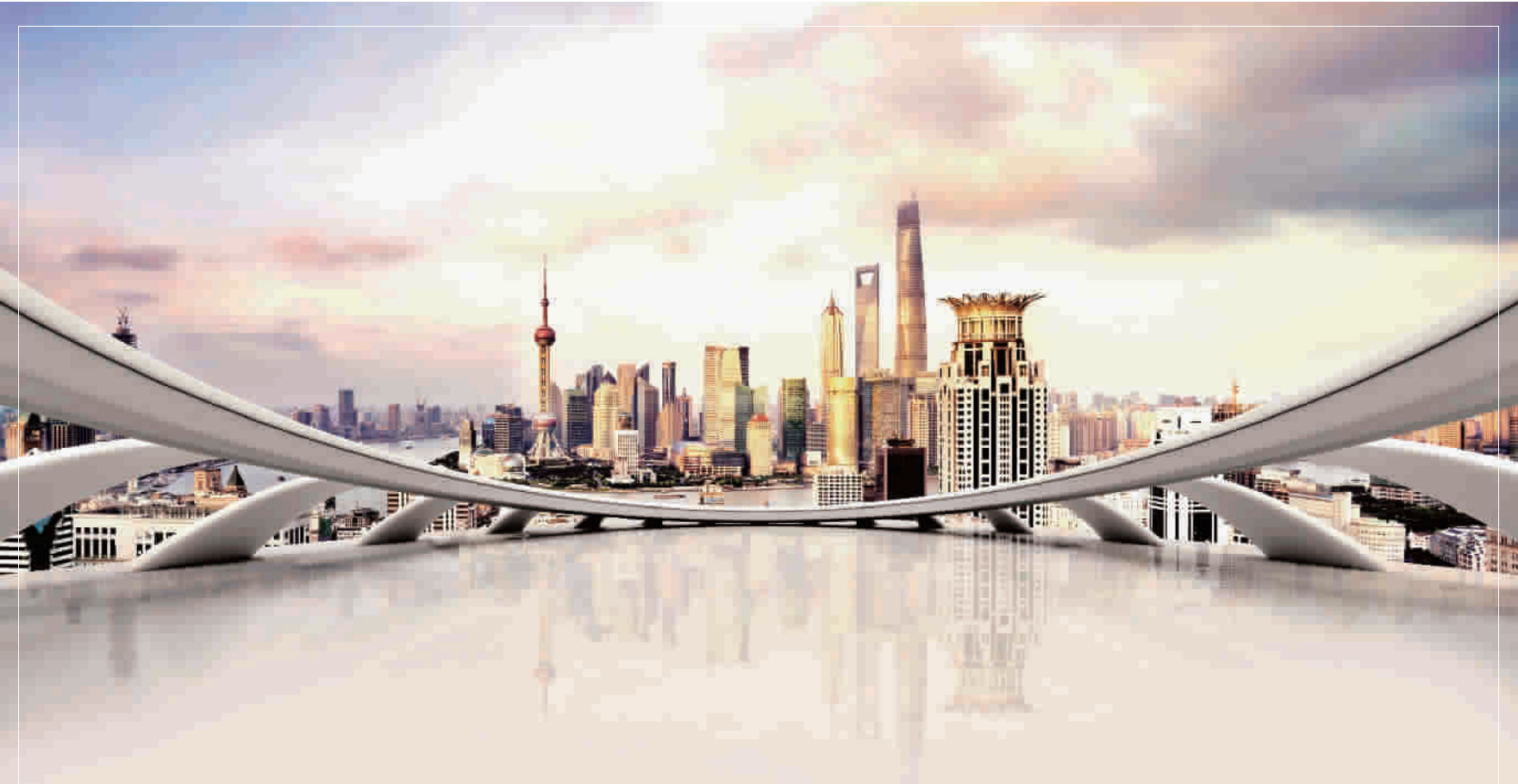


新民楼市

本报专刊部主编 2016年5月19日 星期四 责任编辑:夏菁岑 视觉设计:薛冬锐 编辑邮箱:xiaqc@xmwb.com.cn



从大都市“溢出效应”中获益 二线城市： 楼市高库存风险退潮

最新数据表明,围绕中国房地产市场的“舆论场”正在发生转变,其中较鲜明的一点即为:对楼市高库存的恐惧已如潮水般退去,尤以二线城市较为突出。这让此前对房地产市场库存堆积风险惴惴不安的房企们松了一口气。

文 / 岳文

南京住宅库存量下滑

以南京为例,据最新数据显示,目前南京全市的住宅库存量已经下滑至 2.65 万套。如果按照 2016 年前四个月的月均住宅成交量计算,目前的库存仅可供两个月去化。若把周期拉长,按照此前一年的成交速度,目前库存也仅能销售 3 个月左右。在南京的八大板块中,包括江宁、江北、河西等在内的六个板块,库存去化周期已经全线下滑至 3 个月以内,最低仅为 1 个月。

三个月前,南京相关部门对于去化库存仍心存疑虑。彼时,南京市出台《关于进一步促进我市房地产市场健康发展的意见》,意见要求进一步提高征收拆迁货币化安置的比例,此举旨在加快区域存量商品住宅出清。而眼下南京购房者的乐观预期带动的购房潮已将库存压力一扫而光。

苏州楼市如何补库存

苏州的购房者同样表现积极。据相关媒体报道,苏州

一开发商在 5 月 6 日推出 700 套房源,两小时内一售而空,平均每套总价 500 万元左右。

据苏州市住建局网站的最新统计,苏州市区可售住宅仅 21681 套,按照当地楼市的销售速度,仅可供销售两三个月,而如此库存量在一二线热点城市中也是最低的。对苏州楼市而言,当务之急已经不是去库存,而是如何补库存。

环顾中国二线城市,同样的故事不止发生在经济发达的长三角地区。华中地区的武汉、华东的合肥等城市亦上演类似一幕。一个季度前,市场最担心的还是房地产库存高企堆积的风险,而三个月后,行情却大为不同。

从“溢出效应”中获益

二线楼市何以如此热闹?这首先得益于政策释放了清晰的信号:房地产仍是受到高度“呵护”的行业。对任何一个省市而言,房地产都是支撑着地方 GDP 增速的产业。一旦房地产这个领域面临压力,地方政府往往出台措施,释放救市信号。过热则降温,过冷则添薪火。

而且,一线城市的大门已经对许多购房者封死。上海在 3 月 25 日出台 9 项新政,二套房非普通住宅首付比例提高至 70%,同时将非沪籍人士购房缴纳个人所得税和社保的年限提高至五年及以上。这就迫使部分购房者只能退而求其次,选择上海周边的城市落地,这一现状造成最直接的后果就是诸如昆山这样的城市房价水涨船高。那些紧邻一线大都市的二线城市,都从前者的“溢出效应”中获益。5 月 1 日发布的百城楼市价格指数显示,2016 年

4 月,全国 100 个城市(新建)住宅环比上涨居前五位的依次是:惠州、昆山、中山、厦门、苏州,而将北京、上海、深圳和广州的楼市涨幅皆甩在了后面。

金融机构住房贷风险有限

市场普遍认为,一线城市房地产崩盘的风险微乎其微,二线乃至三线城市一度因高库存而引起担忧。积压在开发商手中的房子一旦难以变现,开发贷款兑现出现问题很容易进一步引发银行业的金融风险。如今,楼市风险正如击鼓传花,从开发商和金融机构手中转移至高位接盘的个人身上。相比开发商与金融机构,个人购房者体量渺小,但千千万万的后者分散了集中于开发商和金融机构的风险。

目前中国的个人购房贷款余额占房地产领域贷款的 2/3,个人房贷的质量决定了房地产领域贷款质量和金融风险可控。高比例的首付贷款,意味着中国金融机构承受的住房贷风险有限。美国“次贷”危机的根源在于金融机构以极低的首付比例和初期利率水平,将资金发放给没有真实还款能力的个人,而中国目前的情况与此大不相同。

对于中国个人购买者,房子更像是一场财富的代际传承。抛开北京和上海这样的一线城市不论,即便在昆山、苏州这样的二线城市,哪怕是三四线城市,倾全家之力帮助子女买一套房,已经很常见,借此,家庭财富从父辈转移到子孙辈。市场因此得以维系,这似乎也是可以理解的现象。但不可否认的是,当下楼市尚处高位,一线城市泡沫挤出效应有所显现。