

供给侧结构改革形势下的房地产去库存化思考

——以安徽省蚌埠市为例

张艺凡¹，方美芳²

(1. 安徽财经大学 金融学院，安徽 蚌埠 233030；2. 安徽财经大学 经济学院，安徽 蚌埠 233030)

【摘要】：近年来，我国房地产事业蓬勃发展，大大推动了经济发展和人们住房水平的提高。但通过调查发现，目前房地产库存量逐年上升，大量闲房、鬼房堆积，房地产问题已经成为亟待解决的重难点之一。“十三五”提出了供给侧改革理念，就是从提高供给质量出发，用改革的办法推进结构调整，推动经济社会持续健康发展。在此背景下，因此将以蚌埠市为例，指出蚌埠市房地产现状和问题，并探究如何运用供给侧改革所带来的优势，从政府、开发商等方面着眼对房地产去库存提出建议以助力解决相关问题。

【关键词】：供给侧改革；房地产去库存；城镇化建设；经济发展

【中图分类号】：D9 **【文献标识码】：**A **【doi】：**10.19311/j.cnki.1672-3198.2018.24.059

1、引言

十八大召开以来，中国经济、科技实力显著增强，经济稳步发展，国防实力、国际影响力大幅提升，人民幸福水平不断提升。中国是以人为本的社会主义国家，经济发展、改革升级最根本的目的都是为了造福于民，而住房问题又是解决民生问题的重中之重。经济既在分化中发展，也在分化中调整，经济调整还没有到底，主要有三个调整不到位：一是投资增长调整没到位；二是房地产调整不到位；三是制造业调整不到位。如何化解房地产库存问题，促进房地产业持续发展，从而促进“老有所养、病有所养、住有所居”的希冀有望成真，是“十三五”期间的重点工作。在经济下行压力进一步加大的背景下，作为横跨消费与投资两大领域的房地产业发展对稳增长具有举足轻重作用。针对目前我国在房地产业存在的问题，结合房地产行业的实际情况进行深入研究，在供给侧结构改革的大布局下，试图就房地产去库存化提出可行性建议，进而以点带面，期望能给相关城市房地产去库存化提供一定的参考。

2、房地产去库存化概述

目前形成房地产库存的很大原因在于政府在过去发展阶段所采用的土地财政发展模式，具而言之，一方面，政府掌握着城市土地的供应大权，所有的房地产开发商进行房地产开发均要通过招拍挂来获得土地。土地的供给是有限的，随着城镇化进程推进，城区地价越来越高，开发商拿地的成本也不断增加，这是造成目前高房价的根本原因。然而，由于政府正常的财税收入已经无法满足巨大支出需要，只能通过土地出让来获得资金，地价越高，政府所获得的出让资金越高，对目前的高房价更是起到了推波助澜的效果。另一方面，高地价驱动着政府不断盲目增加土地供应，开发商盲目拿地进行房地产项目开发，反而忽略了本地区真正的住房市场需求，当大规模的拿地建房热潮结束之后，才发现住房量已经远远超出了居民购房的实际需求，较高

的开发建设成本又使得开发商无法通过大幅度降价的方式来夸大房地产销售量，在各种不利因素的综合作用下，从而形成了目前房地产库存积压的状况。

“十三五”规划纲要明确提出，要着力推进供给侧结构性改革，借此推进产业结构调整，促进我国经济持续健康发展。从短期表象来看，我国房地产行业问题是由于需求不足引起而造成房地产库存化，但是深入研究我们就会发现真正的原因还在于供给方面，一方面是目前的房地产供过于求，在一些二三线城市住宅数量远超实际需求；另一方面房地产供给结构也不尽合理，住宅种类不符合当前居民需求，这些才是导致目前房地产困境的深层次原因所在。而发挥供给侧结构性改革的作用，从供给的角度调整房地产行业的结构和数量，化解目前存在的房地产库存压力则是改革的必然举措。

3、蚌埠市房地产库存化状况与去库存化

由经济规律可知，随着经济水平的增长，居民对住房的需求量也增长，相对应库存量减少。在基于 Eviews 模型的基础上，将蚌埠市房地产库存量和库存周期与安徽省其他地市进行了比较，就蚌埠市库存化量与 GDP 总量和城镇化率、常住人口与安徽省其他城市进行了比较，发现蚌埠市库存化量居于安徽省中上水平，库存量较多，去库存化压力大，并将是蚌埠市未来一段时间内重要的问题，将与蚌埠市经济社会发展和人民生活水平紧密相关，需要政府进一步出台政策对房地产市场进行调控，使库存量减少速度与经济发展水平相适应。

蚌埠市 2015 年住宅累计成交量环比减少了 30.86%，与省内其他市相比较为落后，房地产市场疲软，住宅需求不旺盛，但房地产的开发仍在继续，因而导致蚌埠市房地产库存量进一步增加。且蚌埠市财政收入主要来源于租赁和商务服务业、建筑业、金融业三大行业，其中租赁和商务服务业和金融业对蚌埠市房地产市场库存量影响较小，但是建筑业成为财政收入的支柱并且增速较快，房地产市场供给量较大，导致库存量进一步增大，去化周期延长。虽然蚌埠市的常住人口和户籍人口与省内其他区域比相对较少，但是其城镇化率水平在全省排位较高，已超过了全省平均水平。随着城镇化水平的不断提高，大量农民进城购房，房屋需求量进一步增大，从而库存量会减少，去化周期会相应缩短。

4、房地产去库存化该何去何从

4.1 去库存化与经济发展增速相适应

库存化是在经济发展过程中出现的，解铃还须系铃人，去库存化也要在经济发展中逐步调节。经济发展一方面推动房地产去库存，同时房地产去库存也会助力经济发展。从而会使人均 GDP 增加，购买能力提升，消费能力和居民幸福感提升，反拉经济发展。与此同时，城镇化率的提高，将吸引大量农村人口向城市迁移，带来许多潜在消费者。就此而言，去库存化不应过快，与经济发展脱节，也不应过慢，积累大量库存房产资源，居民消费需求不足，幸福感较低。因此，房地产去库存化要与经济发展增速相适应。

4.2 加快房地产行业转型升级

近年来，住宅质量不高、社区建设不完善、配套设施不健全等问题日渐突显。为了适应新形势并紧循“供给侧改革”理念要求，房地产行业应当积极创新，从追求数量向提升质量、刺激需求向吸引需求转变，推动房地产开发向着优质、绿色、和谐方向转型发展，推动小区发展向创新型社区的转变，使居住环境更加优质、便捷。

4.3 服务型政府建设，政策支持多样化

就政府而言，致力于发展经济，增加居民收入，创造更多的就业岗位才是解决房地产库存的根本方法。现如今，乡镇居民

逐渐转变为城市居民，产生了对住房的需求，然而城市化的发展并不是简单的让农民进城，如何让城镇化的居民真正安定下来，持续居住并有正常稳定的工作和收入才是关键所在。政府所应该做的正是提供政策方面的支持，落实农民个人住房贷款首付比例和优惠利率等支持政策；对符合条件并进城购房的对象进行财政补助，增加居民购房意愿，把这部分潜在需求转变为真正购房行为。同时，保障性住房作为政府调节社会住房矛盾的政策将有助于消化部分积压住房，政府通过购买部分商品房作为保障性住房出售、适当减少保障性住房建设规模，以消化一定库存亦是解决房地产库存化的良策。

4.4 房地产去库存化的新道路

房地产的过度库存化固然是供过于求，但是如果在供给上下好功夫，或许也可以一定程度上缓解。就房地产商而言，除将房地产降价销售外，也可从在基础设施的配套完善，绿化面积的提升，物业服务的完善，开发新型销售措施，充分运用“互联网+”，将房地产销售互联网化。在已有的措施基础上，房地产市场的去库存化可以通过一些创新性的举措去调整。就一人多房的市民而言，其闲置的房产资源可以租赁，促进房产资源的流转，就房地产商而言，可将已开发房地产租赁出去，以租养房，以租养源，以租回本，使已开发房产资源流动起来，避免闲置，促进房产资源的使用效率提升。

5、结 语

总体来说我国房地产行业目前仍然面临着许多问题，想要从根本上解决房地产库存量大，从供给侧方面来寻找根本解决之道是我们应当关注的方向。本文仅以蚌埠市的房地产发展现状为研究对象，通过具体分析其目前存在的问题，以及形成这些问题的深层次原因，并尝试站在供给侧的角度来看待问题，给出一些具体的去库存的建议，以期能够抛砖引玉，引起更多的人关注并思考房地产库存的问题。

[参考文献]:

[1]虞晓芬. 加快供给侧改革加速房地产去库存[J]. 浙江经济, 2016, (02): 30-31.

[2]高聚辉. 去库存进程加速房地产市场寻求再平衡[J]. 中国发展观察, 2016, (01): 13-15.