

中国楼市跌到 2008 年以来最低点 或持续到 2016 年



9月18日，国家统计局发布70个大中城市的房价数据，8月，新建住宅平均同比上涨0.54%，二手房住宅平均同比上涨0.11%。

也就是说，本轮房价接近跌回一年前，“按照目前的下调趋势，房价将在9月份跌回一年前”，中原地产首席分析师张大伟介绍。

以北京为例，目前二手房比去年同期仅上涨了0.4%。

在全联房地产商会创会会长聂梅生看来，房地产行业进入了2008年以来的最低点，“从投资、库存等多项数据判断，当前的房地产形势依然严峻，且该形势或将持续到2015年，更为悲观的估计是持续到2016年”。

2008年以来最低点

根据国家统计局的数据，8月，70个大中城市新建商品住宅价格下调的城市数量为68个，仅温州持平，厦门微涨。

而从平均房价指数变化来看，8月新建住宅平均跌幅达到1.15%，二手房住宅平均跌幅达到了0.8%，已经连续4个月下调。

“下调房价的城市数量68个，创造了历史记录；与此同时，跌幅也是历史上第一次如此之快，远远超过此前的预期。”张大伟说。

聂梅生表示参加过不少房企公司有关2014年市场的预判，以及公司2014年销售业绩的制定，目前来看，市场形势比很多公司的预期要差得多。

在此背景下，房企也进入全面入冬、取暖模式，购地更为谨慎，截至9月15日，20大标杆房企合计年内拿地仅1873亿，相比2013年同期的3698亿，减少了1825亿，同比减少幅度高达49%。

值得一提的是，北上广深四大一线城市已经连续 2 个月全线下跌。

8 月，一线城市新建商品房环比降幅均超过 1%，其中，北京环比下降 1.2%，上海环比下降 1.3%，广州环比下降 1.3%，而深圳环比下降 1.1%。

另外，二手房方面，北京环比下降 0.9%，上海环比下降 0.7%，广州是环比下降 1.4%，深圳是下降 0.5%。

“房价已经连续两个季度在负区，1-8 月份比 1-7 月份还要负得更多，本来是可以慢慢筑底，现在又下去了一点，同比来看，有一个跳崖式跌落。”聂梅生表示，另外，从房地产投资、景气数据等诸多数据来看，这也是 2008 年以来楼市的最低点。

地方面临压力

“房地产市场的本轮深度调整基本可以宣告黄金十年的结束，转而进入白银时代。”北京大岳咨询有限责任公司总经理金永祥介绍。

张大伟判断，需求购买力的透支、过度的房地产投资、较高的待售面积，以及较为谨慎的货币政策都预示着白银时代的楼市，短期内不具备大幅反弹的空间。

根据国家统计局此前发布的数据，8 月，统计局公布的商品房待售面积 56160 万平方米，这一数据自 2012 年 4 月以来，已经连续 29 个月保持上涨。

与低点时（2012 年 3 月全国商品房待售面积为 30122 万平方米）相比，最近两年多来，全国商品房待售面积增幅达到 86.4%。

“待售面积非常高，当前市场和政策总的估计都判断，目前去库存化是需要时间的。”聂梅生也认为，本轮楼市调整最快将 2015 年结束。

张大伟也认为，本轮市场的调整周期将起码延续到 2015 年初。成交量有可能在 4 季度出现触底迹象。但价格从目前看，有可能到 2015 年一季度才出现明显的企稳。

在此背景下，地方政府也开始启动第二轮救市阶段。

根据 21 世纪经济报道记者的统计，近期，四川、福建、湖北等地发文，通过财政、税费补贴等形式刺激楼市。

更值得一提的是，诸如湖北、福建等地的救市文件涉及不少有关信贷方面的松绑内容，比如湖北救市文件要求下调首套房贷款利率的下限为基准利率的 0.7 倍。

“这很有意思，地方政府并无银行的管理权限，但依然发布要求银行降低贷款利率的文件。”张大伟说，这也能理解，一方面给市场信心、增加市场购房者救市预期；另一方面将稳增长的压力转移到银行，给银行施加压力。

从目前各地房地产降温的情况来看，张大伟判断，后期可能还会有 10 个以上省份发布目的为救市的省级房地产健康发展意见。