
泸州市商品房市场去库存措施的有效性研究

欧阳宏虹 熊柳

(泸州职业技术学院, 四川泸州 646000)

【摘要】2015 年至 2017 年, 四川省中小城市采取了大量措施去商品房库存。其中, 泸州市主要采用了购房补助发放、被征收住宅货币化安置、公积金贷款优惠等多项措施推进去库存进程, 取得明显成效。但也存在着市民对去库存措施理解不到位、去库存分化明显、助推了房价的上涨等问题, 所以最后提出了可采取依托地方媒体媒介进行措施宣传、实施差别化措施、实施有效供给等建议。

【关键词】商品房市场; 去库存; 措施有效性

【中图分类号】F83 **【文献标识码】**A **【doi】**10.19311/j.cnki.1672-3198.2018.14.064

2015 年至 2017 年, “去库存”是四川省中小城市调控商品房市场的重要基调, 主要采取了棚改货币化安置、购房补贴、贷款优惠、税费减免等一系列措施, 取得了明显成效。泸州市是四川省省辖市, 位于四川省东南川滇黔渝结合部。最近三年, 泸州市政府通过系列优惠措施, 实现了商品房库存量的大量下降。但在实施过程中, 也存在一些难题, 故本文对已实施措施的有效性进行了剖析。

1 泸州市商品房市场去库存采取的措施

2015 年泸州市出台了《关于 2015 年促进房地产建筑市场平稳健康发展的 28 条措施》及《补充通知》, 2016 年又相继出台了《泸州市人民政府关于进一步落实涉企政策稳定经济增长的意见》、《泸州市进一步促进房地产业健康发展的实施办法》等文件, 采取多种措施推进去库存进程。实施的新政措施概括起来, 主要包括以下几种。

1.1 购房补助发放措施

2015 年 5 月 1 日至 2016 年 4 月底购房, 政府补助新房 200 元/平方米、二手房 60 元/平方米 2016 年 6 月 1 日至 2017 年 5 月 31 日在主城区范围内购买进入政府补助项目目录库商业、办公用房及商品住房的(限价商品房、经济适用房除外), 房地产开发企业和政府各自给予购房户 200 元/平方米的补助。其中, 购买商业、办公用房的, 合计补助最高限额 10 万元。

对农村居民在主城区购买新建商品住房, 且将户籍迁入购房所在地转为城镇户籍的(限价商品房、经济适用房除外), 政府另给予每套 1 万元补助。

基金项目: 本文是 2017 年度四川省泸州市哲学社会科学研究规划课题《泸州市商品房市场去库存措施的有效性研究》(批准号 LZ17A032)的最终成果。

作者简介: 欧阳宏虹(1980—), 女, 汉族, 四川富顺人, 泸州职业技术学院, 讲师, 硕士研究生, 研究方向为房地产经济、企业经济; 熊柳(1982—), 男, 汉族, 四川泸州人, 泸州职业技术学院, 讲师, 管理学硕士, 研究方向为营销管理。

1.2 国有土地上被征收住宅货币化安置措施

2016 年 6 月 1 日起，主城区范围内，新启动的国有土地上房屋征收项目，推行货币化安置，不再新建安置房。凡被征收人选择货币补偿后，六个月内在泸州市主城区范围内购买商品住房的，按被征收房屋面积给予 300 元/平方米的补助。此条措施对 2013 年 10 月 1 日至 2016 年 6 月 1 日已作出征收决定未征收完毕的项目中选择货币补偿的征收人同样适用。

他处无住房的低收入困难户，被征收房屋面积不足 50 平方米的，按 50 平方米计算选择货币补偿，在泸州市主城区范围内购买商品住房的，按 50 平方米享受 300 元/平方米补助。

选择货币化安置的被征收户，同样享有开发企业及政府的 400 元/平方米购房补助发放优惠。

1.3 公积金贷款优惠措施

2015 年 5 月 1 日至 2017 年 6 月 30 日，缴存职工家庭购买普通住房申请公积金贷款，无住房贷款余额的，执行首套房贷款政策，最低首付款比例为 20%；有一套住房贷款余额的，执行二套房贷款政策，2016 年 5 月 31 日前最低首付款比例为 30%，2016 年 6 月 1 日至 2017 年 6 月 30 日最低首付款比例为 20%，贷款利率上浮 10%，公积金贷款未结清前，不支持再次公积金贷款。缴存职工家庭成员（父母和子女）两人或两人以上正常缴存公积金，共同贷款购买同一套自住住房的，最高购房贷款额度为 80 万元；单方最高贷款额度为 60 万元。推进异地贷款。实现住房公积金缴存异地互认和转移接续。

2 商品房去库存措施取得的成效

随着这些新政的效应逐步释放，提振了楼市信心，助推了泸州房地产业发展，泸州房地产投资和销售保持平稳快速增长态势，去库存效果显著。

自 2016 年 6 月 1 日至 2017 年 5 月 31 日，泸州市房管局共公示了 12 批加入泸州市主城区政府购房补助目录库的商品房信息，规定了各住宅楼盘的最高现价，囊括了泸州市目前销售的主要楼盘。截至 2017 年底，全市提出普通住房购买补贴申请的户数达到了 36000 多户，也就意味着销售了 36000 多套房屋，大大减少了本地库存。

2014 年起至今，泸州市促进城市开发，推动城市棚改进程。2014 年、2015 年棚改户数非常多，但主要以安置房方式解决征收户的住房问题。2016 年，泸州市开始大力落实棚改货币化安置措施的落实。2017 年，全市棚改开工户数为 10300 户，其中货币化安置了 9738 户，货币化安置率高达 94%。

自 2015 年公积金贷款优惠措施推出后，泸州市民购房热情大幅上涨，采用公积金贷款买房的户数及金额大幅增加。特别是 2015 年即新政实施的第一年，住房公积金贷款户数大增 136.84%，贷款总额大增 220.46%。2015—2017 年新政实施期间，共有 22547 户进行了公积金贷款，可见，去库存成效明显。

表 1 2014—2017 年泸州市住房公积金贷款户数及资金额

年度	贷款户数 (户)	同比变化 (%)	贷款总额 (亿元)	同比变化 (%)
2014 年	3836	12.82	9.14	18.37
2015 年	9000	136.84	29.29	220.46
2016 年	5900	-34.44	21.71	-25.88

2017 年	7647	29.61	28.57	31.60
--------	------	-------	-------	-------

注:数据来自泸州市住房公积金管理中心每年的信息公开年报。

3 泸州市商品房市场去库存过程中存在的问题

泸州市商品房市场去库存措施已实施了 2 年多。实施期间,泸州市商品房销量大涨,去库存取得了明显成效,但也存在着一些问题。

3.1 去库存措施理解不到位

虽然 2017 年泸州市在进行棚改时,货币化安置高达 9738 户,但获取了安置金后,征收户买房的比例并不高。截至当年 12 月,泸州市龙马潭区申请获取 300 元/平方米的棚改货币化安置购房补助的户数只有 260 户,纳溪区只有 422 户。申请户数少的原因主要有以下两点:第一,没有在获取货币补偿的六个月有效期内申请,过期不补。第二,新购房合同或产权证上的户主名称不是征收户本人,而是其家属,申请不成功。

同样,也存在部分市民不清楚政策具体条款而购买了非政府补助项目目录库里的商品房,或是不清楚政府补助项目目录库里的商品房到底有哪些,从而无法获取 400 元/平方米补助。

3.2 去库存分化明显

第一,时间分化。过去三年里,在泸州市购房优惠措施作用下,购房者积极性得到极大提高,销售效果明显。2017 年四个季度,房地产销售面积分别为 113.1 万平方米、198.8 万平方米、179.8 万平方米、243.1 万平方米。受购房补助政策到期的“末班车”效应的影响,上半年各月销售都保持了较快的增长,特别是 5 月份到期的最后一个月,销售异常火爆,当月销售面积增长 112%。第三季度,随着补助政策申请的截止及公积金政策的调整,泸州房地产销售有所放缓,呈现下滑趋势。第四季度,再次上扬,达到全年最高峰。这说明,现在泸州市商品房市场的基调将不再是去库存,而是应该提高有效供给。

第二,区域分化。泸州主城区主要由城北片区、城南片区、城西片区构成。其中,城西片区生活配套属于顶级,宜商宜业宜居,得到了泸州市民的喜爱,存量在 150 万方左右,是几个片区中存量最小的。城北片区是未来泸州城市交通汇集点,客运站、高铁站、公交枢纽等,构成了城北发展的基础,但因为教育、医疗等基础设施滞后,使得它并非购房者买房首选,存量在 200 万方左右。城南片区是泸州的老城区,深受交通不便、市民认为是“农村”的偏见影响,但对叙永、古蔺两地“新移民”发挥着承载功能,存量为 200 多万方,是泸州主要片区中存量最大的区域。

3.3 助推了房价的上涨

优惠措施的实施极大激发了市民的购房热情,社会需求大幅增加,助推了房价的上涨。2016 年,泸州市商品房平均销售价格为 4623 元/平方米,增长 3.4%,其中住宅均价 4367 元/平方米,增长 2.4%。2017 年上半年,泸州市商品房平均销售价格为 4856 元/平方米,同比增长 7%,其中住宅均价 4592 元/平方米,同比增长 3.3%。现房销售价格涨幅快于期房,上半年各类现房销售价格为 4130 元/平方米,同比增长 7.9%,期房销售价格为 5099 元/平方米,同比增长 5.7%,比现房销售低 2.2 个百分点。

4 泸州市商品房市场发展建议

4.1 依托地方媒体媒介进行措施宣传

新文件发布、新措施出台及相关政策调整后，建议通过泸州市大多数市民平时关注且容易接触到的媒体媒介进行普及宣传。比如，可通过泸州公交车上的视频、泸州新闻、泸州网络论坛、泸州日报等进行宣传。也可请部门人员、专门研究泸州房地产政策的学者通过酒城讲坛等平台对市民进行面对面宣讲答疑。宣传要持续一段时间，确保更多人了解并理解相关政策。

4.2 实施差别化措施

实施更精准的调控措施，满足首套房刚性需求，适当考虑改善性购房需求，运用好公积金等金融手段，实施差别化贷款政策；对第三套及以上商品房的购置设置高门槛，严格实行贷款限制。

4.3 实施有效供给

目前，自住需求是泸州市商品房市场消费的绝对主力。二胎家庭的增多，使得 90 平方米以下的小面积商品房不再受到青睐，三房、四房成为了首选，教育资源配套成为了家庭购房最关注的焦点。此外，泸州城市化进程加速，尤其是自贸区的设立，大量外来劳动力和转移的农村富余劳动力都成为了泸州房市的有力支撑。因此，相关部门可开展多渠道的市场调查，了解购房者对房屋的确实需求，提高供给的针对性。面对 2017 年第四季度至今，楼市需求过高而有效供给相对滞后的局面，泸州市相关部门需要注重提高商品房的供给质量和效率，提高供给结构的适应性、灵活性、有效性。

参考文献

- [1] 易宪容. 房地产去库存化的难点与重点[J]. 浙江经济, 2016, (3):12-15.
- [2] 潘家华. 三四线城市房地产的去库存压力有多大[J]. 人民论坛, 2016, (4): 73-75.
- [3] 王秀国. 房地产去库存问题浅析[J]. 中国物价, 2017, (12):74-76.