

新经济形势下房地产去库存转型研究

——以安徽省芜湖市为例

任芳芳

(安徽财经大学, 安徽蚌埠 233000)

【摘要】:新经济的到来为房地产去库存转型赢得机遇。相关人士指出, 房地产去库存的压力现阶段主要集中在部分二线和三四线城市。我国经济正步入新常态化, 房地产市场总体也呈现企稳回暖态势, 它的健康发展对经济稳增长有着重要意义。以安徽省芜湖市为例, 着重研究“去库存”对房地产市场发展的重要意义, 并就房产去库存的未来发展给出一些建议, 以期提供参考。

【关键词】:房地产; 库存; 措施; 新常态

【中图分类号】:F27 **【文献标识码】:**A doi:10.19311/j.cnki.1672-3198.2017.08.025

1 引言

我国经济正步入新常态化, 房地产市场总体也呈现企稳回暖态势, 它的健康发展对经济稳增长有着重要意义。房地产业至少关系到房地产开发投资和住房消费, 包括创造就业机会、增加职工收入、贡献政府税收等直接效应和带动相关产业发展的间接效应。众所周知, 我国的房地产市场在受到国家房改政策的影响冲击之下不断出现了利益失衡等问题, 再加以房地产开发商与地方政府共同的投资投机需求不断增加, 从而拉动房地产市场快速开发和价格膨胀, 这种不健康的开发规模导致了大量的房地产库存。相关人士指出, 房地产去库存压力现阶段主要集中在一部分二线和三四线城市。所以 2016 年“去库存”将成为三四线城市房地产工作的重点, 应该多措并举开展工作。

2 芜湖市房地产库存现状与原因

毋庸置疑, 随着经济下行压力的不断增大, 经济发展亦面临着空前的巨大挑战。在此情况下, 令兼顾消费与投资领域的房地产行业能够实现稳定发展无疑是保证经济逐步增长重要手段。“新经济”的到来为房地产去库存转型赢得机遇, 2016 年是“十三五”规划实施的开局之年, 作为供给侧结构性改革五大重点任务之一的去库存任务艰巨。一组来自国家统计局的数据显示, 我国商品房待售面积约 7.2 亿平方米, 其中 70% 分布在三四线城市, 而根据相关专家学者的预测, 如果依旧能够保持现有的消化速度, 则最起码需要 5 年时间才能够顺利将 7.2 亿平方米的商品房全部销售完毕。而且, 虽然按照 2015 年的房地产销售数据显示, 2015 年一整年共消化了将近 12.8 亿平方米商品房, 但实际的销售难度却远远比表面数据所显示的更为复杂与艰难。再加上全国各地依旧在持续不断地进行房地产施工, 从而使得 7.2 亿平方米的待售房产的销售难度变得更加巨大。

今年以来, 芜湖楼市保持量价齐升, 尤其是 8、9 月, 市区商品住房价格出现阶段性爆发式增长。芜湖市房地产高库存量, 原因之一一是地方政府为了推进城市化而开始了大范围的基建行动, 由此也使得芜湖地区的房地产市场逐渐形成了库存量较高、消化速度较慢的情况; 除此之外, 由于民众在购买商品房时除了是出于自住需求之外, 更多的则是出于投资盈利的目的, 因而如果房地产市

场出现些许变化,则这部分购买者便会打消购房意愿并将资金撤出房地产市场。易言之,为了避免这一情况的产生,在未来的房地产发展中,要将去库存视为推动房地产业与经济发展的重要途径与手段。

3 房地产去库存的重要性

3.1 对推动我国经济平稳发展有重要作用

众所周知,由于房地产行业的发展能够带动诸如建材、运输等行业的共同发展,且投资建设所用资金相较于其他行业而言较大。

因此,房地产一直是我国的重要经济支柱产业,也同时是各区域推动经济发展的重要依靠。

3.2 有助于避免发生系统性风险事情

由于房地产行业是属于资本密集型行业,其发展离不开银行融资与地方财政的扶持,故如果商品房的库存量居高不下,则房价则容易随之大幅度下降,并引发一系列产业危机。故此,通过实现房地产去库存,既能够有效避免因房地产行业崩盘而引发的系统性风险,又能够为我国经济改革营造良好发展环境。

4 对房地产去库存四大途径的思考

4.1 新农民工市民化

目前安徽省内包括芜湖市在内都采取了购房补贴、鼓励进城农民购房的政策。但由于受当地财政支出的影响,农民工市民化的政策是需要通过分层次、分阶段进行实施的,再加以大部分农民工缺乏支付和购房能力,因而政府采薇了面出现信贷问题而在最初仅仅支持具备一定购买力的农民入城买房,并在此过程中,采取相关措施以稳定房地产的价格和提高农民工的务工收入,使得农民工入城购房的成本得以大大降低。

4.2 房地产企业并购

政府可以大力支持大型房地产公司与小型房地产公司之间的合作,并帮助各小型房地产公司之间进行整合优化以提升自身的市场竞争力。与此同时,政府部门还可以运用 3P 模式以鼓励芜湖市各地区大力开展公共租赁住房的投资建设与运营管理,并将这一部分公共租赁住房以合法途径纳入住房保障规划之中,从而保证了这一部分住房的公益性与平民性,并进而带动商品房消费的增高和库存量的不断减少。

4.3 取消限购去库存

为了实现去库存,笔者以为可以取消在大部分城市均实行的限贷限购政策,而对于诸如北京等特大城市的限贷限购政策则依旧保持不变。具体而言,由于许多三四线城市的库存量依旧处于较高水平,而大部分市民也具备一定的购房能力,故在这一地区采取强硬的限贷限购政策则显得有点不合时宜,而为了令库存量得以实现迅速降低,通过取消限购政策以刺激人们进行购买消费无疑是一种较好的方式。

4.4 扩大政府购买

政府应该加强收购力度,并进而将商品房市场与租赁市场、公租房等进行连接打通。尤其是通过将棚改房与商品房进行连接打通,并加以货币化的方式进行安置,如以一次性补偿的方式以购买商品房的居民进行不住,从而使得商品房的库存量得以大大降低。而且政府部门可以投入一定的财政资金以为机关人们购买福利商品房,并避免满目新建的情况出现,使得库存量得以顺利降低。

5 芜湖市房地产去库存措施与建议

对于三四线城市来说,究竟应该怎样去库存,因为各地情况不同,恐怕很难有统一的办法。根据房地产去库存四大途径,本文针对芜湖市房地产库存现状提出来几点建议以期提供参考。

5.1 加大棚户区改造和住房保障货币化力度

根据 2016 年数据显示安徽芜湖房地产去库存效果明显,其中很重要一点是棚户区改造,利用了“房票+超市”的模式。芜湖市政府已经通过将具有一定规模的房地产企业进行集中以形成房产超市,并借此而向芜湖市人民进行房源的展示,再加以将产权登记、公积金办理等业务也布置于这一模式之下,从而使得整个买卖行为犹如超市一般,二十四时全程开放,进而扩大了老百姓的购买时间与政府部门的财政压力。与此同时还能够通过房票方式以刺激市内居民的购房意愿,并使得商品房房源在顺利出售的同时还能够提升芜湖市的 GDP 值。

5.2 利用公积金改革吸引农民进城置业

为了缓解三四线城市的房地产压力,笔者以为应当尝试通过公积金政策、买房落实户籍、出台优惠补贴政策与优化放贷产品等方式以增强对农民工的吸引力,吸引他们进入城市购买商品化,并进而允许他们利用更加灵活的购房方式,使得他们的购买力得以发挥到最大程度。

5.3 大力推进人才引进激励政策

应注重发挥人才引进激励政策的效用,并进而依据不同的住房补贴政策而吸引各类型高端人才,不仅可以带动去库存,也可以促进产业结构的调整升级。而且,由于随着土地的供应规模正呈现逐年减少的趋势,故为了进一步推动房地产行业的发展,应尽力将房地产行业与高端产业进行结合,从而实现依据高端产业与高端人才而成功推动房地产行业的发展。即通过吸引各类人才进入芜湖地区就业发展,再加以政府提供补贴的方式以吸引他们购买住房,使得住房库存量得以随着人才的不断进入而逐渐减少。

5.4 提高芜湖房地产业的创新能力

新经济的到来为房地产去库存转型赢得机遇。而在这个过程中,充分提升房地产的品牌效应、确立客户群体并进而改革供给结果无疑也是解决库存量过多的重要途径。除此之外,笔者以为房地产开发商还应该进一步增强自身的商品房质量等“硬实力”以及通过互联网等新技术促进房地产买卖公开化透明化运作的“软实力”。

6 结论

众所周知,近年来芜湖高度重视房地产发展问题,市领导每年都专题研究房地产有关问题,出台有关政策,坚持“控供给、促需求、去库存、调结构、防风险”的基本调控思路,在棚改征收、人才购房、进城农民市民化、控制土地供应和支持消费等多方面综合施策,取得了显著的效果,促进了房地产市场平稳健康发展。新经济下芜湖市将继续以民生至上推动棚户区改造,依靠服务业提升房

企转型,扩大农民工购房保障,以管理提升信息化应用等。总体而言,促进房地产市场平稳健康发展是现阶段芜湖市经济发展的主要任务。

参考文献:

- [1] 刘根梅. 经济新常态下房地产去库存的对策研究[J]. 市场研究, 2016, (04):4-5.
- [2] 陈林杰. 我国房地产行业发展进入新常态分析[J]. 基建管理优化, 2015, (01):2-5.
- [3] 巴曙松, 杨现领. 房地产大转型的“互联网+”路径[M]. 厦门:厦门大学出版社, 2015.
- [4] 宋婉秋. 经济新常态下我国房地产去库存研究[J]. 科技创业月刊, 2016, (05):46-47, 50.