

# “红五月”爽约 楼市去化压力增大



资料图片

2019年5月,全国住宅市场成交整体平淡,传统的“红五月”行情并未出现。即使在五一黄金周期间,更多人还是选择拜访亲友、外出旅游等,而非看房、购房。业内人士分析认为,2019年3月份以来房地产市场出现的短暂“小阳春”并未持续,5月份销售市场整体低迷,多数城市项目实际到访量不尽如人意,成交量大幅回落。

## “红五月”热销行情不再

近日,《经济参考报》记者在河北环京地区走访发现,2019年1月份以来,“北三县”楼市销售价格有所上涨,前来看房的人数明显增加。不过,截至5月份,受到严格限购政策影响,销售数量基本处于休眠状态,房地产去库存压力凸显。

“已经快两年没这么多人来看房了。”位于燕郊首尔甜城售楼处的一位置业顾问说。两年前,环北京的廊坊等城市出台限购政策,当地房价迅速腰斩,成交量也陷入冰点。

2018年四季度起,“北三县”利好不断。尤其是地铁线路的直接利好,沿线公寓每平方米的销售价格较2018年底上涨了2000元。不过,楼市并未摆脱有价无市的尴尬局面。上述置业顾问表示,“2019年以来,尽管访客数量有所增加,但是成交量仍然处于低谷,不少中介公司已经倒闭”。

不仅仅是环北京地区,克而瑞研究中心的统计数据显示,5月份以来,各线城市房地产市场普遍低迷。以五一黄金周的成交数据为例,受监测的40个重点城市累计成交161万平方米,同比下降55%。各线城市成交量皆有回落,二线城市以-68%同比跌幅居首。

具体来看,4个一线城市成交量同比下降27%,北京、上海和广州均有不同程度的回落,北京低至12万平方米,同比下降75%。深圳市场回暖,成交量同比增长41%。11个二线城市成交量降至历史低位,同比下降68%。合肥、长沙、青岛等市场显著转冷,成交量同比跌幅超-

70%,南京、成都更是超-80%。

25个三四线城市成交量同比下降43%,各城市市场显著分化。其中,惠州、温州、湖州市场热度明显不及去年同期,成交量同比均腰斩。五一假期扬州、韶关楼市异常冷清,成交量均不足1万平方米,同比跌幅超90%。

## 楼市去化压力普遍增大

中原地产研究中心统计数据显示,截至目前,北京楼市库存已经达到7.13万套,创近8年来新高。事实上,北京楼市在近一年的时间中库存上涨近2万套,上涨幅度高达42%,尤其是2018年下半年再次出现了明显的供应井喷现象。

“在过去3年,北京累计出让了95宗商品房住宅地块(限竞房92宗),合计规划的商品房建筑面积达到了851万平方米。”中原地产首席分析师张大伟分析认为,“按照正常的投资逻辑,叠加建安税费等投资,这90多个项目大约合计是5000亿元的投资规模。不过,截至目前销售规模仅有500亿元。”

“一方面,北京市场过去两年土地供应规模逐渐开始反映到住宅房源数量上,预计后续还将大量上市;另一方面,供应扎堆现象明显,购房者仍然全面观望,这使得供大于求局面不断加剧。”张大伟表示。

距离北京最近的河北“北三县”同样面临去化压力。2019年3月以来,廊坊市政府启动了整治全市房地产经纪机构违法销售专项行动,严查规避限购政策等12种违法销售行为。

业内人士指出,这几乎“堵死”了企图先交房款再补社保的购房群体,开发商、中介售楼压力进一步增大。廊坊市住房和城乡建设局数据显示,2016年、2017年、2018年,廊坊市新建商品房成交面积从1761万平方米降至746万平方米,381万平方米,其中住宅成交面积从1603万平方米降至638万平方米,277万平方米,呈断崖式暴跌态势。大厂回族自治县与通州区隔河相望。经过严格限购等政策调

控,2018年新建商品房成交344套、39万平方米,同比下降95%,其中住宅159套、152万平方米,同比下降98%。

根据易居房地产研究院针对全国百城住宅库存的监测数据,截至2019年3月底,受监测的100个城市新建商品住宅库存总量为45010万平方米,同比增长30%。观察历史数据,2018年9月份以来,百城住宅库存一改此前持续下降的态势,开始步入上行通道。

“预计二季度库存依然会有攀升的可能。”易居研究院智库中心研究总监严跃进分析表示,2019年3月,受监测的100个城市中,有51个城市库存出现了同比增长现象。其中惠州、福州和廊坊3个城市的库存上升速度较快,同比增速分别达到104%、82%和79%。

对比各线城市库存数据,可以看出,三四线城市库存拉升的态势更为明显。2018年11月份以来,三四线城市库存就呈现了持续性的环比和同比正增长态势。尤其是近5个月来,三四线城市的库存一直在明显攀升。严跃进指出,“三四线楼市已经步入明显降温通道,进而使得库存去化压力重新增加”。

## 部分城市尝试转型发展

由于近一个月来部分城市土地市场升温,从4月开始到现在,已经有接近20个部委与城市发布了各种房地产收紧类的调控政策,对于房价明显上涨城市进行的政策调整频繁出现,苏州等城市甚至连续发布收紧性调控政策。

其中,住建部在4月19日对6个城市进行预警提示的基础上,近期又对近3个月新建商品住宅、二手住宅价格指数累计涨幅较大的佛山、苏州、大连、南宁4个城市进行了预警提示。

“住建部连续两次发布城市价格上涨预警提示,预警、约谈、问责机制再次出现。”张大伟分析认为,住建部再次明确要求房住不炒,对于房地产市场出现波动的城市及时提示、指导,对于

落实“平稳本地房地产市场”任务不利的地方政府,进行约谈及至按照有关程序,会同有关部门进行问责,这意味着全国房地产的调控力度将依然维持之前的高温状态。“继续保持调控政策的连续性、稳定性,加强房地产市场供需双向调节,改善住房供应结构,支持合理自住需求,坚决遏制投机炒房。”张大伟说。

克而瑞研究中心研究员杨科伟分析认为,楼市“红五月”开局不佳,五一小长假楼市成交遇冷。另一方面,由于5月、6月是房企集中冲刺半年度业绩的关键期,企业推案、营销热情持续高涨,市场供应规模有望维持在较高水平。从目前的市场行情来看,城市成交分化格局将延续更长时间,一二线城市市场需求相对充足,成交量仍可能维持高位;三四线城市难言乐观,房地产市场依旧面临一定的调整压力。

值得一提的是,楼市寒冬给区域经济社会发展带来一定影响。在一些区域,房地产开发放缓,开发量降低,使固定资产投资总额持续降低。因房地产行业涉及面较广,楼市休眠致使建筑、房地产中介、装修、家电等相关行业发展放缓,收入滑坡。一些区域一半左右房产中介关门停业。部分开发商库存高、回款困难,出现裁员现象,其承担的棚户区改造项目进展也受到影响到。

廊坊市一位业内人士指出,当地房地产业发展自2017年起处于整体直线下滑态势,根据目前市场形势,开发量将继续大幅下降。大厂回族自治县预计2019年全年新开工商品房面积40万平方米左右,已达到2009年水平,与开发高峰年度相比下降78.33%,行业发展颓势显现。

面对楼市低迷态势,环京地区部分区域主动求变,开始谋求转型发展,破解“房地产依赖症”,例如大力发展“大智移云”(大数据、智能制造、移动互联网、云计算)等高新技术产业以及高端装备制造业、现代服务业,并根据当地特色,积极承接京津产业转移,2018年在房地产市场较“冷”时依然实现了经济增长。(钟景)

## 中国社科院报告： 房价涨势 将进一步减缓

本报讯 据《经济参考报》报道,5月28日,中国社科院财经战略研究院住房大数据项目组结合对中国住房市场的长期跟踪研究,完成了2019年5月《中国住房市场发展月度分析报告》。

报告发现,2019年4月核心城市住房价格连续3个月上涨,但4月份房价涨势较3月份略有减缓。核心城市在房价涨势减缓的同时,二手住房成交量也显著下降。2019年4月,十大重点城市二手住房成交量指数为17784,比3月下降27%,与上年同期大体持平。从量在价先的一般性规律看,重点城市房价上涨的压力已有所减轻。

一线城市中北京、广州涨势回落,上海、深圳涨势与上月大体持平;多数准一线及二线城市房价涨势收窄,个别城市涨势仍较高;三四线城市房价涨势继续下降。核心城市住房租金连续两个月小幅下降。

报告称,4月以来,中央和相关领导多次强调和重申要坚持“房住不炒”,充分表明了中央控制房价上涨的决心。一个月内包括苏州等10个热点城市因房价涨幅较大被住建部预警提示,热点城市苏州出台了房价调控“组合拳”,表明了政府对房价上涨的现实态度。由于房价上涨高度依赖于金融杠杆,房地产调控政策不松动,意味着房价短期难以出现大涨。

2018年底至2019年初,部分城市根据市场变化对房地产调控政策进行了微调,一些城市取消或弱化了限价、限售等辅助性调控手段。部分购房者认为房地产调控可能进一步松动,从而对房价预期也由悲观向谨慎乐观转变。随着近期房地产调控政策主线的进一步明确,房价上涨预期有望逐步减退。

2018年底以来,随着定向降准等稳健性货币政策的实施,资本市场的资金紧张状况显著缓解,部分城市首套房贷的实际利率由上浮10%至15%降至基准利率水平。但在复杂的内外部经济环境下,防范宏观风险仍是政策底线。货币供应难以进一步宽松,意味短期内房地产融资环境也难以得到进一步改善。这将降低房价进一步上涨的可能性,使得房价“小阳春”难以入夏。

随着世界经济前景趋于复杂化,全球经济不确定因素进一步增加。由于长期房价变化与预期收入的变化紧密关联,内外部经济形势的复杂化使得预测房价走势变得更为困难。这将抑制房地产投资投机,使部分潜在购房者推迟或取消购房计划。

2019年一季度,全国房价有所回升,个别一二线城市房价出现较快上涨。随着政府“稳房价”决心的进一步明确,以及货币边际宽松短期见底,房价回升的态势将受到抑制。2019年4月,二手房成交量和房价整体涨势的下降,也表明市场对这些条件的变化作出了反应。内外部经济环境的复杂化,也有助于处于预热阶段的房地产市场降温。

综上所述因素,预计短期内,一二线城市房价涨势将进一步收窄,三四线城市房价还可能总体由涨转跌。随着调控政策的跟进,个别房价较快上涨的一二线城市,涨势有望减缓或由涨转跌。

另一方面,即使部分城市房价出现回落,房价下跌的空间也较小。在城市化大背景下,一二线城市作为人口主要流入地和高端产业集聚区,住房供求矛盾长期存在。部分一二线城市如北京、上海、厦门、成都等已经经历了一波市场调整,房价下跌空间相对较小,而潜在的上涨压力相对较大。从三四线城市看,国家对三四线城市基础设施投资力度不断加大,多数三四线城市的城市面貌得到长足改善;货币化棚改政策虽然淡出,但中期内三四线城市本身的更新改造需求仍较大。这些因素都使得三四线城市房价下跌的空间减小。(景参)