



伴随着今年以来房地产市场的持续调整,多个城市的商住房库存压力继续增加。上海易居房地产研究院昨日发布的5月份新建商品住宅库存报告显示,截至5月底,35个城市新建商品住宅库存再创历史新高,库存继续面临“压力山大”的窘境。同时,35个城市新建商品住宅存销比为16.5,存销比指标在继续恶化。 郑州晚报记者 胡审兵/文 马健/图

## 35城新建商品住宅库存量再创历史新高 郑州房价收入比偏离度,35城排第16

### 29城市商住房库存量同比增长

监测显示,截至5月底,包括北、上、广、深等在内的全国35个城市新建商品住宅库存总量为25570万平方米,环比增长2.7%,同比增长20.1%。商住房库存再创历史新高。

上海易居房地产研究院研究员严跃进认为,5月份市场成交并没有预料中的大幅反弹,房企跑量的希望落空,使得商住房库存面临巨大压力。

据统计,35个城市中,有29个城市库存量出现了同比增长的现象。其中南昌、宁波和九江3个城市的库存上升幅度较大,同比增幅分别达到77.4%、60.9%和56.9%。这类城市去年同期库存消化状况较好,库存量较低,从而使得今年同比值偏高。同时,35个城市中,有6个城市的库存出现了同比下滑态势。其中,贵阳同比跌幅最大,为21.4%。

### 温州存销比居35城之首

据介绍,5月份,35个城市月度新增供应量大于成交量。显示出,虽然5月份房企加大了推盘力度,但市场看跌情绪依然较重,使得部分未消化的新增供应转化成为库存。

从35个城市的具体数值看,温州以44.9的存销比居于首位,而合

肥以5.7的存销比垫底。其中,温州、丹东、济宁、茂名和西安的存销比数值比较大,此类城市房价下跌的概率比较大。相比而言,南宁、厦门、大连、南京、南昌和合肥的存销比较小,此类城市近期房价相对比较坚挺。

### 短期房价下跌压力增大

严跃进向郑州晚报记者分析,35个城市5月份商住房库存压力空前增大,进一步增添了楼市的悲观情绪。很多房企此前销售业绩一直“不给力”,碍于资金压力,会加大推盘的节奏,试图用以价换量的策略来改善销售业绩。但“红五月”行情落空,观望情绪依然浓厚,这导

致库存积压、库存去化周期变大。严跃进认为,5月份库存去化周期超过16个月,表明去化压力空前大。为了缓解资金压力、冲刺半年销售业绩,房地产企业将会积极采取以价换量的策略。也就是说,近期全国70城房价出现环比下跌的可能性正在增大。

### 去年房价收入比偏离度排名,深圳最不合理

房价收入比排名不乐观从另一个方面也说明了房地产市场调整还将继续。根据上海易居房地产研究院发布的全国35个大中城市房价收入比偏离度排行榜,深圳、北京位列35个大中城市的第一、二位,郑州以16%的偏离度居于第16位。

上海易居房地产研究院研究员郑红玉介绍,从35个城市房价收入比偏离度的排名来看,偏离度整体呈现东、中、西部递减的态势,一线

城市及部分东部沿海城市偏离度较大,特别是4个一线城市偏离度差异较大,深圳、北京位列35个大中城市第一、二位,上海、广州位列第十、十一位。

分析显示,35个城市中有31个城市,即近九成的城市目前房价收入比高于合理值,仅贵阳、昆明、沈阳和西安等于或低于合理值。其中,郑州市2013年房价收入比偏离度为16%,位于第16位。

### 房价调整还会持续

郑红玉认为,从35个城市2001年以来的走势看,多数城市房价收入比呈现上行态势,且在2010年至2011年达到峰值,随后有所回归,但目前仍偏离合理区间。“值得提醒的是,房价收入比的偏离度并不完全等同于房价偏离度,因为这其中还包含了居民收入增长的因素。所以,房价收入比存在偏离度,比如北京偏离了45%,并不意味着北京房价需要下跌45%才算合理。”

郑红玉分析,房价收入比向合

理水平回归的方式有两种可能性,一种是短时间比如1年至3年内房价明显下跌,房价收入比快速回归合理;另一种是渐进式回归,房价没有出现明显下跌,但涨幅变小,持续接近或低于居民收入增幅,则需要一个较长过程中,比如5年至10年。为此,郑红玉认为,未来几年我国房价收入比的调整方式属于第二种,实际上,从2010年就已开始渐渐向合理区间回归,预计2014和2015年还将继续回落。

### 房价收入比偏离度小,泡沫可能小

郑红玉分析认为,房价收入比偏离度小或者处于负值的城市,如贵阳、昆明、沈阳和西安,基本可以判定没有房地产泡沫。与此相反,房价收入比偏离度较大的城市,例如4个一线城市及杭州、福州、宁波等城市,在当前房地产短期的下行

过程中,房价调整幅度可能更明显一些。不过,房价短期变化主要由供求关系决定,比如严重供大于求的杭州和宁波,2014年的房价调整幅度会明显大于北、上、广、深。在针对单个城市的房价判断上,还需综合多种因素进行考虑。

扫码 免费 拿玉烟嘴

扫码有机会免费获得玉烟嘴,活动详情关注郑州晚报财经小螺号微信。另外,奥斯卡新建文免费电影票依然是扫码就可获得。

发现价值 传播价值 服务投资者

