

# 楼市库存几近翻倍 供求格局彻底逆转

## 待售面积达56160万平方米,刚需拉动成交作用恐被夸大

### 悄然“翻倍”的库存

9月13日,国家统计局发布“2014年1-8月份全国房地产开发和销售情况”数据。其中,截至8月末,商品房待售面积56160万平方米,比7月末增加930万平方米。若按照今年前8月的销售速度,去化周期为10个月左右。

这一数据看似平淡无奇,但对比历史数据不难发现,自2012年4月以来,上述指标已经连续29个月保持上涨。其中,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%。

根据统计局的口径,“待售面积”是指房地产开发企业已竣工商品房中至报告期尚未售出或出租的面积。该指标通常被理解为房屋库存。按照上述理解,过去两年多,全国商品房库存几乎翻倍。与2010年年中相比,最近四年来,全国商品房库存增加了约190%。

分析人士指出,库存数据的增加,主要原因在于过去多年来,全国房地产投资、土地出让面积、房屋竣工面积保持高速增长,使得市场的新增供应大幅增加。相比之下,市场消化库存的速度慢于供应增加的速度。

今年以来,随着房地产市场转冷,投资热情有所减退。但在多年来的投资惯性作用下,库存持续增长。统计局的数据显示,最近5个月,全国商品房竣工面积仍在不断增加。这也意味着,如果市场销售没有出现根本性好转,房屋库存指标将继续攀高的可能。

按照正常的逻辑,在一个城市中,库存规模维持在8-12个月的去化周期,属于正常水平。但在销售低迷的当下,很多热点城市的去化周期远高于上述警戒线。

根据上海易居房地产研究院的监测,截至8月底,全国35个城市新建商品住宅库存总量为26931万平方米,环比增长1.3%,同比增长22.6%。库存再攀新高,依然面临“压力山大”的窘境。35个城市新房去化周期为17.5个月。

### 数据背后的真相

库存数据的增加,昭示市场供需关系反转的态势。但在统计数据背后,实际情况可能更为严峻。

据悉,在对库存的统计中,并未将保障房纳入其中。一位接近住建部的专家指出,不少城市的保障房建设规模较大,但由于未能较好对接需

求,导致难以消化。该专家表示,若将一些地区两限房、经适房等带有商品性质的房屋计算在内,楼市的库存数据还会增加。

与此同时,游离在政策法规之外的“小产权房”,规模庞大难以估算,而且并不在官方的统计口径中。若将这部分房屋计算在内,则市场的真实库存更为庞大。

由于统计口径和数据采集不够透明,使得房地产市场中的真实库存难以外界所知。多数受访者指出,房地产市场的真实库存,至少要在现有基础上上浮30%。

今年6月,西南财经大学发布报告称,2013年中国城镇地区住房空置率22.4%,比2011年上升1.8个百分点。高于国际惯例中5%到10%的合理区间,存在严重供给过剩。从另一个角度佐证了“产能过剩”的现实。

### 指望不上的刚需

“整体市场供大于求的形势已经确立。”中原地产首席分析师张大伟表示,过去两三年,我国房地产市场的供需关系发生彻底逆转。多地出现的“空城”、“鬼城”表明,“去库存”将成为很多地方的难题。

今年5-6月,住建部部长陈政高

曾赴中西部多个省份调研并座谈,其在座谈中曾对当前房地产市场做出“供大于求”的定性。7月11日,陈政高召开了其上任后的第一场全国住房城市建设工作座谈会,再次提出“千方百计消化库存”的要求。

但经过快速扩张的“黄金时代”,对于当下的房地产市场而言,去库存并非易事。张大伟指出,主要城市新房市场的巅峰期已过,大部分已进入平稳期,增长空间有限。其中,部分二三线城市增长过快,需求已被透支。

张大伟指出,一线城市供不应求的基本面没有改变,但由于房价基数较高,一定程度上背离了市场购买力,因此去化速度不快;而在二三线城市以及不少四线城市,供大于求的形势明显,不仅成交量难以回升,房价也停滞不前。

近期,房地产市场出现阶段性利好。一方面,在一些库存压力较大的城市,房企折扣力度加大;另一方面,非一线城市几乎全面放松限购,部分城市的信贷政策也有所放松。但从市场成交来看,其对需求入市的拉动并不明显。

中原地产研究中心的统计显示,9月14天,全国54个主要城市合计

住宅签约83349套,环比8月同期基本持平。其中,二线城市的利好政策被消化后,成交量不涨反降。传统的“金九”成色明显不足。

张大伟表示,虽然楼市及信贷政策均有松动趋势,但显然力度和速度均受到控制。渐进式的放松对市场心理的恢复效果也是有限的,市场复苏所持续的时间也依赖于信贷的支持。他强调,除非出现信贷政策的实质性放松,或类似“四万亿”的投资政策出台,否则房地产市场难以真正复苏。

专家认为,尽管从长远来看,城镇化将释放一部分需求,但就当前城市资源分配不均、产业支撑不足、城镇化配套改革措施未出的现状而言,刚需在很大程度上是被夸大的,短期内难以大规模释放。

国家统计局的最新数据显示,自2012年4月以来,全国商品房待售面积连续29个月保持上涨。近两年以来,全国商品房整体库存上涨了86.4%,近乎翻倍。中国证券报记者采访发现,有些地方的部分新建住宅和“小产权房”并未纳入到统计范畴,加之各类保障性住房吸纳了相当部分需求,市场的真实库存有可能更加庞大。

分析人士指出,尽管房地产投资热情不断下滑,但在之前的投资惯性作用下,库存正逼近历史高点。即便市场成交量抬头,但供大于求的格局已然确立。在这种背景下,房地产市场的回暖速度势必有限,低速运行将成常态。

(张敏)

## 万家灯火集团捐资800万元助学



图为于涛为胜利路学校捐资修建的新教学楼“心祈楼”。

□本报记者 卢小龙 曹威 文图

由于胜利路学校今年搬新址,原来的教室破旧老化而且不适宜小学生的学习生活,日前,信阳万家灯火实业公司董事长于涛专程到学校开展捐资助学活动。于涛慷慨捐款500万元,为学校新建了一栋崭新的五层教学楼,又出资300万元购买了一大批学习用品。

对于涛的善举,该校校长吴丽霞表示感谢。她说,捐资助学是善举,兴学育人是美德。于涛捐资助学的善举必将为孩子们送去美好的希望和真诚的温暖,必将铸造孩子们奋发向上的心灵。于涛则表示,自己只是尽了微不足道的个人力量为社会、他人做点事情,算不上什么大的善举。他希望学生们在社会各界人士关心帮助下,自强不息、刻苦学习,早日成为国家的栋梁之材。

随后,于涛为新教学楼“心祈楼”揭牌,并参观了校园建设。

## 我市农村集体土地“两权”登记发证工作基本完成

本报讯(记者 卢小龙)今年以来,我市高度重视农村集体土地“两权”登记发证工作,将其纳入对各县经济工作的考核内容,定期进行考核。

为切实做好这项工作,市国土局按片区落实督导检查责任,对工作进展情况实行周通报制度,促进工作有序开展。同时,市国土局对发证成果进行全面核查,确保发证质量。该局通过对农村集体土地所有权登记发证成果省级技术核查和市级技术核查,确保了所有权发证质量。该局技术核查人员3次对各县、区农村集体土地所有权登记发证成果进行全方位成果检查,保证集体土地所有权地籍调查程序、方法正确,结果准确。

截至目前,我市已累计核发集体土地所有权证书84955本,登记发证率达95.19%。除有权属争议外,实现了应发尽发,基本完成了集体土地所有权登记发证工作。

## 我市住房公积金累计使用突破40亿元

本报讯(记者 卢小龙)日前,记者从市住房公积金管理中心获悉,近年来,市住房公积金管理中心不断完善各项管理制度,简化办事程序,狠抓风险防控,落实责任目标,各项工作屡创佳绩。

统计资料表明,截至2014年8月底,我市住房公积金累计使用突破40亿元,达到40.09亿元。其中住房公积金个人贷款累计达29.32亿元,提取住房公积金累计达10.77亿元。当年发放住房公积金个人贷款5.01亿元,当年提取住房公积金2.3亿元,两项合计占当年归集额8.02亿元的91.1%。住房公积金使用率不断提高,有力地支持了缴存职工刚性住房需求。

李娅 摄

## 我省出台绿色保障性住房激励措施

为全面提升保障性住房建设质量和居住品质,推动我省绿色保障性住房健康发展,日前,省住房和城乡建设厅、省财政厅联合下发了《关于印发河南省绿色保障性住房行动实施方案的通知》(豫建〔2014〕123号)。

该《方案》明确了我省绿色保障性住房的总体要求、基本原则和主要目标,提出了2014年及今后一个时期,我省绿色保障性住房建设的主要目标及具体

任务;为确保目标的实现,对各级政府及住房城乡建设主管部门提出了具体的要求和明确的责任。该《方案》对我省绿色保障性住房的实施,基本做到了任务到位、内容具体、责任明确。

为确保绿色保障性住房的顺利推进,该《方案》要求在全省绿色保障性住房中,大力发展绿色建筑技术,并积极组织实施。

(中厅)

### 楼市聚焦



位于茗阳路中段的金色依居,占地36000平方米,地处颍河、颍山之间,依山傍水,环境优美。房屋布局南北通透,干湿分离,布局合理,让全家共享阳光与美景。小区大于35%的高绿化率,19%的低建筑密度,1.8的容积率,10000平方米的绿化带,充分体现了自然和人文的完美结合。金色依居的智能化安防系统,统一设置的社区安防系统、门禁系统、智能化系统、可视对讲防盗系统、红外报警探测系统,更是给每位业主打造一个安全的家。

本报记者 卢小龙 曹威 摄



日前,香江帝景为新老业主准备的中秋晚会令业主们至今回味无穷。在我国传统节日中秋之际,香江帝景邀请新老业主齐聚一堂,在这个温馨浪漫的中秋之夜,一起赏月、赏桂花、品月饼。

皎皎月光之下,碧水青山之间,伴着阵阵掌声,晚会拉开序幕。精彩的歌舞表演,诙谐的曲艺逗乐,让现场的观众们笑逐颜开。以月为主题的“猜歌名”的活动,将晚会的氛围推向高潮。

李娅 摄

## 红木家具行业的危机公关

□九正

红木家具越来越多地走进现代人的生活,而且产业链逐步形成,规模效应显现。由于市场竞争激烈、企业规模偏小、营销渠道落后等让红木家具企业的生存发展存在很多不稳定因素,面临诸多危机。

但仍有企业抱有侥幸心理,认为“不出大问题就是没问题”,或者认为事态的发展不会演变成企业的危机,迟迟没有采取行动。然而现实是,市场千变万化,一个小小的决策失误,就可能让这个企业身陷水火,难以脱身。像中山一红木家具企业先因买到假木头使投入的资金“打水漂”,后因银行贷款审批延迟出现资金周转难题。企业管理者只好从民间高利贷获得融资,但高额利息让企业有点“吃不消”。该企业的管理者如果在做决策之前再三考量,或许就不会让自己陷入到被动当中,面对如此严峻的危机。

同时也因为家具行业整体运作不及房地产、家电、汽车业成熟,很多企业对于危机公关的理解并不透彻,内部也没有一套完善的危机处理机制,当

面对危机时往往显得无所适从。要么“病急乱投医”,要么采取鸵鸟政策,隐瞒事实,最糟糕的情况下,甚至把小危机变成了不可挽回的大危机。

譬如前段时间,微信上一条“横店一企业着火,殃及红木家具厂”的报道在朋友圈炸开了锅。防范火灾是家具企业的大事,每个企业都慎之又慎。这起事件在圈中引起的轰动不言而喻,也给企业造成了重大经济损失,给企业带来了沉重打击。

事后,有媒体宣称企业损失高达千万元!对此一说,当事企业并没有澄清,也未见相关说明。如此态度,客户的购买或投资心理难免受到影响。或许消费者会逐渐淡忘这起不幸的事件,但这也对企业的危机处理留下了负面的印象。

对任何企业来讲,危机公关都是一门高深的学问。有的企业成功“逃脱”,转“危”为“机”,借势开辟另一番局面,也有的企业无法摆脱危机的桎梏,把自己置身于破产的边缘。对于那些发展势头好、急速扩张的红木家具企业,更应该提高公关意识、学会危机公关,用战略性的眼光为企业保驾护航!

## 网购家居用品当心三大陷阱!

网购与快递的便捷,方便与优化了许多消费者的购物体验,但是网购总是存在风险的。学生小哲受资金限制,选择在网上购买懒人沙发,却得到不快经历。他希望更多消费者正视网购家居存在的隐患。

据小哲介绍,他一直有网购衣物的经验,购买家具还是第一次。面对网络上海量的选择,实在无从入手,最后根据一向的购物方式,按照产品价格、买家评价进行筛选,最后购买价钱约二百元的懒人沙发。

网店店家承诺尽快发货,结果从河

北的货物超过一周才到达北京。除了等候时间长,小哲还发现布制的懒人沙发拼接处制作粗糙,接口开裂,因担忧进行售后程序繁琐最终选择无奈接受。

记者经过系列调查,并咨询部分消费者后,总结出三大陷阱希望消费者多提防。

### 陷阱一:实物与照片不符

开网店门槛低,为此也吸引不少非专业人士入行,浑水摸鱼,售卖仿冒品。此类店铺会盗取品牌家具的样品图进行销售,产品没有质量保证。面对这些问题,消费者应该留意店铺的

信誉度与买家评价后再作考虑。

另外,由于网店没有像实体店那般提供真实体验,消费者很难确定家具的材质、尺寸等资讯,故此消费者应该多做准备工作查看卖家信息,并考虑到可能存在尺寸误差的问题,预留缓冲空间。

### 陷阱二:安装、送货价格浮动大

网购家具中争议较大的是安装、物流问题。网购中运送家具的服务由物流公司承担,消费者与公司谈好价后,偶有遇到坐地起价的问题,如果消费者只是通过电话或网络

定好价,实在无从追讨,有可能被公司诈取金钱。

据业内人士介绍,北京同城的家具物流费用为二、三百元,但有消费者应该多做准备工作查看卖家信息,并考虑到可能存在尺寸误差的问题,预留缓冲空间。

陷阱三:店家与快递公司“踢皮球” 家居行业中有“三分产品,七分送货、安装”的说法,但是很多没有资质的

网店并不承诺送货、安装以及售后服务。

如果遇上家具出现质量问题,店家与送货公司或有出现“踢皮球”情况,店家指责是物流运输引起的家具耗损,送货公司则指是家具出厂就有的损毁,双方互相推卸责任,结果消费者无从追讨。

就此现象,消费者应在购买前进行咨询,向店家协商类似情况的解决方案,并保留记录作证。

为了避免“踢皮球”的情况出现,消费者网购时应选取品牌企业官方旗舰店或信誉度高的卖家,保障自身利益。当然,并不是说所有的家居网店都存在以上情况。大部分品牌企业的官方旗舰店、官网平台都很正规,消费者大可不必担忧。如果在非品牌的网店购买家居用品,还需慎重考虑,以免掉进以上总结的陷阱中。

(吴铭)

## 柳林乡开展房屋租赁业税收专项治理工作

本报讯(孟庆鸣)近期,为进一步规范房屋租赁业税收征管工作,提高综合治税能力,提升税收质量,沁河区柳林乡多措并举,扎实开展房屋租赁业税收专项治理工作。

该乡及时召开房屋租赁业税收专项治理工作动员会,成立了专项治理工作领导小组,制定工作措施,强化工作职责,落实人员分工,明确工作计划和时间节点。

该乡通过召开各级动员会、印发宣传资料等方式,在全乡范围内进行宣传动员。特别对社区、街道等居民集聚点进行重点宣传,挨家挨户发放宣传页,为清查工作营造良好的氛围。目前,该乡共召开各级会议10余次,发放宣传页300余份,出动宣传车30余车次。

与此同时,该乡抽调8名工作人员,分为4个排查小组逐街、逐户进行排查,对户主、房屋等基本情况进行详细登记,摸清底数,完善档案。