

全国部分城市房地产市场风险指数

战略发展规划部课题《房地产市场调研报告》之摘要, 谢莉莉、夏甜摘编

根据公司领导指示, 按照我公司房地产投资分布及出险情况, 我部组织力量自今年 3 月中旬起, 用一个月时间, 对上海, 浙江 (温州、宁波), 江苏 (南京、苏州、无锡、扬州、镇江), 福建 (福州、厦门), 山东 (济南、青岛、枣庄), 湖北 (武汉、襄阳、荆州), 河北 (石家庄、邯郸), 湖南 (长沙、衡阳), 安徽 (合肥、六安、淮北), 陕西 (西安), 河南 (郑州), 四川 (成都), 辽宁 (沈阳), 吉林 (长春、吉林市), 云南 (昆明) 等 30 个城市的房地产市场进行实地调研, 有关情况报告如下。

当前, 我国房地产市场受制于购房人群高峰已过、GDP 增速和 M2 增速的逐年下降, 特别是作为先导指标的 M2 增速的下降, 未来几年房地产市场全局不容乐观。受近期出台的一系列房地产新政和央行降息、降准的影响, 少数中心城市房地产市场出现回暖, 但市场普遍对刺激效应的可持续性存有疑虑。房地产市场下滑背景下的居民资产重配有望趋势化, 房地产作为高收益无风险资产的赚钱效应正在消失, 房产造富时代短期内难以重现。

从我部实地走访和问卷调查结果看, 房地产市场的需求发生了变化, 未来整体行情并不看好, 但受人口净流入和 GDP 发展水平的支撑, 少数城市可能走出分化行情。相对而言, 一线城市和福州、厦门、武汉、郑州、合肥、南京、成都等人口净流入的中心城市房地产市场风险较小, 而三四线城市的风险仍在积聚。根据问卷调查数据分析并结合现场了解情况, 我们尝试通过模型量化各城市的风险指数 (如下表), 分值越高, 房地产市场情况越好, 风险越小。

城市	昆明	长春	石家庄	杭州	青岛	西安	长沙
风险指数	56.71	56.95	61.93	65.33	65.79	67.01	69.40
城市	福州	南京	成都	合肥	武汉	上海	郑州
风险指数	70.15	70.23	70.92	73.99	75.78	79.57	80.83

各有关城市的具体调研结果如下:

一、上海: 风险指数 79.57, 安全

上海人口持续攀升, GDP 逐年上升, 但增速明显下降。2014 年上海商品住宅整体呈现量跌价升。商品住宅库存仍高企, 去化压力依然较大。商办市场成交低迷, 库存高企。土地供求同比下降。预计 2015 年上海商品房供应总量将保持稳定, 供应集中在浦东、青浦、嘉定等热点区域。预期价格会上涨。

二、福州: 风险指数 70.15, 安全

福建经商的人较多, 他们一般有落叶归根情怀, 去外地做生意赚钱之后回家乡买房置业, 这些人托起福州房地产市场。2014 年福州房地产市场行情有所降温。福州财政状况很好, 政府很强势, 托底能力很强。政府三月份已出台相关规定, 以市场价 85% 的价格, 回收房源做安置房、公租房。预计市场仍比较平稳、不温不火。

厦门人口不断上升, GDP 增速虽略有下降, 但在全国范围内仍比较靠前。厦门气候宜人, 囿于厦门岛土地供给有限, 房价一直居高不下, 行情冷暖只是成交量变动。在 2014 年全国房地产行情普遍降温的情况下, 厦门房地产市场一枝独秀, 量价齐飞。厦门岛内岛外, 房地产行情也有差异。基本是以厦门岛为扇形中心, 越往外越差。

三、武汉: 风险指数 75.78, 安全

武汉产业齐全, 有汽车、机床、造船、石化、炼油等工业支撑, 建有光谷、沌口等工业园, 又有武汉大学、华中师范大学、华中理工大学等高校不断输入人才, 经济发展比较迅速且后劲较足, 人口吸附能力强。目前旧城改造较多, 属于正在建设、发展的城市, 未来发展潜力大。武汉建城面积大, 土地供给足, 房价一直平稳上涨。2014 年商品住宅整体呈现量价齐涨, 整体比较稳健, 抗跌能力较强, 但也已到拐点, 继续上涨可能性不大。

襄阳主要经济支柱是整车组装，大型工业少，结构单一，经济增长空间受制约。襄阳房地产市场总体情况不是很乐观。

荆州情况更差，严重供大于求，基本卖不动。

四、长沙：风险指数 69.4，一般

受福利分房较多、居民更倾向消费的习惯、房屋供给量较大等因素影响，长沙商品住宅价格一直不高。2014 年长沙商品住宅价格量价齐跌，但仍存在区域性机会。土地成交楼面价偏高，已出现“面粉贵过面包”的现象。

衡阳市场行情偏冷，库存量偏大，去化慢。预计 2015 年延续冷清态势。

五、长春：风险指数 56.95，危险

长春人口流失严重，2014 年量价齐跌，整体情况不容乐观。长春房价一直比较平稳，预计不会大幅下降。房企分化严重，大型房企还有一定生存空间。另外，4 月 10 日，李克强总理在长春主持召开东北经济工作座谈会，研究推进东北发展相关工作，预计会给长春带来发展的新机会。

沈阳人口导入不足，房地产市场偏冷。住宅市场量价齐跌，库存高企，去化周期较长。三环以外的库存量最大，去化周期 30 个月以上，但二环以内还有机会。商办和商业营业用房成交量持续下降。预计 2015 年会维持这种态势。沈阳作为东三省发展相对较好的城市，未来发展虽然不会特别好，但也不会太差。

吉林人口流失严重，需求不足，而供给又相对过剩，市场冷清。

六、南京：风险指数 70.23，安全

南京住宅市场的供求关系比较健康，需求和购买力都比较充足。由于人口增速放缓，需求大幅增长的可能性很小，稳定应该是主基调。

苏州住宅市场整体供求比较健康，但区域分化明显，外围库存压力比较大。2014 年苏州成交量逐月增长，所以尽管 2014 年供应量比较大，但很快就被消化了，下半年开始去化周期就在 10 个月以内。商业地产供给严重过剩，不容乐观。

无锡房地产市场严重供过于求，库存压力居江苏各市之首，去化周期在两年以上。当地销售人员对 2015 年市场普遍不乐观，各大开发商都在加大优惠力度试图走量。

七、合肥：风险指数 73.99，安全

合肥处于快速发展期，在其他城市普遍放缓的情况下，合肥成为新的投资热点。住宅市场普遍乐观，几乎没有库存压力，投资风险比较小。办公和商业供需增长都很快，目前供过于求。由于合肥整体经济发展前景较好，未来几年预计是一个顺利去库存的过程。

淮北经济人口双降，房地产市场库存高企，目前降价也很难销，去化周期约为 6 年。2013 年下半年开发商拿地热情就明显减弱，推出土地大量流拍。

六安距离合肥非常近，经济发展迅速，当地稍有实力的人普遍在合肥购房，所以高端购买力有一定流失。六安房地产市场整体供过于求，地段分化比较明显。开发商拿地比较谨慎，全年流拍率达到 60%。

八、昆明：风险指数 56.71，危险

昆明居民收入水平相对较低，对房地产投资需求不强。城中村改造多成烂尾，本地开发商进退两难。整体库存压力大，去化周期大约 30 个月。

九、成都：风险指数 70.92，安全

成都经济前景乐观。住宅市场短期内走量为主旋律，长期供求关系健康。2014 年受到大环境影响，成都的成交量也有明显下滑，但需求充足，交易将逐步回暖。商业地产严重过剩。商业库存压力居二线城市之首。

十、青岛：风险指数 65.79，一般

青岛市场去化周期一直较长，十几个月是常态，目前在 20 个月以上，核心地段亦如此。青岛作为海滨旅游城市，受到限购的影响很大，市区房价 5 年涨不动、去化慢。办公和商业物业近两年的新增供应量已经大幅削减，但仍然面临非常大的库存量，处于过度饱和状态。

十一、西安：风险指数 67.01，一般

西安市作为西北五省的龙头，自 2012 年以来，房地产市场一直处于不温不火、高库存的状态，住宅去化周期大约为 21 个月。商业地产中，写字楼的去化周期为 40 个月，商业地产去化周期达到了 90 个月。

十二、郑州：风险指数 80.83，安全

郑州房地产市场整体比较健康。郑州住宅的去化周期仅 9.7 个月，但商业地产达到 48 个月，由于 2012 年郑州一次性整体推出了 40 多个商业地块，导致商业地产供应量过大，出现了不同于全国的与住宅价格倒挂的现象。整体趋势来看，郑州的房地产住宅市场仍有一定的增长潜力，房地产需求仍以刚需为主。

十三、石家庄：风险指数 61.93，危险

石家庄近年产业导入不明显，刚需人群主要来自于外来做生意、近郊农民进城和市内年轻人结婚等，房地产市场保持较为稳定的状态。住宅去化周期 30—36 个月，商业地产去化周期为 60 个月。短期内，石家庄存在结构化的机会，手续齐全的经典学区房值得青睐。

邯郸基本上全民参与民间借贷，因资金收紧，出现开发商跑路现象，很多楼盘处于停工状态。政府已降低土地供应节奏，集中消化库存。

十四、杭州：风险指数 65.33，一般

杭州是 2014 年全国首降的二线城市，库存高企，住宅去化周期达到 21.7 个月，商业地产去化周期达到 5 年以上，写字楼更是达到了恐怖的 120 个月。70%以上的房地产商出现亏损。杭州 GDP 增速放缓，对外来人口的吸附力在下降。预计 2015 年杭州地产市场进入现房时代，且区域出现深度分化。

温州库存高企，价格竞争极为激烈。预计 2015 年以价换量仍是主基调，价格下降仍是大概率事件，但降幅将有所控制，预计在 5-10%左右。