

武汉市房地产市场供给侧改革研究

王露¹高炳华²

(1.武汉市土地整理储备中心,湖北 武汉 430014;2.华中师范大学 经济与工商管理学院,湖北 武汉 430079)

摘要:基于供给侧结构性改革,从三级市场角度梳理武汉市房地产市场体系,研究各级市场供给侧改革中的问题和原因,并结合重庆、深圳房地产市场供给侧改革经验,提出进一步深化武汉市房地产市场供给侧改革的建议。

关键词:武汉市;房地产市场;供给侧改革

分类号:F293 **文献标识码:**A **文章编号:**1673-1395(2018)05-0094-05

自我国开启房地产市场化之路以来,作为基础性的主导产业,房地产对其他产业的带动作用明显。据统计,近 3 年房地产对 GDP 增长的贡献率在 7% 左右,对 GDP 增长的拉动在 1 个百分点左右,对上下游产业投资的带动影响倍数达 2 倍以上^[1]。

由于经济发展对房地产投资的依赖性、房地产商品的特殊性和调控机制不合理等原因,房地产业出现了市场投机化、产业过度支柱化、房价过山车式运行等问题。政府实施宏观调控大多从需求角度出发,陷入“一管就死、不管就乱”的僵局,未能从根本上解决房地产市场的问题,而“供给侧”的提出指明了新的方向。鉴于房地产市场的区域性和差异性特征,笔者以武汉市作为研究对象,梳理其市场体系,分析各级市场供给侧存在的问题与原因,并结合重庆、深圳供给侧改革经验,提出武汉市房地产市场深化供给侧改革的思路。

一、房地产市场供给侧改革含义

提升市场供给质量,优化市场供给结构,提高要素配置效率,增强市场供需匹配构成了供给侧改革的基本内涵。作为重要的市场组成之一的房地产市场,其供给侧改革主要以市场制度为基础,侧重调整房地产市场结构性问题,优化房地产市场要素配置,增强房地产供给对需求的弹性,即以需求为供应的基础和以供应满足需求的变化,从而促进房地产业

高质量发展。

二、武汉市房地产市场体系梳理

房地产市场体系是土地使用权出让市场、土地转让和新增商品房租售市场、二手房租售市场互相联系、互相制约、互相依存而形成的市场体系,分别对应为房地产一级、二级、三级市场。其中一级市场是基础,二级市场和三级市场是一级市场的补充,互为影响,二级市场制约三级市场,而三级市场补充二级市场更好发展。

房地产一级市场简称土地一级市场,是土地使用权的出让市场。政府将城镇国有土地或农村集体土地征收为国有土地后,将土地使用权按一定年限、规划条件和规定用途以有偿使用方式让渡给土地使用者的市场。

2015~2017 年武汉市土地一级市场需求旺盛,供应量快速增长,出让金大幅上涨,见表 1。2017 年武汉土地成交总面积 1113 公顷,涨幅为 35%,其中

表 1 2015~2017 年武汉土地出让成交情况表

年份	成交金额/亿元	成交面积/公顷
2015	607.25	670.5
2016	1064	824
2017	1531	1113

注:数据来源于武汉房地产开发协会。

收稿日期:2018-06-18

基金项目:国家社科基金重大项目(14ZDA026)

第一作者简介:王露(1983-),女,湖北荆州人,经济师,硕士,主要从事房地产市场与土地储备研究。

住宅用地成交量最多,占总成交量 72%,成交总金额 1531 亿元,涨幅为 44%,仅次于北京、杭州和南京。

房地产二级市场也称为房地产开发市场,包括土地转让和新增商品房租售市场。土地转让市场是土地使用权出让后再进入流通领域交易的市场。新

增商品房租售市场是土地使用者通过开发建设销售或租赁新建商品房的市場。

2015~2017 年武汉市新增商品房市场经历了过山车式的变化,市场供不应求,成交量涨幅较大,见表 2。

表 2 2015~2017 年武汉市新建商品房成交情况表

年份	商品住房		新建商品住房	
	套数/万套	面积/万平方米	套数/万套	面积/万平方米
2015	22.5	2283.82	25.19	2586.79
2016	29.18	3030.14	34.26	3468.7
2017	20.71	2182.89	26.68	2581.24

注:数据来源于武汉房地产开发协会。

房地产三级市场也称为二手房交易市场,是二手房租售市场,在房地产开发的基础上,已购买房地产再次进入流通领域交易的市场。

武汉市二手房市场发展缓慢,活跃度不高,二手房市场价格与新增商品房价格出现倒挂,大部分区域二手房价格均高于新房 10%至 40%。据统计,2017 年武汉二手住宅成交 8.27 万套,成交均价为 16667 元/平方米。

武汉市房地产市场供给侧改革,可以理解为三级市场的改革。一级市场核心在于土地管理制度,二级市场重点在于住房租售制度,三级市场关键在于交易管理制度。目前武汉市全面推动房地产供给侧改革,通过三个层级市场联动,在土地市场中加大建设用地供应、盘活利用存量土地,试点集体建设用地建设租赁住房;在新增商品房市场中积极推进住房租赁制度、探索大学生安居房建设,规范商品房销售行为;在二手房市场中,加强建设信息平台,严格中介机构管理,降低交易成本等,这与供给侧改革目标在一定程度上相一致。

三、武汉市房地产市场供给侧存在的问题与原因

武汉市房地产市场未来预期良好。土地市场仍面临用地资源紧张、地价上涨、产出效益低效等问题;新增商品房市场处于卖方市场,供给与需求不适应,住房租赁处于起步阶段;二手房市场潜力尚待挖掘,交易秩序不规范等,导致了房地产市场整体效率低下。武汉市需及时发现房地产市场供给侧存在的问题并采取措施,加快低效供给“新陈代谢”,以促进房地产市场高质量和高效率发展。

(一)一级市场供给侧存在的问题与原因

土地是房地产一级市场的核心,实行“一个口子进水,一个池子蓄水,一个龙头出水”的市场管理模式,主要包括土地储备和土地供应两个层面。土地储备是调控土地市场,促进土地资源合理利用的政府行为,县级(含)以上国土资源主管部门组织实施,依法取得土地并进行前期开发,完成储备后实施供应^[2]。土地供应是国土资源主管部门代表政府将国有土地使用权在土地市场上实施交易的行为,供应方式、供应结构、供应计划等主要因素共同作用于土地市场。

1.土地储备存在的问题

第一,土地储备调控职能发挥不充分。随着城镇化的深入和房地产市场的繁荣,土地的商品属性日益显现,公共属性日益模糊。地方政府在发挥土地储备,调控市场与追求收益之间,存在市场行为中的代理人道德风险,即地方政府为追求地方经济增长和实现收益最大化,选择性调控而忽视土地市场效率,导致无法充分优化土地资源配置。

第二,土地储备影响政府调控灵敏度。土地储备实施以来,只有通过征收,土地才能进入一级市场,政府是土地市场唯一的“购买者”,也是“经营”土地的“企业家”和“管理”土地的“监管者”,这种双重身份导致政府对市场的需求变化不够敏感,政府获取土地价格和供需信息往往不真实,导致政府在土地调控决策中判断失误而造成土地的供需失配。

第三,储备成本上涨,提高土地价格。一是房价上涨带动征收标准的提高,征收安置成本也随之上升,造成土地储备成本不断提高,直接影响土地价格。二是银行贷款作为土地储备资金的主要来源之

一,利率高,利息重,债务风险大。为此,2016 年国家明确提出各地储备机构不得向金融机构举借土地储备贷款,但 2016 年以前储备机构历史沉淀的存量贷款规模较大,未来一段时间利息成本仍将很高,直接导致土地储备成本上涨,土地价格上升。

2.土地供应存在的问题

第一,供地方式单一提高土地取得成本。土地以何种方式实施供应直接影响房地产企业能否获取土地以及取得成本。自国有土地使用权实行“招拍挂”供应以来,市场化运作模式已充分显化了土地使用权的价格,在地方政府“土地财政”的主导下,招拍挂机制仍是土地供应的主导方式,“价高者得”的市场化配置规则促使土地价格不断上涨,过度追求利益最大化提高了土地取得成本,影响社会公平。

第二,供应结构失衡影响产出效益。供应结构是指政府根据产业发展和市场调控需要,对不同行业或企业实施土地供应的比例,是影响产业结构的主要因素。在市场竞争规则下,土地成本直接影响企业经营成本,诸如创新创业型企业在公开竞价的市场环境中难以获取企业发展所需的土地,可能导致符合产业导向或极具发展潜力的项目难以落地,不仅区域产业发展目标和产业升级转型难以实现,也造成土地资源低效开发^[3]。

第三,供应计划未能充分发挥调控作用。土地供应计划缺乏灵活性,政府垄断土地供应,土地管理部门难以及时有效地预测市场需求变化,导致土地供应计划不符合产业结构调整目标,难以满足市场供需平衡,一定程度上损害市场效率。

(二)二级市场供给侧存在的问题与原因

房地产二级市场包括土地转让和新增商品房市场。土地转让市场是指建设用地使用权的转让、出租和抵押;新增商品房市场是指新建商品房销售或租赁。

1.土地转让市场存在问题

第一,土地转让市场交易活跃度不高,资源配置效率较低。土地储备对土地市场具有很强的垄断性,地方政府通过土地储备控制了存量土地供地量的 80%以上,抑制了土地转让市场规模^[4],土地储备规模越大,越不利于盘活存量用地,转让市场效率越低。

第二,土地“隐性流转”,准入机制不合理。土地转让市场相对自由,土地交易是转受让双方的场外行为,前提是转受让双方达成意向协议,即意向受让人明确且转让双方达成共识可进入转让市场^[5],这

种准入门槛未能发挥市场配置资源的决定性作用,难以体现土地市场的中介职能。

第三,土地交易税费多,转让成本高。土地市场税费种类多,税项杂。目前土地转让重流转税而轻保有税,流转环节税率较高,使得转让成本较高,如土地增值税以增值额为计税依据,累进税率分 30%、40%、50%、60%四档,土地契税以成交价格作为计税依据,税率在 3%至 5%范围内,一定程度上约束了土地转让行为。

2.新增商品房市场存在的问题

第一,新增商品房市场供需错位,房价大幅上涨。2015~2017 年武汉市新房住宅成交价格经历了一次前所未有的上涨,根本原因是土地和住房供给的有限性与住房需求不断增长的矛盾,供需矛盾越大,房价越容易上涨。

需求侧方面,一是城镇人口逐步增加,城镇化率稳定提高,刚性需求长期化。武汉作为中部地区特大城市具有很强的聚集效应,2015 年武汉城镇人口 829.27 万人,城镇化率为 78.18%;2016 年武汉城镇人口 858.82 万人,城镇化率为 79.77%,2017 年武汉城镇人口 871.87 万人,城镇化率为 80.04%。近年来随着招商引资力度提升、城市更新改造以及人才落户政策实施,大规模的人口流入,对住宅商品需求持续扩大,并带动配套服务设施及商业需求;二是人均可支配收入的提高及二胎政策,家庭改善型需求释放;三是缺乏多元的投资渠道和过高的货币流动性,房地产商品投资属性放大,增加了投资性需求。为此,武汉继续严格执行限购政策和差别化的税收、信贷政策,打击交易违法违规行为,保障刚需,抑制投资。

供给侧方面,城市土地供给有限,新建商品房供应不足,“一房难求”。2015~2017 年武汉市新建商品房供需比小于 1,市场供不应求,见表 3。

表 3 2015~2017 年武汉新建商品房供应成交情况表

年份	供应面积 /万平方米	成交面积 /万平方米	供需比
2015	2174	2284	0.95
2016	2175	3030	0.72
2017	2140	2183	0.98

注:数据来源于亿房网、搜房网。

第二,住房租赁市场专业化程度低,发展滞后。住房租赁市场专业化和规模化程度越高,租赁住房的品质就越好,稳定性就越高,对自有住房的替代性

就越强,供给主动适应市场需求的能力也越高。由于住房租赁市场缺乏完善的制度法规、行业标准与监管规范,住房租赁基本处于无计划、无规范、无监管的状态,同时住房租赁企业缺乏行业化和合法化身份确认,面临租赁投资收益低,成本回收周期长,融资难、税负重等问题,经营风险较大,导致租赁企业规模小,难以实现专业化经营,适应市场需求的能力不足。

2017 年武汉市出台培育住房租赁市场政策,多渠道增加租赁住房供给,扶持住房租赁企业,健全租赁市场,提高租赁市场保障力度,适应城镇化发展带来的基本住房需求。我国传统住房消费观念认为“有房才有家”,租房没有“家”的感觉,这种根深蒂固的住房消费观念转变并非一朝一夕,如果“租售同权”难以落实,租房会形成短期需求,长期需求仍转向购买,住房租赁市场也只能是延缓供需矛盾。

(三)三级市场供给存在的问题与原因

房地产三级市场即二手房交易市场,包括买卖和租赁二手房。

第一,二手房买卖市场流通效率较低。二手房成交量占商品房成交量的比重越大,二手房市场交易越活跃,流通越高效,发展越充分。根据发达国家二手房市场经验,二手房成交量占商品房成交量之比为 6 时,表明二手房市场是成熟的。2015~2017 年武汉市二手房成交量占商品房成交量之比均远低于这个水平,见表 4。可见,武汉市二手房市场与成熟市场之间仍存在很大差距。一方面原因是二手房交易环节多、程序复杂、违约风险大,交易税费较高,加上“喜新厌旧”的心理因素,购房者对新房市场需求大,挤压二手房交易空间,使得二手房需求量有限,需求不足。另一方面原因是二手房市场信息不对称。信息不对称影响市场秩序,增加交易成本,降低市场活力。卖房者为了实现利益最大化往往提供不真实的,甚至虚假信息,如抬高房屋品质,夸大房屋性能,隐瞒房屋缺陷,伪造购房票据等。购房者获取信息渠道有限,不能准确地辨别信息真伪。尽管

58 同城、赶集网、链家网等平台建立了二手房信息渠道,但是最新的交易信息不能及时更新,信息滞后或不完整,不能如实反映市场实际情况,会误导潜在购房者的购房意向和房价预期,提高交易成本,迫使购房者转向购买新房。

第二,二手房租赁市场秩序不规范。从市场主体来看,武汉市住宅租赁市场规范化、现代化经营的企业较少,二手房租赁以散租为主,出租人和承租人均以个人对个人,私下签订合同或口头合同,容易产生合同违约、租期不稳定、随意涨价等问题。从市场监管来看,市场法规不完善、监管不严导致中介机构收费混乱、恶性竞争、侵害房屋买卖双方权益等问题,监管部门对不规范中介行为处罚力度不大,直接降低交易效率。

四、武汉市房地产市场供给侧改革的政策建议

(一)土地市场供给侧改革,适时转变政府角色,创新土地供应,兼顾社会属性

第一,转变政府角色。随着土地市场的繁荣发展,政府应加快转变角色,由参与者、监管者转向服务者,由经营土地转向服务市场,由追求经济效益转向强调社会生态效益,由重视 GDP 贡献转向加强政府保障。

第二,创新土地供应。政府应努力使市场主体获得有效的土地信息,完善土地市场信息发布和交易平台,土地计划、土地利用、土地规划等信息公开化、透明化、丰富化,以减少信息不对称产生的低效率、高成本等问题,进一步提升土地供应效率。同时,借鉴深圳经验,实现土地供应多元化,结合产业发展、类别和结构等,实施差别化供应,探索工业用地中长期租赁;依据住房保障类、市场类、租赁类,因类施策,住宅用地采取多结构供应,探索集体经营性建设用地和非房地产企业用地供应,促进土地高效利用和增值增效。

第三,兼顾土地社会属性。以价格为核心的市场机制能有效配置土地资源,但不能简单由市场自由发挥,土地作为特殊商品除了市场属性以外,还承载产业、人口、环境、发展等多重属性。

第一,发展住房租赁市场,培育住房租赁企业。目前中央及地方已出台了有利于培育租房租赁市场的宏观政策,但还需要进一步细化有助于专业住房租赁企业应建立融资渠道的金融政策措施和减少税赋的税收政策,使住房租赁企业减负增效,降低经营

表 4 2015~2017 年武汉商品房与二手房成交量对比表

年份	商品房成交量 /万套	二手房成交量 /万套	二手房/商品房 成交量占比/%
2015	22.5	7.23	32.13
2016	29.18	8.15	27.93
2017	20.71	8.27	39.93

注:数据来源于亿房网。

成本,从而提高住房租赁市场供给能力,更好适应市场需求。同时借鉴深圳经验,引入社会资金参与租赁住房建设,鼓励长租公寓、青年公寓的经营模式,通过盘活存量,释放租赁房源,让租赁成为房地产市场的重要供给。

第二,完善租赁市场法规,发挥政府监管职责。政府应加强住房租赁市场监管,一是借鉴重庆公租房管理和深圳安居房轮候经验,健全公租房监管制度,确保公租房公开公平公正配置;二是完善住房租赁配套制度,让租赁市场中房东和房客都能受到合同的有效约束,营造诚信市场,真正享有“租售同权”,才能解决住房租赁市场长期存在的问题,建立长效机制。

第三,规范新房销售市场,实施差别化调控。供给侧是调控主线,需求侧是坚实保障。坚持“房子是用来住的,不是用来炒”的定位,规范商品销售行为,整顿市场秩序,降低交易成本,探索预售与现售结合的销售制度,针对各类住房需求实行差别化调控,鼓励和支持刚需和改善型需求,大力限制投机性炒房。

第四,改革税费制度,强化住房居住功能。税收是调节资源配置的主要手段。房地产市场税收涉及建设、交易、保有三个环节,改革税费制度,一是合并整合相关税种,合理降低房地产税费成本;二是合理制定保有环节征收标准,增加投机成本为核心,抑制投机需求为目的,使住宅回归居住属性,有效配置住房产品,使市场供给满足有效需求。

(三)二手房市场供给侧改革,多手段促流通,规范市场秩序,拓展供给空间

第一,充分挖掘二手房市场潜力,引导转变住房消费模式。成熟的二手房市场能提供有效供给,利用好互联网、信息技术等手段,减少信息不对称,降低交易成本,拓展供给空间。同时政府及市场参与者需引导转变住房消费观念,在房地产市场中逐步形成“先小后大、先旧后新、先租后买”的消费模式,既让人有房住,也让房有人住,减少资源浪费。

第二,加强政府监督管理,规范和清理中介服务。一方面,提高中介准入门槛和资质审核,规范居间服务,提升中介机构综合素质;另一方面,规范中介市场税费,逐步实现正税清费,以减少中介企业经营成本,营造公平竞争、秩序优良的市场环境。

参考文献:

- [1]黄伟.供给侧结构性改革背景下我国房地产市场土地储备制度改革研究[J].华北水利水电大学学报(社会科学版),2017(4).
- [2]中华人民共和国国土资源部.土地储备管理办法[EB/OL].<https://www.tuliu.com/read-70803.html>.
- [3]卢为民.供给侧结构性改革与土地管理制度创新[J].国土资源情报,2017(3).
- [4]卢为民.土地市场供给侧结构性改革与二级市场建设[EB/OL].<http://www.chialandscience.com.cn/uploadfile/zgtdkx/20161109>.
- [5]胡高,朱景萍,刘懿光.培育发展二级市场盘活存量建设用地——以武汉市为例[J].中国土地,2016(3).

责任编辑 胡号寰 E-mail:huhao2@126.com

(上接第64页)

取调枯不控洪的方式运行,以加强生态环境保护等,建议深入研究工程对湿地、越冬候鸟、鱼类洄游等带来的可能影响,提出对策方案,以保障工程的科学有效实施。

参考文献:

- [1]王方清.保护长江水资源:新形势下的思考与谋划[J].人民长江,2016(9).
- [2]马建华.加快推进流域水生态环境保护 着力构建美丽长江[EB/OL].<http://www.cjw.gov.cn/hdpt/zjjd/jdsy/ssthj/32154.html>, 2018-05-09.

- [3]王政祥,徐高洪,丁志立.长江流域水资源评价[J].人民长江,2011(18).
- [4]刘雅鸣.推进长江流域水生态文明建设 提升长江经济带水利保障能力[EB/OL].http://www.cjh.com.cn/pages/2014-06-09/73_175273.html, 2014-06-09.
- [5]罗小勇,李斐,张季,等.长江流域水生态环境现状及保护修复对策[J].人民长江,2011(2).
- [6]张小林.长江流域水土保持生态修复的实践与探索[J].中国水利,2003(13).
- [7]王学雷,许厚泽,蔡述明.长江中下游湿地保护与流域生态管理[J].长江流域资源与环境,2006(5).

责任编辑 吴爱军 E-mail:Wajun800@126.com