

2016年楼市高库存压力依然不可小视

国家统计局日前公布的“2015年11月份70个大中城市住宅销售价格变动情况”显示，11月份房价同比上涨的城市数量已达三成，同时部分三线城市房价开始止跌企稳。

业内人士认为，从11月房价走势来看，部分一线城市房价上涨态势日益凸显，一线城市未来也将面临库存去化难题。同时，随着楼市进一步分化，二三线城市楼市库存压力依然可观。

三线城市止跌

国家统计局披露的数据显示，11月份，房价同比上涨的城市数量达到21个，占比30%。房价涨幅最高的城市依然是领涨全国房价12个月的深圳，与去年同期相比上涨38.9%。

从环比方面，11月份全国70个大中城市新建商品住宅价格环比上涨的城市个数33个，接近半数。深圳仍是“领头羊”，新房价格比上月大涨2.9%。

部分城市楼市为何再现“暖冬”

业内人士表示，今年以来，包括降息、降低首付比例、公积金政策调整等一系列房地产优惠政策陆续出台，其促进房地产市场销售的政策效果已开始显现。数据显示，今年11月，全国商品房销售面积超过1.4万平方米，增速比传统上属旺季的10月还高3.1个百分点；11月销售额近万亿元，同比激增20.2%，比“银十”提高7.8个百分点。

刘建伟说，从11月份70个大中城市新建商品住宅和二手住宅价格来看，较上年同期的环比综合平均涨幅已由7月份连续4个月的涨幅回落转为涨幅扩大，这表明部分城市房价已经出现企稳势头。



值得关注的是，三线城市一年以来首次止跌。数据显示，11月份，国家统计局调查的三线城市新建商品住宅价格环比由下降转为基本持平。这一因素进一步拉升了当月70个大中城市房价的整体涨幅。

一线城市供需明显高端化

“年底，中高端住宅市场大幅放量，拉升了一线城市的成交均价，是11月房价走势中的新变化。”世邦魏理仕华东区研究部资深董事谢晨说。笔者近期在北京、上海和深圳等一线城市调查发现，尽管2015年楼市接近“收官”，但一线城市部分房地产市场不冷不热。

11月7日，深圳新房市场近10年来的最大体量推盘——深圳龙华壹城中心1637

套房源在6个小时内售罄，签约金额高达60亿元。在北京，多个在售楼盘从12月1日开始提价，如远洋地产宣布旗下某品牌高端住宅产品价格上浮5%。

业内人士表示，三季度以来，一线城市“地王”频出推高了后市的房价预期。

“一线城市土地价格大幅度上涨的后果之一，就是部分区域房价出现新一轮上涨乃至过快上涨。”中原地产首席分析师张大伟认为，由于从2013年开始，一线城市“地王”频现，新上市的商品房定价出现高端化趋势，拉高整体房价水平。

笔者在上海调查发现，最近有区域性地王“出没”的新江湾城、莘庄、江桥等板块，由于楼价已赶超同区域商品房售

价，使得周边二手房主出现临时“涨价”15%~20%。

高库存压力仍现

国家统计局数据显示，截至今年11月末，商品房待售面积近7亿平方米，而去年同期尚不足6亿平方米，一年陡增1亿平方米。业内人士表示，这表明未来中国楼市库存积压仍很可观。

北京万科总经理刘肖认为，北京、上海等一线城市已呈现出住宅价格豪宅化、高端滞销化的趋势。据中原地产统计，截至目前，北京年内销售单价超过10万元/平方米的住宅项目达到25个，2016年此类价位的豪宅数量将翻番。对此，亚豪机构市场总监郭毅等市场人士均表示担忧：“2016年，5000套豪宅价格产品的潜在供应，与每年北京楼市最高仅200套豪宅的去化需求速度形成了强烈的反差。在供过于求的严峻形势下，高价商品房市场正在形成‘堰塞湖’。”

业内人士分析认为，由于住宅库存居高不下，三四线城市房价下降压力已传导至二线城市；一线城市楼市虽然现在仍供不应求，但后市可能出现高房价引发的滞销状况。笔者在一些西部省份调查了解到，一些地级市的楼盘已积压了两三年，当地开发商甚至表示“未来两年内状况很难改善”。

同策咨询研究部总监张宏伟表示，尽管一线城市需求量大、豪宅频出，但普通住宅市场依然供不应求，楼市存在供给结构矛盾。

(据《中华工商时报》)

读

《楼市周刊》

LOU SHI ZHOU KAN

晓周口楼市

欢迎在《楼市周刊》刊登房产广告

一、欢迎国土、住建、规划等城建职能部门提供有关城市建设、房地产开发方面的新闻线索，欢迎投稿。稿件接收：zkrbcd@163.com

二、欢迎各房地产商提供有关楼盘特色规划、建设、销售、物业及内部活动方面的线索。

三、欢迎市民提供维权方面的线索。

热线：18639402995 15890586878 13592220033 13673881771 0394—8599343