

# 我国楼市向何处去

王思彤

在经历了2014年房价普遍下跌的寒冬之后,2015年以来,我国房价呈现出新一轮的猛涨态势,导致房价领涨地区的刺激住房销售的一系列政策不得不转为限贷限购限价等抑制性政策,使房价走势回归平稳。楼市向何处去,牵动着亿万人的心。

全国房价走势的最权威、最重要的参照系就是国家统计局按月公布的70个大中城市商品住宅销售价格变动情况。尽管每次公布当月系列房价数据时,国家统计局都会同步发布相关解读文章,但主体内容更偏重于环比与同比,不能从更大的视野来进行观察,分析与描述也不够具体。最关键的是,我们无法了解中国的房价基本面到底在哪里?

观察2018年2月及2017、2016年共三年的70个大中城市同期房价数据,我们发现,全国房价总体是在提升的,2016年2月,70个大中城市中分别有31和27个的新建商品住宅、二手住宅房价比基期下降,而到了2018年2月,比基期下降的均只剩下锦州这一个城市,其他69个城市则均有提升。根据最新资料,2018年5月,锦州二手住宅销售价格指数(95.1)仍未超过基期,但新建商品住宅销售价格指数已经回升到100.7。

如果我们把上述两种指数按高低进行五档分类,一档为130及以上,二档为120—130,三档为110—120,四档为100—110,五档为100以下,我们就会发现,从新建商品住宅销售价格指数看,房价基本面是在不断前移的。三年来,房价基本面已经从2016年的四、五两档为主(两档城市数量分别为36和31个),演变为2017年的四、三两档为主(两档城市数量分别为37和11个),到2018年更演变为三、二、四三档为主(三档城市数量分别为32、13和13个),其中占比最大的基本面分别为四、四、三,呈现出明显的前移趋势。而且,一、二、三档的占比均呈逐年增加态势,而四、五两档则呈逐年减少态势。

再从二手住宅销售价格指数看,房价基本面也是在不断前移的。三年来,房价基本面已经从2016年的

四、五两档为主(两档城市数量分别为39和27个),演变为2017年的四、三、三的三档为主(三档城市数量分别为38、10和10个),到2018年又演变为四、三两档为主(两档城市数量分别为32和21个),其中占比最大的基本面虽均为第四档,但一、二、三档的占比也均呈逐年增加态势,而四、五两档则呈逐年减少态势。

因此,从三年来70个大中城市房价的整体走势上看,呈现出从低档向高档涌浪式前进的状态。其突出的表现是,前三档群体城市数量逐年增多,而后两档群体城市数量逐年减少。但房价的基本面均为后三档。其中,新建商品住宅价格推进速度明显快于二手住宅,2018年2月其二档与四档城市数量已经持平;同期二手住宅价格指数的四档城市数量仍高于二档。这表明,新建商品住宅比二手住宅更受消费者追捧。

从我国房价调控政策的导向看,2015年以来,随着我国住房市场分化日益明显,国家层面采取了因地制宜的差异化住房政策,一方面控制部分大城市房价的过快增长,防止住房泡沫发生;另一方面加大对其他城市住房存量的去库存力度,提振房市信心。应该说,这些调控政策都取得了明显成效。可以预料,本轮房价上涨的势头并没有停止,更没有出现下跌的苗头。只不过,房价暴涨的势头已经得到有效遏制。

从70个大中城市2016年2月以来的房价走势情况看,绝大多数城市房价呈现出三年间一路走高的势头,只有部分一档城市、个别二档城市受临时性住房政策的影响,2018年2月出现了下行势头,而大部分城市的新建商品住宅价格指数均继续一路上扬,但增幅绝大部分在一位数以内,东北的沈阳、大连、长春、哈尔滨增幅均达到两位数。

因此,从发展趋势上看,如果在现有住房政策保持不变的前提下,未来几年我国住房市场总体上还将继续保持慢热势头,房价涨幅略高于GDP增速。这是我对当前楼市的基本判断。

(作者单位:江苏省统计科学研究所)