
全面二胎政策实施背景下 泸州市房地产市场供给侧改革研究

欧阳宏虹 熊柳¹

(泸州职业技术学院, 四川 泸州 646000)

【摘要】: 全面二胎政策实施后, 泸州市民的生育观念、人口出生率、家庭规模都发生了明显变化, 育龄家庭对住房的户型、功能、配套等也提出了新要求。土地成交量及住房供给的大起大落无法让潜在需求充分转化为有效需求。面对超大存量的集中释放及疫情影响, 泸州房地产市场可通过土地供给合理放量、板块规划优化落实、楼盘设计有效调整、政府政策充分利用等措施, 进行供给侧改革。

【关键词】: 房地产市场 全面二胎政策 供给侧改革

【中图分类号】 C924. 21 **【文献标识码】** A

2015 年 10 月, 中共十八届五中全会审议通过了《中共中央关于制定国民经济和社会发展第十三个五年规划的建议》, 决定于 2016 年 1 月 1 日起一对夫妇可以生育两个孩子。全面二胎政策的实施导致了泸州市家庭规模扩大和总人数增长, 已生育了二胎的家庭及有二胎计划的家庭对住房的需求也相应发生了很大的变化。泸州市房地产市场在进行改革时, 需深入考虑全面二胎政策的实施对泸州市育龄家庭的购房需求产生的系列影响, 并进行相应的供给调整。

1 全面二胎政策实施后泸州市的人口变化

随着全面二胎政策的实施, 泸州市民的生育观念、人口出生率、家庭规模都发生了明显变化。

在生育观念方面, 近一半的育龄家庭有生二胎的打算或已生二胎。泸州市适合生育的 80 后、90 后家庭, 夫妻双方多为独生子女, 成长过程中缺乏兄弟姐妹的陪伴, 往往希望这种遗憾不要出现在自己的孩子身上。此外, 屡屡发生的失独案例也让他们担心。因此, 随着政策的不断放松, 有近一半的育龄家庭将二胎计划付之实施或列入规划。

在人口出生率方面, 近几年, 泸州市出现了明显波动现象(表 1)。与 2013 年相比, 2017 年一胎出生率下降近 16 个百分点, 二胎出生率上升近 18 个百分点。2017 年, 全市办理生育服务证 66512 人, 其中一胎 32278 人, 二胎 34234 人, 二胎办证人数占办证总数的 51.47%, 人口出生增长 3500 人左右。2018 年, 全市共出生 50800 人, 其中一胎出生 26202 人, 二胎出生 23328 人, 出生人口比 2017 年减少 15712 人。2019 年, 泸州出生人口继续下降, 比 2018 年减少 4929 人。可见, 全面二胎政策实施后, 泸州市出生人口小高峰集中在 2017 年。2018 年以后, 出生人口和出生率虽然在下降, 但仍高于全面二胎政策实施前的水平。

¹**作者简介:** 欧阳宏虹(1980-), 女, 四川富顺人, 讲师, 硕士研究生, 研究方向: 房地产经济、企业经济; 熊柳(1982-), 男, 四川泸州人, 讲师, 管理学硕士, 研究方向: 营销管理。

基金项目: 2018 年度四川省泸州市哲学社会科学研究规划课题“全面二胎政策实施背景下泸州市房地产市场供给侧改革研究”的最终成果。

在家庭常住人口方面，三口之家占比下降，四口之家、五口之家逐步成为泸州市家庭规模主流。随着二胎的出生，越来越多的老人为了帮子女带小孩而与他们住在一起，家庭常住人口增加，家庭规模呈现扩大趋势。

2 泸州市育龄家庭对房地产的需求分析

全面二胎政策实施已有 4 年时间。随着泸州市的人口变化，泸州市育龄家庭对住房的户型、功能、配套等提出了新要求。

2.1 三居室成为刚需户型，四居室成为改善性住房首选

消费者对住房的面积需求、户型需求会随着家庭人口规模的扩大而调整。目前，泸州市育龄家庭中，四口之家所占比重最大，三居室特别是三室两厅两卫成为目前泸州市育龄家庭的主要居住户型。随着全面二胎政策的实施，未来 5~10 年，五口之家、六口之家将会越来越多，这意味着将会有更多家庭在购置住房时，会选择四居室，甚至五居室等大户型房屋，四室两厅两卫已经成为了泸州育龄家庭购买改善性住房的首选。

2.2 对住宅的功能性要求多样化

除满足日常居住需求外，泸州市育龄家庭对住宅的功能提出了多样化要求。50%以上育龄家庭希望能有一个适合夫妇办公、孩子学习、练琴或画画的安静环境，对独立书房有明确需要；10%左右的育龄家庭，希望家里能够有专门的客房或者保姆房，已生育二胎的家庭对保姆房的需求比例则更高；随着人们对身体健康、闲暇娱乐的日益看重，以及疫情期间在家不出门的影响，20%左右的育龄家庭希望家里有健身房、休闲娱乐厅。

2.3 优质教育配套受到高度重视

随着全面二胎政策的实施，泸州市育龄家庭对公共配套设施的需求大为增加。其中，超市、小学、休闲公园、幼儿园、初中是最被看重的五项配套设施。教育是一个家庭的重中之重，有生育计划特别是二胎生育想法的家庭购房者，更是对优质教育配套资源高度重视。受泸州市小学、初中入学政策影响，家庭对拥有优质学前教育和九年义务教育的住房有明显偏好，教育资源密集丰富的楼盘更受家长青睐。

3 泸州市房地产供给分析

2015 年开始，泸州市政府及相关部门采取了大量措施进行房地产供给侧改革。近五年，泸州市房地产市场供给可划分为三个阶段。

第一个阶段为 2015 年至 2017 年上半年，改革主基调是去库存。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，取得明显成效。全面二胎政策刚实施，部分育龄家庭进行了改善性住房购买，对库存商品房有一定消化。

第二个阶段为 2017 年下半年至 2018 年，改革主基调是积极供给。因房屋有效供给相对不足，这个阶段，泸州市房地产供给市场呈现出热情高涨、欣欣向荣景象。2018 年，泸州市土地成交面积高达 5195 亩，是 2015 年的 6 倍，2017 年的 2 倍。2018 年的建筑面积为 768 万平方米，是 2015 年的 9.4 倍，2017 年的 1.9 倍。知名外来房企与本土房企展开激烈竞争。开发商打破了“70/90”规定，大户型房屋供给增加。各大商业中心纷纷出台，政府加快了各大板块的配套规划。

第三个阶段为 2019 年，改革主基调是房住不炒。2017 年、2018 年土地存量陆续开发，楼市再次进入了去库存阶段。主城

区土地成交面积和建筑面积大幅下降，与 2016 年持平。房地产市场回归理性，开发商热情消减。在部分楼盘以价换量的同时，高价改善项目陆续面世。

4 泸州市房地产供给侧改革建议

供给侧源于 19 世纪初法国经济学家萨伊的供给自动创造需求的理论，即萨伊定律。它是指生产要素的有效供给和利用，强调在供给角度实施结构优化，增加有效供给的宏观调控。就中长期来说，二胎的出生，将导致儿童青少年比重提高，对住房尤其是学区房的刚性需求会刺激消费，这与需求侧管理促进经济增长的目标相一致，是需求侧与供给侧的重要结合。

当前，育龄家庭对泸州市房地产市场的需求已随全面二胎政策的实施发生了明显变化，而泸州市房地产市场供给的大起大落没有与之相匹配，更没有引领消费，无法让潜在需求充分转化为有效需求。特别是进入 2020 年，2017~2019 年的超大存量将集中释放，又逢疫情影响，泸州房地产市场急需进行供给侧改革，可通过土地供给合理放量、板块规划优化落实、楼盘设计有效调整、政府政策充分利用等措施，提供有效供给。

4.1 土地供给合理放量

政府供地时要充分考虑土地开发周期的影响，将过去库存量、当前供给量、未来待售量进行综合考量。把住房供应与家庭购房需求进行结合，充分调查分析二胎政策实施后泸州市总人口数的阶段性变化以及购房潜在需求家庭儿童年龄所处阶段，在考虑时间周期差前提下进行土地科学供给，避免土地成交量及房屋库存量的大起大落。

4.2 板块规划优化落实

根据泸州市主城区各板块现有基础及育龄家庭偏好，对城西、城北、城东、城南板块进行规划优化并落实。城西板块最受育龄家庭青睐。资源配套丰富、优质教育聚集的酒城大道沿线开发已基本完成，因此该板块应优化落实城西新城建设。根据新城楼盘建设周期，合理安排泸州市梓潼路小学恒大城校区、泸南中学城西新城校区、康健城教育组团投入建设及运营时间。商业综合体新城吾悦广场、商业办公大厦天际大厦在 2020 年如期建设。此外，该板块可依托知名房企提供高品质改善住房。城北板块受育龄家庭购房青睐程度仅次于城西板块。要充分发挥泸州高铁站的价值，实现功能升级，打造城北高铁新城，加快泸州天立旗舰学校项目建设。城南板块要依托江景新城，大力改善交通。充分发挥万城国际中心、天远广场两大全业态大型商圈的作用，加快泸州师附小、实验中学等学校城南校区建设，增加区域价值，提高育龄家庭认可度及购买率。城东板块沙茜组团要充分发挥已建成的长江小学、长江中学、泸州老窖天府中学、泸州市人民医院、沙茜体育中心、沙湾农贸市场等公共服务设施对育龄家庭的吸引，提高客户认知度。

4.3 楼盘设计有效调整

根据泸州市育龄家庭购房需求变化，进行楼盘设计的有效调整。多提供面积在 90 至 130 平方米的三居室或四居室住房满足刚需刚改要求，适量提供五居室住房满足常住人口较多或住宅功能要求全面的育龄家庭需要。户型结构可考虑提供大景观阳台、独立衣帽间和入户花园，增加室内可变空间设计，以便育龄家庭根据自身需要调整为书房、健身房或休闲厅。加强楼盘智能化设计，打造特色园林，并提供儿童休闲娱乐设施、健身设施、老人活动区及基本生活服务保障设施，在小区内可引进优质早教机构或幼儿园等资源，满足学龄前儿童的教育需要。

4.4 政府政策充分利用

满足育龄家庭刚需刚改要求，充分利用补贴政策、税收政策，贷款政策，实施更精准的差别化调控。2020 年，在存量

疫情影响明显、房地产市场整体遇冷情况下，泸州市可综合采取增加购房补贴、降低购房税收、降低贷款利率、放松贷款要求、增加公积金额度等政策，提高刚需刚改育龄家庭的购买能力。

参考文献:

[1]周培. 全面二胎政策对房地产市场发展的影响研究[J]. 全国商情, 2017(02).

[2]陈卫强. 供给侧视角下关于全面二胎政策的思考[J]. 商丘职业技术学院学报, 2017(04).

[3]赵晨, 徐彤, 刘佟, 王帅. 供给侧改革背景下“全面二孩”政策配套设施的跟进与完善研究[J]. 劳动保障世界, 2017(14).