

社科院发布《房地产蓝皮书》，指出全国住房需求增速放缓—— 2017年下半年房价预计下跌

昨天上午，中国社会科学院城市发展与环境研究所及社会科学文献出版社发布了《房地产蓝皮书》(以下简称《蓝皮书》)。《蓝皮书》指出，虽然去年全国商品房待售面积再创历史新高，但是一线城市和二三线城市之间分化明显，而随着开发商资金依然不断流向一线城市，未来二、三线城市依然面临着库存积压，一线城市的任务则主要是控制房价。

由于全国结婚人数的减少，以及人口红利的结束，住房需求增速减缓，房价会有所上涨但涨幅放缓。而从较长时期看，如果宏观经济持续增长继续下滑，房地产价格可能在2017年下半年出现全面下滑趋势。

1 回顾

新建商品房全国待售面积创新高

作为中国三、四线城市之一的湖北省仙桃市，今年春节期间，地产户外广告明显减少，与之对应的是，拔地而起的在建楼盘及空置房却在不断增多。据《证券日报》报道，作为住宅均价仅3000元/平方米左右的湖北省仙桃市，100多家地产开发商老板的亏损比例达到了20%至30%，一成以上的开发商已经破产。

《蓝皮书》指出，2015年末，全国商品房待售面积再创历史新高，如果再考虑同期继续增长的房屋施工面积，短期内全国房地产市场存在严重的供给过剩。与此同时，房地产市场还存在严重的结构失衡问题，其中一线城市和少量二线城市库存迅速下降，而大多数三四线城市则需要大力去库存。

在当前宏观经济下行压力大的背景

下，受库存压力影响，全国房地产投资增幅持续放缓和快速下滑，创1998年以来的最低值。加上房地产投资的低迷影响到其上下游相关产业投资，这已经严重影响了短期经济增长。

2015年，全国商品房的平均销售价格为6793元/平方米，同比涨幅为7.4%。而2014年全国商品房平均销售价格的同比涨幅仅为1.4%。市场反弹迹象明显，尤其是2015年下半年成交价格上涨速度较快。《蓝皮书》还指出，本轮房价过快上涨在局部市场会形成房价上涨预期，容易让社会各界错误认为“房价只涨不跌”，而忽视了潜在的房价波动风险，不利于改变长期以来各种资源向房地产业集聚的态势，加大了地方经济转型和结构调整的难度。

2 二手房

北京二手房成交占比超七成

“房产交易中心每天过户限额就几十个，排队跟医院抢挂号一样难……”日前一位在北京正要办理二手房过户手续的人士抱怨说。

据中新网报道，上个月过户排队难成为北京楼市火爆的另一个缩影。随着今年北京二手房交易的不断升温，前往各区房产交易中心办理过户手续的人也急速增加。由于“号源”稀缺，一些“黄牛党”趁机盯上了倒卖过户票号这门生意。

《蓝皮书》数据显示，2015年新房(含自住房)成交111773套，成交面积116463万平方米，与二手房相比少了85634套。从成交量上看，二手房已经成为居民解决住房问题的主要目标。数据显示，去年一年，二手房的成交量占到了市场总量的73.6%，创自2004年以来新高，而未来二手房与新房成交差距还将继续扩大。

细化到北京市场，分阶段来看，2015年北京二手房从低迷、冲高再到回落、平稳再冲高，这一系列动作主要是受税费

减少及信贷宽松等政策叠加影响，且政策执行效果持续时间有弱化倾向。

究其原因主要是北京土地稀缺，四环内无地可供，土地供应集中于五六环，且新建住宅用地量在逐年降低，这也注定未来新建商品住宅上市量走低。此外地王频出，高价地催生豪宅辈出，大面积产品上市量较少，导致新房成交量不高。

《蓝皮书》还指出，从近五年二手房成交单价和总价来看，每平方米2万至4万元和总价200万至500万元占比基本处于一半以上，这个价位的二手房成交量是新房的三倍以上。所以，二手房在市场上承担着解决中高端住宅的购房需求的主力作用。

北京房价的居高不下，迫使部分有改善需求的购房群体采取售一买一同时进行的方式。改善型住宅需求量在逐年上涨。2015年三居成交同比增长14.1%，120至140平方米二手房成交占比为16.1%，呈增长趋势。

3 土地

供不应求 房价地价倒挂

2月23日，北京土地市场春节后迎来首拍，当天推出的大兴黄村地块吸引了包括葛洲坝、绿地、中铁建、万科等在内的9家房企或综合现场竞拍。最终该地块以39亿元的总价，以及配建15000平方米绿地的代价取得，实际楼面价高达47000元/平方米，这一楼面价也创造了大兴区域住宅用地价格的新高，并且地价已超区域内项目“华润公元九里”的售价，预计未来销售价格将直逼10万元。

2015年全国经营性用地成交价格刷新2014年12962元/平方米的纪录，达到15618元/平方米。细化到北京市场，最为显著的特点就是出现房价和地价的倒挂，也就是说，在同一个区域内，新拍出的土地楼面价比新建商品房售价还高，而从土地市场的热度来看，2015年土地单价提升，成交价款总额上升，突破2000亿元，土地供应总量控制并未影响到政府收益下滑，一定程度上有利于土地价值的实现。主要原因是土地供应的全面下降。

2016年节约集约用地的思路继续延续，加之北京市土地资源稀缺性日趋显

著和一级开发难度不断加大，土地供应总量难以实现大幅度上升。

此外，从土地供应用途看，受商办用地政策趋严影响，2015年商品住宅用地和商办用地出现分化，在住宅用地火热的情况下，部分商办用地遇冷。2016年政府新推商办用地可能较为审慎。从住宅用地的成交情况来看，商品住宅市场“豪宅化”趋势已确立，刚需群体主要在二手房市场和保障房中释放，在土地市场火热和北京市“限地价，竞保障房”政策环境下，保障房占比将继续保持平稳，另外北京预计会继续加大棚户区改造项目供应。受城区土地存量限制，预计2016年土地供应仍以近郊区为主。

《蓝皮书》还指出，由于土地市场供应缺乏弹性，成交总量主要受政府供地的影响，预计2016年土地供应总量与2015年基本持平。预计商品住宅的火热态势会在2016年延续。

随着北京市近两年土地供应缩减，一级开发成本持续上升，土地价格将继续保持高位。

2015年新建商品房

全国商品房销售面积为**12.85亿**平方米
同比增长**6.5%**



全国商品房销售额为**872.81亿**元
同比增长**14.4%**

全国商品住宅代收面子**452.48万**平方米
占**63%**

2015年开发商投资

较2014年增加



2015年城市房价三甲



2015年城市房价涨幅三甲



制表：金鸿洋

4 预期

房价明年下半年或全面下滑

从房地产投资数据可以看出，2010年房地产投资增速达到顶点33%，此后增速不断下滑。以此为界可以将中国房地产市场发展历程划分为两个不同的阶段，即1998年至2010年的上升周期和2011年以后的下降周期。

《蓝皮书》指出，这一阶段划分与人口年龄结构变化也是一致的。2010年劳动年龄人口占总人口的比重达到顶点74.53%。根据中国指数研究院的调查，25至44岁这一年龄段人口要占购房人数的75%左右。2010年以后，中国人口不仅老龄化趋势更加明显，而且人口流动的速度也大幅放缓。2011年，中国城镇化率达到了51.27%，突破50%的拐点，意味着城镇化将由加速推进进入减速推进的时期。人口年龄结构拐点的出现意味着人

口红利的结束，这也导致房地产市场出现拐点。因此，2010年之前房地产价格上涨与城镇化快速推进息息相关。

因此，《蓝皮书》对于2016年房地产价格走势的判断是，在全面宽松的宏观经济政策刺激下，房地产价格整体上将呈上涨趋势，区域涨幅进一步分化。一线城市和部分二线城市房价在人人喊打的声讨中仍将持续上涨，上涨幅度将有所减缓；而二线城市房价将全面上涨，涨幅区域性分化明显；三、四线城市在宽松的政策推动下库存将有所减少，房地产价格跌幅逐渐收窄回稳。

但从较长时期看，如果宏观经济持续增长继续下滑，房地产价格有可能在2017年下半年再次出现全面下滑趋势。

(晚)