



总第10407号 国内统一刊号:CN33—0018  
 邮发代号:31—2 热线电话/传真:(0571)88860470 88852349  
 电子版:www.zjrrb.com  
 E-mail:zhj9759@163.com  
 地址:杭州市余杭塘路69号12号楼115室 邮编:310012

# “去库存” 下的中国楼市之变

## ——来自一线的中国房地产报告



■新华社记者

进入2016年,中国楼市发起“去库存”攻坚战,一边是一、二线城市轮番上演楼市“盛宴”,一边大多数三、四线地区消化库存仍前路漫漫,“冰火两重天”的中国楼市正在演绎怎样的变局?又将如何影响你我的住房梦?新华社记者近日奔赴多地调研,探寻中国楼市真相。

### 涨涨涨! 多地“一房难求”加剧楼市两极分化

7月14日傍晚,安徽省合肥市经开区世茂翡翠首府楼盘新放出112套精装修房源,不到1小时销售1.5亿元,全部房源连夜售罄。

“能买到房就是赚到了。”大学毕业留在合肥的陈先生费尽周折当晚如愿购得心仪的一套房子。他告诉记者,尽管14200.79元/平方米的价格比去年1月首次开盘的8000元涨了近80%,但考虑到是精装修,还是学区房,交通购物也便利,这个价格也能接受。

上万人争抢几百套房源、买房拿号得靠硬关系……继年初北上广深四大一线城市房价暴涨之后,上半年合肥、南京、苏州等二线城市也出现“一房

难求”现象,尤其合肥市39.57%的房价涨幅居各大城市首位,成为楼市一匹“黑马”。

“上半年楼市的分化正从‘少数城市热、多数城市冷’转向两极分化进一步加剧。”中国社科院城市与竞争力研究中心主任倪鹏飞说,如果分城施策执行不到位,2016年全年房价上涨预计从一、二线城市向三线城市扩散,库存增加预计从三、四线以下城市继续向二、三线城市蔓延。

在中国社科院世经政所国际投资研究室主任张明看来,本轮房地产市场反弹一个显著特征就是房价先反弹,带动成交量回暖,最后拉动房地产投资。“价格反弹先于数量反弹,表明这轮反弹与政府加速去库存、宽松的信贷政策有关。”

### 愁愁愁! 边消化边新建“去库存”仍前路漫漫

根据国家统计局数据,6月末,全国商品房待售面积71416万平方米,比3月末减少2100万平方米,比5月末减少753万平方米。今年以来,

尽管在一系列政策推动下,我国房地产去库存取得一定成效,一、二线城市库存压力基本释放,多数城市库存消化时

间缩短,但数据还显示,当前去库存仍压力大,截至今年6月末,全国商业营业用房待售面积高达1.53亿平方米,同比激增23%。

中国指数研究院常务副院长黄瑜用另一个视角观察去库存——由竣工待售、在建未售及待开工面积三部分组成的商品房库存总量。据初步统计,2016年5月全国商品房库存为55.5亿平方米,按照过去三年的平均销售速度来看,需要4.7年时间才能完全去化,高于2010年需要3年的水平。

“今年以来房价已经平均往下走了两三百元。”谈到周边楼市,位于江西省宜春丰城市的江西政昊置业有限公司总经理施自强仍感到一丝寒意。即便房价每平方米只有三四千元,他在丰城市中心开发的一个楼盘从去年销售至今仍有400多套商品房待售,住宅总面积高达4万多平方米。

值得警惕的是,非住宅房也严重过剩。施自强说,受电商冲击影响,公司目前还有1万多平方米商业写字楼没有售出。“现在只能慢慢熬,希望能熬过这个‘冬天’。”

更多城市也面临商业地产高空置率的压力。黄瑜分析,目前成都、沈阳、重庆、天津等二线城市的写字楼空置率均超过30%,明显高于其他城市;部分城市的短期商办库存已经

超过住宅,如2016年5月成都的商办可售面积为1007万平方米,而同期住宅库存仅为749万平方米。

“新一轮‘地王’潮下,应警惕部分城市仍热衷土地开发,去库存不力。”倪鹏飞说,目前三、四线去库存的速度远低于一、二线城市,但是投资和开工面积远远高于一、二线城市,消化的量赶不上新增的,最终导致库存越积越多。

### 新新新! 在“人的城镇化”中挖掘楼市新动力

自2015年年底以来,全国各地100多个城市出台了去库存政策,包括购房补贴、税收优惠、户籍制度改革等,其中多地探索的“房票”制度成为化解拆迁矛盾、消化库存住房和助推城镇化建设的一大创新。

一边要大力去库存化解楼市风险,一边要保持楼市适度投资扮演好经济“稳定器”角色,未来房地产市场的新动力何在?

“人的城镇化”是去库存的重要途径,也是推动未来房

地产市场发展的新动力。”黄瑜说,我国农民工总量庞大,可为房地产市场带来较大的潜在需求。数据显示,截至2015年,我国农民工总量27747万人,约占全国人口两成。

根据“十三五”规划,到2020年我国常住人口城镇化率将达到60%,户籍人口城镇化率也要达到45%,意味着未来将有超过5000万人口向城镇迁移,超过7000万农村人口向市民转化,这些都是未来新的住房需求,也是楼市发展动力所在。

挖掘房地产市场发展的新动力,短期看重在稳定市场发展,防范风险。如对房地产调控要把握好因城施策的主基调,要控制三、四线城市商品房开发土地供应,加速去库存。

挖掘房地产市场发展的新动力,长期看要和改革赛跑,以制度性创新释放住房新需求。未来关键要满足两类人的居住需求,新就业的大学生和新进城的务工人员。

倪鹏飞说,在绝对供过于求的情况下,要推进供给侧结构性改革,增加教育、医疗等公共服务供给,通过鼓励农民工购房、针对新市民购房的信贷政策调整、建立购租并举的住房制度等刺激新需求入市,真正让新市民融入城市,在城市安家立业。

## 省报协报业党建 研究工作委员会 第一次会议在嘉兴召开

本报讯 记者傅缨报道

7月22日上午,省报协报业党建研究工作委员会第一次会议在嘉兴日报报业传媒集团举行,会议宣读了《关于组建省报协报业党建研究工作委员会及组成人员的通知》,讨论并通过了研究会章程等。这标志着省报协报业党建研究工作委员会正式成立,全省报业系统党建工作从此有了专门的研究和交流平台。省报协副会长黄柏青,嘉兴市委宣传部副部长、文明办主任姚伟出席会议并讲话。浙江日报、浙江工人日报、浙江教育报以及全省11家地市报相关领导参加了会议。会议推选嘉兴日报报业传媒集团党委书记、社长蔡伟达为研究会主任,嘉兴日报报业传媒集团纪委书记吴建华作为秘书长。

报业系统是宣传党的路线、方针、政策的主阵地,是上情下达的沟通桥梁。当前,报业发展进入了新的历史时期,新闻宣传工作面临着前所未有的困难和挑战。增强报业党建工作活力和实效,提高报业党建工作科学化水平,对于推进报业发展具有非常重要的现实意义。加强报业党建工作,确保党对新闻媒体的领导,是引领报业健康发展的重要“引擎”。报业系统党建工作不仅关系到舆论宣传工作的导向,而且也关系到新闻工作者队伍整体

素质的提升。

今年是中国共产党成立95周年。95年前,中国共产党在嘉兴南湖扬帆启航。省报协报业党建研究工作委员会在党的诞生地成立,召开第一次会议,从党的诞生地起步出发,不忘初心,继续前行,是对党优良传统的继承和发扬,同时,报业党建研究会的成立,也给广大报业工作者提供了一个广阔的平台,通过在更大范围、更高层次上深入调查研究,形成更多的理论成果和实践成果,将对提高报业党建工作科学化水平,进一步加强新闻工作者队伍建设,推动报业转型发展产生重要影响,发挥积极作用。

### 意识流

## 互联网的宠儿何以失宠

■阮向民

角。当然,电商模式更便捷的营销方式,更低廉的商品报价是一方面因素,但数码卖场本身的问题,也许更值得反思。

曾有媒体记者做过现场体验,走进全国任何一家数码卖场,都会被迎面而来的拉客者团团围住,给消费者强烈的心理压力,而且这些拉客者的语言以及素质,让消费者感觉自己就像“待宰的羔羊”。

另一方面,数码卖场水货泛滥、虚报价格等行为也让许多消费者深恶痛绝,而一旦发现问题去找卖家沟通,又往往缺乏双方当时的交流记录而难以举证。大家知道,同一款数码产品,因为配置不同,价格就会发生很大差异,这也给数码卖场一些不良经营户浑水摸鱼创造了条件。

与互联网息息相关的数码卖场,最终被基于互联网手段的电商模式逼到墙角。当然,电商模式更便捷的营销方式,更低廉的商品报价是一方面因素,但数码卖场本身的问题,也许更值得反思。

曾经,互联网时代的开启,一度让数码卖场千娇百媚;而如今,随着互联网时代的深入,数码卖场正在经历着一场无比痛苦的生存危机。从宠儿到失宠,成也互联网,败也互联网,如同一个黑色幽默。

与互联网息息相关的数码卖场,最终被基于互联网手段的电商模式逼到墙角。当然,电商模式更便捷的营销方式,更低廉的商品报价是一方面因素,但数码卖场本身的问题,也许更值得反思。

与互联网息息相关的数码卖场,最终被基于互联网手段的电商模式逼到墙角。当然,电商模式更便捷的营销方式,更低廉的商品报价是一方面因素,但数码卖场