

编者按

日前闭幕的中央经济工作会,对2016年经济工作进行全面部署,其中提到,化解房地产库存,通过加快农民工市民化,扩大有效需求,打通供需通道。一时之间,去库存成为房地产市场的关键词。

我省各市的房地产市场现状如何?针对去库存,各级政府部门想了哪些办法?开发商有没有意愿降价去库存?记者近日奔赴济南、青岛、泰安、济宁等二三线城市,也走进巨野、商河等县城,了解当地商品房实际库存和消化时间,解码各地如何因地制宜“去库存”。

县城去库存,周期以年计

新房还是毛坯就当二手房卖,有的县库存达100多万平米

去库存取决于存量多少,也取决于平均销售量的多少。记者在调查中发现,济南的住宅库存量不大,不用半年就能消化,而青岛、济宁、临沂的住宅库存量消化时间大约为15个月,也在相对合理的范围内。

但在潍坊等市以及巨野县城,由于之前住宅开发量很大,库存量高,大约需要4到5年才能消化完。



部分地市商品房存量情况

●二线城市



济南市
 库存面积 **408**万平方米
 消化周期 约**4.7**个月



青岛市
 库存面积 **1800**万平方米
 消化周期 **20**个月左右

●三线城市



烟台市
 库存面积 **900**万平方米
 消化周期 **32.7**个月左右

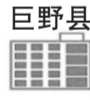


潍坊市
 库存面积 **1500**万平方米
 消化周期 约四五年

●县城



商河县
 库存面积 **20**万平方米
 消化周期 **2**年



巨野县
 库存面积 **100**万平方米
 消化周期 预计**5**年



聊城市
 库存面积 **686.66**万平方米
 消化周期 约**16**个月



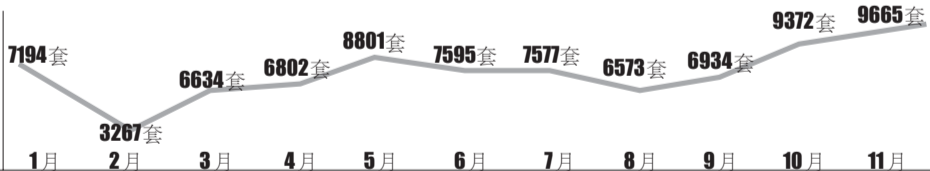
菏泽市
 库存面积 **740**万平方米
 消化周期 约**16**个月



泰安市
 库存面积 **248.79**万平方米
 消化周期 约**17.2**个月

注:数据来源于房价点评网等,因库存量随着每天销售量等呈动态变化,部分数据有出入

济南前11月商品房销量走势



注,济南市前11个月住宅成交量72819套,去年全年仅6万多套

二线城市楼市回暖,去存压力减小

“今年市场不错,房子卖得不少,去库存压力没那么大。”采访中,多家房企负责人告诉记者。这多少与人们脑海中库存压力大的印象有所出入。不过,济南市建设部门统计的数字证实了这一点,今年前11个月,济南住宅72819套的成交量已远远超出了去年全年的6万多套。

同样是二线城市,青岛的楼市销售呈现逆势增长。数据显示,截至2015年12月20日,青岛2015年新房成交已达124742套,远远超过2014年的95830套。这其中,大楼盘的销售情况尤其较好。

23日,记者在青岛市市北区的中海临安府售楼处看到,售楼处门口挂着“仅剩两套样板间”的条幅,售楼处内仅留了两名值班的销售人员。项目的沙盘上,除了一栋没来得及更换“售罄”的标牌外,小

区的所有楼座都挂上了“售罄”的标牌。

新房的成交量持续增加,对于目前市场库存量有何影响?数据显示,截至2015年12月20日,济南商品住宅市场存量约408万平方米,去化周期约4.7个月,从市场来看,这在很健康的范围内。也就是说,济南的去库存压力并没有那么大。

而在青岛,目前普通住宅的库存面积为1800万平方米。“青岛的去化周期大约在20个月,目前开发商年底也在促销跑量。”业内人士分析认为,随着数轮货币政策、降低首付比例、公积金新政升级等利好政策落地,楼市销售效果持续显现。而且,成交情况与地段、性价比以及项目的口碑有直接联系,也决定了去库存是否存在压力。

三线城市开始分化,可售房源增多

二线城市销售出现逆势增长,三线城市则开始逐渐分化。23日,记者从菏泽市住建局了解到,目前菏泽全市住宅库存面积740万平方米左右,平均日销售量约1.5万平米,预计16个月可消化完。这一年来,菏泽房地产销售价格保持平稳态势,没有出现太大的波动。

与之相比,聊城市的商品房去库存压力更小。聊城市住建局局长栾居军表示,从数据上来看,目前全市房地产市场总体运行平稳,聊城房地产开发步伐放缓,新建商品房销售明显回升,商品房去库存周期正在缩短。尤其是5月份以来,销售量逐月攀升,其中城区商品房库存217.89万平方米,去库存周期约10个月,处于合理区间内。

不过在济宁市,自2014

年下半年起,不少楼盘处于待售状态,住宅和商业楼盘都面临着或多或少的去库存压力。济宁市房产交易中心的数据显示,不少在2015年初竣工的备案房产项目中,或多或少都存在可售房源,多则三四百套,少则三四十套,其中一处楼盘竣工时间为2014年12月1日,在1107处总房源中,有872套仍显示为可售状态。

潍坊在各市中情况最为特殊。潍坊目前预售许可的住宅面积是4000万平方米,而累计签约只有2500多万平方米,也就是说潍坊目前有1500万平方米楼盘待签。有业内人士表示,因为潍坊中心城区对区县人口的吸引力不足,再加上外来流动人口较少,去库存需要四五年时间,压力很大。

前几年开发过度,县城不容乐观

除了二三线城市,记者还走访了不少县城,不少地方因为开发过度,库存情况不容乐观。像菏泽巨野县,目前总开发量(包括住宅与商业)380万平方米左右,目前库存量还有100多万平方米,当前每月销售总量400-500套,预计5年才能消化完。

在济南市商河县,经历过“金九银十”的疯狂促销后,房地产市场趋于平静。从各个开发商提供的年末数据来看,商河县2015年大约卖掉2000套房子,仍有4000套的库存急需销售。“按商河县目前的消费能力来说,假设每年不再建新费,这些房子还得卖2年。”目前,商河县城区人口的消费市场接近于饱和,乡镇的人口成了各个楼盘的最大潜在客户资源。

济阳的情况也差不多,各大楼盘前来看房的市民有所减少,销售情况略有下降。几家毗邻学校的楼盘销售情况略好,但尾盘去化难度仍然很大。此外,新建小区入住率普遍较低,闲置房越来越多。

而在济宁邹城,统计数据 displays,住宅项目销售面积为78.2万平方米,增长43.8%;待售面积为34.2万平方米,同比下降22.0%。“现在炒房已经没有了市场,绝大部分购房者都是因为刚需,房价也很平稳,但还是有很多新建楼盘的房源进入二手房市场。”邹城市亿家地产的工作人员李超介绍,邹城市东城区的新建小区进入二手房市场的越来越多,大部分是毛坯房,而且很多都有贷款,销售情况也一般。

威海银滩盖的楼,能住60万人

海景房爆炸增长,量大难卖却成事实

在沿海旅游度假区,海景房的闲置已成标签。

龚海涛曾是一名烟台龙口海景房的销售人员,在那个海景房刚刚兴起而且稀缺的年代,他也捞了自己人生中的第一桶金。“海景房90%以上都卖给了外地人,有浙江绍兴的,有新疆、内蒙古的,有东北、河北的。”龚海涛笑着说,当时的收入基本都是按照日计算,一天最多时能卖出一二十套房子,有的销售员一天就能挣几十万元。

经过两年的疯狂,烟台海景房归于平静,并渐至冷清,在烟台房地产圈,尽管统计机构

没有专门统计过海景房的闲置率和库存,但量大难卖已经成为一个不争的事实。“烟台的海景房主要分布在龙口、海阳、莱州、招远。”烟台金石房地产顾问有限公司总经理陈哲认为,在烟台市区,没有真正意义上的海景房,因为大都被烟台本地人购买,不符合养老和投资度假的定位。

此外,在威海位于4A级旅游度假区的银滩,大量海景房也存在“半年闲”现象。数据显示,目前银滩总共开发了1800万平米的海景房,200多个小区,按照人均居住面积30平米计算,可容

纳60万人居住,而目前居住人数远远不到,到了冬天人口较少。银滩出售的不少楼房因业主只是用来投资或短期度假,整栋或大部分空置。

产能过剩的海景房,如何消化?开发商也在绞尽脑汁想办法,据了解,除了传统的开拓渠道之外,一些开发商开始推出众筹的销售方式,也有开发商通过金融方式促销,比如利用产权回报方式,帮助业主托管,并承诺每年都会给业主固定回报。还有人整合旅游目的地地闲置海景房,租给游客居住,也成为一个个营收渠道。