

欠发达地区房地产去库存问题研究

——以吉林省为例

■ 刘慧 张琪

摘要：目前，房地产库存问题已经成为我国房地产业健康发展的巨大障碍，不但影响我国整体经济平稳发展，还加大了金融风险。本文围绕欠发达地区吉林省如何有效地化解房地产库存，促进房地产业健康持续发展，确保地方经济增速发展展开深入研究，通过分析对吉林省房地产库存形成原因、影响因素等方面进行探讨，就化解吉林省房地产库存提出了对策建议。

关键词：欠发达地区 房地产 去库存

一、吉林省房地开发现状

(一) 土地开发增速减缓，土地购置面积下降

为了抑制房地产行业投资过度增长、新开工项目过多、在建项目过大、商业网点重复建设现象等问题，从2010年起中央政府就陆续出台了房地产调控政策，如2010年“国十条”政策，2011年“新国八条”政策，2013年“国五条”政策，加强土地供应管理和有效调控信贷过快增长的政策，严格控制农用地转为商品房建设用地，把盘活存量土地等作为整顿市场秩序的重点。受此影响，吉林省从2012年开始，土地供应量逐年减少，房地产企业购置土地增速逐年减缓，2012年、2013年、2014年全省房地产企业购置土地资金投入分别是225.59亿元、173.57亿元、155.20亿元，2014年全年购置土地面积928.40万平方米，与2012年、2013年同期比分别下降39.7%、18.8%。全省房企购置土地面积减少原因为：政府通过对闲置土地的清理整顿、对延期开发土地的增值部分利润征收税费等措施，有效地制止投

机囤地长期不开发行为，同时，银行由于受宏观调控政策的影响收紧地产贷款规模，导致开发商资金紧张，没有能力购置土地。

(二) 商品房建设速度放慢，施工面积和竣工面积减少

由于受国家宏观调控的影响，房地产企业开发信心受挫，房地产开发速度有所减慢，施工面积和竣工面积均受到一定影响。2015年全省商品房施工面积1.62亿平方米，同比下降9.7%。其中，住宅施工面积8534.6万平方米，同比下降11.4%。从各地区看，长春市2015年商品房施工面积6147.8万平方米，同比增长1.3%，住宅施工面积4156.8万平方米，同比下降1.5%；吉林市2015年商品房施工面积698.8万平方米，同比下降23.6%。2015年全省年商品房竣工面积3913.9万平方米，同比减少15.2%，其中，住宅竣工面积1174.9万平方米，同比下降29.4%。

(三) 房地产开发投资增长速度缓慢

2015年全省房地产开发投资总额924.2亿元，其中，长春506亿元，吉林140亿元，通化63.2亿元，这三个地区投资额共计709.2亿元，

占全省总量 76.8%，说明这三个地区是全省房地产开发投资的重心。“十二五”时期，全省房地产累计完成开发投资 5712.1 亿元，2011 年年初，受全国房地产市场全面回升影响，吉林省房地产开发节奏加快，资金投入不断加大，2012 年达到最大值 1310 亿元，随后几年资金投入逐渐萎缩。“十二五”期间房地产投资平均增长速度仅有 1.4%，而住宅投资平均增长出现负 1.2%，由于吉林省属于经济欠发达地区，房地产产业发展缓慢，资金投入波动不大，较为平稳。

（四）商品房存销比情况

从 2015 年全国商品房存销比（存销比 = 房屋施工面积 / 销售面积）情况上看，吉林省为 7.8 年，在全国 31 省市排名中位居第 5 位，存销比数值比较大，远远高于黑龙江和辽宁。从局部上看，房地产库存销售比改变不大，如长春市从 2015 年 3 月至 2016 年 2 月期间前 6 个月新建商品房住宅存销比一直呈下滑趋势，存销比数值分别是：19.3 个月、18.9 个月、18.3 个月、18.1 个月、16.5 个月和 15 个月，到 2015 年 12 月底，库存量达到 1057 万平方米，存销比达到最低点 13.5 个月，而进入 2016 年后，存销比出现上升趋势，1 月份和 2 月份存销比数值分别是 15 个月、16 个月。

（五）房地产需求类型

根据购房者对房屋使用功能划分，可以分为三类：第一类自住需求者；第二类投资者，这种购买者购房不是用来自己居住，而是通过转让房产赚取利润，确保投资增值；第三类投机者，以较小的资金来博取较大利润的人。2010 年 10 月 15 日长春市《新文化报》、新文化网、长春工程学院房地产研究所共同开展了长春市购房者意愿调查活动，其中，“自住需求”改善住房条件的占总数的 39%，购买婚房占 16%，为了孩子方便上学购房占 9%，照顾老人购房占 8%，因工作需要而购房占 2%，投资理财购房占 26%。总体来说符合自住类型的占总数的 74%，刚性需求占主导地位，这是房地产市场主流，而投资和投机所占

比例不高，对房地产影响有限。

二、吉林省房地产库存形成原因

（一）政府过于追求政绩

众所周知，房地产行业对经济发展影响是巨大的，2013 年我国房地产行业投资带动作用很大，约占第一产业增加值的 2.9%，占第二产业的增加值的 15.8%，占第三产业的增加值的 4.9%。而 GDP 指标是地方政府官员政绩考核一个非常重要指标，所以，地方政府官员为了完成任务，最直接、最有效方式就是出卖土地，既可以增加地方财政收入，带动地方经济，又可以增加城市形象工程建设。地方政府卖给开发商土地，开发商追求利润最大化，不会从城市整体发展规划考虑，只要房价高就会盲目建设大量商品房，房价过高会使得消费者无力承受，再则，由于城市配套设施不完善，交通不便利，便民超市、医院、学校、银行等等缺位，因此，建成的许多楼房卖不出去，形成大量过剩房，成为空置房。

（二）供求规律使然

供求规律是指商品的供求关系与价格变动之间的相互制约的必然性，它是商品经济的规律，供不应求，价格上涨；商品供过于求，价格就要下降。近些年来，我国房地产行业发展迅猛，房价一路高歌，人们从最初购房只是居住，演变成购置商品房也可作为资产投资，许多人把买房作为投资增值理财产品，这样无形中放大购房需求的信息，造成市场信息失真，商品房出现供不应求，价格上涨的局面，开发商进而加大开发决心。再则，信贷政策进一步宽松，开发商能够容易从银行贷出开发资金，加大房地产建设力度，大量购置土地，大规模建设楼房，几十万平方米楼盘比比皆是。中央政府为了控制房价过快上涨，采取一些调控政策，“国十条”和“国八条”，2011 年全国共有 46 个城市实施了限购令政策，有 600 多个城市公布了限价目标并出台了相关细

则，这些政策的实施，限制了商品房销售，使商品房销售面积增速锐减，出现商品房大量积压库存现象，尤其是三四线城市比较严重。

（三）受人才流动影响

根据智联招聘 2014 年的数据统计，吉林省大学毕业生 2014 年流向外省的人数，比上一年高出 11%，这些毕业生绝大多数人选择一线城市如上海、北京、深圳、广州等城市就业。人口的流出主要原因与地区经济不发达有关。东北地区是经济欠发达地区，经济发展比较落后，人均收入偏低，与经济发达地区相比差距较大，这也是东北大量人才被吸引到经济更加发达的地区的原因。从省会城市长春 2011—2013 年人口迁入情况来看，大中专毕业生落户长春 2011 年、2012 年、2013 年分别是 14897 人、8726 人、6918 人，呈现出逐年递减情况，其原因是，经济发达地区工资待遇比较高，就业机会多，为年轻人提供了更广阔的发展空间。人口减少，直接影响房地产市场购房需求，减弱市场对于商品房消化能力，造成商品房销售困难，商品房积压成为必然。

三、吉林省房地产库存的影响

（一）对金融和地方财政收入的影响

房地产公司开发建设商品房的资金有一部分来自银行，房地产业是资金密集型企业，需要资金不断周转，当商品房库存过多时，就会占用大量资金，使得资金周转紧张，资金回笼出现困难，开发商资金链就会断裂，无力偿还银行贷款，银行就会出现大量的呆账、坏账，形成金融风险，严重时会产生金融危机。我国实行分税制后，地方财政收入主要来自于房地产行业，包括地方政府出售土地的出让金和收取房地产开发相关税费。

（二）造成社会资源浪费

每一套商品房作为商品被生产出来，凝聚人类巨大的劳动，消耗自然资源，消耗掉大量钢

筋、水泥、木材，占用了国有土地资源。当商品房积压卖不出去，商品房的使用价值得不到实现，商品房的价值也是得不到人们认可，对于想购买而又无实力的消费者和有能力购买但又不想买的消费者来说，商品房都是没有价值商品，花费这么多人力和物力建成商品房没有人购买和使用，必然造成社会资源和自然资源巨大浪费。

四、吉林省房地产去库存对策建议

（一）端正认识，去库存是长期过程

化解房地产库存是我国 2016 年经济工作的主要任务之一。去库存不是为了救市，更不是为房地产开发商兜底，而是化解长期积压商品房库存，优化经济结构，提质增效。我们不能把房地产去库存又当成刺激房地产投资，让地方政府又回到过度依赖土地财政的老路上。去库存完全依靠市场机制来主动化解，往往是以经济增长率下滑和金融风险上升为代价的，政府不能完全依赖市场，要强化政府主导，市场调节的作用，要积极、稳妥、有序地发挥有形之手作用引导房地产市场平稳着陆。去库存是一个长期战役，不可能在短期内见效，尤其是库存情况比较严重地区，这种地区受当地经济内生动力、人口聚集力、消费能力等多因素影响，消化库存能力偏弱，需要建立长效机制，逐步培育住房需求。

（二）科学制定土地供应计划

由于受土地财政影响，地方政府热衷于大量供应出让土地，尤其在房地产市场升温时，所以，有必要从制度设计上抑制地方政府不考虑市场消化能力而大量供应土地的行为。建议政府根据吉林省近几年商品房销售速度、人口变动情况、商品房积压情况等因素，做出相应土地供应计划，控制土地供应节奏；而对于商品房积压量比较大，商品房消化能力偏弱，价格波动大，去库存周期比较长的地区，要大力缩减商品房建设用地规模，甚至可以停止土地供应，从源头遏制

房地产开发商盲目开发冲动。

（三）促进房企转型升级

积极支持房地产企业产品创新，更新换代，提升品质，打造精品楼盘，鼓励支持房地产企业适应市场需要，满足消费者多元化和个性化需求，开发出特色产品，可以将符合条件的非商品房转型利用，变成教育培训用房、幼儿园、电商用房、“创客空间”、养老院用房等，还可以改造为酒店式公寓以用于体育、文化、旅游等其他符合条件的经营性或者公益性用房。允许房地产企业采取先租后售和租金抵房款销售方式售房。

（四）打通保障房与商品住房对接通道

对于商品房库存量比较大，消化库存能力比较弱的城市，建议减少保障房建设计划，甚至可以停止保障房建设，政府应该积极推行货币化安置和货币化补贴政策，加大保障房安置力度，全省货币化安置比例原则上不应低于 50%，条件好的城市可以突破 80%。对于必须需要实物保障房安置的，可以选择回购商品住房方式解决，由地方政府出面与开发商谈判，从开发商已建成或正在兴建的普通商品房中收购作为保障房的安置房，面积和建设标准不能超标，应以普通商品住宅为主，由于是大量购买，购置价格必须低于该地区同类商品住房的上年平均价格。积极培育和发展住宅租赁市场，采取政策性金融机构贷款支持，鼓励和支持有实力的大型企业收购库存商品住房作为公共租赁住房对外出租，以满足市民居住需求。

（五）大力推进户籍制度改革

用农民工市民化来消化库存是一条行之有效的方法，户籍制度改革是农民工市民化的关键。首先，应该加快解决农民工户口问题，简化农民在城镇购买或租赁住房落户手续，凡是符合当地落户条件的只需凭借房屋买卖（租赁）合同或房屋产权证，政府相关部门就应该为其本人及共同居住生活的配偶、父母及未婚子女申请办理当地常住户口。取得居住证和在地级以下城镇落

户的农民及其共同居住生活的配偶、父母、未婚子女，应与市民平等享有接受义务教育、就业、社会保险、住房保障、基本医疗卫生服务、社会救助等公共服务权利，原有的宅基地使用权、土地承包经营权、集体收益分配权不变。其次，降低农民购房门槛，让农民进城买房更优惠、更便捷，为农民提供周到的住房金融服务，推广“农民安家贷”等金融创新信贷产品，采取按月、季度、半年或整年的方式，优化还款频率。

（六）积极推广合作产权房

合作产权房，也就是比例产权房、共有产权房，是政府和购房者按照一定比例出资购买房屋并持有相应份额产权，房屋转让变现时，政府和购房者按照相应比例享有收益。合作产权房是介于保障住房和商品住房之间的新型住房，其目标人群为：住房困难家庭、城镇新增户、进城务工人员、需要社会扶助家庭、新就业大学毕业生以及引进的特殊人才等群体。在商品房库存量比较大的城市，应该通过减免税费或退回部分出让价款等方式，将部分商品房转成合作产权房，减少库存量，政府可以根据城市新增人口和需要扶助特定群体的住房需求情况，逐渐推出合作产权房，并按照一定标准进行筛选和轮候，分配给符合条件人居住。■

参考文献：

- [1] 任泽平，熊义明. 2016 年楼市去库存下的投资机会 [EB/OL]. <http://finance.sina.com.cn/zt/china/2016-02-29/zt-ifxpvysv4992177.shtml>, 2016-2-29.
- [2] 黄艳丽. 长春新房存销比增至 16 个月 [N]. 新文化报, 2016-3-22.
- [3] 尚教蔚. 房地产去库存：路径选择与对策建议 [M]. 房地产蓝皮书：中国房地产发展报告. 北京：社会科学文献出版社，2016.
- [4] 雨山. 浅析房地产去库存问题 [J]. 上海房地, 2016, (2).

（作者单位：吉林省社会科学院经济所）

责任编辑：代建明