

# 7个城市房价泡沫成分超50%

## 中国社科院发布《住房绿皮书》,福州、杭州泡沫最大

中国社会科学院和社会科学文献出版社昨天上午联合发布了2011年《住房绿皮书:中国住房发展报告(2010-2011)》。绿皮书指出,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%,7个大中城市的房价泡沫成分超过50%,其中福州和杭州位居前两名。绿皮书还预测,2011年预计住房市场继续调整,稳中有降。

### 泡沫多! 35个城市平均为29.5%

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,泡沫指数前七个城市分别是:福州、杭州、南宁、青岛、天津、兰州、石家庄。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、深圳、武汉、长春、宁波、哈尔滨、大连、贵阳、上

海、郑州、成都。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、黑龙江、银川、乌鲁木齐。

最后,绿皮书指出,房价泡沫指数的估计不可避免地要受到数据准确性的干扰。而且由于部分城市数据特别是房价数据不完全准确,房价泡沫指数有被夸大或缩小的可能。

### 抢地盘! 802家上市公司涉足楼市

绿皮书指出,近年来,房地产市场呈现出爆发式增长的势头,A股上市公司中,涉及房地产业务的公司数量直线上升。仅2009年就有近30家房地产公司通过定向增发资产置换方式借壳上市。房地产业务已成为A股市场分布最广泛的行业,不仅房地产类上市公司为数众多,而且涉足房地产领域的非地产公司

也为数众多。据统计,按照深、沪两市分类的20个行业中,除去房地产、金融保险以外的全部18个行业都有行业内公司涉及房地产业务。

其中,通过股权投资和关联企业直接涉足房地产业务的上市公司(含房地产业上市公司)802家,占1300多家深市A股主板和沪市A股上市公司的60.53%。

### 压力大! 绝大多数城市“超标”

绿皮书指出,按照国际通行做法,月度偿付率的最高线是30%,超过这个线的家庭属于低收入家庭,这类家庭一般要采取租房而不是买房的做法。如果参照国际通行做法,目前国内绝大多数城市的月度偿付率都超过了最高线,只有呼和浩特和重庆等少数城市是例外,在近两年的时间里,月度偿付率在绝大多数月份保持在30%以下。

而我国银监会的规定是,月

度偿付率不能高于50%。如果参照此标准,长沙、济南、南京等近一半城市在大多数月份里符合中国银监会的规定。

月度偿付率较高的城市主要集中在北京、深圳、上海、广州等一线城市。最高的是北京,大多数月份的月度偿付率竟超过100%。绿皮书认为,这样高的比重部分原因可能是北京房地产市场的投机成分过重,将房价抬高到本市居民无法承受的地步。

### 牟暴利! 平均毛利润率为55.72%

绿皮书分析认为,国内众多企业集中投资房地产行业的原因,一是相对较高的行业毛利率。2009年,我国房地产行业的平均毛利润率为55.72%。即便遭受金融危机的冲击,2009年房地产行业仍大受其益。二是预售制降低资金门槛,方便风险转嫁。三是民间投资渠道窄,经营环境差。虽然国家出台了鼓励民营资本的“新36条”,但具体执

行和国有资本已形成的既定利益格局,事实上使民营资本难以真正进入。为此,绿皮书提醒,当前中国应警惕经济房地化化的风险。首先,经济房地化将导致社会资源短期向单一行业集中。从短期看,上市公司的财务报表看似好看,但从长远看会削弱上市公司的竞争力;其次,将阻碍产业升级,加大产业结构调整的难度。综合



新华社制图

### »相关新闻

#### 住房需求主体处“租购两难”窘境

绿皮书指出,2009年到2010年,我国购房者趋于观望,租房者承受的压力越来越重,出现租购两难窘境。

绿皮书在分析2009-2010年住房市场情况时指出,住房购买消费者多数认为房价过高难支付,冀望调控,观望情绪渐浓。与此同时,住房租赁者支付房租激增,承租压力日重。2010年上半年以来,全国住房租赁市场成交量有所增加,租金水平出现较大增幅。部分中介因为房屋买卖生意下降,从房主处收租房子做“二房东”;大规模拆迁和部分买家转入租赁市场也是推高房租的因素;而高价购买住房导致出租成本增加以及政府缺乏租金管理应该是更为根本的原因。对许多住房消费者来说,住房问题已经出现“买不起”兼“租不起”的困境。

#### 公租房将成住房保障“新主力”

绿皮书认为,2009-2010年我国保障力度有所加强,公租房将成为住房保障“新主力”。

绿皮书显示,保障房建设总体进度比较理想,但是各地区进展不平衡。根据住房和城乡建设部公布的2010年保障房建设进展情况,截至2010年8月末,全国保障性住房已开工220万套,占全年计划的75%。其中,廉租住房开工率75%,公共租赁住房开工率85%。截至2010年8月末,保障性安居工程已完成投资4700亿元,占全年投资计划的60%。中央财政692亿元补助资金目前也已经全部下达。

“公租房将成住房保障‘新主力’。”中国社科院财贸所姜雪梅博士说,我国不仅从资金、土地供应、税收优惠等方面加大住房保障的建设力度,同时也将加大监管力度。

#### 住房开发企业喜忧参半

2009-2010年,我国住房开发企业喜忧参半。行业集中进一步加剧,盈利能力差距较小。绿皮书指出,2009年第四季度,市场销售火爆,开发企业赚得盆满钵满,纷纷制定乐观的2010年销售计划;2010年4月份严厉的调控政策出台,销售应声下滑;八九月份销售状况再次好转,而更严厉的政策促使市场再度逆转。开发企业借壳上市叫停,股市融资计划纷纷搁浅。

绿皮书指出,2009年末,住房企业普遍现金充裕,缺乏降价措施的压力。随着国家调控市场措施的出台,土地购置出现分化,央企国企频频出手,大力扩张版图,民企则出手谨慎。开发企业投资的规模依旧保持稳定增速,严厉的调控政策减缓了推盘速度。住房销售波动幅度加大,向二、三线城市扩张成为多数房企市场扩展策略。

根据绿皮书中的住房上市公司指数,2009年至2010年上市企业销售收入偏向两极。排名前20位的上市企业的住房销售收入占据100个排名份额的65%;排名后20位仅占2%的份额。

此组稿件据新华社

### 南京房价泡沫较低? 超六成网友表质疑

#### 专家:这个泡沫指数有点不靠谱

社科院发布的2011年《住房绿皮书》显示,南京的房价泡沫较低,泡沫成分仅占实际价格比例的10%以内。对这一数据,超过6成的网友表示不相信。有专家表示,目前业内对泡沫的统计尚缺乏标准。退一步来说,即使有标准,泡沫也无法计算。

### »专家视点

#### 这个泡沫指数有点不靠谱

“什么是房价泡沫?怎么计算出来的?怎么能达到这么高的精确度?”南京网博研究机构总经理孙海对这一泡沫指数提出了一连串的质疑。“海口居然也属于泡沫较低的城市,这能让人相信吗?”有业内人士说,如果这个泡沫指数,直接说房价涨了这么多,还稍微有点靠谱。

“泡沫怎么统计?没有标准,即使有标准也无法计算。”国内知名房地产专家陈真诚认为,因为中国的统计数据这个基础就是不可信的,统计局的数据还是各个开发商自己填报的呢。他说,从房价的绝对涨幅来看,比如某城市的房价是1000元/平方米,后来涨到了

3000元/平方米,“虽然比很多城市的房价要低,但其泡沫已经很大了”。现在呢?很多中小城市总是与高房价城市相比,用“价格洼地说”来否认其泡沫的存在,这就是错误的。

同样,用房屋的供求比例来计算的话,如果某一段时期的住房供应出现巨大的增量,但市场的有效需求变化不大,用这个来说明市场存在供应泡沫,也是错误的。“我觉得,应该从购房者中的异地人占比、投资者占比等多个方面来判断泡沫的严重性。比方说,如果一个城市的购房者中,异地购房者占比很高、投资投机性购房者占比很高,就可以说明房地产存在严重泡沫。”

### »网友感受

#### 6成网友不认可南京房价泡沫低

房价上涨多少,尤其是南京的房价,购房人怎么看?365地产家居网的一份调查说,觉得“2010年南京房价涨了30%以上的,占比43.55%;涨20%~30%之间的,占比13.59%;涨15%~20%的,占比16.03%;涨10%~15%的,占比14.98%”,仅有11.85%的网友投票,认为今年南京的房价涨不到10%。

这样统计,有70%以上的网友认为今年房价上涨幅度在15%以上。有购房人说:“对我们老百姓而言,根本不用理会这些数据,只需要关注下我们身边的单个楼盘的房价就可以了,去年卖1万元/平方米,今年卖1.6万元/平方米,是不是涨了60%呢?”

在对房价泡沫比多少的争论上,另一家房地产网站的统计“更玄乎”,认为房价泡沫比在10%之内的,有38.2%的网友支持,其他网友均选择了超过10%,具体为:认为在10%~30%之间的,占比17.6%;在30%~50%之间的,占比32.4%;在50%以上,占比11.8%。等于说,有6成多的网友不承认中国社科院对南京房价泡沫比的统计。一名网友的观点很具代表性:“一会儿统计说85%的家庭无力买房,一会儿又说房价泡沫比只有这么多,这么少的泡沫挤掉了,我们还是买不起房子啊!”

快报记者 尹晓波



新华社制图