

中国楼市空置率到底有多高?

官方统计数据还是空白

某些城市造城运动导致供应严重过剩已是不争事实



他们这么说



目前中国楼市的首要问题是空置率太高, 空置面积达10亿平方米。”

——国际货币基金组织(IMF)副总裁朱民



绝不可能有5000万套或更多空置。”

——中国房协副会长任志强

有人这样统计



“数灯法”

就是看小区的夜晚亮灯情况, 看看黑灯现象是否严重, 用“黑灯率”来证明小区的空置率

图片来源: CFP

“目前中国楼市的首要问题是空置率太高, 空置面积达10亿平方米。”近日, 国际货币基金组织(IMF)副总裁朱民在IMF2015春季年会期间表示。随后, IMF驻中国代表在4月28日的研究报告中再度提及, “中国住房供应过剩遍及全国, 在较小城市和中国东北部尤其明显。”

IMF连续关注中国住房空置率再度触动了房地产市场的敏感神经。作为衡量楼市泡沫的重要指标, 中国住房空置率到底有多高?

声音

空置率高低之争难休

IMF提供的“10亿平方米”的空置面积数据, 其准确性如何? 有关方面说法不一。

西南财经大学去年年中发布的一份关于城镇住房空置率的调研报告提出, 我国有大量城镇住房处于闲置状态。2013年我国城镇住宅市场的整体空置率达22.4%。据此估算, 全国城镇空置房为4898万套。我国的住房空置率已高于美国、日本、欧盟等国家和地区。

但许多业内人士及学者分析认为, IMF报告观点因样本选

择、数据采集、调查方式等主客观原因估算有偏差。

以中国房协副会长任志强等为代表的业界人士根据住宅竣工数量推算认为, 1998年以来, 城镇新增家庭住房户数超过了新建住房套数, 因此“绝不可能有5000万套或更多空置”, 我国城镇地区的空置率也不太可能超过20%。

“一些区域密密麻麻耸立着高楼而没人住的情况确实存在。”杭州市民李先生的观察得到很多人的响应。不过很多

购房者都发出疑问, 这么高的空置, 为何在建楼房仍旧那么多? 难道开发商不知道这些情况?

“房屋空置有多种情况, 也和观察者所处时间节点、出发点有很大关系。”杭州一家本土房企负责人认为, 单纯说空置率意义不大, 关键要看城市之间、区域内部的商品房供需是否平衡, “除开一些激进的冒险者, 多数开发商都对市场做过细致调研, 不会闭着眼睛往火坑里跳”。

现象

某些城市“造城”过度是不争事实

事实上, 万科、雅居乐等大型房企高管向记者证实, 目前其开发的中高端楼盘空置率“相对较高”, “尤以三四线城市和一些北方城市为甚”, 鄂尔多斯、惠州等三四线城市的新区人烟稀少。诸多城市大规模兴起的造城运动导致供应严重过剩, 已是不争的事实。

即使是在楼市火爆的上海, 已交付使用4年的青浦区某高端楼盘, 其空置率也高达20%。

记者随机走访的几个市内及郊区的楼盘发现, 刚需住房的入住率一般在80%—90%; 而位于市中心区的中高端楼盘、郊区别墅区的空置率普遍较高。

空置率说明了啥?

看一下欧美国家的数据。据上海财经大学不动产研究所执行所长陈杰教授提供的数据, 美国住房空置率长期保持在较低水平。即使美国楼市最

差的2007—2008年, 租房空置率最高时候也就达到10.7%, 自有住房空置率最高只有2.9%。欧洲国家的住房空置率也很低, 荷兰、瑞典一般住房空置率只有2%, 法国为6%左右, 德国约为8%。

显然, 一些城市的空置率是高于国际平均水平的。IMF给中国楼市的分析就是: 2014年以前开工建设率太高, 房地产开工率远高于销售率。

尴尬

空置率在我国统计系统中仍是空白

作为经常被用来评价楼市“健康程度”的一个重要指标, 住房空置率一直备受关注。记者梳理发现, 中国楼市空置率高企的话题屡被提及, 其中数据的出处不一, 从“数灯法”到大数据估算, 引用者各有理由, 但很难获得社会普遍认可, 关键问题是数据缺乏权威性。但对于这个重要指标, 相关部门对其的统计上仍是一片空白。公开信息显示, 上世纪90年代中后期, 相关部门就引入了“空置面积”的统计指标, 2003年有关部门承诺“改进房屋空置统计方法, 建立与国际接轨的房屋空置率指标体系”。2010年, 统计部门再次明确“研究建立空置住房调查办法”。但截至目前, 未见到公布相关进展。

对此, 国家统计局新闻发言

人盛来运说: “从短期和表面上看, 主要是空置的状态和时间很难给出标准, 要清楚计算出来难度较大。从深层来看, 主要是我们还没有征信制度支撑, 调查缺乏客观科学的依据。未来寄望于不动产登记制度的实施。”

住建部门相关人士接受采访时表示, 关于空置率, 目前“没有准确官方定义”。

空置率是一个很难准确统计的变量。“很难有一个标准去界定达到什么样的状态就算空置, 即使理论上, 在实践中也很难去操作。”快房网首席评论员程伟明认为, 大家热议空置率, 实际是对楼市走势以及风险的关注。

市场难保不出错, 但市场会自己纠错。如果一些地方确实出

现了空置高企, 相信市场会做出反应, 开发商从一些区域收缩正是市场调节的体现。“不用太过纠结, 楼市的参与者会用供给、价格进行调节, 将空置维持在适当比例。”一位房地产业内人士说。

更值得关注的是, 随着生活水平的提升, 一定的房屋空置本就是楼市发展的应有之义。但在当下, 由于基础数据缺乏特别是房屋底数不清以及多看空楼市的博弈舆论, 导致空置率成为表征中国楼市泡沫极富弹性的指标。

但专家认为, 个别地区楼市的供求失衡确实需引起重视。随着不动产统一登记加速推进, 为社会提供权威的基础数据, 让各类猜测、臆想式的数据引用能找到共识, 不再让空置率成为说不清楚的糊涂账。 据新华社

相关新闻

百城房价: 江苏7城涨10城跌 南京涨0.59%

快报讯(记者 马乐乐)39个城市房价上涨, 60个城市房价下跌, “3.30”新政并没有给楼市带来立竿见影的涨价效果。中国指数研究院昨天公布的百城房价指数显示, 4月份房价仍然是跌多涨少。江苏纳入统计的17个城市, 7涨10跌, 其中南京房价涨0.59%。

数据显示, 4月份全国100个城市新房均价为10522元/平方米, 环比微跌0.01%, 跌幅较上月缩小0.14个百分点。其中39个城市环比上涨, 60个城市环比下跌, 1个城市环比持平。保定、合肥等6个城市房价涨幅超过1%, 但跌幅超过1%的有14个城市, 其中东营、洛阳的跌幅超过2%。

在江苏纳入统计的17个城市中, 有7个房价上涨, 其中盐城涨幅为1.08%, 另外张家港、南京、江阴、连云港、昆山、苏州也有不同程度的上涨, 而另外10个城市房价则环比下跌, 镇江、淮安、宿迁的跌幅都超过1%。

南京继续在省内保持抗跌势头, 4月份新房价格环比上涨0.59%, 主城二手房价格环比上涨0.19%。

南京鼓楼一楼盘 日销10亿元 创今年最高

快报讯(记者 马乐乐)在“3·30”新政之后, “慢热”的南京楼市终于在4月末发力, 鼓楼区的一家楼盘开盘卖出300多套房, 单日销售额10亿元, 创造今年南京楼市的单盘销售纪录。

点燃市场的这个楼盘是鼓楼滨江的世茂外滩新城, 这家楼盘在今年之前一直卖毛坯房源, 售价在1.8万—1.9万元/平方米。在下关区与鼓楼区合并后, 开发商引入鼓楼区的教育资源, 去年该楼盘的学区被确认为力学小学分校, 此后价格就步入上升通道。在最近一年来南京不少楼盘降价或滞涨的背景下, 世茂外滩新城反而宣布毛坯改精装, 售价一举突破2万元大关。

4月30日晚, 这家楼盘开盘推出364套房, 面积在105—276平方米之间, 算上开发商给出的八重优惠, 最终成交均价22000元/平方米。当晚超过千名购房人参与开盘仪式, 这家楼盘当晚卖出9成, 开发商表示此次开盘卖出10亿元——这是南京今年单盘的销售最高纪录。