

內地樓市量平價穩 一線城调控難放鬆



▲未來都市圈三四線城市的發展要取決於軌道交通和產業拉動

我們認為房地產對經濟的拉動作用正在弱化。為什麼這樣說？從統計數據來看，工業已經有抬頭的趨向，製造業有復甦的跡象，金融業是從去年的高位跌到今年的最低位，拖累了國民經濟增長。房地產對GDP雖然是正貢獻，但是可以看到趨勢是在向下的。

新城控股高級副總裁 歐陽捷



歐陽先聲

房地產銷售增速在下降。去年高點之後，住宅市場的增速明顯下降了。我們預判，今年是「量平價穩，略有增長」，量平就是銷售面積與去年基本持平，價穩就是房價基本穩定、略有增長，因此銷售額略有增長。這個預判是去年底做出的，到現在我們認為依然是正確的。如果今年上半年能夠達到6.2億平米商品住宅銷售面積，假定下半年下降7%，今年整個銷售面積依然可以是基本持平的，所以這就帶來了今年的基本結論「量平」，而銷售價格依然是增長的。

土地供應不及去年

為什麼我們會得出這個結論？如果從微觀上進行分析，可以看到一二線城市是量縮價穩。所謂的量縮一方面是因為限購限貸使得有資格的購房者減少了，調控見到了成效。另一方面是供應減少了，幾乎所有的一二線城市土地供應都在逐年遞減。而且，今年二線城市的土地供應僅僅是去年全年的30%，今年供應量要超過去年幾乎不太可能。

以成都為例，今年1-5月份土地供應量是去年的20%，批准上市的面積是去年的18%，銷售面積是去年的27%，也就是說我們的銷售面積>批准上市面積>土地供應面積，自然導致供不應求。

我們曾經討論一個經濟學的問題，比如市場上有十個人在買房子，市場上正好有十套房子的時候，我們的供求是否達到平衡？其實不是，因為可能有七個人是買

到了心滿意足的房子，但是剩下的三個人或者因為價格，或者因為地段，或者因為配套而買不到合適的房子，因此市場上雖然有三套富餘的房子，但是市場上還是有三個人無房可買。因此供應一定要略大於需求才能保持供求平衡，就像超市的貨品要始終保持一定的冗餘一樣，我們認為這是經濟學的一個基本邏輯。

未來二線城市的土地是否會增加，我們認為很難。什麼原因？因為大城市裏面的核心區域已經無地可供，如果要供地就必須要進行城市更新拆遷改造，城市外圍的土地能否增加供應？我們認為也很難。因為過去攤大餅的模式被逐漸拋棄了，所以大城市很難增加土地供應。

四月一日，大家都被雄安新區的橫空出世吸引住了，卻忽略了一個對於房地產來說非常重磅的消息，這就是住建部、國土資源部同一天發布的「關於加強近期住房及用地供應管理和調控有關工作的通知」。《通知》要求：各地要根據商品住房庫存消化周期，適時調整住宅用地供應規模、結構和時序，對消化周期在36個月以上的，應停止供地；36至18個月的，要減少供地；12至6個月的，要增加供地；6個月以下的，不僅要顯著增加供地，還要加快供地節奏。可以說，這份文件開啓了房地產供給側改革的大幕，從根本上給出了一線城市控房價、三四線城市去庫存的根本解決之道。

樓市開啟供給側改革

通知還要求：「2017年6月底前，地級以上城市、地州盟所在地和百萬人口以上的縣（縣級市）應編制完成住宅用地供應中期（2017-2021年）規劃和三年（

2017-2019年）滾動計劃，並向社會公布。」但迄今為止，我們只找到3個公布了土地出讓三年滾動計劃的城市，加上去年公布計劃的也只有16個城市，其中增加土地供應計劃的僅有3個，增量也很有限，持平的有5個，下降的城市卻有8個。

可見，土地層面的供給側改革並不容易。

未來更多的二線城市會借鑒「總量控制、增量遞減」的邏輯，控制土地供應，這就意味着未來的住房供應越來越少。在不能增加供應、同時又不能減少需求的情況下，也會有更多的二線城市會步一線城市後塵，把人口規模和需求釋放作為可控量化指標，這也意味着未來一二線市場住房市場的限購限貸政策將會長期執行，住房市場發展周期也會被拉長。

限價令也在扭曲市場，出於對房價反彈的擔憂，政府更加不敢放鬆管制房價，進一步扭曲了房價，導致遠郊盤房價高於近郊盤，毛坯房價高於精裝房，二手房高於一手房的怪象蔓延；進而也導致高端項目捂盤、毛坯入市，最終導致產品同質化，政府所提倡的裝配式住宅、精裝房、節能環保建築也難以落地。限價令還使得關係戶成為最大受益群體，自住改善需求無從入手，二手房市場冷卻也是很自然的事，因為新房更加便宜。

但是，限價令終究是要放鬆的，如何放鬆？只有逐步放鬆，才能矯正扭曲。比如上海房價今年保持環比不上漲，明年上漲1%，後年上漲2%，到2022年上漲5%，每年遞增1%，而人均收入保持高於6%的增長，房價收入比就可以從28.3下降到19.6，儘管房價收入比依然很高，但是會慢慢向合理區間靠近。

因此，一線城市限價令最少要持續五年以上，不敢輕易放鬆。

三四線城市後續乏力

值得注意的是，三四線城市正在增長，但是也在分化。我們可以把其分為三類：一類是都市圈周邊的三四線城市，第二類是非都市圈的一些熱點城市，第三類是更多的其他城市。

都市圈三四線城市成交量減價穩。我們看到，北京、上海、廣州、深圳都市圈周邊的三四線城市，土地供應是逐年遞減

港樓市需要新思維

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁 陳永傑



樓市智庫

七月一日新一屆特區政府即將接任，筆者預計，新政府對於本港住屋問題只會繼續加把勁「管理」，除非

能夠有脫胎換骨的新思維，否則只會再將置業的門檻加高，將打算置業的人士拒諸門外，依然是解決不了置業的難題。對上五年的特區政府，為了壓制置業需求，不停地將置業門檻加高，而不是用最治本的方法增加樓房供應量，去滿足市民的居住需求。

當然現屆政府也有設法增加土地供應，用來興建更多公營及私營房屋，但進展可說是寸步難行，連特首梁振英也哽咽地表示，物色土地建屋「粒粒皆辛苦」。

現屆政府其實採取了不少措施去增加土地供應，除了移山填海的慣用招數之外，也繼續採用上一屆政府的方法。另外，更有人工島等大型計劃，都是花過不少心血的。

但如果能夠使用親和一點的手法，就會事半功倍，免得造成社會一些反彈。

候任行政長官林鄭月娥在競選

之時，曾經講過：會以人情味及重感情風格管治香港，筆者覺得這種取態會比較容易成功。

若出現火星撞地球場面並成為常態，以至愈演愈烈，政府及市民衝突變得有增無減，變成「冇得傾」，所有增建土地建樓的發展都會變成「龜速」，形成社會內耗。

必須增加住屋供應

林鄭月娥月前到訪大澳，出席前身是舊大澳警署的大澳文物酒店活動致辭時表示，活化歷史建築夥伴計劃目的是為香港留下具體的痕跡，希望凝聚人情味，讓下一代記得香港的歷史發展。她指出，地區的意見可和保育項目融為一體，全靠各界合作。

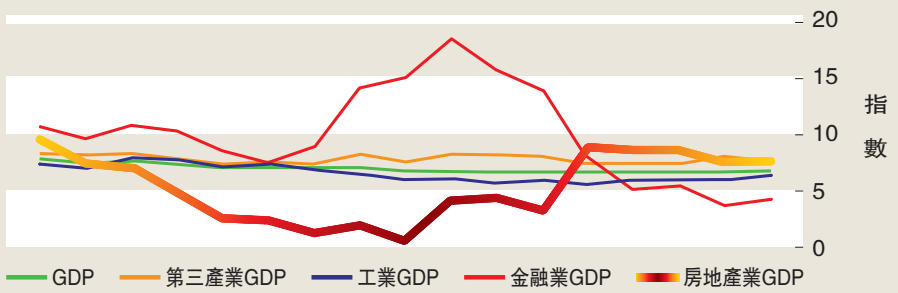
筆者對於新換屆政府的寄望是有新思維，除了要有首置居屋、居屋出租及新白居易之外，還要有更多土地供應興建住屋，以滿足公營及私營房屋需求，不宜再一味在樓市加辣去增加印花稅及收緊按揭，但極可能依樣畫葫蘆。加高堤圍沒有疏濬河床，洪水淹至又會決堤，非長久計。

應付市場需求，必須覓地增加住屋供應量才對，但手段可以溫和，以柔制剛。



▲本港住屋問題需要由土地供應興建住屋，以滿足公營及私營房屋需求來解決，不宜一味在樓市加辣去增加印花稅及收緊按揭着手

內地GDP增加值走勢



2013年	2014年	2015年	2016年	2017年第一季
-------	-------	-------	-------	----------

的，需求和房價也都受限。這些城市未來是不是還會明顯的增長呢？很難說。未來都市圈三四線城市的發展要取決於軌道交通和產業拉動，如果沒有與都市圈核心城市的軌道交通快速連接，就不會有產業導入，就不會有常住人口導入，就是一座只有房子沒有人的空城，其成長性就會受到局限。

非都市圈有一些三四線城市在春節期間出現成交量暴漲，最高增長超過200%，顯然這是回鄉置業，但我們追溯到去年，發現有將近40個城市從5月份開始，成交量就已經出現了明顯的上漲，上漲幅度均超過了35%，為什麼？這些城市以往輸出到大城市的人口比較多，而去年5月熱點大城市的房價高漲、大家購房無望，他們因此回鄉置業、就業、創業，帶動了這些城市的成交量大漲，但是，未來很難保持這種持續的高速增長。

更多的三四線城市仍然在去庫存的路上，雖然在大量漫灌、大城市房價上漲的遞延效應下成交量也出現了增長，但房價幾乎沒有明顯上漲，意味着增長不可持續，最多延續到明年。

安徽一個地級市近五年的住宅累計新開工面積高於累計銷售面積接近1000萬平米，而這個城市近三年年均去化180萬平米，至少可以去化四年，才能基本滿足住建部、國土部提出的消化周期12個月的均衡要求，看上去市場潛在供應很大，但爛尾項目很多，土地供應也是逐年減少。

城鎮化已接近尾聲

最近五年，農村人口年均減少1360萬人，而上一個五年年均減少1500萬人，意味着農村人口可轉移餘量正在減少，也意

味着農村轉移人口對於城鎮住房的需求將逐步放緩。

浙江省一個縣級市的城鎮化也離結束不遠了。這個縣級市市區僅有不到9萬戶、23萬人口，雖然還有農村和小城鎮的人到縣城中來，但是從縣城流出的人更多，人口是淨流出的，每年全市民城鄉新婚只有5000多對，也就意味着城鎮和農村新婚住房需求只有約50多萬平米。

這個縣級市每年只有30萬平米左右的商品住房銷售，城鎮居民人均住房建築面積已經超過54平方米，三居室以下僅佔7.9%，面積性改善需求早已經見頂。租賃住房和房改私房已經很少，其他住房佔比也不超過10%，質量型改善需求也不多了，未來城鎮住房市場的增長潛力不大了。去年一下子拆遷了150萬平米，今年計劃拆遷200萬平米，相當於全市民城鎮和農村住房的10%，如果沒有拆遷，還能有多少新增需求呢？

政府通過拆遷製造需求難以為繼，未來，商品住房需求減少會逐步延展到更多三四線城市。

三四線城市的土地供應也在逐年下降，今年1-5月也僅為去年全年的1/3，預計今年供應量不會超過去年了，顯然，如果沒有外力推動，未來增長必顯乏力。

短期限售政策有助於抑制炒房和平抑房價快速上漲預期，但有些三四線城市限售十年的政策顯然是過猶不及的，不僅不合理也不合法，比如個人賣房套現、上市公司賣房補倉都被限制，顯然不符合資產的自由流動規律，也會造成新老二手房的買賣權利不平等，甚至二手房市場的冷凍，肯定堅持不了十年，反轉式調整在所難免。