

# 房地产投资持续放缓，待售面积增加 去库存成为“国家任务”（中央经济工作会议精神解读③）

《人民日报》（2015年12月25日 02版）

## 化解房地产库存



按照加快提高户籍人口城镇化率和深化住房制度改革的要求，通过加快农民工市民化，扩大有效需求，打通供需通道，消化库存，稳定房地产市场



落实户籍制度改革方案，允许农业转移人口等非户籍人口在就业地落户，使他们形成在就业地买房或长期租房的预期和需求



明确深化住房制度改革方向，以满足新市民住房需求为主要出发点，以建立购租并举的住房制度为主要方向，把公租房扩大到非户籍人口



发展住房租赁市场，鼓励自然人和各类机构投资者购买库存商品房，成为租赁市场的房源提供者，鼓励发展以住房租赁为主营业务的专业化企业



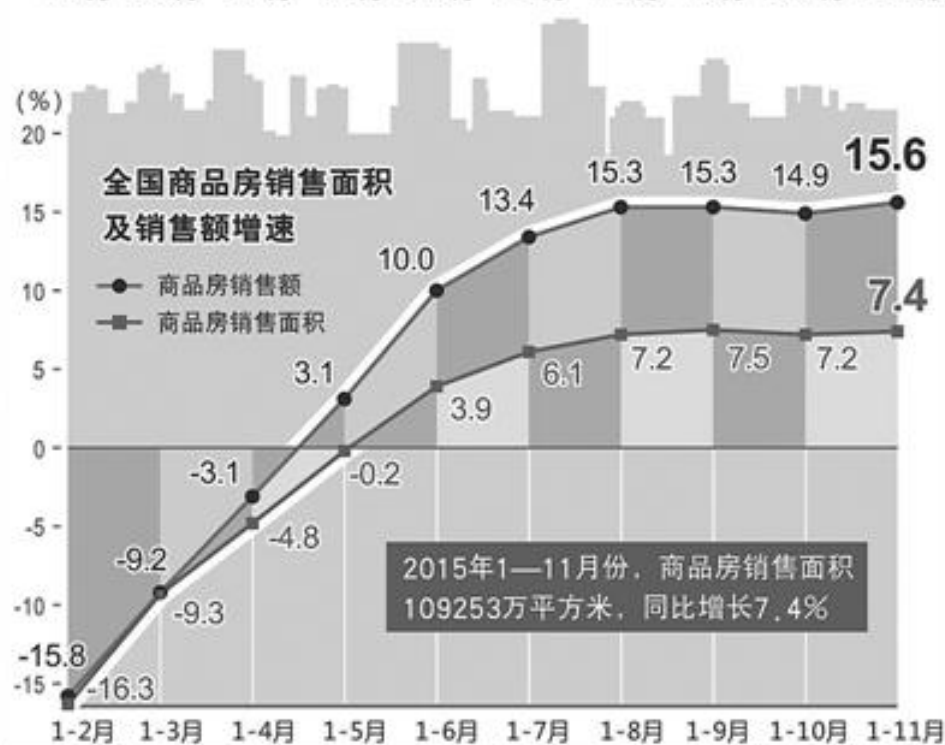
鼓励房地产开发企业顺应市场规律调整营销策略，适当降低商品住房价格，促进房地产业兼并重组，提高产业集中度



取消过时的限制性措施

## 2015年1—11月份

### 全国房地产开发投资和销售情况



新华社记者 卢哲 编制

今年中央经济工作会议上，化解房地产库存成为明年结构性改革五大任务之一。楼市库存究竟有多大，究竟该如何化解？

楼市库存压力有多大

期房需要 4.5 年来消化

国家统计局数据显示，截至 11 月末，我国商品房待售面积 69637 万平方米，比 10 月末增加 1004 万平方米。即便库存仍在增加，今年前 11 月，我国还新开工房屋 140569 万平方米。这意味着新房仍将源源不断涌向市场。

社科院城市与竞争力研究中心主任倪鹏飞算了一笔账，截至今年底，我国商品住房总库存预计达到 39.96 亿平方米。其中现房库存约 4.26 亿平方米，去化周期 23 个月；期房库存约 35.7 亿平方米，需要 4.5 年来消化。“今年中国楼市呈现的特点与过去十年间供不应求的局面完全不同。”

受库存压力的影响，今年以来，房地产投资同比增幅持续放缓和快速下滑。“今年房地产住宅投资同比增幅持续下滑，已快接近 2009 年 2 月的历史最低值。”倪鹏飞说，房地产投资下降直接拖累经济增长，初步测算，今年前三季度，房地产投资对经济增长的直接贡献率已降到只有 0.04 个百分点，创下 2000 年以来的新低，几乎要落入负增长贡献轨道。

实际上，今年以来，中央出台的有利于稳定楼市的调控政策不少。今年“330 新政”后，在降低房贷首付比例、购房满 2 年免征营业税等优惠政策的支持下，我国房地产销售面积增速已经从 1 至 2 月的 -16.3%，逐步回暖，最终使去年底至今年的商品房销售增速呈现出对勾型反转。

然而，受不动产特点的局限，楼市回暖程度并不一致，压力分化是今年楼市最突出的特点。分区域看，1—11 月份，东部地区商品房销售面积同比增长 9.6%，增速比 1—10 月份提高 0.3 个百分点；而西部地区商品房销售面积同比增长 3.8%，增速回落 0.1 个百分点。分城市看，库存压力更非“全国一盘棋”。在社科院财经战略研究院博士李超看来，过去几年住房需求的“同跌同涨”的局面，在 2015 年终结，楼市进入了一个全面大分化时期：一线城市和人口基本面较好的二线城市，住房需求持续高涨，总体上呈现“量稳价增”的局面；其它二线城市和部分三线城市从规模扩张转为结构优化，总体步入“量减价稳”阶段，有一定的库存压力；部分三线城市和四线城市需求总体乏力，“有量无价”，库存压力大。

去库存如何发力

远近结合，供求双向发力

“三四线城市库存压力依然很大，可见单纯依靠宏观政策，已经难以刺激需求，更难达到综合目标。”倪鹏飞说。

正是基于目前的楼市特点与人口特征，今年中央经济工作会议为楼市去库存开出的药方更加突出改革红利，按照加快提高户籍人口城镇化率和深化住房制度改革的要求，通过加快农民工市民化，扩大有效需求，打通供需通道，消化库存，稳定房地产市场。

“楼市去库存要近期与远期统筹结合，供给与需求双向发力，多措并举。制度性变革有利于解决房地产中长期需求问题，而短期看，去库存还是要在库存压力大的城市减少甚至限制新的供应，并鼓励开发商降价出清。”国务院发展研究中心市场经济研究所所长任兴洲说。

倪鹏飞也认为，去库存需要双向发力。供给端要做减法，减少库存高的城市和区位的新房开工规模；通过企业并购重组等形式减少项目烂尾。需求端则要做加法。“打通保障房与商品房的供给渠道，如果棚改可以从商品住房市场购买项目，则5年可以消化库存15亿平方米。此外，还可以探索共有产权住房制度，形成针对农民工等中低收入人群、按照商品住房产权分期累计让渡的购房支付机制。”

目前库存压力主要集中在三四线城市，而这些城市去库存不能仅依赖住房政策，还需要产业支持。“不解决三四线城市的人口流出问题，房地产政策效果有限。”中原地产首席分析师张大伟认为，产业是支撑城市人口集聚的关键因素，提高三四线城市的就业吸引力才是解决楼市库存的重要出路。

去库存面临哪些挑战

切忌“一刀切”，过剩城市需严把土地闸门

有人质疑，此次中央经济工作会议提出“要取消过时的限制性措施”，是不是意味着北京、上海、广州也可以全面放开限购了。对此，张大伟分析，全国唯一还在执行的限制性政策只有贷款套数的限制和一线城市的限购。考虑一线楼市现状和防范系统性风险，取消仅剩的这两条限制性措施的空间并不大。

也有人提出，“鼓励自然人和各类机构投资者购买库存商品房，成为租赁市场的房源提供者，鼓励发展以住房租赁为主营业务的专业化企业”，引入社会资本去库存是此次“药方”的一大亮点。不过，不少专家认为，这对化解三四线城市库存的作用有限。

“发展住房租赁市场有利于完善满足多层次需求的住房供应体系，不过引入机构投资者还需要看配套扶持政策是否落地。”任兴洲认为，目前一二线城市的租赁需求比较

旺盛，但是库存压力不大，因此房价较高，导致机构投资者进入市场的资金压力很大，如果没有融资、税收等方面的扶持政策，很难盈利。反观三四线城市，虽然库存较高，但租赁需求不旺，现有市场基本没有太大缺口，机构投资者未必有投资意愿。

既然楼市分化加剧，去库存也切忌“一刀切”。“每个城市得的病不一样，也不能吃一样的药，一定要因城施策。”任兴洲分析，今年“330新政”后，一线城市和部分热点二线城市的住房需求释放较快，目前库存正常。而三四线城市的库存仍在持续增加。“这种情况下，三四线城市的地方政府一定要忍住固定资产投资下降的短痛，尊重市场的调整周期，严把土地供应的闸门，决不能再给市场释放压力。”

来源：人民日报

[http://paper.people.com.cn/rmrb/html/2015-12/25/nw.D110000renmrb\\_20151225\\_2-02.htm](http://paper.people.com.cn/rmrb/html/2015-12/25/nw.D110000renmrb_20151225_2-02.htm)