

广州商品房空置率

远超警戒线

地产专家认为,空置率持续走高,房地产市场将有泡沫危险

天河海珠番禺 空置面积最多

目前,广州市的空置商品房以住宅为主,住宅占了空置商品房的一半以上。

全市空置面积排在前三位的分别是天河、海珠、番禺三个区,空置面积分别为114.47万平方米、102.29万平方米、93.56万平方米,三区合计空置面积为310.32万平方米,占全市空置面积的55.1%。但是高空置率的分布地区却是在芳村、从化和越秀。这三个地区去年的空置率都超过30%。

越秀、荔湾等老城区的空置房大多是从1993年开始积压的,至今已超过十年时间。如越秀区水荫路有一家“水荫翠苑”的楼盘,销售时间超过十年,据悉其2003年重新包装推出时销售情况也不甚理想,直2004年年底时楼价也仅为3400元/平方米,比周边楼价低了至少两千多块钱。去年10月该楼盘暴涨至5200元/平方米,但仍在一个月内销售一空。

金融专家易宪荣: 持续加息 才有效果

中国社会科学院金融研究所副所长易宪荣接受本报记者采访时表示,今年四月底央行突然“加息”其实可算是新一轮宏观调控的开始,但前提是央行必须持续加息。“必须要一直加,慢慢加到把楼市泡沫挤出来”易宪荣认为,加息必须持续进行才能产生效果,他说美国从2004年6月开始至今已加息五次,幅度达4厘,而我国从同年10月开始加息,至今加息两次,加息幅度总共不过0.54厘。

“加等于没加!”易宪荣对去年央行的加息幅度表示不满,认为力度太小,因此导致对房地产市场的调控完全达不到效果。“你看,现在房地产市场已经疯狂了!已经从部分城市出现问题到全国都出现问题了!”易宪荣对当前楼市状况十分担忧。

■名词解释

空置商品房

空置商品房指的是已竣工的商品房建筑面积中尚未销售和出租的部分。

从销售环节看,空置商品房包括开发商尚未销售或出租而存在的空置房,以及开发商出售或出租后,却没有被实际利用而导致的空置房。从空置时间上看,空置商品房分为待销空置房、滞销空置房和积压空置房。待销空置房是指空置时间再一年以内的商品房。滞销空置房是指空置时间在一年以上、三年以内的商品房。积压空置房指的是空置时间达三年以上的。

业的高级顾问黎文江如是表示。而地产专家们对空置面积的关注并没有对房价的关注度更大。在各机构每年的广州市房地产分析报告中,对空置面积的情况介绍通常只是一小章节,而且警示力度很小。

积压空置房危害楼市

然而,判断楼市“泡沫”形成与否,除了房价比以外,商品房空置率的高低也是重要的依据。因此广州市统计局有关人士表示,仍应重视空置房问题,尤其应当关注滞销和积压空置房的情况变化。

据广州市统计局提供的数据显示,2005年广州市住宅滞销和积压的面积达71万平方米,办公楼和商业营业用房更滞销和积压空置面积达179万平方米,均已超过待销面积,在办公楼空置面积和商业营业用房的空置面积的比例分别高达54.5%和60.1%。按照这些房屋的平均工程造价1722元/平方米计算,即有超过30亿资金沉淀于此。“如这类空置房不能得到妥善的消化处置,对我市社会经济发展必将带来一定的负面影响”,该人士不无忧虑地说。

行的10%的警戒线近一倍,而且广州的空置商品房面积也约占全国总数的1/20。

这意味着,即使广州立即停建所有楼盘,市场上的空置房仍可交易半年多。

“如果在海外,空置率达23%早就崩盘了!”广州市房协顾问黄穗诚告诉记者,一般来说,国外商品房合理空置率为4%至5%,空置率10%是国际公认的房地产开发红灯。目前美国商品房的空置率约为7%,香港约为3%至4%。

高空置率并未受关注

然而黄穗诚认为,广州的高空置率并不足虑,空置房反倒起着“蓄水池”的作用,过去九年,由于有了500~700多万平方米的空置房,广州楼市才得以一直保持稳健发展,楼价也比较平稳。过去两年广州空置房开始下降了,消化了近200万平方米,房价反倒上升得飞快。

记者采访中发现,广州市庞大的空置房面积并未引起房地产界很大的忧虑。“住宅的空置量不多,也就是二三百万平方米左右,现在一年一千万的成交量,住宅的空置量只有二三百万,不是问题,也不是广州市作为重点解决的问题”,富置

有知情人士向记者透露,对空置率调查的背后有来自国务院层面的授意,因为在全国房地产价格面临新一轮上涨的关口,空置率的高低是“判断房地产市场是否总体健康”的关键。也就是说,中央是否要像去年为让楼市降温,出台一系列宏观调控政策等“猛药”,而且有可能是更重的“猛药”,将取决于各地的商品房空置情况调查结果。

穗商品房空置率达19%

记者从广州市国土房管局了解到,该局正按建设部的部署着手进行空置房调查,目前尚无汇总结果。但该局早前曾公开一份粗略数据,透露广州商品房空置面积为560万平方。

历史上广州房地产空置规模最高是在2003年,空置面积为722.01万平方米,空置率达到23.5%。而近日广州市统计局公开的一份关于广州市商品房空置情况的详细调查报告显示,截至2005年底,广州全市(包括增城、从化)空置面积总共为563万平方米,其中住宅空置商品住宅6983万平方米,增长19.7%。国家统计局认为目前的商品房空置率过高,已严重超过警戒线。

五一期间,广州房价逼近6000元/平方米,老城区和珠江新城多个楼盘均以超万元推出。正当人们感叹买不起房子时,一项可能会重挫当前高房价的消息从北京传来。据消息称,3月31日,建设部布置对热点城市的房地产基础情况进行摸底,其中包括甚为敏感的空置率调查。

北京下令房地产“摸底”

日前这项“摸底”工作仍在进行中。这一轮检查究竟在什么时候汇总结果以及结束,建设部有关负责人均“三缄其口”,而这个时间表可能关系到“中央定调房地产调控”的敏感时间。

昨日,记者就此消息向广东省建设厅进行了核实,该厅房产处有关负责人证实建设部向各市下发了空置房的调研任务,广州深圳都在调研名单之列。引人注目的是,传出这一敏感信息之前的四月底,国家统计局发布的最新国房景气报告显示,截至3月底,全国商品房空置面积为1.23亿平方米,同比增长23.8%。其中,空置商品住宅6983万平方米,增长19.7%。国家统计局认为目前的商品房空置率过高,已严重超过警戒线。

开发商“囤房”人为推高楼价

针对此现象,林树森要求网上公布空置房情况

引人注意的是,最近一年多,广州楼市还大量出现待销空置房,其产生原因不是因为房子卖不出去,而是开发商有意人为控制销售节奏导致的。昨日,不少市民向记者反映,市民在五一期间买房时发现,楼盘拿了商品房预售许可证仍不开卖,开发商要求市民先交诚意金认购再等销售通知,很多交了诚意金的购房者对自己要买的房子的售价居然心里没有谱。

有房也不卖等升值

市民何先生准备买环市西路某商用楼盘,但他

交了3万元的诚意金进行登记后,一直没拿到具体售价,“我们很担心真正开售的时候,价钱就不止2万元/平方米了。”

记者了解到,事实上该楼盘3月17日就拿到了预售证,但至今仍未进行正式公开发售。目前,天河、白云、越秀、海珠等楼盘云集的区域,或多或少都存在这一现象。记者发现,广州一个老城区某楼盘虽未出售,通过三四个月时间囤积,已有超过1200多名买家有意向登记。目前定价预计每平方米高达9000多元,足足比原来高出1000元。有些楼盘虽然在五一期间公开发售,

但数量很少。

开发商人为地“囤积”商品房,使得市面上形成“缺货假象”,间接推高楼价。记者对比去年和今年五一黄金周的楼价发现,去年五月广州市十区商品房楼价为5460元/平方米,而今年5月1日至7日,广州市十区新建商品住宅实际签约826套,签约面积9.47万平方米,签约金额5.66亿元,签约均价5976元/平方米。一年时间,楼价升了500多元/平方米。另外,阳光家缘网站上显示,越秀区的楼盘销售均价已经达到8252元/平方米,天河区的楼价也濒临8000元/平方米。

市领导关注空置房

对于楼价的不正常上涨态势,在2005年12月19日“广州市城建工作会议”上,省委常委、市委书记林树森就明确要求市国土房管局尽快公开发展商的空置房底细。林树森表示,“我个人看法是,有房地产商哄抬房价的可能,否则不会这么高。国土房管部门应该采取措施,把它压下来,控制城市生活成本。”林树森要求广州市国土房管局赶快采取措施,先在网把开发商的资料公布出来,“谁手里有多少空置房,总可以公布吧?谣言不攻自破。”

□专题策划 廖卓斌
专题撰文 时报记者 高江虹
实习生 但莹
专题摄影 时报记者 周涛

日前北京传来消息,中央已开始对热点城市的房地产基础情况进行摸底,其结果可能将成为中央政府对房地产业展开二次调控的重要依据。据悉,这项“摸底”工作将包括甚为敏感的“商品房空置率”的调查,目前该工作已布置到地方建委、房管局系统。

而近日广州市统计局公布的调查报告显示,截至去年底,广州市商品房空置率达19%,超过国际上通行的10%的警戒线近一倍,空置面积约占全国总数的1/20。地产专家称,如楼价持续不正常上涨时,空置率的也持续走高,房地产市场便有相当大的泡沫危险。



与众多意见不同,广州市房协顾问黄穗诚认为,商品房高空置率会起到“蓄水池”的作用,令广州的房价比较平稳。