

“红五月”爽约 楼市去化压力增加

2019年5月，全国住宅市场成交整体平淡，传统的“红五月”行情并未出现。即使在五一黄金周期间，更多人还是选择拜访亲友、外出旅游等，而非看房、购房。业内分析认为，2019年3月份以来房地产市场出现的短暂“小阳春”并未持续，5月份销售市场整体低迷，多数城市项目案场实际到访量不尽人意，成交量大幅回落。



1.“红五月”热销行情不再

近日，记者在河北环京地区走访发现，2019开年以来“北三县”楼市销售价格有所上涨，前来看房的人数明显增加。不过，截至5月份，受到严格限购政策影响，销售数量基本处于休眠状态，房地产去库存压力凸显。

“已经快2年没这么多人来看房了。”位于燕郊首尔甜城售楼处的一位置业顾问说。两年前，环北京的廊坊等城市出台限购政策，当地房价迅速“腰斩”，成交量也陷入冰点。

2018年四季度起，“北三县”利好不断。尤其是地铁线路的直接利好，沿线公寓的销售价格较2018年底上涨了2000元。不过，楼市并未摆脱有价无市的尴尬局面。上述置业顾问表示，“2019年以来，尽管访客带看数量有所增加，但是成交量仍然处于低谷，不少中介公司已经倒闭。”

不仅仅是环北京地区，克而瑞研究中心的统计数据显示，5月份以来，各

线城市房地产市场普遍低迷。以五一黄金周的成交数据为例，受监测的40个重点城市累计成交161万平方米，同比下降55%。各线城市成交量皆有回落，二线城市以-68%同比跌幅居首。

具体来看，4个一线城市成交量同比下降27%，北京、上海和广州均有不同程度的回落，北京低至1.2万平方米，同比下降75%。深圳市市场回暖，成交量同比增长41%。11个二线城市成交量降至历史低位，同比下降68%。合肥、长沙、青岛等市场显著转冷，成交量同比跌幅超-70%，南京、成都更是超-80%。

25个三四线城市成交量同比下降43%，各城市市场显著分化。其中，惠州、温州、湖州市场热度明显不及去年同期，成交量同比均腰斩。五一假期扬州、韶关楼市异常冷清，成交量均不足1万平方米，同比跌幅超-90%。

2.楼市去化压力普遍增加

中原地产研究中心统计数据显示，截至目前，北京楼市库存已经达到7.13万套，创下近8年来新高。事实上，北京楼市在近一年的时间中库存上涨近2万套，上涨幅度高达42%，尤其是2018年下半年再次出现了明显的供应井喷现象。

“在过去3年，北京累计出让了95宗商品房住宅地块（限竞房92宗），合计规划的商品房建筑面积达到了851万平方米。”中原地产首席分析师张大伟分析认为，“按照正常的投资逻辑，叠加建安税费等投资，这90多个项目大约合计是5000亿的投资规模。不过，截至目前销售规模仅有500亿。”

“一方面，北京市场过去2年土地供应规模逐渐开始反映到住宅房源数量上，预计后续还将有大量上市。另一方面，供应扎堆现象明显，购房者仍然

全面观望，这使得供大于求局面不断加剧。”张大伟表示。

距离北京最近的河北“北三县”同样面临去化压力。2019年3月以来，廊坊市政府启动了整治全市房地产经纪机构违法销售专项行动，严查规避限购政策等12种违法销售行为。

业内人士指出，这几乎“堵死”了企图先交房款再补社保的购房群体，开发商、中介售楼压力进一步增大。廊坊市住房和城乡建设局数据显示，2016年、2017年、2018年，廊坊市新建商品房成交面积从1761万平方米降至746万平方米、381万平方米，其中住宅成交面积从1603万平方米降至638万平方米、277万平方米，呈断崖式暴跌态势。大厂回族自治县与通州区隔河相望。经过严格限购等政策调控，2018年新建商品房成交344套、3.9万平方米，

3.部分城市尝试转型发展

由于近一个月来部分城市土地市场升温，从4月开始到现在，已经有接近20个部委与城市发布了各种房地产收紧类的调控政策，对于房价明显上涨城市进行的政策调整频繁出现，苏州等城市甚至连续发布收紧性调控政策。

其中，住建部在4月19日对6个城市进行预警提示的基础上，近期又对近3个月新建商品住宅、二手住宅价格指数累计涨幅较大的佛山、苏州、大连、南宁4个城市进行了预警提示。

“住建部连续2次发布城市价格上涨预警提示，预警、约谈、问责机制再次出现。”张大伟分析认为，住建部再次明确要求房住不炒，对于房地产市场出现波动的城市及时提示、指导，对于落实“平稳本地房地产市场”任务不利的地方政府，进行约谈及至按照有关程序、会同有关部门进行问责。意味着全国房地产的调控力度将依然维持之前的高温状态。“继续保持调控政策的连续性稳定性，加强房地产市场供需双向调节，改善住房供应结构，支持合理自住需求，坚决遏制投机炒房”。

克而瑞研究中心研究员杨科伟分析认为，楼市“红五月”开局不佳，五一长假楼市成交遇冷。另一方面，由于5、6两月乃是房企集中冲刺半年度业绩的关键期，企业推案、营销热情持续高涨，市场供应规模有望维持在较高水平。从目前的市场行情来看，城市成

交分化格局将延续更长时间，一二线城市市场需求相对充足，成交量仍可能维持高位；三四线城市难言乐观，房地产市场依旧面临一定的调整压力。

值得一提的是，楼市寒冬给区域经济社会发展带来一定影响。在一些区域，房地产开发放缓，开发量降低，使固定资产投资总额持续降低。因房地产行业涉及面较广，楼市休眠致使建筑、房地产中介、装修、家电等相关行业发展放缓，收入滑坡。一些区域一半左右房产中介关门停业。部分开发商库存高、回款困难，出现裁员现象，其承担的棚户区改造项目进展也受到影响。

廊坊市一位业内人士指出，当地房地产行业发展自2017年起处于整体直线下滑态势，根据目前市场形势，开发量将继续大幅下降。大厂县预计2019年全年新开工商品房面积40万平方米左右，已达到2009年水平，与开发高峰年度相比下降达78.33%，行业发展颓势显现。

面对楼市低迷态势，环京地区部分区域主动求变，开始谋求转型发展，破解“房地产依赖症”，例如大力发展“大智移云”（大数据、智能制造、移动互联网、云计算）等高新产业以及高端装备制造业、现代服务业，并根据当地特色，积极承接京津产业转移，2018年在房地产市场较“冷”时依然实现了经济增长。

（据《经济参考报》）

同比下降95%，其中住宅159套、1.52万平方米，同比下降98%。

根据易居房地产研究院针对全国百城住宅库存的监测数据，截至2019年3月底，受监测的100个城市新建商品住宅库存总量为45010万平方米，同比增长3.0%。观察历史数据，2018年9月份以来，百城住宅库存一改此前持续下降的态势，开始步入上行通道。

“预计二季度库存依然会有攀升的可能。”易居研究院智库中心研究总监严跃进分析表示，2019年3月，受监测的100个城市中，有51个城市库存出

现了同比增长现象。其中惠州、福州和廊坊3个城市的库存上升速度较快，同比增速分别达到104%、82%和79%。

对比各线城市库存数据，可以看出，三四线城市库存拉升的态势更为明显。2018年11月份以来，三四线城市库存就呈现了持续性的环比和同比正增长态势。尤其是，近5个月来三四线城市的库存一直在明显攀升。严跃进指出，“三四线楼市已经步入明显降温通道，进而使得库存去化压力重新增加。”