

楼市“银十”现疲态

编者按

11月18日，国家统计局发布了10月70个大中城市房价数据。

数据显示，70个大中城市中，新房和二手房价格环比上涨的城市数量分别为27个和38个，较上月减少12个和1个。从涨幅来看，10月70个大中城市新建商品住宅和二手住宅价格环比综合平均涨幅分别比上月回落0.2个百分点和0.3个百分点。

国家统计局城市司高级统计师刘建伟表示，从10月数据来看，目前房地产市场呈现两大特点。一是新建商品住宅与二手住宅价格环比上涨城市个数减少，涨幅回落，其中一、二线城市房价环比涨幅回落；三线城市新建商品住宅价格环比由持平转降；二手住宅价格环比持平。二是新建商品住宅与二手住宅价格同比上涨城市个数增加。

地方对策

房价环比近半下跌 地方热推“货币化安置”去库存

■ 胡健 报道

政策在不断鼓劲儿，但房价走势却有泄气迹象。

11月18日，国家统计局发布10月份70个大中城市住宅销售价格统计数据。全国70个大中城市新建商品住宅价格环比上涨的城市为27个，比上月减少12个；持平的城市个数为10个，与上月相比减少4个。

记者发现，目前70个大中城市中仍然有将近一半的城市环比房价处于下降状态。

整体库存量偏高仍然困扰着楼市，伟业我爱我家副总裁胡景晖直言，房价涨幅的全线回落源于7月中下旬以来大部分城市楼市的需求萎缩、成交量下降。

此外，在中央已经喊话去库存的背景下，地方也在积极想办法去化，货币化安置被热推。

上海领涨年内首现增势“弯头”现象

根据交通银行的测算，10月70个大中城市新建商品住宅价格环比算术平均为0.07%，涨幅较上月明显缩窄14个百分点。其中一线、二线、三线城市环比算术平均分别为1.22%、0.14%和0.12%，均较上月回落。

房价涨幅“领头羊”易主，深圳房价在去年11月份止跌后，从12月份成为了全国首个房价上涨的城市。今年1月到9月份持续上涨，扮演着房价领涨者的角色，但10月，全国70城房价环比涨幅最高为上海，环比上涨2.1%，深圳涨幅则为1.2%。

北京作为房地产标杆城市，房价变动也备受关注，10月北京房价环比涨幅为0.8%，房价呈现涨幅下调态势。

中原地产研究总监张大伟告诉记者，“金九银十”的概念在近年逐渐淡化，特别是在7、8月份淡季冲高情况下，10月份的小长假影响了签约数据；其次，在北京通州区限购的影响下，从市场成交情况来看，9、10月份相比之前减少近千套，对整个北京的成交情况造成影响。

成交量往往和房价呈正比关系，前10月商品房销售面积和销售额同比分别增长7.2%和20.7%，增速分别回落0.3个和1个百分点，是年内首次出现增势“弯头”现象。

胡景晖认为，自“3·30新政”以来，一系列利好政策所带来的政策效应正随着时间的推移而逐步减弱，近期虽有降息和公积金进一步调低首付比例等政策，但对改善型购房需求的刺激作用十分有限。

交行分析师夏丹判断，预计四季度在宽松的政策环境和资金环境下，重点城市的成交复苏将继续，但量价增速将有所回落。同时，由于高频率小政策的边际效用递减，叠加季节性因素，明年初销售增速或明显放缓。

消化库存货币化安置成热点模式

进入11月后，高层罕见就楼市直接发声，而聚焦点在于去库存。

11月10日，中共中央总书记习近平主持召开中央财经领导小组第十一次会议，对于房地产，习近平总书记有18个字表态，“要化解房地产库存，促进房地产业持续发展”。

11日，在国务院常务会议上，李克强总理强调要“以加快户籍制度改革带动住房消费”。紧接着的12日，国家财经领导小组办公室副主任刘鹤赴江苏等地考察时，再次强调“化解房地产库存”的问题。

这与现状紧密相关，截至10月底，全国商品房待售面积68632万平方米，比9月末增加2122万平方米，其中，住宅待售面积增加1180万平方米，再创历史新高。

易居研究院智库中心研究总监严跃进告诉记者，库存去化周期较长的城市，房价上涨往往会受到压抑，甚至容易出现房价持续下跌的风险。此类城市后续应该积极坚持去库存的导向，鼓励购房需求进入。

“大量库存不消化掉，也会对下一步开发投资决策形成阻碍，不利于房地产业持续发展。”夏丹说。

记者发现，地方也在想方设法去库存，并且将保障性安居工程打通，货币化安置成热点模式。

杭州今年出台了《关于大力推进住房保障货币化的指导意见》，针对国有土地征迁，着重提高货币化安置奖励标准。杭州市房屋征迁办工作人员说，新政后启动的国有土地房屋征收项目，地铁江城路已签约的83户货币补偿率达72.29%；凯旋路四期已签约的56户货币补偿率达67.86%；地铁南星桥项目征收住宅41户货币补偿率达70%以上。

内蒙古人大调研组也建议，进一步提高货币化安置比例，缩短棚改安置周期，同时尽快启动政府购买棚改服务工作，解决融资难题。11月18日，湖南明确，明年确保棚改货币化安置比例计划不低于50%。

严跃进分析说，地方政府通过此类补贴方式，也能够培育一批新的住房需求，进而使得一些新建商品住宅能够较好地去库存，且不需要单独开发安置房等房源，双重减负。对于购房者来说，则能够利用市场化的手段自主选房。

楼市现状

楼市银十显现疲态 70城房价近半环比下跌

■ 纪睿坤 报道

11月18日，国家统计局发布10月70个大中城市房价数据。

国家统计局城市司高级统计师刘建伟介绍，从涨幅看，10月份70个大中城市新建商品住宅和二手住宅价格环比综合平均涨幅分别比上月回落0.2和0.3个百分点。

与上月相比，70个大中城市中，新建商品房住宅价格下降的城市有33个，上涨的城市有27个，持平的城市有10个。

楼市无疑在“银十”出现疲软态势，这或许也是近日决策层频频释放“去库存”政策信号的另一原因。

然而，硬币的另一面，在中央明确“去库存”的主基调下，一线城市无疑是个特例，中房协名誉会长朱中一表示，楼市存在区域、结构性、阶段性过剩的问题，部分地方去库存还需要一定的时间，另一方面一线城市房价上涨的压力较大，风险也将日益凸显。

一线城市环比涨幅放缓

和全国的疲软行情相比，一线城市楼市的“银十”表现尤为特别，环比涨幅回落，同比涨幅扩大。

刘建伟称，环比来看，一、二线城市房价环比涨幅回落；三线城市新建商品住宅价格环比由持平转降，二手住宅价格环比持平。

刘建伟介绍，一线城市新建商品住宅与二手住宅价格同比均上涨且涨幅相对较大，涨幅分别比上月扩大2.4和1.1个百分点；二线城市新建商品住宅价格同比下降1.9%，降幅比上月收窄0.9个百分点，二手住宅价格同比则由上月下降0.9%转为持平；三线城市新建商品住宅与二手住宅价格同比下降，但降幅分别比上月收窄0.7和1.0个百分点。

涨幅最高的城市深圳同比涨幅达到了40.5%，上海涨幅为12.7%，北京涨幅为8.1%，广州涨幅为7.1%。

谈及一线城市环比涨幅放缓，同比涨幅处于历史高位的状态，亚豪机构市场总监郭毅分析，一线城市仍执行严格的限购政策作用下，楼市升温后，具备购房资格且支付能力强的客群已被透支，后续支撑楼市回暖的基础并不具备；另一方面，一线城市的房价升温也抬高了购房门槛。

在郭毅看来，目前一线城市的楼市仍然向好，但在购买量增长幅度有限的基础上，一线城市的亢奋将主要集中在高房价上。

佐证上述观点的另一组数据是一线城市的土地市场。中原地产研究部的数据显示，11月单月截止到11月18日的数据，北京、上海等4个一线城市成交住宅土地10宗，合计成交额高达243.37亿，从成交均价看，楼面价高达16973元每平米，环比上涨

幅度高达39.5%，从溢价率看，也创造了历史最高纪录，单月平均溢价率高达53.27%。

以北京为例，近期拍卖的丰台、顺义、通州等地块的楼面价均远远超过了在售房价。

需要注意的是，记者根据一线城市土地储备中心数据统计，11月，北京、上海、广州、深圳四大一线城市，待售土地达到了67宗，起价高达765.6亿，创造了历史最高纪录。

中原地产首席分析师张大伟介绍，预计一线城市单月整体土地成交额有望超过1000亿创造历史纪录。

高房价难题

房企对于一线城市土地市场的青睐，建立在当前分化的楼市基础之上。

决策层也意识到了三四线城市疲软的楼市，频频释放“去库存”的政策信号，住建系统专家、中介机构、开发商人士在接受记者采访时均表示，“去库存”政策将成为贯穿年底乃至2016年的主力政策。

然而，一线城市无疑是市场的特例，与全国层面的去库存相比，一线城市更需要解决本轮楼市推涨的高地价、高房价难题。

北京中原地产市场分析师张大伟称，连续的降准降息和松绑住房公积金的政策，即使和2008年相比，目前的购房成本和门槛也属于历史低位。



“但和2008年的行情不同，本轮楼市下行出现明显的分化行情，也就是说，频出的利好政策和宽松的货币政策都主要集中在一线城市。”张大伟提醒，房企青睐一线城市的土地市场就是一个例证，但这无疑将推涨一线城市的物业风险。

然而不能忽视的是，张大伟提醒，一线城市也将面临不一样的高库存难题。

以北京为例，张大伟介绍，截止到目前，北京年内出让了35宗住宅土地，平均楼面价在17800元左右，但事实上，其中大量的不可售物业，剔除干净，平均商品房住宅的楼面价高达3.8万元。

“按照过去北京地王的售价预期，地价占房价42%左右，售价预期均价将在8万左右。也就是说，未来地王要入市，房价起码得上涨100%以上，这些项目叠加2014年以来的顶豪套数有望达到3000套以上”，张大伟介绍。

张大伟称，涨价是肯定的，但在限购的限制之下，市场能够支撑这么多地王吗？

救市政策

监管层酝酿救市 楼市复苏尚需耐心

■ 张敏 报道

时隔多年后，“救市”再次成为房地产的关键词。自10月23日以来，监管层连续三次在公开场合谈到房地产，并传递出“去库存”的明确信号。

来自国家统计局的数据显示，今年1-10月，全国房地产开发投资增速为2.0%，连续22个月出现下滑。今年前三季度，GDP（国内生产总值）同比增长6.9%。

房地产走势持续低迷，并拖累经济增长。在这种背景下，“救市”成为政策备选项。在一些业内人士看来，去年出台的“930新政”，就已拉开“救市”大幕，此番喊话过后，还将持续有政策出台。

分析人士指出，我国房地产市场走势呈现出周期性特征，当前正处于第二个大周期的“末段”。供应过剩和区域分化的特征决定了市场进入到一个自发调整的新阶段，且此时面临的内外环境也大为不同，即使按照上一轮的刺激力度，市场也难以迅速升温。

化解库存兹事体大

在监管层看来，“高库存”已成为房地产市场的主要症结，也成为经济难点。根据统计局的数据，截至今年10月末，全国商品房待售面积为68632万平方米，同比增长14%，再创历史新高。与三年前相比，这一指标已经翻倍。

房地产业的高库存，如何影响经济增长？

上海易居房地产研究院副院长杨红旭表示，从近期房地产业对宏观经济的作用分析，销售复苏对经济的正面影响，远不如投资放缓对经济的负面影响。

他表示，其一，建筑活动可以拉动水泥、钢铁等房地产业的上游和中游行业，这些行业也是导致中国经济低迷的“重灾区”。其二，作为“三驾马车”的固定资产投资，是决定经济短期企稳的关键，而房地产又是固定资产投资中最低迷的部分。

统计局的数据显示，今年1-10月，全国房地产开发投资同比增长2%。同期的固定资产投资增速为10.2%。土地方面，前10月房地产开发企业土地成交价款5794亿元，



同比下降25.2%。

在拖累经济增长的背后，高库存还可能导政更为严重的后果。杨红旭续指，如果库存不降、房价下跌，还将威胁金融体系的安全。

杨红旭表示，我国银行业对房地产抵押物有很强依赖性，开发贷、个人房贷、政府平台贷，基本都以房地产作为抵押物，甚至连普通公司贷款和小微企业贷款的抵押物也多为房产。如果三四线城市的房价继续下跌，则很多贷款的质量将趋于恶化，进而冲击金融体系。

他说，对于商业银行而言，虽然近几年已经严控开发贷，但开发贷质量变差是不争的事实，在2012年之前放出去的贷款，不良率仍有可能上升。与此同时，卖地收入大减，地方政府偿债能力下降，也将使得地方平台贷的压力越来越大。

“2007年美国次贷危机就是与房价下跌有关。”杨红旭警示说。

周期性调整

我国房地产市场化之路并不久远，但“救市”早有先例。

一位不愿具名的券商分析师指出，我国房地产市场发展呈现周期性特征，每7年为一个周期，每个周期内包括5年左右的长期，和1-2年的衰落期。

该分析师表示，从房地产市场真正建立基础制度开始算起，第一个大周期在2003年到2008年。其中，2003年到2007年为增长期。在各项市场化措施的推动下，房地产市场规模迅速扩大，房价也快速上涨。

2008年初，全国商品房交易开始萎缩，

预示着衰落期的到来。统计局数据显示，当年全国商品房销售面积下跌19.7%，销售额下跌19.5%。70个大中城市房屋销售价格平均同比下降0.4%，环比下降0.5%，亦是多年来首次下跌。

但当年年底的一项措施，开启了第二个大周期。2008年10月，央行祭出“两成首付”，且将首套房贷款利率的下限扩大为基准利率的0.7倍。此后又祭出一系列税费优惠手段。

尽管“两成首付”仅维持了一年半，但从2009年到2014年上半年的五年多时间里，市场始终处于上涨期。直到2014年下半年，市场才明显降温。如今虽然成交量和价格有所回升，但房地产投资、拿地等指标仍处于低位，意味着衰落期仍未结束。

上述分析师指出，与上轮“救市”行为类似，在市场刚刚进入下行周期时，政府部门就已着手布局。他表示，本轮救市行为可追溯到去年的“930新政”，今年9月，央行又将非限购城市的首套房最低首付比例降至25%。

虽然去年以来的多次降息，已使当前的利率水平处于历史低位，但业内人士普遍指出，如今的救市力度仍然不及当年。

中原地产首席分析师张大伟就指出，现有的楼市刺激措施“力度很小”。他认为，如果监管层认为房地产市场已经到了“非救不可”的程度，那么不排除恢复到2008年的“两成首付、七折利率”水平的可能，也不排除继续松绑“限购令”的可能。如果这两项措施得以实施，就会真正刺激楼市。

至于税费优惠、放松首套房认定、提高公积金贷款上限等“常规武器”，业界普遍认为

为很有可能出台，但与前两项措施相比，其作用只能作为“辅助”。

市场回暖仍不稳定

即使真的出台楼市“强心针”，房地产市场会否像2008年那样，开启一个新的增长周期？受访者普遍认为不甚乐观。

张大伟表示，2014年出现的市场调整，有两个主要特征。其一，那是在没有明显打压政策和外部压力的情况下，房地产市场第一次出现调整。相比之下，2008年的市场调整，有着国际金融危机的影响。

其二，在本轮调整过程中，市场首次出现了区域分化情形，并在不断加剧。具体表现为：一线城市供不应求，地价飙升；二三线城市供应过剩，投资乏力。

张大伟认为，这说明房地产市场出现了自发调整。正如很多“产能过剩”的行业一样，即使有政策干扰，这个调整的过程也不会在短期内结束。

国家统计局发布的数据显示，今年10月，全国70个大中城市中，有27个城市的新建商品住宅价格出现环比增长，比9月减少12个，70城市的房价平均环比涨幅也明显收窄。机构分析指出，这说明市场回暖的势头并不稳定。

张大伟指出，如果出台类似“两成首付、七折利率”的强刺激政策，市场销售将会有明显改善，并带动房价提升。但这只是“去库存”的过程，房地产开发投资、新开工等供应端指标并不会迅速改善，还需要一个缓慢的恢复期。

另一个不确定因素在于财政政策。上述分析师表示，2008年末出台的“四万亿”投资，有一部分流入了房地产业，并间接刺激楼市回暖。如今虽然信贷环境宽松、资金成本低，但其作用无法和“四万亿”相比。

上述人士表示，从数据指标来看，房地产市场的调整仍未见底，房地产投资增速、新开工面积、拿地金额等指标有可能继续下滑。种种迹象表明，即使出强力刺激政策，房地产市场也很难像2009年那样迅速回暖。未来市场将呈现出供需趋于平衡，房价上涨趋缓、市场低速运行的特征，房地产业对于国民经济的拉动作用将不可避免地削弱。