

■ 区域经济社会发展研究

新常态下小城市房地产市场“去库存” 问题的深度解析与对策研究

——以淮北市为个案

岳 珍

(中共淮北市党校, 安徽淮北 235000)

摘 要: 中小城市的房地产长期高企, 累及房地产行业与区域经济发展。以淮北市为例, 剖析房地产去库存方面存在的困境及出路。淮北商品住房库存量较高, 有效需求不足, 销售低迷, 明显拉长库存消化周期。库存高企影响房企资金回笼与投资意愿, 房地产业发展下滑。应多措并举推进房地产去库存, 促进房地产市场健康平稳持续发展, 从政府、房企与政策支持保障三方面多维度探讨当前房地产去库存问题。

关键词: 房地产; 去库存; 问题; 政策

中图分类号: F299.23

文献标识码: A

文章编号: 2095-770X(2017)03-0018-05

PDF 获取: <http://sxxqsfxy.ijournal.cn/ch/index.aspx>

doi: 10.11995/j.issn.2095-770X.2017.03.005

Research and Reflection on Promoting the Resolution of Real Estate House Stocks in Small Cities —— Taking Huaibei City as Case Example

YUE Zhen

(Huaibei Municipal Party school, Huaibei 235000, China)

Abstract: Medium and small cities real estate have taking long-term high prices, dragging the real estate industry and economic development. This paper takes Huaibei city as an example by analyzing the existing problems of the real estate and the way out. Huaibei commodity housing inventory is quite high, which is lack of effective demand. The high housing prices affects the return of funds and investment, and the real estate development has declined. We should take measures to promote the real estate to the inventory, to promote the healthy and stable development. The paper talks about the resolutions from the government policy support to explore the current problems.

Key words: real estate; resolution of stocking; problem; policy

2016年安徽省人民政府工作报告指出, 2016年要重点做好十个方面工作, 首先就是着力加强供给侧结构性改革, 要促进房地产市场平稳健康发展。中小城市的房地产库存长期高企, 累及房地产行业与区域经济发展。2015年下半年以来, 中央连续几

次会议强调房地产市场“去库存”, 并将其纳入2016年经济工作“五大任务”之一。房地产去库存直接关系到经济增长、社会稳定与民生大计, 其重要性、关联度与敏感性不言而喻^[1]。在这一背景下, 厘清房地产市场库存情况, 采取积极有效的措施化解房地

收稿日期: 2016-09-12; **修回日期:** 2016-11-03

基金项目: 2016-2017年度安徽省行政学院课题专题研究项目

作者简介: 岳珍, 女, 安徽砀山人, 中共淮北市党校马基教研室副教授, 主要研究方向: 城市房地产经济。

产市场库存,稳定未来房地产市场发展,成为当前亟待解决的问题。特别是三四线中小城市,落实好这个问题,对民生经济的影响尤其重大,可夯实经济稳定增长的根基。

一、淮北市房地产市场当前发展概况及主要问题

淮北市现有拆迁安置房供应量 150 万 m²,保障房供应量 67 万 m²,淮北矿业集团中央下放地方煤矿棚改住房 53 万 m²。截至 2016 年 2 月底,全市商品房待售面积 247.89 万 m²,其中,商品住房 143.14 万平方米。属于商品住房和保障性住房库存量较高城市。

(一)商品房有效需求不足,销售低迷,明显拉长库存消化周期

随着住房制度改革不断深化,淮北市民众住房刚性需求一度激增,在城市拆迁和圈地过程中大批商品房拔地而起,出现了房地产行业简单、低端、可复制的黄金时代。如今城区内机关事业单位、国有商业银行、商贸从业者等收入较高较稳定的几大购房需求群体,基本已完成购房改善需求,市内房地产市场逐渐趋于饱和。

1. 房地产市场疲软,商品房销售低迷

在中央实施刺激政策、淮北市自主出台调整政策的背景下,经济仍有下行压力,房地产市场供应充足,市场需求却萎靡不振,房产销售成交低迷。

表 1 近三年淮北市商品房销售统计表				
年份		2013	2014	2015
均价 (元/平方米)	住宅	5031.00	4823.50	4718.92
	商品房(全部)	5812.17	5555.75	5288.74
套数 (套)	住宅	12289.00	8598.00	8285.00
	商品房(全部)	16073.00	10755.00	11880.00
面积 (万平方米)	住宅	126.40	89.50	87.49
	商品房(全部)	151.80	106.40	106.22
成交金额 (亿元)	住宅	63.30	43.20	40.92
	商品房(全部)	87.50	59.40	57.58

数据来源:根据淮北市房地产市场信息公开数据整理

如表 1 所示,近两年,淮北市商品房销售面积、销售额同比均出现负增长。商品房销售套数、面积、均价与成交金额均有所下降,并且降价由点及面,区位好的差的都未能幸免。从 2016 年前 5 个月本市房地产市场每周均价、销售量情况走势来看,市区、

县住宅销售面积稳中小幅回升,均价略有波动但趋于平稳。综合以上数据,表明民众购房已回归理性,市场成交仍旧低位徘徊。市场饱和,销售低迷,商品房消化周期无形中被拉长。

2. 商品房有效需求不足,供求关系失衡

当前经济企稳回升的基础尚不稳固,特别是煤炭企业作为去产能的重点行业,企业脱困经营非常困难,淮北市作为煤炭资源型城市,受此影响更大,全市整体经济社会发展面临较大压力,民众对自己的后期收入预期不看好,致使购买力下降,不敢去房地产市场进行投资消费,部分甚至出现退购,或延期或停止住房还贷。另外,人口流出与购买力外溢现象也进一步缩减了住房需求。经济条件较好的家庭,其子女作为年轻一代出去上学的,回流的很少。淮北市外来人员不多,较少的本地人口中有的又去外地如省会合肥购房。以上种种因素致使我市住房有效需求减少,造成供求关系失衡,无疑将拉长房屋消化周期。

(二)库存高企影响房企资金回笼与投资意愿,房地产业发展下滑

1. 房产企业长时间销路不佳,空置房屋不能及时销售,资金回笼极其缓慢,拖欠大量工程款及税费等,引发的社会矛盾增多。

据统计,2015 年,淮北市信访领域群众来访反映问题涉及人数最多的,是住房和房地产类,共 164 批 5594 人次,主要反映有因审批不到位、开发建设手续不合格导致无法办理房产证。此种历史遗留问题并非个案,柳暗花明、中央花城、百合公寓等交房很多年一直未办理房产证。开发企业为了利益最大化,相关的规划违规,或因房产企业资金实力弱,相关费用不能及时上缴等,种种因素导致业主房产证迟迟得不到办理,这种情况势必抑制民众的有效购房需求。

另外,逾期不交房问题尤为突出。很多规模小、经济实力弱的房地产公司购房协议不能及时兑现,出现楼盘停工甚至烂尾。金色云天小区项目因开发商资金链断裂,迟迟不能交房,涉及到近千名业主,每次上访人数众多。五号公馆项目,自 2006 年开始进行拆迁,2013 年 6 月完成拆迁工作,目前规划的 8 栋 18 层住宅楼只有 2 栋封顶,拆迁户常年流离失所,怨声载道,重复上访。房屋质量不合格,物业管理服务质量差等问题也较集中,国购广场项目,房屋

质量出现问题,不同购房户的赔偿标准不同,导致购房户频繁上访。

2. 因后期销售存有诸多困难,造成严重资金链断裂,房地产企业新购置土地面积大幅回落,房地产开发投资增速节节下滑,中小开发企业投资意愿大幅降低,行业整体增速明显放缓。

施工面积和房地产完成投资额数据走向,最能反映房地产市场的热度等相关信息(见图1—2)。此方面数据显示,2013年起淮北市房地产施工面积与完成投资额比上年同期增幅均显著下降。表明房企对市场前景保持谨慎态度,出于资金平衡和经营风险控制考虑,纷纷缩减投资,控制新开工面积,加快去化,这是房企应对市场调整、适应供求关系变化的主动“去库存”。以目前情况看,短期内房地产市场好转的可能性不大。

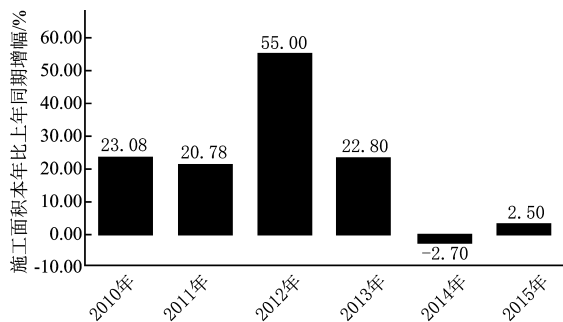


图1 施工面积_本年比上年同期增幅(%) (淮北市)

数据来源:安徽省统计局

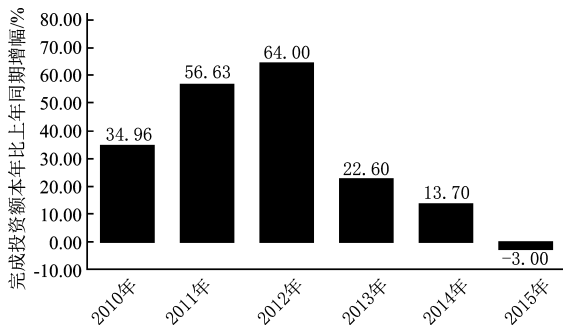


图2 完成投资额_本年比上年同期增幅(%) (淮北市)

数据来源:安徽省统计局

二、多措并举推进房地产去库存,促进房地产市场健康平稳持续发展

针对房地产业有效需求不足,去化周期拉长的情况,2016年4月底《淮北市人民政府关于推进房地产去库存的若干意见》出台,主要包括满足新市民住房需求、加大住房保障货币化力度、支持城镇居民住房消费和加强商品房供应管理等四方面共十六

条,政府层面自主多样化“救市”手段数量和力度加大。房地产去库存是涉及房企、政府、百姓乃至整个经济结构等多方面的系统工程,可统筹推进政府、房企及消费者等诸多利益方,多维度多思路共同解决当前房地产库存问题,促进房地产市场健康发展。

(一)政府层面

1. 盘活存量,拓宽去库存渠道

坚持周边配套设施优先于房地产开发建设的理念,加大存量商品房周边道路、公交、医疗、养老、商场、社区服务等公共配套设施,有力带动存量商品房销售。利用库存房源拓展生活型服务业。开展“互联网+家政”、社区电子商务等服务。在存量房较多的小区内增设公共图书馆、活动室,托管所等,收取管理费用增加企业收入。增设网络、通信、移动营业点以及商品配送中心,打造功能多样化小区,增强库存房源的服务附加值和市场竞争能力。

对库存商业地产,可支持县市区各部门收购或长期租用符合条件的商业房、写字楼,改造为中小学、幼儿园、养老院用房。将去库存与发展新兴产业结合起来,支持房地产企业适应市场需求,调整产品结构,将符合条件的商品房改造为“创客空间”、企业总部、软件产业、体育产业、电子商务、养老地产、旅游地产、文化地产等,发展跨界地产,不断拓宽去库存渠道。

2. 加强对房产企业的规范管理与服务

加强行业审批力度及监督措施。市场的不规范不利于房地产市场的健康持续发展,也不利于去库存问题的解决,对违规建筑、无证销售、捂盘惜售等欺瞒消费者的行为应进行严厉惩处,营造和谐健康的房地产市场环境。

着力减轻房企税负。鼓励开发商适当降价,对带头降低房价的开发商政府可给予奖励,同时协调相关机构给予降息、降税等一定支持。通过降低出让土地价格,减免或缓期缴纳新房建设销售中收取的各项税费,降低房地产商开发销售成本,从而降低房价。

3. 细化完善相关政策法律,进一步发展住房租赁市场

买房是消费,租房同样是消费,而且是更有弹性和活力的消费。这次房地产新政之一,是鼓励住房投资者购买住房出租。要让更多投资者进入住房市场消化过高的住房库存,一个成熟繁荣的租房市场

是最为重要的。

首先,严格把住房投资与投机区分开,防止投机炒作引起房地产泡沫。为有效界定投资者购买的住房是投资并用于租赁而不是用于投机炒作,可借鉴外地做法,住房购买半年内交易的要交15%额外所得税,住房购买一年内交易的要交10%额外所得税,住房购买三年内交易的要交5%额外所得税,三年以上则可免交额外所得税。

其次,加快完善房屋租赁制度。尽快设立一部真正保护住房租赁者的法律,保护租房者这一市场弱势者的利益不受侵害。另外,设立保护租房者的中介组织,或政府相关的职能部门。在欧美发达国家,几乎都会有一部十分强势的保护租房者的法律,这样居民就能根据市场情况做出租房还是买房的不同选择。若租房成本低,租房更有利,就会有更多人选择租房。这也是发达国家许多居民宁愿租房而不愿意购买住房的根本原因所在。而在我国,这些都是空白,导致我国的租房市场很难健康发展起来。租房市场不发达,租房市场的收益率就很低,投资者自然不愿进入这个市场,即使购买了住房也大多是为炒作升值^[2]。

淮北目标人群购买力不强,为解决高库存压力,政府可设置专项基金,或引导社会资金先买后租。同时,扶持部分房地产经纪机构开展住房租赁托管业务,或政府主导建立公共租赁住房公司,积极发展住房租赁市场,建立适合不同人群不同住房需求的多层次住房供应体系。鼓励开发商建立“先租后售”的方式运营商品住房。由房地产开发企业将其持有房源作为租赁房源向市场租赁或向保障对象配租,或将部分商品房项目转成租赁型的养老地产、旅游地产等^[3]。

4. 控制金融风险底线

金融支持是落实去库存的重要保障,但应保证风险可测可控。若为短期去库存而采取零首付、场外配资等手段过度加杠杆,则会埋下长期风险的祸根。我国长期执行的较高的首付率,保证了银行按揭贷款的安全,这点在未来总体上还要坚持,房产按揭20%首付是风险底线。首付降到零就意味着上百倍金融杠杆,金融风险将不期而遇。过度杠杆化会引致那些本没有足够储蓄的人提前进入房地产市场,导致未来还款违约风险显著增加。过度杠杆还会提升房地产有效需求假象,加剧房价上涨,加大购

房成本,市场整体杠杆率随之进一步上升。要坚决打击查处首付贷、过桥贷、场外配资等违法违规行为,坚决杜绝用非正规金融手段加杠杆促销售、去库存,有效控制金融风险。但对一部分财富不足、收入增长预期很强的群体,如技术白领、医生、教师等,可考虑通过适当的创新金融产品放宽首付限制,鼓励其早点拥有住房^[4]。

(二) 房企层面

1. 通过提升供给品质、优化供给结构、创新供给模式,引导、刺激与创造住房需求

优化住宅结构和功能,加强建筑节能科技应用,规范装饰装修市场秩序,提高物业管理水平,完善住宅小区水、气、热、强弱电、地下停车位和教育、文体等基础设施建设,实行高标准高质量验收,减少或避免因房屋质量问题引发的多种社会矛盾。根据市场需求提供有效供给,对购房者进行深入调查,定位目标人群,提升供需配比创新。如伴随二胎政策促进房屋结构改革,策划开发部分四居五居等刚需商品房。

2. 推动房地产企业间兼并重组

四五线小城市房企准入门槛较低,很多企业规模小,开发成本较高,品牌附加值较低。可引导规模小、销售难、资金紧的房企与实力强的房企合作或兼并整合,有利于提高产业集中度,提升产品的营销策划能力和品牌效应,增强风险抵御能力,减少资源损失和浪费,是控制和缩减供给端扩张的重要路径。

3. 加强银行、信贷及房地产等行业的合作

可借国家意志建立一定的融资平台,以及通过促进银行等金融机构与房地产合作(如出让房地产企业股份、房产抵押等)共赢的方式为房地产开发商提供后续资金,切实解决烂尾楼问题,保障动迁户能够适时入住,减少或避免由此引发的社会不稳定因素。通过利益出让、风险共担等形式保障房企的正常运营,提升其市场生存和适应能力。各类房企也应规范自身财务状况,杜绝偷漏税等行为的发生,不断提升企业资金合理科学运作能力。

(三) 政策支持与保障

1. 提升城市规划水平,是促进房地产行业长期稳定发展的重要保障

2016年2月6日,《关于进一步加强城市规划建设管理工作的若干意见》出台,标志着房地产政策思路开始从行业本身转向行业生存环境。高水平的

城市规划可提升当地房地产附加价值,反之,低水平和短视的城市规划严重阻碍城市运行和房产升值^[5]。

2. 去库存的同时开拓投资新渠道

开辟房地产业的新投资渠道,压缩“阵痛期”。加大力度,将棚户区改造政策扩展到城镇危旧房改造,包括抗震加固、装电梯、节能、节水等,社区整体设计中还包括立体停车库与海绵社区等内容,是一个很大的市场。既可改善城镇居民的生活条件,又能带动大量投资和居民消费。

3. 结合新型城镇化,促进农业转移人口市民化

针对农业转移人口对房地产需求的潜力,加强战略研究,统筹推进土地、财政、教育、就业、医疗、养老、住房保障等领域配套改革,鼓励外来人员在本市定居,增加住房消费。

目前农民市民化的难题,并非只是落户、就业、教育等配套政策积极跟进的问题,更为重要的是,农民有没有进入城市购房或租房的能力的问题。只是单一地让农民群体大量买房,则农民的购买力可能会因此下降,买房后会减少农民在其他方面的消费,这并不利好经济。要将这部分潜在需求转化为有效需求,还需解决好农民工低收入、工作不稳定、征信体系缺失等客观约束问题。

可通过积极发展住房租赁市场(上文已提及),引导农村居民先租后买,使房子先用起来。或探索实行商品房共有产权制度,针对农民工等中低收入人群,实行商品住房产权分期累计让渡的支付机制,这样供求双方的资金压力都能得到缓解。另外,一边是农民工进城买房难,一边是未得到有效利用的农村宅基地大量闲置,如何盘活宅基地使其真正惠及农民,是未来政策需解决的重点内容之一。总之,要让农业转移人口“进得来、住得下、活得好”,而不是简单地让其“接盘”房地产库存。

4. 改善区域经济环境,提升城市综合竞争力与集聚力

我国房地产市场在不同城市表现出过热和趋冷分化的冰火两重天局面,楼市冷热背后,是区域经济和人口流动因素共同作用的结果。淮北作为皖北小城市,经济发展相对滞后,产业发展空间有限,就业机会少,工资水平低,城市的集聚力、牵引力及扩张

力弱,吸引不了大量的外来人口,房地产需求不足,楼市基本处于不冷不热的格局。产业是支撑城市人口集聚的关键因素,产城融合,拉动本地经济增长,提高就业吸引力,改善城市生活品质,可吸引外来人口,促进住房供求保持动态平衡。

5. 切断住房市场再快速扩张的根源

对淮北等四五线城市来说,房地产去库存不仅在于如何把目前过多的住房销售出去,更在于如何能够切断再快速增加城市住房库存的根源。如果不能切断住房库存的根源,现在的住房库存去掉后,新的住房库存又会涌现。这些根源包括地方的土地财政、对GDP业绩追求的偏好,也包括地方政府官员寻租与设租等^[6]。因此,房地产去库存需要一系列重要制度的改革。

房地产去库存,无论对国家层面各相关部门还是对地方政府,都是前所未有的新课题、新挑战。楼市去库存无法一蹴而就,需放眼长远,及时出台政策引导,充分发挥宏观调控作用,达到房地产市场整体“控增量、转存量”的目标,最终确保房地产市场秩序化、规范化、合理化、科学化运作。

[参考文献]

- [1] 去库存要两端发力,一城一策——访湖北省副省长曹广晶[EB/OL]. <http://www.cngjg.com/zixun/jianzhu/2016/0516/296108.html>.
- [2] 易宪容. 靠“租房”去库存还需制度配套[EB/OL]. http://news.xinhuanet.com/house/nj/2015-12-23/c_1117548401.htm.
- [3] 兰州成立去库存工作协调推进领导小组,鼓励“先租后售”[EB/OL]. http://ly.house.ifeng.com/detail/2016_06_30/50815661_0.shtml.
- [4] 宣宇. 关于房地产去库存的几点思考[J]. 中国发展观察, 2016(8): 28—30.
- [5] 刘旌. 房地产去库存要因城施策[J]. 中国报道, 2016(5): 48—49.
- [6] “去库存”不是把房子卖出去那么简单[EB/OL]. <http://gx.house.sina.com.cn/news/2015-12-29/09456087417886585180265.shtml>.

[学术编辑 赵大洲]

[责任编辑 熊伟]