

2015 年温州蓝皮书发布

房价反弹几乎不可能 新兴产业领先鞋服等传统产业

虽然宏观数据显示温州的经济正在触底回升,但很多企业觉得日子并不好过,这是怎么回事呢?
近期楼市刺激政策不断出台,很多人担心房价上涨坐不住了。今年温州的房价到底是涨还是跌呢?
从 8 年前开始,温州每年推出一本蓝皮书,对当年的温州经济社会形势进行分析和预测。
前日,2015 年温州蓝皮书发布,指出温州的大企业和小企业分化加剧,新兴产业发展势头迅猛。尽管有楼市新政的刺激作用,但在高库存等压力下,温州房价几乎没有反弹的可能性。

经济形势



新行业、大企业带动了经济增长

说到温州,人们就会想到服装和皮鞋,这是温州的标志性行业。遍地生长的小微企业也曾让温州引以为豪。

去年,温州实现GDP4302.81 亿元,同比增长 7.2%。总量继续位居全省第 3 位,增速排位上升 1 位,居全省第 10 位。蓝皮书指出,温州的经济运行已走出 2012 年的“低谷”,早于全国进入新常态。

但温州能拿出这个成绩,靠的是新行业和大企业,鞋服行业和小微企业反而拉了后腿。

温州市经信委经济运行处处长杨雄文表示,现在是结构调整的衔接期,传统产业减弱,大企业越来越好,小企业越来越差在所难免。“现在靠的是资本和技术,不创新差距将进一步拉大。”

去年温州哪些行业最赚钱？

工业

汽车制造业	增长 15.6%
电力热力	增长 10.6%
电气	增长 9.3%
通用设备	增长 7.5%

第三产业

网络零售	增长 69%
快递业	增长 26.4%
旅游业	增长 16.9%
铁路客运业	增长 39.2%

注:蓝皮书指出信息消费、文化创意、养老、健康服务业和设计服务将是新的经济增长点。

去年温州哪些行业最不景气？

工业

鞋革	增长 2.7%
金属制品	增长 2.8%
橡胶和塑料制品	下降 5.8%

第三产业

金融业	银行金融机构亏损 39 亿元
批发业	下降 0.3%
高档住宿餐饮业	增长 2.8%(其中住宿下降 1.4%)

银行亏损惜贷

小微企业难以承受的资金压力

去年,温州统计局对全市 4548 家企业抽样调查结果显示,大、中、小型企业景气指数分别为 131.82、108.30、100.93,差距明显。(数值介于 0 和 200 之间,100 为临界值。景气指数越接近 200 说明企业状态越好,当景气指数小于 100 时处于不景气状态。)

除了需求等市场因素影响,小微企业还承受了巨大的资金压力。

信贷资产质量明显下滑,“余额宝”等互联网金融产品崛起,银行业不再是闭着眼睛就能赚钱了。

去年,温州银行业金融机构净利润亏损 39 亿元,全市年度亏损属首次发生。不同类型银行机构的赢利状况分化明显。具体见下表:

全国性股份制银行	亏损 138.1 亿元
城商行	亏损 0.8 亿元
四大国有银行	净利润 64.4 亿元
地方法人银行机构(农村合作银行等)	净利润 31.8 亿元

为了自保,银行变得不再“大方”,并更具选择性。

从 2011 年金融风波发生以来,温州市银行信贷投放逐年减少,其中 2012 年比上年增长 618 亿元,2013 年增加 216 亿元,去年仅增加 83 亿元。

从贷款投向结构看,去年的信贷投放更显得不利于中小民营企业。全市国有单位贷款增加 189 亿元,主要用于公共基础设施建设。个人贷款增加 150 亿元,主要集中在个人住房贷款上。而民营企业全年反而减少了 255 亿元,比上年多减 36 亿元。

今年一季度,温州制造业贷款比年初减少了 38 亿元,小微企业贷款减少 41 亿元。

楼市



今年房价几乎不可能反弹

去年的温州蓝皮书认为温州新建商品房和二手房价格将继续下行。时间验证了这一结论。

根据温州市房管局和中介机构统计,去年温州市区商品住宅价格同比下降了 13.78%,二手房价格下降约 15%。

去年温州市区商品住宅平均价格为 19508 元/平方米,已经低于 2009 年的 22042 元/平方米。

去年下半年以来,政府的楼市政策日渐宽松。央行调整了限贷政策,并降息降准。尤其近期降低购房首付比例后,不少人增加了对房价上涨的预期。

温州蓝皮书分析认为,在天量库存下,以消费为特征的市场未必能及时消化,“以价换量”的模式仍然可能持续。今年温州商品房价格反弹的可能性几乎不存在。

不过,政策的调整对重塑市场信心有正面作用,一定程度上释放了需求。去年下半年住房成交量有了明显回升,其中第四季度环比增长 53.83%,这有助于缩短去化周期。预计短期内高成交的态势仍将持续,并促使商品房价格下行空间收窄并趋向稳定。

温州新建商品房库存再创新高

温州商品房市场的最大压力仍然来自库存。我们用数据说话:

新建商品房

截至 2013 年年底,温州市区新建商品住房存量约 110 万平方米,创了历史新高。

但到了去年年底,这一数据再次被刷新,新建商品住房存量已近 150 万平方米。

2006-2013 年温州市区新建商品住宅年均销售量近 70 万平方米,近 3 年的年均销量为 110 万平方米。按照这两个数据,目前住宅存量的去化周期分别为 25 个月和 16 个月。

存量土地

随着房价下跌,近年房地产商的拿地意愿明显减弱。去年温州市区出让商服和商品住房用地 42 宗,但仅成功出让 30 宗,合计 1376 余亩,同比减少 56.44%。

尽管如此,截至去年底,温州市区已出让土地未来可供商品住宅仍达到了 220 多万方的天量。

这些土地至少将有 100 万方成为今年的实际供应量。

安置房

从 2012 年开始,温州加快了城中村改造,大量安置房必然有一部分进入市场,给商品房市场去库存带来不小的压力。

今年温州市区竣工的安置房约 28000 套,2016 年约 32000 套。

(据《都市快报》)