

新常态下楼市分化与调控方式转型

辜胜阻 吴永斌 曹誉波

摘要 当前, 房地产市场需求日趋分化, 进入深度调整期, 供求结构、租售结构失衡, 调控方式亟待转型。国家要从应急式短期调控转向用长效机制实现有效管理; 从单边需求调控转向供给与需求平衡的双向调控; 从偏重行政调控转向综合性的市场调节; 从单一的“增量”调控转向“增量”与“存量”调节并重; 从“一刀切”式的大一统调控转向差别调节, 完善住房租赁市场。

关键词 楼市分化 住房供给与需求 差别调控 租房市场

中图分类号: F293

文献标识码: A

文章编号: 1004-0730(2015)03-0042-05

一、房地产调控是稳增长的最大变数

楼市是影响经济增长的最大变数, 也是金融风险集聚程度最高的领域。当前我国经济在新常态下面临四大转型“阵痛”, 制造业要“去产能化”, 钢铁、水泥、造船、电解铝等制造业面临严重的产能过剩, 金融要“去杠杆化”, 企业和政府负债率过高, 环境要“去污染化”, 房地产则进入深度调整, 要“去泡沫化”。大量资金脱离实体经济流入房地

产市场, 房价与百姓收入增幅不协调, 部分一线城市房地产泡沫严重, 一些地区“宁炒一座楼、不开一家厂”现象盛行(姚美雄 2014)。房地产业的发展与经济增长有着密切关系: 房地产市场一头是投资, 一头是消费; 一头是金融, 一头是实体经济; 一头是民生, 一头是经济增长; 一头是政府、银行、消费者利益, 一头是开发企业可持续发展(辜胜阻 2013)。房地产业作为典型的资金密集型行业, 具有强烈的金融属性, 其金融风险集中度很高。国际货币基金组织(IMF)的研究表明, 近来 50 次系

统性金融危机中，逾三分之二在危机爆发前有房价盛极而衰的现象。据统计，我国主要银行业金融机构房地产贷款和其他以房地产为抵押的贷款占各项贷款总额比重接近 40%，少数银行机构房地产贷款集中度高，房地产市场波动对银行业整体风险抵御能力冲击较大(辜胜阻等，2014)。我国宏观经济正面临前所未有的下行压力，保持楼市稳定对宏观经济稳定具有重要意义。

二、当前房地产市场的分化和深度调整

(一) 我国房地产市场需求分化日趋明显，重点一、二线城市供需矛盾仍然存在，众多二、三线城市供过于求

当前，我国房地产市场步入深度调整期，不同城市间分化日趋明显，市场供应量逐步增加，但整体需求萎缩(金辉，2014)。需求量下降的表现主要有两个方面。一方面，全国多数城市面临较大的库存压力。截至 2014 年末，全国商品房待售面积 62169 万平方米，相当于 2008 年全年全国商品房销售面积。表 1 所示，一线城市需求旺盛，住宅用

表 1 截止 2014 年 11 月各级城市平均住宅用地消化时间及出清周期

城市等级	土地消化时间(年)	出清周期(月)
一线城市	1.5	14.4
二线城市	3.3	21.6
三线城市	5.1	47.8

表 2 2014 年第四季度一、二、三线 30 个典型城市商品住宅成交情况

城市等级	成交面积(万平方米)	环比增幅	同比增幅
一线城市	1167	71.9%	13%
二线城市	3957	19.3%	2.8%
三线城市	821	40%	-12.9%

资料来源：根据上海易居房地产研究院《2014 年商品住宅成交结构年报》整理。

地消化时间和出清周期较短，消化库存压力不大；二线城市库存持续增加，消化时间较长；各地多数三线城市前期开发过度，供过于求，去库存压力很大。

另一方面，从交易量来看，2014 年第四季度，全国房地产市场企稳回暖。如表 2 所示，一线和二线城市交易量均有不同幅度的增长，而广大的三线城市交易量同比有所下降，城市之间分化十分明显。一线城市集聚能力强，刚性需求较大，住房供应量却相对不足，供需矛盾仍将长期存在，其市场抗压性高于二、三线城市；一些库存较大的二、三线城市对外来人口的吸引力较小，市场需求有限，但因盲目开发导致供应过量，透支了市场需求。

房地产市场的供需关系分化直接表现为房价的涨跌分化。2012 年以前，不同等级城市房价变动趋势较为相似，2013 年起出现分化，一线城市房价快速上涨，二、三线城市房价增长缓慢并逐渐下降。

2013 年，一线城市房价累计上涨幅度高于二、三线城市。2014 年，房地产市场面临整体下行的压力。一线城市全年住宅均价仍累计上涨 0.58%，其中上海、北京分别上涨 2.46% 和 1.83%；二、三线城市则出现 5% 左右的跌幅(图 1)。

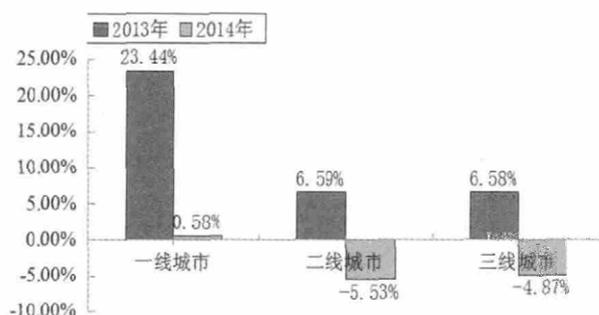


图 1 2013 和 2014 年不同等级城市房价累计涨跌情况

资料来源：CREIS 中指数据，fdc.fang.com。

(二)我国房地产市场供应结构失衡,中高端商品房比例较高,小户型商品房供应较少,供不应求

当前,我国房地产市场供应结构失衡,具体表现为:中高端商品住房比例较高,总价格低的中小套型商品住房却供应较少。大量有购房需求的城市市民虽然具有一定的经济实力,却无力购买中高端商品住房。2013 年全国住房用地供应计划显示,北京市中小套型商品房用地占商品住房用地的比例为 43.5%,上海市为 50.0%,均远低于全国 71.6%的平均水平。这进一步加剧了一线城市中小套型商品住房的稀缺性,增加了中低收入者购房的难度。其他二、三线城市商品房供给量大,需求小,房屋整体价格有限。大户型住宅的高利润优势十分明显,房地产商为追求利润,优先开发和销售大户型住宅,供给结构的失衡造成商品房库存量的进一步增加(王焱,2010)。

(三)我国住房自有率较高,“重购轻租”观念盛行,住房租赁市场发展滞后

购房只是解决居住问题的途径之一,许多暂时无力购房的人可以通过租房解决居住需要。我国居民“重购轻租”观念盛行,租房居住普遍缺乏居住和心理上的稳定感。2012 年全国城镇户籍家庭住房自有率为 85.39%(任兴洲,2014)。从世界范围来看,我国住房自有率已经很高。对租房市场的忽视使解决住房需求过度集中于商品房买卖市场,住房租赁市场发展严重滞后,一方面大量商品住房空置,另一方面大量居民既无力买房,又无从租房。目前,住房租赁需求中占比较大的是中低层次的需求。而一、二线城市供应量较大的是居民投资的闲置住房,以大、中户型为主,小户型的出租住房供给有限,与市场需求存在错位。住房租赁市场缺乏专业管理和有效的市场监管,租赁关系不稳定,中介服务不规范,租赁纠纷频发,承租人

的权益难以得到有效保障。同时住房租赁市场缺少专业的租赁机构,群租房、隔断房现象十分普遍,带来诸多安全隐患。

三、稳定楼市和调控方式转型的对策思考

当前,针对楼市的分化和深度调整,要从六个方面改变房地产市场的调控方式。一要从应急式短期调控转向用长效机制实现有效管理,对房地产涉及的金融、土地、税收和住房保障等方面政策工具进行重新组合(邹士年等,2014)。二要从单边需求调控转向供给与需求平衡的双向调控,既要遏制投资、投机性需求,也要加大热点地区的市场供给。三要从偏重行政调控转向综合市场调节,发挥市场在商品房资源配置中的决定性作用。四要从单一的“增量”调控转向“增量”与“存量”调节并重。统计表明,2014 年末,全国商品房待售面积高达 62169 万平方米,连续 33 月上涨,创历史新高,存量调节是当前非常重要的任务。五要从针对一线城市的大一统调控“药方”转向对不同地域、不同城市的差别调节。不同城市住房市场的供求关系差异很大,有的供不应求,有的供过于求,“一刀切”的调控方式亟待改变。六要构建起住房买卖市场与住房租赁市场相互协调的住房市场结构,引导住房梯度消费,确保中低收入阶层以租房为手段也能满足自身住房需求。

其一,要平衡房地产市场的供给与需求关系,对不同地区、不同城市的房地产市场实行分类指导、分步实施、分级负责的差别调节机制

要改变过去“一刀切”的调控方式,根据不同的城市情况进行差别调控,充分发挥地方政府的主观能动性,根据当地实际情况有针对性地落实调控细则。要从过去偏重需求端的单边调控转向

平衡供给与需求的调节方式,从过去对房价的调控转变为对市场供求关系的调控。对于刚性需求较大、供需矛盾仍将长期存在的重点一、二线城市,要做好长期规划,合理增加住房建设用地供应量,扩大市场供应。通过吸引民间资本参与等形式对自住型改善型住房予以支持,对投机投资型住宅和大户型豪华住宅予以抑制(张泓铭,2014)。对房价上涨较缓甚至下降的二、三、四线城市采取差别化的调控措施,要考虑如何尽快消化库存,通过合理控制土地供应量等措施避免库存进一步增大。同时要夯实城市产业基础,改善公共服务水平和社会保障水平,提高城市对农村转移人口的吸引力,加快城镇化进程,增加住房市场需求。

其二,要扩大中低端市场的房屋供给,增加中小套型商品房的供应,降低自住型改善型住房售价,鼓励企业投资开发“共有产权住房”,满足一、二线城市“夹心层”的住房需求

城市中存在大量具备一定经济实力,但又买不起普通商品房的“夹心层”,诸多一、二线城市每平方米好几万的房价让购房对他们而言是遥不可及的梦想。因此,满足一、二线城市“夹心层”的住房需求,需要提高中小套型商品房的供应,降低中低端的自住型改善型住房的房价。要从城市规划、土地政策等宏观层面保障中小套型住房建设,优先中小套型住宅房地产开发。要引导房地产开发商关注中小套型住房需求。要根据市场需求,在限定户型的基础上进行土地招标,使得企业通过合理价格获得住宅土地,避免企业为追求利润而过度开发大套型商品住房(徐滇庆等,2014)。要从税收激励、融资服务等方面对中小套型商品住房予以支持,对投机投资型住宅和大套型豪华住宅予以抑制。要鼓励企业投资开发“共有产权住房”,降低中端住房市场的售价(刘维

新,2010)。上海市、北京市先后推出“限价房”等具有共有产权性质的房屋,通过共享未来房屋溢价收益降低房屋售价。2013年北京市推出了具有共有产权性质的“自住型商品房”,政府通过让渡部分土地出让收益,与个人共同拥有房屋产权,其价格比同地段、同品质商品房低30%左右,大大缓解了“夹心层”的购房压力。推动共有产权房制度,需要做好相关政策制定与制度设计,严格筛选共有产权房购房者的资格,合理分配因共有产权房的资产增值带来的溢价收益,减少甚至杜绝因房地产高额溢价产生的寻租空间。

其三,要完善和规范住房租赁市场,引导住房梯度消费观念,确保中低收入阶层能够以租房满足自身的住房需求

购房只是解决住房问题的一条途径,而大量买不起或暂时无必要买者,可以通过租赁方式解决自身和家庭的居住需要。完善我国租房市场将是解决我国中低收入阶层居住困难的重要途径之一。第一,要以现代住房权理念为指针,重新审视我国的住房保障制度,确立住房租赁市场在我国经济发展中的战略地位,构建起住房买卖市场与住房租赁市场互为补充的住房市场结构。第二,要合理引导消费观念,形成“先租房,后买房;先买小房,后逐步改善”的住房梯度消费理念,使“租房居住”获得社会的广泛认同。第三,要培育多种形式的住房租赁市场供给主体,多渠道扩大住房租赁市场房源,健全住房租赁市场供给体系(辜胜阻等,2013)。要加快公租房和廉租房建设,增加面向中低收入者的租赁住房供应量。要优化住房租赁市场供给结构,使高、中、低档住宅供应保持合理结构。要通过税收激励和融资服务鼓励房地产企业通过“开发+租赁+销售”的方式发展住房租赁业务,培育专业的住房租赁机构。第四,要进一步完善住房租赁市场监管体系,

规范住房租赁市场。建立住房租赁登记备案制度,完善合同备案制度,稳定租赁关系,保障租赁双方的合法权益。要建立失信惩戒机制,规范中介机构行为。第五,要制定有利于住房租赁市场健康发展的政策。制定城镇房屋空置管理办法,征收房产空置税,鼓励空置房屋进入住房租赁市场,降低房屋空置率,减少住房资源的闲置与浪费。此外,还要加强金融体系对住房租赁市场的支撑,开辟住房公积金等社会基金进入住房租赁市场的渠道,支持住房租赁市场的发展(辜胜阻等,2013)。

参考文献:

[1] 姚美雄:《2014 年房地产市场拉开软着陆序幕》,《经济参考报》2014 年 4 月 3 日。
[2] 辜胜阻、刘伟、曹誉波:《防范经济转型期的金融风险》,《中国金融》2014 年第 14 期。
[3] 金辉:《我国房地产市场分化加剧》,《经济参考报》2014 年 2 月 20 日。
[4] 王焯:《房地产市场垄断、供给失灵及其治理》,《南方金融》2010 年第 10 期。

[5] 国家信息中心宏观政策动向课题组、邹士年:《2015 年房地产市场将继续调整》,《中国证券报》2014 年 12 月 8 日。
[6] 张泓铭:《未来中国房地产市场调控的思路和策略》,《社会科学》2014 年第 4 期。
[7] 徐滇庆、李昕:《房地产的供求与保障》,北京机械工业出版社,2014 年。
[8] 刘维新:《“共有产权房”与“小户型商品房”应成为市场主体——破解高房价恶性循环机制的出路》,《中国房地产金融》2010 年第 4 期。
[9] 辜胜阻、李洪斌:《完善租房市场 构建多层次住房体系》,《理论学刊》2013 年第 1 期。
[10] 辜胜阻、李睿、吕勉:《如何避免城镇化被“房地产化”的误区》,《商业时代》2013 年第 14 期。

作者简介:辜胜阻,全国人大财经委副主任委员,民建中央副主席,武汉大学战略管理研究院教授,博士生导师,湖北武汉,430072;吴永斌,武汉大学战略管理研究院,湖北武汉,430072;曹誉波,武汉大学战略管理研究院,湖北武汉,430072。

(责任编辑:刘江涛)



辜胜阻，现任全国人大常委会委员、人大财政经济委员会副主任委员，民建中央副主席，武汉大学战略管理研究院院长。兼任国家教育咨询委员会委员，中国软科学研究会副理事长，国家自然科学基金管理科学部评审专家，清华大学、北京大学、中国人民大学等高校和中国社会科学院兼职教授及博士生导师。曾任湖北省副省长，第九届全国工商联副主席，武汉市副市长。主要研究宏观经济与新兴产业、中小企业与民营经济、经济发展与城镇化、创新经济学与金融创新。获得“国家有突出贡献的中青年专家”称号，先后主持国家自然科学基金项目、国家社会科学基金项目、国际合作项目以及其他部省级科研项目数十项，在国家级报刊和国外学术刊物上发表论文百余篇，出版专著数十部。