

官方披露“全国有6亿栋房屋” 小城市房子会越来越不值钱吗？



近日,官方透露全国有6亿栋房屋,再次让“全国到底有多少套房子”这一话题成为舆论焦点。

在日前举行的全国自然灾害综合风险普查工作情况新闻发布会上,住建部工程质量安全监管司司长曲琦介绍,住建部在全国范围展开普查,首次全面摸清了我国房屋建筑和市政设施的“家底”并形成了海量数据,城乡房屋建筑第一次有了“数字身份证”。据悉,通过动员260多万人参与,住建部获取了全国约6亿栋城乡房屋建筑数据及80多万处市政设施数据,这一数据随即引发市场热议。事实上,“全国有6亿栋房屋”这一数据包括住宅及非住宅。对于家庭住房总规模,住建部新闻发言人王胜军去年9月介绍,根据“七普”数据,2020年全国家庭户住房建筑面积总量超过了500亿平方米。

对此,58安居客研究院院长张波指出,中国城市化率已达到一定水平,商品房销售规模会有所回落。由于人口流动等因素,城市之间的分化持续存在,四五线城市新房供应长期来看或出现过剩局面。“目前来看,全国商品房销售额恐怕不会再回到18万亿的水平,未来预计将保持10~14万亿的规模。”张波在接受记者采访时说。

以面积计:农村房屋占一半

中原地产首席分析师张大伟认为,住建部此次对全国6亿多栋房屋建筑进行普查,既是一次“体检”,也是对房屋情况全面的摸底。近日披露的这组数据,初步回答了我国有多少建筑物的问题。

“其中一个重要细节是,调查的6亿多栋建筑物,表述所用的计量单位,是栋而不是套,可见目前保有建筑物的数量已相当庞大。”张大伟称。

“6亿多栋房屋中,并不完全是住宅,还有商办楼及公共设施。城市、乡镇有多少房屋,商品房、商办、工业及自建房有多少,各线城市及村镇在总量中各占据多少比例,这些详尽的深度信息能反映更具体的情况,对于研判一个地区及整体房地产市场结构和未来走向也具有很强的指导意义,但住建部还未公布这些深度信息。”张大伟对记者表示。

据中国建设报报道,全国6亿多栋城乡房屋建筑中,农村房屋量大面广,以栋数计占城乡房屋建筑总量的90%以上,以面积计占一半;而城镇房屋则为4700多万栋,同时分为住宅与非住宅两大类。

由此可见,6亿多栋房屋中,住宅占比并不高。不过,分析人士指出,住宅市场情况还应综合各地人均住房面积等指标。

根据“七普”数据,我国城市、镇家庭户人均住房建筑面积分别达到36.5平方米、42.3平方米,比“六普”时分别增加了7.3平方米、10.3平方米。

在张波看来,单从人均住房建筑面积这一数据来看,已达到相对较高水平,可有效满足基本居住需求。“考虑到供给会出现结构性错配因素,人口流入量较大的城市,依然存在较大的住房需求,而不少中小城市和乡镇,或存在空置率不断攀升的情况。”张波表示。

据国家统计局《中国人口普查年鉴2020》,拥有广州、深圳两大一线城市的广东省,其人均住房建筑面积约29.59平方米、户均72.06平方米,位列各省市之末;上海的人均和户均居住面积分别为30.58平方米和73.86平方米,位列倒数第二;北京则为33.41平方米和77.64平方米,位居倒数第三。

小城市房子将沦为“白菜价”？

张大伟表示,结合相关部门此前公布的数据,按三口之家来算,全国城镇家庭户均面积已超过120平方米。一些小城市房屋过剩可能会面临降价,那些租不出去的房子如果产生不了价值,只能像某地海景房那样空置,最终价格一降再降,甚至沦为“白菜价”。

就小城镇房价是否会沦为“白菜价”的问题,多位分析人士认为,此说法或有夸大之嫌,但一些小城市房地产市场的确承受了不小压力。

世邦魏理仕中国区董事陈学海认为,从局部市场来看,部分产业基础薄弱、人口吸纳能力不强的小城市,或出现阶段性过剩。

张波对记者表示,五大城市群之外的小城市,接下来去化压力依然较大,会同时间面临市场信心恢复速度慢,以及需求持续减弱的局面。

“对很多四五线城市来说,房屋已经不是阶段性过剩,而是可能会面临长期过剩的问题。由于人口吸引力较弱,未来增量市场也很难保持原有的体量。此外,四五线城市的家庭持有二套以上房屋的比例不断增加,未来需求大量减少,而土地供给仍在增加,这种过剩局面可能会有所加剧。此类城市有必要根据人口变动以及产业调整,合理调整市场的供应。”张波补充道。

针对这种情况,有大型房企人士告诉记者,正对城市的战略布局做出调整。“新房需求总量会逐步回落,四五线城市在一定时期内回落的幅度会更加明显。但一二线的需求仍有空间,我们未来将加大在高能级城市布局力度,同时逐步减少部分四五线的投资。”一家TOP10房企人士说。

陈学海告诉记者,虽然现在楼市低迷,但一线及热点二线城市的需求仍然很强,这反映出各地楼市存在很大的差异。

“考虑到五大城市群人口吸纳能力很强,处于这些经济动力强劲都市圈的城市,需求还在不断增长。这些城市的住房需求并未得到充分满足,未来仍有不小的发展空间。”陈学海说。

全国住宅待售面积创近五年新高

市场热议“全国有6亿栋房屋”之际,另一个引发关注的情况是,去年全国新建商品住宅待售面积创下五年以来新高。

据戴德梁行日前公布的数据,截至2022年末,全国新建商品住宅待售面积26947万平方米,较上年末增加4186万平方米,同比增长18.4%。

“受市场预期不明朗等因素影响,尽管新房供给端收缩明显,但需求不济致使去年全年新房成交同比下行,推高了整体待售面积。”戴德梁行研究院副院长张晓端表示。

另据易居研究院数据,截至2022年底,全国100个城市中有68个城市库存面积同比出现增长,32城库存面积同比下降。

不过,目前的库存量并非历史最高值。戴德梁行数据显示,自2008年以来,有5个年份的全国新建商品待售面积高于2022年。其中,2014年、2016年的待售面积均超过4亿平方米,待售面积远高于2022年。

易居研究院研究总监严跃进认为,楼市库存量增加,市场呈现供大于求的态势,主要原因不在于供给端,而在于需求端过于疲软。“需求不振持续了较长时间,目前楼市仍未真正从低迷状态中走出。”

“新房卖不出去、库存量增加,令同行困惑的问题是,在市场尚未复苏形势下供应是否已出现阶段性过剩,接下来应该如何排兵布阵。”一家浙江房企营销部人士说。

新房去化方面,易居研究院数据显示,全国100个城市中一、二及三四线的新建商品住宅存销比分别为12.4、18和21.9个月。

张波指出,按市场现有情况,预计城市之间的分化还将持续,位于五大城市群中的一二线热点城市的供需,后续仍会保持一定的热度。

“一方面,这些城市去年所拍地块价格相对较低,这些项目今年形成的供应在价格上或有一定优势,会吸引购房者入市。另一方面,由于市场复苏的节奏加快,需求侧信心亦会优先复苏。”张波称。
(财联社)