
浙江省房地产市场潜在需求特征研究

孙雁

(浙江大学城市学院, 浙江 杭州 310015)

【摘要】通过对潜在购房者的调研,深入思考现阶段浙江房地产行业现状与购房者需求特征存在的矛盾,并提出了稳定房地产业有序、健康发展的相关政策建议。

【关键词】房地产;潜在购房者;购房信心;需求特征;浙江

2008 年的金融危机对整个房地产市场影响比较显著,浙江省各大中城市的房价一直位居全国前列,其房地产市场受到的影响非常明显,自 2008 年初春至 2009 年上半年,市场一直处于冰封状态,整个行情可谓“惨淡”。但是现阶段,浙江省房地产市场有整体回暖的趋势,媒体与部分专家均做出近期是楼市转折点的判断。这一关乎民生的重要市场是否真的开始回暖值得我们关注。

本研究采取问卷调查的方法,对近三年内有购买住房意向的浙江大中城市消费者进行调研,并就潜在购房者对商品房的需求特征、金融风暴的影响等问题进行分析,以此为基础对现阶段浙江省大中城市房地产市场特征进行研究,进而提出稳定房地产市场的政策建议。

1 潜在购房者购房信心特征

1.1 购房时间

调研结果显示,被访的购房者潜在购房置业愿望较为急迫。44.3%会在一年之内买房,55.7%计划在一年之后购房,推迟置业计划的主要原因为“房价太高,无力承受”,“受金融危机影响,楼市走向暂不明朗”是延迟购房计划的第二因素。

由此可见,房价上涨速度已超出潜在购房者的收入水平及支付能力的上涨幅度。

1.2 对目前房价的接受程度

37.4%的潜在购房者认为目前所在城市的房价处于高价位运营阶段,但自己仍能够接受;认为符合收入水平,可以接受的购房者占 8.9%的比例,两类人群合计占比为 46.3%。接近 40%比例的人士不太能接受目前的高价位。“能接受”与“不能接受”的比例为 1.15,这从另一侧面反映了潜在购房者中,经济实力相对雄厚的家庭占比明显增多。

1.3 金融危机对购房决策的影响

调查显示,89.2%的潜在购房者表示全球的金融危机对其购房决策有影响,其中 32.5%表示对其购房决策影响非常明显。仅有 10.5%的潜在购房者认为没有影响。由此可见,本次全球金融风暴对购房者购房信心的影响比较明显。

对房地产业目前所处态势的调查显示，58.7%的潜在购房者认为，浙江房地产行业虽经历了金融风暴的洗礼，楼市处于“寒流期”，开发企业纷纷降价促销，但商品房价格仍未见底。这一结果从侧面表明，半数以上潜在购房者认为商品房价格长期偏高，即便目前出现大幅度下滑，仍未完全将“泡沫”挤出。此外，43.0%的潜在购房者认为虽然目前商品房价格仍未见底，但房价很难继续下跌，对今后房价的继续攀升持担忧态度。

1.4 潜在购房者对未来房地产市场走势的判断

进入 2009 年 8 月，浙江省部分大城市的商品住宅市场比较活跃，尤其省城杭州市，排队购房的个例偶见报道。但是对于未来楼市走势如何，楼市是否会持续旺销，浙江的潜在购房者保持着谨慎的态度。仅有 26.6%的被访者认为楼市在 1~2 年内会持续活跃；38.7%的被访者表示对未来楼市持续活跃有迟疑；有 27.2%的人认为楼市走势不清晰，未来究竟怎样“不好说”；认为楼市“一定不会”持续旺销的占 7.5%。他们对未来房价的走势判断见图 1。

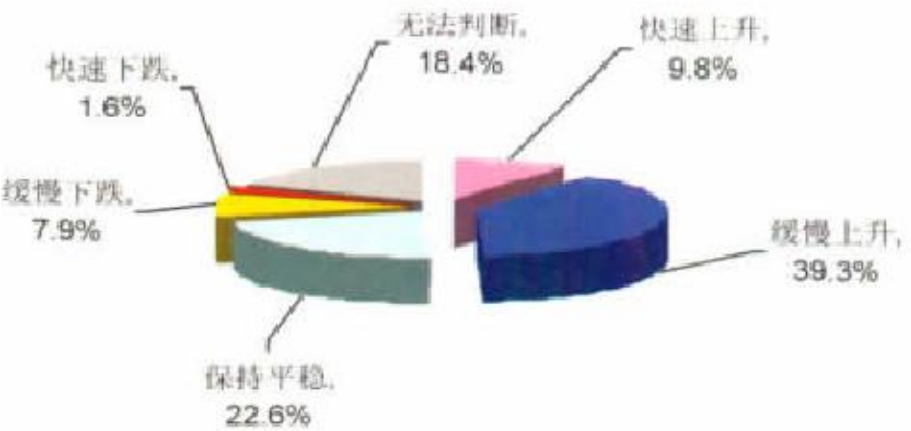


图 1 对未来 1~2 年浙江房价走势的判断

1.5 对政府宏观调控的信心

宏观政策及市场形势对被访者的购房计划产生的影响见图 2。

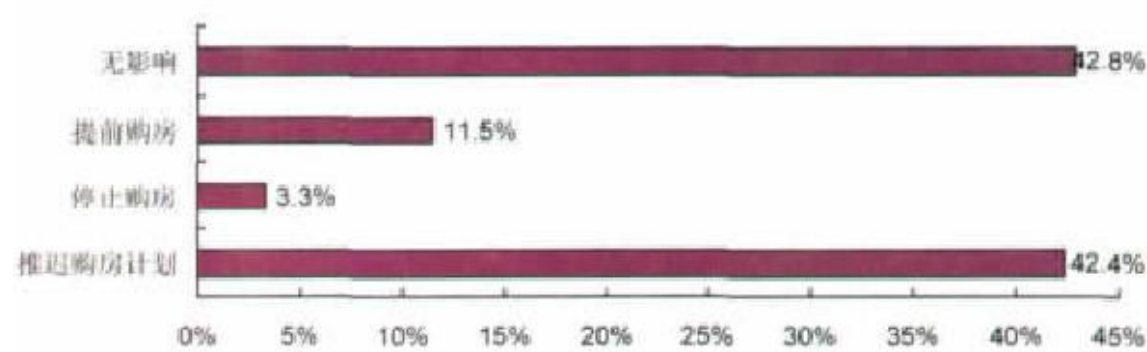


图 2 政策及市场形势对浙江潜在购房者影响度分析

通过对过去 2~3 年政府宏观调控楼市是否有成效的调查，可以反映出购房者对未来政府宏观调控政策促使楼市健康发展的信心。

在浙江大城市中，有一半的潜在购房者认为“政府宏观调控的效果一般，房价仍居高不下”；33.4%的潜在购房者认为“政府宏观调控成效不明显，房价依旧快速上涨”；8.2%认为“宏观调控完全失败，导致房价快速上涨”；同时也有 8.2%的潜在购房者认为“政府宏观调控楼市效果很明显，房价得到合理控制”。很显然，面对各大城市过快上涨的房价，绝大部分的购房者认为过去政府的宏观调控是失效的，甚至是完全失败的。

尽管绝大部分受访者认为过去政府的宏观调控是失效的，但仍有 52.6%的受访者对政府今后更好地发展楼市寄存很大希望。但部分购房者对政府完全放开房地产市场使其完全商业化运作持担忧态度，恐会出现“漫天要价”的情况，加剧房价“高不可攀”的局面。

调研发现，22%的受访者认为政府部门不应该过多地参与楼市运作。改革开放的成果已经比较显著，楼市应该作为独立的商品遵循市场规律，不应再被政府列为计划产品进行控制；与此同时，部分购房者对政府的宏观调控完全丧失信心；另外，有 25.3%的受访者对政府是否应该过多地参与楼市持怀疑态度。

2 潜在购房者产品需求特征

2.1 购房目的

自住型购房者是需求的主流，82.3%购房目的是“自己使用”；8.2%的置业目的为“给儿女使用”；两种硬性需求占比超过 90%。刚刚过去的金融风暴给部分以投资为目的的置业者“重创”，期间央视也进行了相关报道，“温州炒房团”损失惨重。在本次调研期间，虽然整体楼市环境有所好转，但以“升值后转手”为目的进行置业的“投资客”仅占 2%。这表明，在这一时期的房地产回暖过程中，“自住”型购房者成为绝对的主流，而受到 2008 年楼市价格回调的影响，“投资客”暂未准备好重新进入楼市。

2.2 购房决策影响因素

影响潜在购房者选择楼盘的外在、内在因素非常多，调研表明，最重要的五项因素分别为：交通、治安等安全、物业管理、楼盘质量及周边配套。

交通是影响购房者决策的首要因素。浙江各城市外来人口较多，流动人口管理存在一定难度，社会治安隐患也是流动人口聚集地长久难以彻底根治的顽疾，因此，城市居民对居住环境的社会治安等安全因素的关注程度非常高，这不仅对政府部门敲响警钟，更为楼盘物业管理提出高要求。目前购房者对物业管理的关注度均超过对价格、区内环境等的关注。

2.3 对二手房的接受度

调查发现，66.2%的潜在购房者不会考虑二手房，33.8%的潜在购房者会考虑二手房。

对于可能购买二手房的潜在购房者来说，“价格相对较低”以及“二手房面积相对较小，总价能够承受”是二手房吸引他们的最主要原因。此外，仍有一定比例的购房者由于“可立即入住”而可能会选择二手房。“中意地段难觅新房源”也是二手房吸引潜在购房者目光的因素之一。

3 问题与思考

根据调研结果，目前浙江房地产市场潜在消费者需求的基本特征为：

（1）房价高位运营，潜在购房者可以接受的心理价位被迫提高。

目前浙江大中城市的商品房价格与居民收入的差距日益拉大，绝大部分潜在购房者认为城市房价处于高价位运营，即便刚刚经历金融风暴的洗礼，楼市“泡沫”依旧存在，房价难以见底。但是，即便在这样的心态下，“能接受高房价”与“不能接受高房价”的被访者的比例为 1.15，同时，被访者均会在 3 年内购房，说明老百姓购房热情依旧不减，所能承受的房产心理价位随着商品房价格日益增高而被迫提高。

（2）潜在购房者对“宏观调控”政策失望，但同时仍寄予希望。

我国房地产行业在 2004 年之后，经历了快速发展的一段时期，同时，浙江省房地产市场也以令人吃惊的速度发展迅速，出现了“价、量”齐高的情形。从中央政府到地方政府，分别出台一系列宏观调控政策，目的是为了抑制楼市过热、房价增长过快，稳定房地产秩序，但实际上，政府宏观调控在执行过程中受到某些因素的影响，有的调控政策现今证实是低效的，甚至起到了反向作用。在浙江，绝大部分的潜在购房者认为过去政府的宏观调控是失效的，甚至是完全失败的，部分潜在购房者甚至把楼价不断攀升的“罪魁祸首”归咎为宏观调控。

但仍有超过半数的潜在购房者对政府今后更好地发展楼市寄存很大希望。因为城市土地是极其稀缺的资源，一旦开发商获得城市土地的开发、使用权而又完全摆脱政府的掌控，便会加剧房价“高不可攀”的局面。因此，我们认为中国购房者对政府的宏观调控政策是“既爱又恨”。

（3）金融风暴对浙江房地产业产生强烈冲击，但对购房信心的影响有限。

从去年开始的金融危机已经肆虐了整整一年。对各个产业都造成一定的冲击，当然房地产业也不能幸免，楼价下降，新楼盘迟迟不能推出，消费者的冷淡。

调研显示，金融危机对 1/3 的潜在购房者的购房决策有明显影响，但影响仅限于购房者计划变化，停止购房的仅占 3.3%。这说明面对金融危机的冲击，房地产业虽受挫严重，但购房者的购房信心及意愿并未受较大影响，市场行情将会随着经济大环境的好转而迅速回暖。

（4）潜在购房者对未来商品房的“量、价”齐高充满“信心”。

绝大部分潜在购房者认为城市房价处于高价位运营，虽受金融危机的影响，目前房价有所受挫，但对楼市未来持续旺销以及房价继续攀升仍持乐观的态度。

调研显示，“自住型购房”是需求的主流，这说明，潜在购房者对今后房地产业发展的“信心”非常值得怜悯，购房者在心理上被迫接受房价不断攀升、一房难求的局面。

4 稳定房地产市场持续、健康发展的政策建议

（1）适时调整房地产政策，适度放松银根。

要保障经济“又好又快”的发展，房地产政策已经到了适时调整的阶段。以往对房地产出台的调控政策是根据当时市场过

热的态势，采取了“双向调控”，同时调控需求和供给，出台了对开发商收紧银根、收紧地根的一系列政策，而对需求方又提高了二套房房贷的门槛以及抵押贷款的利息，并增加了交易环节的税收等。

(2) 调整政策要因时因地制宜。

以往出台的政策总是“一刀切”，建议就调整的时间和目标针对不同地区的政策有所区别，因地制宜，给地方政府相应的权力。

(3) 重视购房者需求特征的变化，以需求引导商品房的供应。

政府是群众利益的代表，不能成为开发企业的靠山。面对关系基本民生的住房问题，政府一定要有明确、坚决的态度。政府部门应通过民意调查、听取购房者意见，对目前土地市场存在土地囤积、批而未建，商品房市场存在的房源囤积、供需结构失衡、开发商“坐地涨价”等现象进行严厉查处。以购房者的需求特征来引导商品房源的供应，而不是以房源供应特征来引导需求。

(4) 扶助中小企业，鼓励优胜劣汰。

本土中小企业是满足本地自住型住房需求的主力军，地方政府帮助他们解决融资困难和土地需求，要合理控制单宗土地出让规模，增加土地供应宗数，吸引本土中小开发企业参与土地竞争，防止形成垄断，同时帮助本土中小开发企业提升市场竞争力。

参考文献:

- [1] 陈多长, 方盛静. 浙江房地产业的产业功能定位研究[J]. 统计研究, 2008, (01).
- [2] 周毕文, 程嘉许. 房地产调控思路新探[J]. 商场现代化, 2008, (02).
- [3] 王杰, 任兴洲. 2007 年房地产调控政策及其效果评价[J]. 价格理论与实践, 2008, (01).
- [4] 刘子威. 2008, 中国如何面对高房价[J]. 知识经济, 2008, (04).
- [5] 宋春华. 以鲜明的政策取向实施有效调控[J]. 城市开发, 2007, (05).