

【楼市观察】

专家调研商品房空置率 全国6000万套空置有可能

肖明

“中国660多个城市,连续6个月以上电表读数为零的空置房高达6540万套,足够2亿人居住。”

这样一则消息,虽然出处不明但依旧不脛而走。先是说国家电网公司利用智能电表统计的数字,后来又流传说是社科院的调查,亦有说法称是国家统计局城市调查队的调查。虽然这些传闻来源逐一被证明不属实,但全国住房的空置率到底有多高,依然是万人瞩目的数字。

“我们查北京小区的电表发现,北京市自2004年开始入住的居住小区中普通住宅的空置率平均为27.16%,这个数字显得比较高。”北京联合大学应用文理学院城市科学系张景秋和孟斌老师,早在2年前就进行了小区电表的抽样调查。在近期社会对于全国城市到底有多少空置房而大打口水战时,他们相信自己掌握了商品房空置率的真实数字。

而全国政协委员、住房和城乡建设部房地产估价与房地产经纪专家委员会委员郭松海也认为,商品房真实空置率这个关键的数据,需要政府尽快调查出来。

“这将触及到一部分人的利益,因为有空置房的都不是一般人。国家需要尽快了解住房情况,出台新的政策,提高持有套住房的成本。”郭松海说。

北京27%的电表几乎不走

此前有媒体报道指出,国家电网公司在全国660个城市的调查显示,有高达6540万套住宅的电表连续6个月读数为零,按每套房三口计算,可供近2亿人居住。

对于这个数字,记者致电国家电网公司,得到了明确的否认。电网公司称,全国目前共有3亿个电表用户,而其构成非常复杂,企业用户和农村用户夹杂在一起,很难甄别城市空置房。而智能电表实际只占很少一部分,大部分还是机械表和插卡表。前者需要抄表员抄表,插卡表则需要住户自己买电。

“电网公司无此能力核查空置房数字。尽管智能电表的确能查谁的表没有走,但是总体比例太低。”国家电网公司新闻处工作人员说。

记者在自来水集团也得到类似的回应。北京自来水集团宣传部长魏告诉记者,北京的自来水表分为人工抄表、智能和小区管理三种。北京有200多万户水表,但是自来水集团并没有对水表少走或不走进行专门统计。“通过查水表,看水表走没走,来查有没有人住,这个难度很大。”

不过,难度即便很大,仍然有第一个吃螃蟹的人。

北京联合大学应用文理学院城市科学系张景秋和孟斌带领课题组,对北京50多个2004年到2006年售出后入住的小区用电情况进行了调查,结论是,电表几乎不走的比例高达27.16%。

而电表不走的比例还在陆续上升,2007年时达到29%。并且越往外空置率越高,市中

心二环至三环空置率水平大约在20%左右,四环至五环就上升到30%左右。

张景秋告诉记者,这个空置率是测算已经卖出去的商品房应该住人但实际没有人居住的比例,还没有将没有卖掉的商品房空置算在其中。“这个数字还是非常惊人的,这表明房屋闲置浪费比较大。”

查电表计算住房空置率,在物业部门处也能得到辅助证明。

南京房地产开发建设促进会秘书长张辉告诉记者,目前南京物业费比例比较低,平均下来的比例为70%。导致物业费比例低的原因是一是入住率低,二是已经入住的不交物业管理费。新小区2年至3年内入住率一般不到50%,远郊的楼盘入住率更低。“这个情况是非常普遍的,像北京5环、上海的外环都处于主城区外,这些地区项目占到新开发项目的60%-70%,房屋空置率和物业费费率是直接相关的。”

石家庄物业管理协会秘书长刘明也持这个看法。他指出,石家庄主城区内新盘销售后在2年至3年内,入住率也就40%-60%,入住率高至少到5年以后。“初次买房的投资客比例高,空置率就大。”

6000万套空置房有可能

实际上,按照张景秋他们只计算已售出商品房空置率的数字已经惊人,如果把未售出的商品房算进来,现状则更为严重。

尽管国家电网公司否认“中国660多个城市现有连续6个月以上电表读数为零的空置房6540万套”的说法,但一些专家认为,实际空置的数量有6000多万套不是不可能。

如果按照北京市1000万常住城区人口、人均居住面积20平方米,以及27%的空置率计算,北京2007年约有5400多万平方米已购商品房处于闲置状态。

未卖出的闲置商品房数字也惊人。根据北京统计局的报告,北京2005年至2007年未售出的商品房数字为1374.2万平方米、1786万平方米、2322万平方米。

此前国家统计局的数字显示,2008年全国有1亿多立方米商品房未有售出。郭松海认为,加上小产权房没有售出的,全国闲置的商品房,仅仅按照未出售房屋闲置无人居住的,则有2亿立方米。“北京如果闲置六七千万立方米,相当于五六十万套房屋,可以入住近200万人,北京如此,全国会是一个多大的数字?”郭松海说。

北京市房协住宅学术委员会委员蔡金水指出,北京1个城市可以闲置50万套,全国600个城市闲置6000万套,没什么大不了。“非常正常,因为很多小产权房,还有单位和机构盖的房没有统计在国家的统计数字内。所以6000多万套住房闲置,占整个住房的比例很低,大约只在20%-30%左右。”

这个说法不无道理。根据2010年7月15日北京房地产交易管理网公布的数字,北京目前有未销售的期房和现房共约30万套,总面积为3000万平方米。该数字,并未包括已经销售仍闲置的。

蔡金水认为,2009年全国城市人口6.2亿,以人均居住面积20平方米计算,总面积是120亿平方米,再加上小产权房六七十亿平方米,全国总城市住房面积约在200亿平方米,因此,即使6000多万套房屋空置,按照每套房屋面积100平方米计算,总空置面积也就60多亿平方米,占城市总住房面积不到1/3。

“房地产商说这几年城市盖的房子可能都只有6000多万套,这个观点错误,因为太多的小产权房是自盖的,还有太多的企业和单位是自盖的,比如北京甚至很多部门都是自己盖房。这个不会纳入房地产商的统计。”蔡金水说。

房地产普查之争议

郭松海建议国家尽快做房屋普查,以便国家了解住房空置率情况,为下一步的房改提供政策依据。

“如果真的住房空置率有近30%,国家就应该增加持有住房的成本,比如出台住房空置税,学习法国等国。凡是住房居住几个月没人的,都得交税。”他说。

而当前最需要尽快统一的是住房空置判断标准。据了解,目前对商品房进行统计的有建设部门和国家统计局,但两个部门的标准并不一致。

统计局统计的房地产数据,都属于房地产开发企业上报的数据,这些房屋属于开发商开发而成,并不会区分小产权房或大产权房。而建设部统计的商品房,一般为具有大产权的商品房。此外,两部门的人均居住面积标

准也不一样,统计局考虑城市常住人口,而建设部门仅仅考虑户籍人口。

对于空置率的标准也没有统一。国家统计局曾经定义在一定时期内未销售的竣工房屋,占一定时期内竣工房屋的比例,为空置率。其空置面积,也是指目前没有销售出去的商品房面积。

中国社科院城市所土地和房地产研究室李景国认为,卖出去了但是没有人居住,这个是否可以定义为闲置,也是一个标准。“不同的标准,导致结论不一样,国家需要统一标准,同时做房屋普查,否则对6540万套空置房的说法,都流于炒作,没有科学依据。”他说。

记者获悉,国家统计局今年11月份将开始人口普查,此会增加住房的内容,但是仅限于每人居住多大面积,是买房还是租房性质,并不对空置房进行统计。

国家统计局的一位人士指出,国外很多住房普查由普查局完成,中国的房屋普查此前在上个世纪80年代进行过一次,是建设部门做的,新的时期,到底由谁来做,该不该做,需要决策部门拍板。

目前国家统计局已经从2008年开始不再发布商品房空置面积。该局一位负责人指出,目前该商品房空置和空置率定义,与国际不一样,导致争议很大。“目前这个数字只是内部掌握,以免引起更大的误解。”这位人士说。

(据《新民晚报》)



【楼市时评】

空置房够住2亿人?巨大泡沫埋祸根

海岩 刘晓静

资金回报率也可作为一个反映房地产泡沫程度的指标。如果一套住房能够获得稳定的、大约在4.5%以上的年租金回报率,其长期拥有仍有利可图,否则就存在泡沫。

中信证券房地产行业分析师严敏向本报指出,目前内地大多数城市住房的租金回报率都很难达到这一标准,北京、上海等大中型城市这一指标更低至2.5%左右,按此估算,一套房产要出租70年才能收回成本。这意味着现在中国市场上的住房基本没有投资价值,为了投资的买房客实际上都是在投机,空置住房等待房价上涨,以赚取差价。

在严控房地产投机行为的同时,也应调整以往“重住房经济功能、轻社会功能”的发展思路,调整税收、财政关系,重新划分各级财权、事权,扭转地方政府完全依赖土地财政的现状,适时出台房产税等,从根本上遏制房地产泡沫的扩大。

专家指出,空置房是由多种因素导致的,不能一概而论,6540万套空置房的数据并没有指出空置房的构成,不能把所有原因指向炒房人。此外,新房从购置、装修到入住有半年到一年左右的延迟。

上海财经大学教授印坤华认为,电表的不走是在房子建设之中,而6千多万套的住宅有可能是未出售的房产,或是出售后的只是为了交易而不是自住,当投机者过多时,就会出现大量空置房,空置房多意味着有泡沫。

这样,一方面是大量有住房需求的人买不起房,或者说是无房可买,另一方面是投机客囤积大量住房,任其空置,等待房价上涨。在这种情况下,房价反映的不是住房供求的信息,而是投机的信息,房价变成了股价。目前的国际住房空置率警戒线为10%至15%左右,而业内普遍认为,内地大中型城市已远远突破了这一警戒线。

执行董事许世坛坦言,如果没有宏观调控,该项目的售价要到8万元/平方米以上,“最终定价充分考虑了宏观调控的因素,甚至优惠幅度还要大于宏观调控的力度。”

此外,记者了解到,长三角部分开发商由于资金紧张,地块被回收的事件频频发生。

日前,南京市国土局发布今年第三张“收地令”,没收1亿多元定金。7月16日,温州也回收一块价值10亿元的土地。同时,据媒体报道,浙江至少有两幅土地因开发商到期未付清出让金可能被收回。2007年以总价2.5亿元公开出让的杭州余杭区地块因出让金未在规定时间内缴纳,政府正与开发商协商。此外,一家投资管理公司在今年主动提出退地,希望政府收回其位于杭州经济技术开发区一块占地约33亩的土地。

不仅是这样的中小型开发商断臂求生,一些大型开发商也不得不开始低价出售项目,来获得更多的资金。近日,世茂集团在北京的首个顶级系列产品“北京世茂官园”开盘时,推出了20套特价房,价格为4.5万元/平方米,一次性付款还将享受10个点的优惠,而该项目的对外报价为6.5万元/平方米。对此,世茂房地产控股有限公司

银监会:坚持房贷调控力度不放松

贾靖峰

中国银监会7月20日召开2010年第三次经济金融形势通报会,银监会主席刘明康在会上就房地产调控问题强调,要坚持调控力度不放松,保持政策稳定性和持续性,加强房地产开发贷款风险管理,持续深入开展房地产及相关行业贷款压力测试。

其三,银监会要求继续严控“高耗能、高排放、过剩产能、落后产能等“三类”行业项目的授信。提足拨备,加强核销和处置,抑制对“三类”行业的贷款冲动。对因尽责调查不到位、违反合规、风险、信贷要求而形成贷款损失的,要严厉追究相关人员责任。

其四,银监会敦促银行完善公司治理,严禁各种形式的“拉存款”行为,取消各种存款中介。建立科学的考核激励机制与风险控制奖惩制度,保持对案件线索的敏感性,强化内部审计、责任追究和处罚力度,严格执行重大风险事件和案件上报、立案移交制度。

刘明康强调,各银行应坚持“存款约束放款,资本拨备约束风险”;坚持“流动性、安全性、盈利性”的经营管理次序。(据中国新闻网)

【精品推荐】



银行收紧资金链条 商业地产租金不足开发周转

赖大臣

“没办法,现在银行来催贷款,又拿不下新的贷款,尽管现在商业地产正处于上升期,但是靠租金提供的现金流不够支持项目开发的。”近日,北京某开发商向记者表示。

据他介绍,目前由于一块土地急需资金启动,由于银行贷款收紧,无法贷到开发贷,公司正准备出售旗下的一栋位于西二环官园附近的办公楼,总建筑面积6万平方米,单价2.5万元/平方米。

记者了解到,目前西城区官园附近的二手房价格要维持在3.5万元/平方米左右,以西城区粮食局的一套90.9平方米的宿舍房为例,尽管已经有了20多年的房龄,但是目前的市场售价依然达到了38504元/平方米。

对此,他向记者表示,已经接洽了几家投资公司,2.5万元/平方米的价格是多次讨价还价后确定的。“对于今年下半年的市场走势拿不准,许多投资公司都不愿意出手。”他解释。

同时,记者还了解到,为了启动项目,北京市一家地产公司正在考虑出售一栋位于西大望路的办公楼,用来筹集项目的开发款。“其实对于地产公司而

言,无论大小,一般情况下资金链都很紧,项目预售的款项一般全用来拿地,拿下土地后再贷款开发。就像滚雪球一样,市场好的情况下滚得就快,市场不好滚得就慢,一旦停下来就意味着要烂尾。”他表示。

记者了解到,从今年的4月份开始,由于不断升高的房价,引发了银行对于金融安全的担忧,央行明确表态将降低房地产开发业的金融杠杆率,银行信贷明显收紧。以北京为例,央行北京营管部的数据显示,今年5、6月北京市房地产贷款新增额比1月至4月月均新增额分别下降57.4%、58.4%。同时,由于北京市出台一系列的抑制购房的政策,开发商的预收款也出现了明显下降。今年5、6月,北京市个人按揭单月新增额比4月份分别下降46.1%、69.1%。

不仅是这样的中小型开发商断臂求生,一些大型开发商也不得不开始低价出售项目,来获得更多的资金。近日,世茂集团在北京的首个顶级系列产品“北京世茂官园”开盘时,推出了20套特价房,价格为4.5万元/平方米,一次性付款还将享受10个点的优惠,而该项目的对外报价为6.5万元/平方米。对此,世茂房地产控股有限公司

执行董事许世坛坦言,如果没有宏观调控,该项目的售价要到8万元/平方米以上,“最终定价充分考虑了宏观调控的因素,甚至优惠幅度还要大于宏观调控的力度。”

(据《北京商报》)

【相关链接】

期待房价大降是误解

汤白露

房价只会上涨,不会下降吗?这一疑问,成为市场讨论的焦点。

7月20日,在中国国际经济交流中心举办的“经济每日谈”论坛上,全国政协经济委员会副主任李德水直截了当地说,“市场上还有一种误解,期待政府把房价大幅度降下来。这种想法有失偏颇。”

李德水说,今年以来国务院关于楼市调控的两个重要文件都明确指出,要坚决遏制部分城市房价过快上涨,严格限制各种名目的炒房和投机性购房,并没有要求房价必须大幅度下降。

他进一步解释说,“政府对房地产的调控主要是从宏观上把握,政府从来没有对房地产市场具体定价的职能。”

“如果房价上涨过快的势头不能得到有效遏制,房地产市场的泡沫任其膨胀下去,一旦破裂,必然对我国经济发展和社会稳定造成巨大的破坏性,这涉及老百姓的根本利益。”他说。如果中国经济出了问题,对世界经济的影响也是不可低估的,这就是大局。这也是国务院接连下发两个“通知”,特别是4月17日“新国十条”出台的重大背景。

在李德水看来,虽然政府在行政职能上不能把房价大幅度降下去,但是政府通过调控能够有效遏制房价上涨的势头。统计数据表明,6月份,全国70个大中城市房屋销售价格环比下降0.1%,二手房销售价格环比下降0.3%。

他一再强调,房地产调控政策要长期坚持

下去。他说,“对房地产市场调控的政策绝不能半途而废。尽管要完全理顺各个方面的利益关系,尚需一些时日,是一个艰难的过程,但这里并不存在什么高深莫测的理论,只要下决心认真去做,就没有什么办不好的事情。”

他举例说,美国的教训难道还不值得我们深思和警醒吗?日本、美国,这样工业化高度发达的国家,都在房地产问题上栽了大跟头,有过惨痛的教训,中国绝对不可以重犯这样的错误。

在他看来,房地产市场的核心问题是社会问题,不是经济问题,甚至是一个建设什么样的社会的问题。“发展房地产市场根本目的是解决广大居民的居住问题,而不应该推行把房地产作为投资型为主的发展模式。”李德水说。

解决我国居民住房问题,究竟该走什么路子?是用一条腿走路还是两条腿走路?李德水建议,“实行商品房和公租房两种制度共存,用两条腿走路是必然的选择。”

据他介绍,自从房改以来,除了极少数廉租房以外,我国现在保障性住房的投资额只占整个房地产投资的大约3%。除了极少数的廉租房以外,房地产开发几乎都实行了商品房制度。

今年6月份,国务院召开了公共租赁住房工作会议,全面部署了加快发展公共租赁住房的工作。这是对我国住房制度的重要补充和完善。

城市中中等偏下的收入家庭,以及新就业职工、外来务工人员等等,既不符合廉租房或经济适用房保障条件,又缺乏通过市场购买住房的能力,他们的居住条件普遍较差,是最需要社会关注的群体。

加快发展公共租赁住房就可以为他们提供有力的保障,将来永远都会有新的“夹心层”群体不断地出现,实行商品房和公租房两种制度共存是长期的方向。先住公租房,条件成熟以后再买商品房,分“两步走”,也是这部分居民解决住房问题的正常规律。

“所以先住公租房,对于相当一部分居民,特别是大城市里的年轻人,是不可避免的一个过渡阶段。”李德水说。

(据中国经济网)

Advertisement for 'PIANO皮阿诺橱柜' (Piano Arno Cabinets) with contact information: 地址:信阳国际建材17号楼 电话:0376-7695109