能拉动投资又能促进楼市消费,以改善居民住房条件,可谓一举多得。但这其中需要耗费的资金巨大,政府财政压力较大。

全国商品房待售面积 6.96 亿平方米 巨量库存如何消化

释放合理消费需求

近日,一组数据格外引人关注:截至2015年11月底,50个典型城市新建商品房待售面积为3.73亿平方米,全国整体商品房待售面积则达6.96亿平方米,如果算上在建未售面积和待开工面积,房地产库存形势严峻。在前不久召开的中央经济工作会议上,“化解房地产库存”被列为2016年中国经济工作五大任务之一,并开出了户籍制度改革、发展住房租赁市场等“药方”。

住有所居,是一个家庭享受城市文明的基础;建有所售,是一方楼市健康发展的指针。在化解房地产库存的征程上,足够庞大且合理的自住型消费需求显然必不可少。

事实上,进一步释放住房需求的号角已经吹响。前不久,国家发改委主任徐绍史表示,要制定实施1亿非城镇户籍人口在城镇落户方案,落实户籍制度改革方案,加快农民工市民化,满足新市民住房要求,稳定房地产市场。他强调,地方特别是三四线城市商品房库存压力还比较突出,各地发改委要抓紧推动制定化解库存方案,发展住房租赁市场,释放刚性需求和改善性需求。

不过,也有业内人士坦承,在推进农民工市民化、尤其是鼓励新生代农民工进城买房的过程中,除了要考虑就业、公共服务、文化生活、社会保障等问题外,如何统筹好农民工市民化规模,处置好农民工原有的土地及宅基地,亦将是不得不面对的难题。

北京科技大学管理学院经济贸易系教授何维达在接受记者采访时表示,引导农民工进城买房是增加房地产消费的一个选择,但也要相应地考虑到农民工自身的购



买力。

“目前我国楼市供大于求的情况其实主要集中在三、四线城市。未来,如果把原来针对城市人口和公务员的‘两限房’和经济适用房也向农民工群体开放,同时着力提高农民的收入,则将非常有助于其购房需求的释放。”何维达说。

房企要在供给侧做调整

中央经济工作会议明确表示,要发展住房租赁市场,鼓励自然人和各类机构投资者购买库存商品房,成为租赁市场的房源提供者,鼓励发展以住房租赁为主营业务的专业化企业。与此同时,还要鼓励房地产开发企业顺应市场规律调整营销策略,适当降低商品住房价格,促进房地产业兼并重组,提高产业集中度。

“在去库存的背景下,房地产企业也应该在供给侧做一些结构性的调整,认真做好市场调研,搞清楚高端精品需求、中端改善性需求和基本居住型需求分别有多少,然后进行精准供应,而不是盲目大建‘奢华楼盘’或‘概念楼盘’。”何维达强调。

业内人士指出,随着城镇化步入中后期以及人口老龄化的到来,房地产业的“黄金时代”已经过去,供需已经开始逆转,但仍有不少开发商认为房地产永远是国家经济的支柱,进而想尽办法囤地、加杠杆,采用各种方式融资以求“撑”过寒冬。对于这些房企来说,首先要做的是转变观念,看清房地产市场发展的规律和趋势,及时顺应百姓需求做出真正的调整。

“吸引力落差”不容忽视

一边是北上广深等一线城市人口压力突出,房价屡屡攀升;另一边则是不少三四线城市“房比人多”,供求严重失衡。在去库存这个大命题之下,各地区经济发展程度和社会治理水平不均造成的“吸引力落差”亦不容忽视。

不久前召开的中央城市工作会议就提出,政府要创新城市治理方式,特别是要注意加强城市精细化管理。要提高市民文明素质,尊重市民对城市发展决策的知情权、参与权、监督权,鼓励企业和市民通过各种方式参与城市建设、管理,真正实现城市共治共管、共建共享。而这,无疑是促进各地城市治理与社会公平的一声“发令枪”。

何维达教授进一步指出,化解房地产库存还应注意三个方面的制度性问题:一是要做好卫星城和城市带规划,借鉴纽约、东京等地经验,在规划上充分重视一线城市周边地区的吸引力建设;二是进行户籍制度改革,将“户口”这一制约因素取消,从而有利于人们形成买房或长期租房的预期和需求;三是把房地产税等改革方向与楼市去库存有机结合起来,在充分权衡“去库存”、“稳增长”、“拓税源”等因素的基础上,逐步推行房产税征收。