

18个地区房地产投资增速下滑

三四线城市或进入下行周期

在全国的房地产投资数据出炉后,各地数据陆续出炉。

多地房地产投资增速相对年初下滑,北京成为相比一季度下滑最大的地方,东部地区投资增速持续下滑。一些中西部地区,出现了与全国数据类似的竣工面积下降而新开工面积上升的“剪刀差”。对比来看,部分地区之间的增速差距超过100个百分点。

对于包括大量三四线城市的地区而言,开发周期本相对较长,“剪刀差”的出现,是否意味着销售下行的背景下,这些区域的开发企业的资金压力正在不断累积?供需的错配是否会导致这些地区未来下行周期超过以往?

多地房地产投资增速下跌

国家统计局数据显示,前三季度,全国房地产开发投资98008亿元,同比增长10.5%。

分区域来看,前三季度,东部地区房地产开发投资51680亿元,同比增长8.6%,增速回落0.2个百分点;中部地区投资20481亿元,增长10.0%,增速加快0.2个百分点;西部地区投资21754亿元,增长16.2%,增速加快0.2个百分点;东北地区投资4093亿元,增长9.9%,增速加快0.2个百分点。

从总量来看,广东、浙江和江苏,分别以11464亿元、9239亿元和8055亿元的开发投资额稳居全国前三,紧随其后的是山东、安徽和河南,三省前三季度房地产投资总额均超过了5000亿元,四川、福建进入到4000亿元以上区间,湖北、河北、重庆和湖南则超过了3000亿元。

从增量来看,尽管东部地区依旧是拉动房地产投资增长的主力,但也有部分西部地区房地产投资增长迅速,成为拉动全国增长的生力军。

其中,广东房地产投资相比去年增长1173亿元,山东超过了790亿元,对全国房地产投资增长的拉动作用分别达到了12.5%和8.5%。紧随其后的是四川、云南和福建,拉动作用分别达到了7.6%、7.0%和6.6%。



从增速来看,31个省(直辖市、自治区)中,前三季度有28个保持房地产投资正增长,其中14个地区的投资增速超过10%,相比一季度减少了5个,增速最快的仍是以西部地区为主。

具体来看,西藏、云南、广西、贵州和天津位列前5名。云南和广西、贵州都保持着接近30%的增长速度,这也让这些地区的房地产投资总额纷纷超过了2000亿元门槛,增速全国第二的云南更是超越了北京、天津等东部发达省市,逼近3000亿元大关。

另外,河北、宁夏和海南则是仅有的三个负增长的地区,前三季度的房地产投资总额分别同比下降了1.1%、10.4%和28.1%。

黑龙江、上海、江西、重庆、青海、北京、江苏、河南、陕西和新疆是增速最慢的十个地区。其中,上海同比增长4%,北京增长6.8%。

不过,需要注意的是,尽管多数地区保持了增长,但增速相比年初一季度下滑的状况比较普遍。

21世纪经济报道记者统计发现,三季度房地产投资增速相比一季度下滑的地区数量达到18个。其中,北京下滑了17.2个百分点,陕西、辽宁、吉林和甘肃下滑了超过10个百分点。

住建部住房政策专家委员会副主任顾云昌此前曾指出,由于整体销售依旧低迷,在一些东部热点省份和城市拿地的房企,面临着不开工就没有销售回款、资金压力加大、项目开工又很难获得足够利润的两难境地。未来一段时间内,东部地区房地产投资增速下行的情况很难出现变化。

两大“剪刀差”引市场关注

实际上,在前三季度数据公布后,尽管房地产投资总量依旧保持稳定,但相关数据中,两大“剪刀差”持续引起市场广泛关注。

第一个“剪刀差”是从2018年开始的竣工面积与新开工面积增速的背离。2019年前三季度,全国房屋新开工面积165707万平方米,同比

增长8.6%,增速有所回落但依旧保持相对高位。而同期房屋竣工面积46748万平方米,同比减少8.6%,竣工面积连续21个月同比下降。

第二个“剪刀差”则是作为房地产投资的最重要三大组成部分之二,建筑成本和安装成本的同比增速从2019年开始出现了前所未有的持续分化。进入2019年以来,建筑成本持续保持10%左右的高位增长,而安装成本则保持着20%的负增长。

与竣工和新开工“剪刀差”有所收敛不同的是,前三季度,建筑成本与安装成本的同比增速分别是10.6%和-24.6%,差距持续扩大至历史高位。

对此,有房企高管人士告诉21世纪经济报道记者,这实际上反映的是同一个问题,即开发企业开工积极,但施工工期拉长,竣工动力弱的问题。

为何会出现这样的状况?

一种观点认为,这与销售下行、企业资金面紧张有关。上述人士告

诉记者,当前“高周转”背景下,开发商投资重心集中在开工预售,而不是安装竣工。按照规定,预售项目开工后,投入开发建设的资金达到工程建设总投资的25%以上即可预售,这一部分大致属于建筑成本,而安装成本属于后续投资。同时,一些企业为了高周转,将预售资金用在别的新项目的开工上,而不是后续继续开发。

从地域上来看,也有部分观点认为,“剪刀差”的出现与三四线城市出现了大量供给与需求错配有关,其形成主要是三四线城市楼市的销售下行、回款困难、周期拉长所致。

记者计算各地竣工面积数据与新开工面积数据发现,一些以三四线市场为主的省市,出现了比较明显的新开工猛增、竣工面积狂降的现象。其中,西藏、青海的新开工与竣工面积增速“剪刀差”超过100个百分点,甘肃、宁夏、新疆、山东在50个百分点以上,内蒙古、陕西、上海则超过40个百分点。

从对全国的拉动作用来看,山东前三季度相比去年减少的竣工面积占全国总量的40%。换句话说,山东对全国竣工面积负增长的拉动作用超过四成。同样的计算方式,山东对全国新开工面积正增长的拉动作用超过21%。

与山东类似的是四川,其对全国总量的拉动作用都超过了10%。山东、四川和前面提到的新疆等地,都是2018年棚改完成量相对较大、市场供给相对较大的地区。

易居研究院智库中心研究总监严跃进告诉记者,对于这种非常罕见的情况,不排除是三四线城市需求下行所导致的。一方面,三四线城市本身的开发周期就相对较长,另一方面,当前三四线城市销售状况一般,回笼资金变慢,也影响了企业的竣工周期。

“这种‘剪刀差’的出现,可能意味着三四线城市周期已经发生变化。要进一步警惕三四线城市的市场风险,部分城市的下行周期可能比预料更长。”严跃进表示。(宋兴国)

北京住宅设计规范征求意见

四层及以上新建住宅须装电梯

本报讯 10月21日,北京市规划和自然资源委员会在官网公布了北京市地方标准《住宅设计规范》征求意见稿(以下简称“京版《规范》”)。京版《规范》共编制了345个条款,其中200多个条款在国家标准《规范》基础上进行了调整和补充。据了解,这是北京首次公布地方版的《住宅设计规范》,征求意见后,北京市规划和自然资源委员会还将对其进行修改和完善,正式实施后,北京将以此标准来规范、指导该市的住宅设计。

厨房串味将解决

“目前本市大部分住宅的厨房设置都是竖向排气道,由于竖向排气道层层相通,因此经常出现厨房串味的情况。在这次新发布的京版《规范》中,建议厨房排油烟采用水平直排方式,在做好隔油、避风、防风等措施的前提下,把排油烟机的排气管道通过外墙直接排至室外,这样,不仅能大大减少厨房串味情况的发生,还可以节省厨房内部管井占用空间。”相关专家介绍称。

北京商报记者了解到,北京市在编制这个京版《规范》之前,一直执行的是国家标准的《住宅设计规范》。“在编制过程中,我们对住宅设计的要点进行了精细化的‘梳篦式’扫描,特别是老百姓反映比较多的厨房串味、卫生间地漏反味、排水管道噪声大、二次装修浪费等实际问题。”北京市规划和自然资源委员会相关负责人介绍。

比如排水问题,最终推荐采用卫生间同层排水方式。“用同层排水系统后有几大好处:一是可以减少噪声,因为上层住户的排水管与下层住宅间有楼板分隔,同时排水管有回填垫层覆盖,大大减小排水噪声;二是渗漏隐患低,同层排水系统中排水管未直接裸露在下层住户的卫生间或厨房上方,减小下层住户渗漏隐患;三是产权明晰,管道检修等可在本户中进行,不干扰下层住户。”上述负责人向北京商报记者详细解释了采用这种方式的优点。

室内净高不低于2.5米

在国家标准的《住宅设计规范》

中,最小套型面积为22平方米;而在京版《规范》中,把最小套型面积定在了24平方米。

“别看就差两平方米,对于小户型的居住感受是完全不一样的。京版《规范》之所以这么定,主要考虑到目前人们的居住需求已经从满足基本生活逐渐向舒适生活转变,提高了卧室、起居室(厅)、厨房及卫生间等套型主要功能空间的使用面积要求。其中,卧室、起居室使用面积要求均提高1平方米;厨房及卫生间使用面积要求提高0.1-0.5平方米。根据不同功能空间的使用面积要求的提升,将套型最小使用面积也进行了提升。”北京市规划和自然资源委员会相关负责人认为,这两平方米面积的增加,是对小户型居住者感受的关爱。

京版《规范》同时对居住空间的层高提升了标准,要求住宅层高不小于2.8m,保证室内净高不低于2.5m。“基于住宅地板采暖的应用、装配式结构形式、卫生间同层排水以及我国人均身高的提高和人体工程学等多方面考虑,将住宅层高和

净高的数值提高了。室内合理净高的保证,才能真正满足居住的舒适度。”此外,从居住安全、标准统一等多方面因素考虑,京版《规范》还将阳台栏杆高度统一设置为1100mm,并保证其完全牢固。

记者注意到,在京版《规范》中,还提高了居住空间窗地面积比和采光系数的指标要求,这对于北京这样的北方城市来说,在增加自然采光的同时,会不会让冬天的室内比较冷?

“对于这一点,我们是经过严密测算的。当前正在修编的北京市《居住建筑节能设计标准》进一步提升北京市居住建筑节能设计水平,外窗的保温性能指标将大幅提升。京版《规范》在这个基础上,适度提高了窗地面积比指标要求,在优化室内采光环境的同时,仍可保证冬季室内保温及采暖的节能要求。”相关专家向北京商报记者解释道。

记者还注意到,在很多细节上,京版《规范》都比国家标准高一些,如在用电负荷上,行业标准中的用电指标最低为3kW,国家标准中的

用电指标最低为2.5kW,京版《规范》中规定的最低标准为6kW。

四层及以上新建住宅须安装电梯

目前,我国已步入老龄化社会,居住的各方面应该对老年群体给予更多的关注。这一点在京版《规范》中也有所体现。

京版《规范》中,设置电梯的规定由原来的七层及七层以上或住户入口层楼面距室外设计地面高度超过16m设置电梯,调整为四层及四层以上新建住宅建筑或住户入口层楼面距室外设计地面的高度超过9m的新建住宅建筑,必须设置电梯。

另外,住宅内设置电梯的居住单元应至少设有1台可容纳担架的电梯,且电梯轿厢尺寸不应小于1.5m×1.6m,轿厢门净宽不应小于0.9m。

适老化是一个系统工程,除了设置电梯,京版《规范》中还有设置紧急呼叫装置、安装扶手以及无障碍设施的一系列内容。(陶凤)