

降房价、加快农民工市民化 去库存歼灭战即将“开打”

本报记者 孙川

时隔两年后,“房地产”再次出现在中央经济工作会议中,而“去库存”更是首次被提及。12月21日,为期三天的中央经济工作会议闭幕,而“化解房地产库存”也成为本次会议提出的2016年五大任务之一。去库存被列入经济任务对房地产会有什么影响呢?本报将为你详细解析经济工作会议首提去库存的各种影响。

工作会议都说了些啥?

21日闭幕的中央经济工作会议提出了去产能、去库存、去杠杆、降成本、补短板五大任务,具体包括稳妥化解产能过剩、帮助企业降低成本、化解房地产库存、扩大有效供给、防范化解金融风险。其中“去库存”为首次在中央经济工作会议上被提及。

根据中央经济工作会议对化解房地产库存的要求,下一步要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;同时要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。

要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;要发展住房租赁市场,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要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。要取消过时的限制性措施。

来看看东营的库存情况

经济工作会议把去库存作为五大任务之一,那么目前房地产库存情况是怎么样的呢?根据国家统计局公布的数据,截至今年10月末,我国商品住宅待售面积约为4.4亿平方米,折合约440万套;商品房待售面积6.8亿平方米,折合约680万套。而根据中国指数研究院公布的《中国主要城市房地产市场交易情报》,截至12月20日,东营的可售商品住宅房为20840套,合计301.2万平方米。

东营2015年首次出现在《中国主要

城市房地产市场交易情报》中的“主要城市房地产可售情况”是在1月底,当时东营的可售商品住宅房为25271套,可售面积为368.1万平方米。经过将近一年时间化解,东营的商品住宅房虽然减少了4431套,可售面积减少了66.9万方米,但是即便从现在开始东营的可售商品房一套也不增加,按照2015年化解速度,东营完全完成去库存仍需要4年多的时间。由此不难看出,东营的商品住宅房去库存压力仍然非常大。

农民工可在就业地落户

会议明确指出,要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。

从需求方面看,农民工市民化带来的住房需求非常大。受城乡分割的户籍制度影响,我国大量农民工及其随迁家属未能在教育、就业、医疗、养老、保障性住房等方面享受城镇居民的基本公共服务,使得这个庞大的人群没有形成在就业地买房或长期租房的预期与需求。

“去库存”要盯住这个潜力,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,增强他们在就业地买房或长期租房的意愿。

而从供给方面看,要以满足新市民住房需求为主要出发点,明确深化住房制度改革方向,探索建立购租并举的住房制度,把公租房扩大到非户籍人口。另一方面,要让市场机制充分发挥作用,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。

随着中央经济工作会议提出“取消过时的限制性措



房价真的能降吗?

经济工作会议中明确提出了鼓励房地产开发企业商品住房价格,这一信息一出受到市民的广泛关注。但是房价真的能降低吗?让房地产企业“割肉”他们能愿意吗?

有专家分析称,降低商品住房价格是有可能实现的,尤其是在三、四线城市。政府可以采取必要的激励政策,或者是团购保障性住房的做法,鼓励开发商主动降价。

另外,对房地产市场来说,维持一个相对稳定的环境更重要,因为人们买房子大多是在房价上涨的过程中实现的,如果房价处于下降通道,人们担心后悔很少会出手购买,也就是所谓的“买涨不买跌”。因此,政府和社会各界,还要尽量维持一个相对稳定的市场环境,以利于人们做出理性的购买决策。

事实上,降低商品房价格是比较难的,商品房销售是市场行为,而目前销售不动的开发商企业,能降的价格在这之前基本都降到了自己所承受的底线了,销售不

好的开发商企业不会坐等政府来救他们。

因此,降低房价可能有3种情况:企业自身降价,但是空间并不是很大;政府应发挥市场调节手段,让困难的房地产开发企业自动降价,如销售补贴或免除部分企业应交的税金,让企业的成本降下来等行政手段,使房价有下降空间;行业破坏性的降价,也就是说,出现开发商大面积现金流断裂,大面积的企业破产,房产企业出现抛售现象,投资人弃房而去,房价会大幅度下降,但这是大家不想看到的结果。

此外,企业兼并重组是一个很好解决房地产去库存的办法。当下出现房子滞销的企业基本有两种,一种是企业规模比较小,开发成本较高。另一种是企业产品没有品牌附加值,房子卖了很低的价还没有人买。通过大企业兼并一些小企业,并不一定要降价,就可以消化掉现有库存,确实需要降价的通过降低成本规模化开发,也有了降价空间。

购房限制可能减少

针对楼市去库存,今年以来,中央陆续出台了包括降息、降低首付比例、公积金政策调整等一系列房地产优惠政策,据了解,今年中央出台的各项房地产优惠政策,包括降首付比例、公积金异地贷款、商业贷款可转公积金贷款等公积金放宽政策等都已经

随着中央经济工作会议提出“取消过时的限制性措

施”,在目前房地产优惠政策的基础上,购房限制有可能进一步减少。

据了解,目前,除了北京、上海、广州、深圳等一线城市外,多数地区已取消限购政策。今年年初,住建部要求各地进一步降低公积金贷款门槛,增加贷款额度,简化手续,各地均积极响应。除了限购、贷款等方面措施外,还有哪些“限制性措施”会被取消,也颇引人关注。