

房价分化现象加剧： 一线城市普涨，三四线城市去库存

2015年楼市收官，一二线城市房价12月继续回暖，与此同时，三线城市房价同比平均仍在下降，各地楼市冷暖不一的态势仍在延续。

18日，国家统计局公布的“2015年12月份70个大中城市住宅销售价格变动情况”显示，70城房价年末翘尾，16个月以来首次出现同比正增长。“北上广深”楼市的同比涨幅依旧位居前列。其中，深圳新建商品住宅价格较2014年同期的涨幅更是达到了47.5%。



房价同比涨幅持续扩大

在连续15个月同比下跌后，70个大中城市房价首次出现了同比正增长。

从国家统计局数据来看，2015年12月份房价同比上涨的城市数量与上月持平，依然为21个，占30%。房价涨幅最高的城市仍是领涨全国房价13个月之久的深圳，与2014年同期相比暴涨47.5%；上海和北京分别以18.2%和10.4%的涨幅紧随其后。

值得注意的是，房价同比涨幅持续扩大。易居房地产研究院最新发布的研报显示，70个大中城市12月份房价同比增幅0.3%，16个月以来首现同比正增长。国家统计局城市司高级统计师刘建伟指出：“越来

越多的城市同比涨幅由负转正，且比上月有所扩大。二手住宅价格同比上涨的城市有35个，其中33个城市的涨幅比上月有所扩大。”

一线城市楼市的热度有多高？上海一位改善型购房者告诉记者：“现在在上海买房要抢！”记者调查了解到，随着价格预期的提升，目前一些开发商“惜售”待涨。

仲量联行华东区董事总经理顾东尼表示，2015年上海住宅成交量创出六年新高，全年成交总量同比增长51%。在强劲销售的支撑下，开发商纷纷在第四季度提高售价。2015年第四季度上海高端住宅市场均价环比上升1.9%。

去年“复苏”和“分化”并存

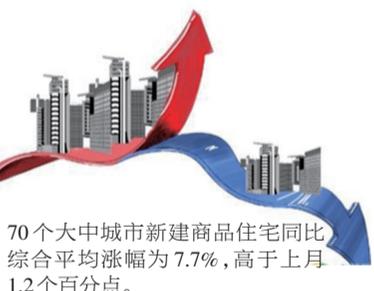
国家统计局数据显示，2015年12月份城市间房价分化现象更为明显。数据显示，2015年12月同比价格下降的城市有49个，最低为辽宁丹东市，降幅达5.3%。

环比方面，70个城市中，有43个城市房价止跌或上涨。一线城市中，深圳和上海房价涨幅领先。数据显示，北京新建商品住宅环比上涨0.5%；上海环比上涨2.1%；深圳环比上涨3.2%；广州环比上涨0.7%。

刘建伟表示，由于各城市供需状况各不相同，城市间房价分化现象仍非常明显。一线城市和部分热点二线城市房价上涨较快，环比涨幅明显高于其他城市；其余二线城市环比较为平稳；大部分三线城市仍然处于库存逐步消化阶段，环比仍在下降。

从统计局发布的数据可以看到，70个城市中，新建商品住宅价格环比增幅前五位的城市分别为深圳、上海、厦门、南京、杭州；后5位的城市分别为丹东、常德、西宁、银川、吉林。

另外，70城房价同比涨幅继续扩大。统计局数据显示，随着环比上涨，越来越多的城市同比涨幅由负转正，且比上月有所扩大。新建商品住宅价格同比上涨的城市有21个，且涨幅均比上月有所扩大，



70个大中城市新建商品住宅同比综合平均涨幅为7.7%，高于上月1.2个百分点。

2015年12月份，70个城市中，深圳在同比增幅排行中位居首位，为47.5%。其次为上海，房价同比上涨18.2%；北京的数据显示为上涨10.4%；广州房价则同比上涨9.2%。

刘建伟称，从同比看，城市间分化现象更为明显。一线城市的房价同比平均涨幅远高于二、三线城市，三线城市房价同比平均仍在下降。

中原地产首席分析师张大伟也认为，从过去的一年多70大城市的房地产数据看，主要有复苏和分化两个特点。他分析表示，从年初房价全面下调，到“330政策”后一线城市强劲复苏，带动了一二线市场的火爆，整体看，在年末70个大城市房价过半环比上涨，基本代表了2014年开始的这一轮非常调整结束。

全国整体库存略削减

中央经济工作会议将化解房地产库存上升为“国家任务”。从目前来看，全国楼市整体库存规模开始呈现下降趋势。

截至2015年12月底，易居研究院监测的35个城市新建商品住宅库存总量为26090万平方米，环比减少1.0%，同比减少4.4%。目前已经出现连续5个月库存规模同比负增长的态势。其中，一、二、三线35个城市新建商品住宅库存总量同比增幅分别为-12.9%、-3.2%和-2.5%。35个城市新建商品住宅存销比为11.8个月，为近28个月以来的新低，大体相当于2013年8月份的水平。

易居智库研究总监严跃进称，部分大城市甚至开始“补库存”。35个城市中，有22个城市的库存出现同比下降，其中苏州同比降幅最大，为39.6%，较11月份33.4%的降幅继续扩大，这也对应了2015年下半年苏州房价上涨明显的态势。

在一线城市地价居高不下、竞争近乎白热化之际，一些敏锐的开发商开始将目光投向热点二线城市。融创中国董事长孙宏斌告诉记者：“2015年以来我们进入了8个二线城市，今年布局重点是二线核心城市。”

瑞银中国房地产行业研究主管李智颖预计，2016年一线城市的房价上涨压力仍大，二线城市房价则继续分化，三四线城市房地产仍以降价去库存为主。

“当前中国房地产市场并不是绝对过剩，而是局部过剩”，中国房地产业协会秘书长冯俊日前表示，1-11月全国商品房施工面积为723990万平方米，待开发土地面积11652万平方米，而同期全国商品房待售面积为69637万平方米，房地产行业去库存压力不断积蓄。下一步亟须通过供给侧改革推动去库存。

冯俊认为，当前有两个领域的去库存压力比较集中，一

个是办公楼、商业营业用房，另一个是三、四线城市。对于三、四线城市和一、二线城市边缘地区库存增加，除需求不足外，还与房地产业发展与地方产业不匹配，人口流入小于预期，以及公共基础设施不配套相关。

冯俊表示，当前去库存的关键是推进供给侧改革，不是简单的减少供应，而是主动适应需求，在技术进步、产品创新的基础上创造需求。

他建议降低房地产业制度性交易成本，提高要素流动效率。可适当提高土地供给效率，降低资源供给成本。企业要提高创新能力，适当改善住房功能，针对特定人群提供产品，发展养老地产创造新需求。

此外，还要规模化发展住房租赁市场，鼓励开发企业将部分房源由售转租，在个人之外建立租赁机构、社会组织、开发企业和个人为一体的综合租赁体系，多手段合力推动去库存实现。

今年分化趋势仍将延续

易居研究院在2015-2016年度全国房地产市场报告中预测，2016年70个大中城市房价将继续上涨，缘于房价上涨的逻辑并没有发生改变。从政策层面看，限购限贷政策的取消、公积金和商业贷款等政策的持续放宽、去库存措施的即将出台、地方政府对于房地产扶持力度的加大、购房者看涨情绪的强化，都会促使房价上涨。从房地产短周期规律看，每轮房价上涨都会至少持续十个月份，2015年只上涨了8个月，2016年仍将上涨。预计环比增幅在2016年第三季度见顶。

对于未来市场预测，张大伟称，分城市来看，一线城市最被标杆房企看好。特别是降息后，一二线城市，楼市资金面将明显好转。房价从统计局数据看已经全面上涨。三四线城市因为库存绝对值过高，这种情况下，2016年市场分化的趋势将依然延续。2016年的上半年房地产救市政策依然会持续出现，说明了房地产对整体经济的影响较大，楼市政策继续宽松。但分化的市场格局下，房地产依然面临巨大的风险，特别是一线城市的地王对房价上涨的要求非常高，未来一年二线城市将成为市场热点。

