

# 55.8%!青岛房价泡沫全国第四

## 租售比收入比严重超标,房子成不能承受之重?

本报记者 宋珊珊



8日,中国社会科学院发布2011年《住房绿皮书》。绿皮书指出,全国35个大中城市房价泡沫已达到29.5%,其中青岛属于泡沫指数最高的前七个城市,泡沫成分占实际价格比例达到55.8%,远超北京、深圳、上海、广州等一线城市,全国排名第四。对很多青岛人来说,买房子现在已成为家庭最大的负担。

### 相关链接

#### 35个大中城市

#### 平均房价泡沫29.5%

福州、杭州最高,乌鲁木齐最低

2011年《住房绿皮书》指出,通过对2010年9月全国35个大中城市二类地段(城市一般地段)普通商品住宅集中成交价的对比分析发现,全国35个大中城市二类地段普通商品住房平均房价泡沫为29.5%。

分城市看,泡沫指数最高的前七个城市分别是:福州(0.703)、杭州(0.669)、南宁(0.668)、青岛(0.558)、天津(0.542)、兰州(0.534)、石家庄(0.520)。这些城市的泡沫成分占实际价格比例在50%以上。

泡沫较高,泡沫成分占实际价格比例在30%-50%之间的城市有北京(0.496)、深圳(0.485)、武汉(0.481)、长春(0.473)、宁波(0.444)、哈尔滨(0.417)、大连(0.400)、贵阳(0.369)、上海(0.365)、郑州(0.346)、成都(0.300)。

存在一定的泡沫,泡沫成分占实际价格比例在10%以上30%以下的城市有南昌、济南、合肥、西安、广州、昆明、西宁、长沙。

泡沫较低,泡沫成分占实际价格比例在10%以内的城市有南京、重庆、太原、呼和浩特、沈阳、厦门、海口、银川、乌鲁木齐。

中国社会科学院日前在京发布2011年《经济蓝皮书》(以下简称蓝皮书)指出——

### 预防房价报复性上涨

蓝皮书指出,2011年的房价存在两种可能:一是价格上涨与暴涨之间恶性循环,二是房价略有下降,或者是温和上涨。蓝皮书预计,如果经济增长,调控放松,那么房价将会报复性反弹,价格可能上涨20%至25%,甚至会更高。2010年前3个季度全国仅30个纳入统计的城市,土地出让收入就高达9000亿元,比上年增长70%,该成本必定会摊入房价。

蓝皮书指出,如果中央政府下决心解决住宅问题,加大城镇居住用地供应,改革土地制度和地方政府财政税收渠道,出台房产税,严厉打击土地囤积和房屋的投资投机行为,让房地产开发商的利润回归正常水平,2011年,房价有可能略有下跌,或者其涨幅最多为6%,低于城镇居民可支配收入和农民工工资增长速度。

### 相关资料

2009年青岛实现生产总值(GDP)4890.33亿元,比上年增长12.2%;城市居民人均可支配收入达到22368元,比上年增长9.3%。

2009年,随着楼市日趋火爆,青岛房价也高涨不下。2004年青岛平均房价仅4451元/平方米,直到2007年也不过6500元/平方米,4年时间涨了不到50%。2008年,万科、绿城、中海等大鳄开发的楼盘开始发力,这一年青岛楼市均价达到了7117元/平方米。2009年,房价达到了均价9738元/平方米。进入2010年房价更是进入快速增长通道,据青岛城市房产网做的统计,目前青岛新楼盘在售均价为10496元/平方米。



一家开发商在布置房展模型。 本报记者 杨宁 摄

## 青岛房价泡沫超过了北上广

8日,中国社会科学院发布2011年《住房绿皮书》。绿皮书指出,全国35个大中城市房价泡沫已达到29.5%,其中青岛泡沫成分占实际价格比例达到55.8%,远超北京、深圳、上海、广州等一线城市,全国排名第四。

根据绿皮书,青岛属于泡沫指数最高的前七个城市。北上广则是属于泡沫较高的城市,其中超北京泡沫成分占实际

价格比例为0.496、深圳为0.485、上海为0.365、广州则是存在一定的泡沫,泡沫成分占实际价格比例在10%-30%。

为何北上广房价也很高,但青岛泡沫最大呢?楼市专家张百忍表示,考量泡沫的一个重要因素是收入比,虽然北京、上海、广州等城市房价高,但人均收入也高,具有一定购买力。而青岛人均

收入低,却要承受如一线城市的高房价,自然泡沫就大。

张百忍表示,青岛的房价之所以高居不下,也跟城市特殊性有一定关系。“外地购房者占到购房大军的很大一部分,支撑起了青岛的购房市场。而青岛贫富分化现象也比较严重,这也是为何社科院说85%的人买不起房,而青岛连续数月楼市销量超万套。”

## 一家人不吃不喝13年才买套房

楼市专家张百忍表示,中国社会科学院计算出了青岛房价泡沫有一套复杂的数据模型。一般来说,衡量房价泡沫主要有两个因素:一是租售比;一是收入比。目前,青岛房价的租售比和收入比都已大大超过标准,泡沫确实严重。

“按照国际标准,一个家庭用可支配收入购买房子,五年内能付完全部房款,算是正常水平,如果超过五年,收入比就超标了。”张百忍表示,青岛市2009年人均可支配收入是22368元,这

样算了一对小夫妻,购买一套60平方米左右总价60万的房子,不吃不喝也要13年。“不吃不喝是不可能的,所以要买房对很多人来说需要二三十年的时间,收入比已经远远超标了。”

而青岛房价租售比也超过国际标准。国际上衡量房产运行状况良好的租售比一般界定为1:300~1:200,而青岛楼市市内四区的租售比早已远超这一标准。一位二手房专业经济人林先生告诉记者,拿市南区一小区来说,去年底售价

约为11500元/平方米,而租房价格约22元/平方米;而到了今年10月份,此处房屋售价约为15500元/平方米,不到一年就涨了4000块钱。但房租仅涨了5元,到了27元/平方米,租售比从1:524变为1:574,差距进一步扩大。

楼市分析人士韩华表示,青岛租售比已经失衡,住宅长期投资者的租金回报收益是非常不理想的,明显偏离理性投资者的正常投资回报率。房价泡沫已经严重。

## 专家:泡沫会对城市造成很大影响

青岛社科院研究员郭先登曾对青岛房地产进行过诸多研究,也发表过很多专业评论。8日,郭先登在接受记者采访时表示,青岛的房价泡沫已不是一两天的事,近年青岛房价一直高涨不下,本身就说明房地产行业存在一定问题。

其中,一个突出表现就是空置率高,尤其是沿海一线的高档楼盘最明显。“国际衡量楼市健康标准中有一项就是空置率,一般超过20%就算存在风

险了,但是青岛空置率不止30%,远超国际标准。”

郭先登表示,青岛房价泡沫超过50%,现在在中国社科院公布这一数据,具有警示作用,应该引起高度重视。青岛应该贯彻落实国家房产调控政策,强化对楼市的调控和管理。而不能再以保障房建设等掩盖房地产存在的问题。

“同时要冷静的思考,青岛房价如何最大可能提高青岛市民的福祉。房价

无限制的上涨会导致泡沫破灭,而这对城市会造成很大影响。”郭先登表示,调控房价必须考虑到青岛市民的利益。

对于泡沫如此严重,青岛楼市将会有何走向问题,张百忍表示,这还要看对房产调控政策的执行力度问题,以及接下来国家的货币政策,“青岛房价近年上涨如此之快,也跟宽松的货币政策有关,如果货币政策收紧,或将影响楼市资金水平,房价或将不再这么快增长。”



望而生畏

王真