

# 信息参考

## 聚焦三四线城市房地产去库存

专题信息

5

2016



广西壮族自治区图书馆主办

2016年05月10日

尊敬的读者：

本产品为内部资料，属于非卖品；所有文章均摘自公开媒体，仅供参考。

# 目录

## CONTENTS

### 热点聚焦

- 7 亿平方米商品房库存积压 去库存“攻坚战”迫在眉睫···2
- 广西房地产去库存相关情况概述·····3
- “去库存”重点应在三四线城市·····8
- 三四线城市去库存方式亟待关注·····10
- 房地产去库存 政策需精准发力·····11
- 各地出台的楼市去库存政策盘点：5 大招数助力去库存··13

### 他山之石

- 棚改推进房地产去库存样本·····15
- 一张房票有效“去库存”——湖州开发区实行市场化安置，化解千余套存量房·····18

### 延伸阅读

- 楼市去库存措施应理性有度·····19
- 楼市去库存应当重视和解决好的几个问题·····21
- 农民工“举家进城”有多难？·····24
- 去库存，勿用蛮力搬重物·····29
- 房票：一种兼顾去库存和留人口的政策建议·····31

主办单位：广西壮族自治区图书馆  
编辑出版：广西壮族自治区图书馆  
信息服务部  
主 编：韦 江  
副 主 编：黄 艳  
编 委：何玉英 周有猛 马小红  
本期责编：马小红

地 址：南宁市民族大道 61 号  
邮 编：530022  
电 话：0771-5860411  
传 真：0771-5860397  
电子邮箱：gxtsgxxfbw@163.com

**编者按：**2015年年底召开的中央经济工作会议将“去库存”纳入2016年五大经济任务之一。2016年3月5日至13日，全国“两会”召开期间，房地产市场“去库存”被代表、委员广泛热议，李克强总理亦在政府工作报告中提出：“因城施策，化解房地产库存”；在地方“两会”上，在26个省级政府工作报告中，“去库存”共出现41次，其中，河北、山西、吉林、黑龙江、江苏、浙江、安徽、福建、湖北、贵州、云南、陕西、新疆等13个省（区市）把去库存列入了2016年的政府工作安排之中，且大多与“去产能、去杠杆、降成本、补短板”等共同出现。“去库存”已成为中国房地产市场的热词。而分化则是2015年的房地产的关键词之一。研究显示，北上广深等一线城市去化周期较短，并无太大库存压力，与此形成鲜明对比的是三、四线住宅是最难消化区域，其中四线库存中有相当大的比例是已经建成却销售不畅的楼盘。

2016年1-2月广西房地产业运行情况分析报告显示，1-2月房屋新开工面积在去年同期下降25.6%的基础上再下降34.4%；商品房待售面积在增加，去库存压力仍然比较大，1-2月待售面积1715.42平方米，同比增长12.8%。这么艰巨的去库存任务，应是供给侧和需求侧有效对接的过程。所以，该去库存的去库存，该吸引人口的吸引人口。那么，三四线城市房地产库存到底要怎么去？如农民工成为三四线城市去库存的主力，又需要什么样的配套政策作为保障？完成三四线城市房地产去库存的抓手又在哪呢？

## 热点聚焦

### 7 亿平方米商品房库存积压 去库存“攻坚战”迫在眉睫<sup>①</sup>

2016 年 1 月 19 日，国家统计局发布了《2015 年全国房地产开发投资和销售情况》。数据显示，2015 年末，商品房待售面积 71853 万平方米，创下历史新高。再从 4 月 15 日国家统计局发布的《2016 年 1-3 月份全国房地产开发投资和销售情况》数据显示，3 月末，商品房待售面积 73516 万平方米，比 2015 年末增加 1663 万平方米<sup>②</sup>，如果按照各地统计中常常提到的人均住房面积 35 平方米来计算，“空置”住房可供 2100 万人口居住。

纵观近几年数据，2005 年末至 2009 年末，全国商品房待售面积均未突破 2 亿平方米。其中 2007 年末，商品房待售面积仅为 1.34 亿平方米。然而，从 2008 年开始，中国商品房待售面积呈不断增加态势。从 2007 年到 2015 年的 9 年时间内，中国商品房待售面积增加了 4 倍多。

分化也成为了房地产的关键词之一。研究显示，北上广深等一线城市去化周期较短，并无太大库存压力，与此形成鲜明对比的是三四线住宅是最难消化区域，其中四线库存中有相当大的比例是已经建成却销售不畅的楼盘。面对不同的房地产库存现状，业内人士均指出应有不同政策方针加以应对。

2015 年 12 月 18-21 日的中央经济工作会议上，“去库存”被列为 2016 年中国经济工作五大任务之一，为市场开出支持农民工市民化、

<sup>①</sup>商品房待售面积 7 亿平米攀新高 各地开药方加快去库存[EB/OL].新华网.2016-01-26.  
[http://news.xinhuanet.com/fortune/2016-01/26/c\\_128669461.htm](http://news.xinhuanet.com/fortune/2016-01/26/c_128669461.htm).

<sup>②</sup>2016 年 1-3 月份全国房地产开发投资和销售情况[EB/OL].中华人民共和国国家统计局.2016-04-15.  
[http://www.stats.gov.cn/tjsj/zxfb/201604/t20160415\\_1343999.html](http://www.stats.gov.cn/tjsj/zxfb/201604/t20160415_1343999.html)

户籍制度改革、发展住房租赁市场等“药方”。

2015年12月22日召开的全国发展和改革工作会议上，国家发改委主任徐绍史指出，目前地方特别是三四线城市的商品房库存压力比较突出，各地发改委要抓紧推动制定化解库存方案，发展住房租赁市场，释放刚性需求和改善性需求。要制定实施1亿非城镇户籍人口在城市落户方案，积极配合有关部门落实户籍制度改革方案，加快农民工市民化，满足新市民住房需求，稳定房地产市场<sup>①</sup>。

## 广西房地产去库存相关情况概述

### 一、现房销售惨淡，商品房库存量仍保持高位，“去库存”更为紧迫<sup>②</sup>

广西壮族自治区统计局2015年11月发布的统计数据显示，2015年1-10月，广西商品房销售虽然呈现两位数增长，却是期房销售快速增长和现房销售现状惨淡的共同结果。1-10月，广西商品现房销售面积376.59万平方米，比去年同期减少19.7%，期房销售面积2070.63万平方米，增长21.6%。现房销售面积占销售总量的比重为15.4%，比去年同期下降6.2个百分点。

在现房销售困难的背景下，广西现房待售面积保持高位。2015年1-10月，广西现房待售面积为1587.46万平方米，比2014年末增加80万平方米。

<sup>①</sup> 依靠改革创新培育发展新动能[N/OL].经济日报(05).2015-12-23.  
[http://paper.ce.cn/jjrb/html/2015-12/23/content\\_286624.htm](http://paper.ce.cn/jjrb/html/2015-12/23/content_286624.htm).

<sup>②</sup> 2015年1-10月广西房地产开发继续向缓[EB/OL].广西统计局.2015-11-18.  
[http://www.gxtj.gov.cn/tjxx/jdfx/qj/201511/t20151118\\_56760.html](http://www.gxtj.gov.cn/tjxx/jdfx/qj/201511/t20151118_56760.html).

2000-2009 全国及广西商品房空置面积统计表<sup>①</sup>

	中国	广西壮族自治区
	商品房空置面积（万平方米）	商品房空置面积（万平方米）
2000年		119.29
2001年		
2002年		113
2003年		119.86
2004年	12325.79	217.45
2005年	7451.24	269.86
2006年	14550.49	223.6535
2007年	13462.69	173.48
2008年	18625.61	232.19
2009年		259.31

（注：2010 年以后，统计年鉴中没有把此数据列入，只能从相关分析报告中获取）

纵观广西近几年数据，2005 年末至 2009 年末，广西商品房待售面积均未突破 270 万平方米。其中 2007 年末，商品房待售面积仅为 173.48 万平方米。然而，从 2008 年开始，广西商品房待售面积呈不断增加态势。从 2007 年到 2015 年的 9 年时间内，广西商品房待售面积增加了 8 倍多，比全国增加的 4 倍多还多出了几乎一半，由此可知，广西的“去库存”压力更是迫在眉睫。

## 二、广西房地产去库存工作的落实和开展

<sup>①</sup> 从中国知网《中国经济社会发展统计数据库》统计生成

2016年1月24日，广西壮族自治区主席陈武在广西政府工作报告中提出，2016年广西将推进供给侧结构性改革，着力化解部分城市商品房库存偏高问题。2月5日，经广西壮族自治区政府同意，自治区住房城乡建设厅印发《关于支持农民工等新市民购房需求认真做好房地产去库存工作的通知》，明确支持农民工等新市民购买首套新建普通商品住房，每套享有1万元补助<sup>①</sup>。17日，自治区召开全区落实农民工等新市民购房政策工作座谈会。25日，全区发展和改革工作会议在南宁召开，会议强调通过出台配套政策鼓励农民购房，加快房地产去库存。同时全区各市要于2月底之前出台支持农民工新市民购房的实施细则和补贴机制，3月底之前完成棚户区改造货币化房源信息平台建设工作。相关会议的召开及相关政策的颁布保证了广西各地的去库存工作的逐步推进。

### 三、广西出台新政推进房地产去库存

#### 1、农民工等新市民购买144平方米以下新建普通商品住房享受1万元补助

经广西壮族自治区人民政府同意，广西壮族自治区住房城乡建设厅印发《关于支持农民工等新市民购房需求认真做好房地产去库存工作的通知》（以下简称《通知》）明确，自2016年2月5日至2016年12月31日（以网签合同备案时间为准），凡在棚户区改造货币化安置房源信息平台购买建筑面积在144平方米以下新建普通商品住房，且所购住房为家庭在购房地唯一住房的农民工等新市民，采取先购后补、定额补贴、分级结算、直补到户的方式，给予每套1万元的补助。

补助的具体操作办法由各市县自行制定。自治区住房城乡建设厅有关负责人表示，《通知》所指农民工等新市民，是指无购房地城市户籍的外来务工人员，而有广西区内城市户籍的无住房家庭亦可参照执行。

<sup>①</sup>农民工等新市民购买首套新建普通商品住房享有万元补贴[EB/OL].2016-02-14.  
<http://www.gxcic.net/News/shownews.aspx?id=187341>.

据了解，补助的资金 60%由各市县自行筹措，40%由自治区财政予以解决。棚户区改造货币化安置户不再重复享受购房补助。

## 2、鼓励房地产开发商积极让利新市民

棚户区改造货币化安置房源信息平台是由各级住房保障主管部门打造的实现货币化安置的平台。该平台打通了一条商品房和保障性住房的通道。

《通知》明确今年 3 月底前各市县要出台具有可操作性的棚户区改造货币化安置实施方案，建立棚户区改造货币化安置房源信息平台，农民工等新市民和棚户区改造货币化安置户通过平台选购住房。

有关负责人表示，进驻平台的房地产企业必须是取得销售许可证并且有现房在售的，进驻平台的企业应主动让利，在平台的销售价格必须低于对外销售价格。

为了鼓励房地产开发企业进驻到平台中，《通知》规定进驻平台的房地产企业可以享受适当的税费优惠。开发项目位于南宁市所在地城区和郊区的，计税毛利率为 15%；开发项目位于其他设区市所在地城区及郊区的，计税毛利率为 10%；开发项目位于其他地区的，计税毛利率为 5%；开发项目属于经济适用住房、限价商品住房和危旧房改住房改造的，计税毛利率为 3%。均低于此前计税毛利率。非普通住宅、商业、车库的土地增值税预征率调整为 1.5%，普通住宅土地增值税预征率按 1%执行，均低于此前的预征率。

## 3、今年全区力争完成 8 万套棚户区改造货币化安置目标

2016 年国家下达广西的棚户区改造任务为 16 万套。《通知》明确，各地要按照年度棚户区改造目标任务（可扣除旧住宅区综合整治任务）50%的比例实行货币化安置，全区全年力争完成 8 万套棚户区改造货币化安置目标。

此外，《通知》还要求各地要适当提高棚户区改造货币化安置户配套补助标准，要继续按有关要求，贯彻落实棚户区改造货币化安置



方式购买商品住房减免契税、城镇土地使用税和印花税等政策。

#### 4、住房公积金贷款资金有保障，异地贷款全铺开

2015年，国家三部委出台了全国范围内异地贷款互通的政策。本次印发的《通知》再次明确，住房公积金缴存职工（不论户籍）在缴存地以外地区购房，可按购房地住房公积金个人住房贷款政策（包括贷款条件、额度、利率、期限等）向购房地住房公积金管理中心申请个人住房贷款。住房公积金个贷率低于85%的城市，取消贷款额与职工账户缴存余额挂钩的限制。目前，我区只有桂林等少数城市个贷率超过85%。

万一所在城市住房公积金管理中心余额不足怎么办？对此，《通知》也明确提出，住房公积金管理中心要满足符合条件的缴存职工贷款需求，当个贷率较高且贷款资金不足时，可利用全区住房公积金结余资金调剂平台筹集贷款资金，也可通过开展资产证券化、贴息等方式筹集贷款资金。

《通知》对商品房开发企业的行为也做出了要求。房地产开发企业预售或现售商品住房，不得拒绝或阻挠购房者选择住房公积金贷款，不得对选择住房公积金贷款的购房者提高销售价格，不得增加不利于选择住房公积金贷款购房者的附带条件。

#### 5、广西多城市出台《细则》加快房地产去库存步伐

目前，桂林市、梧州市、钦州市、百色、防城港等城市或出台《支持农民工等新市民购房需求 认真做好房地产去库存工作实施细则》，或出台优惠政策，明确支持农民工、外来务工人员等新市民购房需求。

梧州市为在城市购房的农民工等新市民配套优惠政策，凡在梧州市市区范围内购买商品住房的农民工等新市民及其直系亲属，可按梧州市市区户籍政策落户，其他亲属可以随迁<sup>①</sup>。

钦州市规定地产开发企业对符合补助条件的购房人或家庭给予

<sup>①</sup> 梧州市出台优惠政策鼓励新市民在城市购房 每套补助一万元可在城市落户[N/OL].西江都市报. 2016-03-24.[http://www.xijiangdsb.com.cn/html/2016-03/24/content\\_7692.htm](http://www.xijiangdsb.com.cn/html/2016-03/24/content_7692.htm).

100%的契税补助。而且，无钦州市城区城市户籍外来务工人员（包括农民工、新就业大中专院校毕业生、其他外地来钦州购房置业人员等）和具有钦州市城区城市户籍无房家庭均符合申请补助条件。符合补贴条件的购房个人或家庭按实际情况持相关材料到市政务服务中心房产窗口申请办理购房补助手续即可<sup>①</sup>。

在相关政策密集出台的情况下，2016年1-3月广西房地产快速回暖，多项指标暴涨，其中商品房销售面积590.76万平方米，同比增长18.4%<sup>②</sup>。

### “去库存”重点应在三四线城市<sup>③④⑤</sup>

中原地产首席分析师张大伟说，“当前住宅市场步入结构性过剩时代，楼市分化趋势加剧，一二线城市的楼市火热爆发与去库存的政策期待背离，而三四线市场依然深陷泥潭。”

三四线城市加快去库存，需要加快新型城镇化进程，推进相关配套改革。从理论上来说，只要现在的约2.7亿进城农民工中，有约2.6%的人变成新市民，并具有购房能力，就可消化现有的约720万套商品房库存。但是，一个进城农民工要变成新市民，还需要各种配套的投资约几十万元，这对三四线城市或城镇而言绝不是一个小数。要加快农民工“市民化”进程，必须深化户籍制度改革，放宽城镇落户条件，建立健全“人地钱”挂钩政策。允许农业转移人口等非户籍人口在就业地落户，变成新市民，使他们形成在就业地买房或长期租房的预期和需求。同时需要把进城农民工纳入城镇政策体系中来，使他们依法

<sup>①</sup>政策暖风扑面 房市渐渐趋势[N/OL].钦州日报.2016-04-18.<http://db.qina.cc/a/qzrb/2016/04/18/333089.html>.

<sup>②</sup> 2016年一季度广西经济运行总体平稳[EB/OL].2016-04-28.  
[http://www.gxtj.gov.cn/fzlm/zd gz/201604/t20160422\\_121863.html](http://www.gxtj.gov.cn/fzlm/zd gz/201604/t20160422_121863.html).

<sup>③</sup>三四线城市如何“去库存”[N/OL].金融时报.2016-03-07.  
[http://www.financialnews.com.cn/zt/2016lh/fangtan/201603/t20160307\\_93444.html](http://www.financialnews.com.cn/zt/2016lh/fangtan/201603/t20160307_93444.html).

<sup>④</sup>两会八大经济热词：“十三五”规划、房地产去库存[EB/OL].华夏经纬网.2016-03-14.  
<http://www.huaxia.com/zt/tbgz/16-006/4762078.html>.

<sup>⑤</sup>去库存持久战：三四线楼市要卖30月.三湘都市报.2016-04-15.  
[http://epaper.voc.com.cn/sxdsb/html/2016-04/15/content\\_1086641.htm?div=-1](http://epaper.voc.com.cn/sxdsb/html/2016-04/15/content_1086641.htm?div=-1).

享有居住地义务教育、就业、医疗等基本公共服务。

三四线城市加快去库存，应当按照因城施策化解房地产库存、建立租购并举的住房制度的思路，创新制度安排，采取针对性措施。如当务之急可将现有库存房变成租赁房，让部分城市居民和进城农民工先租房后买房。毕竟现实条件下具有实际购房能力的进城农民工凤毛麟角，但是如果改变思路，想办法把现存的各种库存房，包括过剩的商品房、未出售的棚户区改造替换房及其他保障房，变成租赁房如公租房、廉租房等，如以低廉的价格甚至政府补贴将其租给城市“刚需族”（如买不起房的80后和90后）和进城农民工，将来一定时间后允许其优先购买。这将起到“一箭三雕”作用，即去了房子库存，让这些人群住房安居，优化住房资源配置甚至大大减少政府投入的资源。按照这种新思路，地方政府可设置专门的“公租房保障基金”，也可以优惠政策和适当财政补贴支持民间资本建立“公益性住房保障基金”，指定用于购买各种过剩的库存住房，在审定资格条件后将其先租后卖给有刚性需要的部分城市居民和进城农民工。同时，地方政府出台相关优惠政策，引导和督促房地产开发商降价销售库存商品房，转型为住房开发和租赁服务一体化机构。

同济大学经济与管理学院建设管理与房地产系教授、房地产研究所所长施建刚表示，“对于三四线城市，一方面，要想办法吸引一二线城市居民向三四线城市流动，尤其是65岁以后的老年人。怎么去吸引他们呢，一方面通过低房价；第二方面通过税收，比如最近出台的印花税；再一个是解决户口的问题。”

上海财经大学高等研究院房地产与城市研究中心副教授张思思指出，“三四线城市之所以去库存难，关键还是这个城市的配套设施比较差，之所以大家都想去北上广深，是因为这些城市的教育资源、公共服务和医疗卫生等配套设施能够吸引人的流入。另一方面是城市的活力，包括就业机会等都是三四线城市所缺少的。”

张思思说，“目前很多房地产政策都是一种短期的政策，急于消化库存，缺少长远的规划，包括鼓励农民工进城买房的政策，如果没有户籍制度的配套改革，没有农民工子女教育问题的配套改革，以及很多大城市房价一直居高不下的话，很难达到让农民工买房的效果。”

### 三四线城市去库存方式亟待关注<sup>①</sup>

国家统计局发布的2016年2月70个大中城市住宅销售价格数据显示，环比上涨的城市个数增加9个到47个，而涨幅扩大的有33个，比1月份增加了10个，不降反升的城市增加了7个到32个，其中包括一些三四线城市。

更值得注意的是，部分三四线城市已有量价齐升的现象出现。这样的苗头潜藏着危险，三四线城市在此前的楼市疯涨期中积压了大量库存，又因流入人口与潜在增值空间有限而更难消化库存，因而一直是去库存的焦点。在一个供过于求又无外力影响的情况下，如果价格上涨成交量仍然上升，是绝对非理性的，不可能持久。这一状况当然与这些城市的去库存楼市新政有关，各地状况却是相去甚远，但这些新政几乎是如出一辙地包含买房减税、买房落户、公积金加息、降低首付比例、房价补贴，而额度也相差无几。甚至有些城市在无视风险地制造需求，例如沈阳，此前沈阳拟推出的大学生零首付、给开发商减税等极具争议的政策虽已暂停，但正式推出的新政中仍然保留了公积金贷款首付低至一成，在校大学生、新毕业生购房有每平方米200元奖励的政策。这样的政策实际是鼓励本不具备贷款资质的高风险人群贷款买房，以极大提高风险系数的方式来制造需求。

中央经济工作会议给2016年定下的五大任务“去产能、去库存、去杠杆、降成本、补短板”，无一例外是为了经济在更稳定的状态下

<sup>①</sup> [社论]三四线城市去库存方式亟待关注[N/OL].南方都市报.2016-03-30.  
[http://epaper.oeeee.com/epaper/A/html/2016-03/30/content\\_22958.htm#article](http://epaper.oeeee.com/epaper/A/html/2016-03/30/content_22958.htm#article).

向好发展。而如果像某些城市一样以高风险制造需求的方式来去库存，则等于在挖经济墙脚，制造更大的不稳定和更高的风险。

去库存迫在眉睫，却不可饮鸩止渴。根据相关研究，消化库存需要三至四年时间，难以一蹴而就。经济对房地产的依赖必须剥离，通过土地财政、高房价支撑 GDP 的方式已无再续之可能。国家层面在以金融改革、去杠杆、降成本等动作循序渐进地促进与保持融资的顺畅与房地产业的健康发展，具体到各地，尤其是去库存焦点所在的三四线城市，应对供求关系、库存状况作好调研，再依次以产业转型、城市发展等因地制宜地从根本上去库存。

### 房地产去库存 政策需精准发力<sup>①</sup>

全国政协委员、南京大学教授、博士生导师刘志彪认为，在“去产能、去库存、去杠杆、降成本、补短板”五大结构调整和改革任务中，房地产去库存处于一揽子解决结构调整问题的关节点上。

对于全国房地产库存问题，需要进行深入分析和准确判断，才能够精准发力、重点施策。

第一，7 亿多平方米的待售商品房如何“去库存”？根据最新数字，全国目前外出农民工 2.74 亿人，其中欲定居城市的 80、90 后就达到 1.68 亿人，理论上只要这些年轻的农民工中有 1/8 左右的人能够在城市安居，那么就可以消化掉 7 亿多平方米的房地产库存。而 2015 年 1-10 月份，商品房销售面积达到 9.49 亿平方米，根据这种销售速度，目前待售的商品房库存只需要 7.3 个月就能去掉。

第二，房地产高库存的分布结构如何？当前楼市库存的绝大部分主要分布在投资下滑严重的广大三四线城市乃至县级城市，它们才是真正需要化解库存的重点地区。

<sup>①</sup> 刘志彪. 房地产去库存 政策需精准发力. 人民政协网[EB/O]. 2016-03-06. [http://www.rmzxb.com.cn/c/2016-03-06/724362\\_1.shtml](http://www.rmzxb.com.cn/c/2016-03-06/724362_1.shtml).

第三，用利息抵扣个税政策去库存，是不是好办法？刘志彪认为它不仅难以达到政策目标，还容易导致社会公正程度的失衡。因为，我国个税征收的主体主要居住在特大和大城市，如果出台这种政策，当然会激励个税缴纳多者早买房、买单价高的房，因此利好的是一二线城市，受益最大的是高收入者，是变相用中低等收入者的缴税去补贴城市中的高收入者，这有违于社会公平原则。

房地产去库存是一个系统性的经济问题，需要从宏观、中观、微观等多个角度发力施策。

一是从宏观上保持货币政策的稳健性。房价上涨过快的根本原因是货币发行量过大。这个发行速度管不住，其他的政策都无济于事。

二是从房地产市场、资本市场相互连接的角度考虑问题，逐步把云集在房地产市场中的过多货币向资本市场缓释。一方面可以逐步温和地刺破房地产泡沫，释放经济风险；另一方面则可以大力发展直接融资，让资本市场服务于创新驱动国家建设的需要。只要把房地产领域货币流通量的 10%吸引到 A 股交易中去，我国的直接融资事业就会得到迅猛发展。

三是鼓励房地产企业之间的兼并重组，形成该领域的垄断寡头市场结构。全球房地产领域均是寡占竞争格局，很多全球性城市中往往只有区区十来个甚至十个以下的房地产企业集团。对于我国宏观经济调控来说，寡占竞争格局便于政府指导其进行价格调整。

四是鼓励引导房地产企业降价销售。既然房地产库存问题那么严重，为什么其价格始终降不下来，而且越调控涨价越厉害？经济学中的供求定律，为什么一到房地产市场就失灵了呢？由于房地产具有耐用消费品功能和投资品功能，在一个跨期购买决策的消费者模型之中，如果消费者可以在 T 期预期到房地产商会在 T+1 期降价，那么就没有人会在 T 期购买，而是选择等待。这就是房地产商不愿意在房价下跌的市场氛围中经营、不愿降价卖房的微观原因，也是地方政府千

方百计力挺房价不下跌的经济学道理所在。打破“买涨不买跌”这一行为常态和惯性的最有效办法，就是鼓励房地产商在降价促销前设定降价的界线和水平，并承诺达到这一水平后不再降价，如果有继续下跌，则由降价方全额补贴消费者的购房损失。唯有如此，才能在动态降价促销中，打破消费者的动态降价预期。

## 各地出台的楼市去库存政策盘点：5大招数助力去库存<sup>①</sup>

为解决中国楼市的高库存，我国各地出台各种房地产政策，自2016年2月22日起，除了北京、上海、广州等一线城市，全国多城市房地产交易环节的契税、营业税征收比例将普遍降低。加上此前降低购房首付比例、上调住房公积金存款利率等政策，传递出各地政府主动推进房地产去库存的强烈信号。据粗略统计，截至目前，已有超过130个城市出台去库存新政。主要分为5类：

### 1、公积金成重要工具

住房公积金已成为各地去库存的重要工具，多地公积金贷款率超过50%。据四川省住建厅统计，2015年公积金贷款为四川全省全年商品房销售贡献了1/4份额，为化解库存贡献了1/3份额。

推进异地贷款、提高贷款额度、延长贷款年限、放宽提取条件等已成为各地公积金新政的“标配”。如江西、甘肃等省份已落实公积金贷款全省“一体化”政策，积极推进异地购房。多省还表示将扩大住房公积金的覆盖范围，如四川省2016年将推进住房公积金向城镇稳定就业新市民覆盖，湖北已探索在乡镇建立健全住房公积金制度等。

### 2、降低税费减轻负担

多地政府采取降低税费、契税补贴等方式减轻购房者负担。

甘肃省近日将住房转让手续费整体下调33%；江西全面清理房

<sup>①</sup>各地出台的楼市去库存政策盘点：5大招数助力去库存[EB/O].2016-02-26.  
<http://www.chinabgao.com/freereport/71058.html>

地产开发过程中的行政事业性收费。还有的省份推出对商品房交易契税实施财政补贴等多项举措。如在宁夏，居民购买住房交易契税税率超出 1% 的部分由地方财政补贴；新疆将商业个人住房贷款利率比照公积金贷款利率计算，确定补贴年限后，差额部分由政府财政予以补贴。此举惠及进城农民工、新就业大学生等购房群体，等同于他们已享受公积金优惠政策。

江西省南昌市日前正式出台文件，全面下调房地产开发企业销售未完工产品计税毛利率。据南昌市税务部门测算，预计 2016 年南昌市地税和国税部门约分别减收企业所得税 6 亿元和 2 亿元，将惠及 400 余户房地产开发企业。

### 3、鼓励农民进城购房

加快农民工市民化，鼓励有条件的农民工买房也是重要措施。目前，山西、山东、甘肃等省已明确出台政策鼓励引导农民进城购房。如山东将对农民进城购房给予契税补贴、规费减免、贷款贴息、物业费补贴等政策，以使其成为长期稳定的住房消费群体。

### 4、回购房作为保障房

不少地方利用棚户区改造，通过货币化安置、政府回购商品房等政策化解房地产库存。如甘肃计划 2016 年 4.6 万套保障房中的 3.3 万套从存量商品房中回购，福建等省明确表示不再新建公租房。

此外，山西、广西、安徽等省份已将货币化安置作为棚改的重要渠道，如广西货币化安置帮助消化的存量商品住房约占总销售面积的 15%。安徽等省住建厅要求，确保货币化安置比例不低于 50%，山西更是要求商品房库存较大的市要达到 80% 以上。河南出台新政策探索“租售并举”，规定公租房承租对象租住一定年限后，符合规定的可选择申请直接购买所租住公租房。

### 5、实施供给侧改革

山东、宁夏将鼓励企业利用存量房发展旅游、养老、创业等地产，



开展多元化经营。如山东、海南等省份已探索将空置海景房、山景房改造为分时度假酒店、养老养生地产、家居式短租宾舍等持有型物业；将符合条件的非住宅库存改造为中小学和幼儿园、电商用房、都市型工业地产等。

针对房地产库存较大的地区，政府还允许开发企业修改城镇规划相关内容，将已供应但未开发的住房用地或商业营业性用地，调整为跨界地产或新兴产业用地。

## 他山之石

### 棚改推进房地产去库存样本<sup>①</sup>

这是长沙市 2015 年启动的单体最大棚改项目——桐梓坡大板房棚户区改造的现场。2016 年 4 月 11 日，64 岁的被征收户朱宗球又一次回到这里。熟悉的老屋，正在从眼前消失。依靠政策性补偿，老人购买的新房，位于万科里金域国际楼盘，为 110.5 平方米的精装修江景房。

“以小换大、以旧换新。”桐梓坡棚改项目实行，像朱宗球一样的大多数棚改居民都在周边购买了新房。

#### 货币化安置

建于上世纪七八十年代的桐梓坡大板房，位于岳麓区银盆岭街道，涉及 72 栋楼栋房住户 2897 户，35 栋独栋私房和 32 家产权单位，占地 266 亩。

大板房由钢筋混凝土大板拼合而成，设计使用年限最多 20 年。由于“超龄服役”，桐梓坡的大板房到处墙体开裂、管道漏水、阳台

<sup>①</sup>陈淦璋，张尚武. 惜别桐梓坡——棚改推进房地产去库存样本 [N]. 湖南日报，2016-05-15（3）.

脱落，有 70 栋房屋定为 C 级危房。

长沙市一直想启动桐梓坡棚户区改造，苦于资金需求量大，财力“吃不消”；楼栋密，困难户多，开发商也望而却步。

随着国家对棚改支持力度加大，2014 年，长沙市才将桐梓坡棚户区改造列为重中之重项目，筹集资金 26 亿元，于 2015 年 5 月启动。

从一开始，项目指挥部就明确，采取货币化安置，不搞就地安置。

110 余名新老“楼栋长”最先得知“裸房”每平方米约 7000 元的征收评估价，大家充满了担忧。

征收房屋中，50 至 60 平方米的占大多数，按面积补下来的钱不多，如何到附近去买房？还有 320 多户低保户、残疾人，他们怎么办？

对此，岳麓区委、区政府组织街道及社区 170 多名干部上门，听取每户居民的诉求，建立专项档案，为决策作参考。

指挥部反复研究最终决定，“裸房”补偿每平米 7000 元，若按约定期限搬迁，还可获得“选择货币补偿奖励”、“整体上浮奖励”、“成新奖励”、“寻找房源奖励”、“提前搬迁奖励”等五项奖励。有了这些奖励，每平方米实际补偿价格接近 1 万元，足够征迁户“旧房换新房”。

### 房比三家

为被征收户着想，岳麓区委、区政府对全区商品房源进行梳理，多方组织房源。

区政府牵头，筹集了金科世界城、银太家园、中铁西江悦 3 个楼盘共 1474 套房源作为预控优惠商品房，拿到最低价格。

区房协出面，组织 17 家楼盘作为团购房源。区财政筹资设置 VIP，为被征收户购房争取最大优惠。

2015 年 7 月 1 日，最先腾房的住户拿到“裸房”补偿款后，开始看房。在金科世界城、银太家园、中铁西江悦 3 个楼盘，政府谈妥每平方米价格 4150 元至 5300 元之间，明显低于同地段楼盘房价。刘祖德拿到补偿款 76 万元，在金科世界城购买了一套 108 平方米的新

房，花了 43 万元，除去装修开支，还将有 20 万元的“余钱剩米”。

在保利西海岸、世贸外滩里等 17 家“团购优惠商品房房源”，住户可享受每套最低 1.5 万元的团购优惠，还能得到政府 5000 元至 1.5 万元不等的购房补贴。

拿到补偿款的朱宗球，原住房面积 84 平方米，是板房中面积较大的，最后确定不在政府组织的优惠房源范围内选择。而是选择了万科里金域国际楼盘，带精装修的电梯房，每平方米 8400 多元，总价 90 多万元。“价格自己谈，开发商优惠没那么大，但政府的 1.5 万元购房补贴照样有。”朱宗球称，这套精装修的电梯房，只在补偿的额度上再加 3 万块钱，非常适合自己，离子女更近。

对极少数无力购房的被征收户，且符合廉租房申请条件的，岳麓区政府提供廉租房实物配租，确保“兜底”。

### 各方的“明白账”

2016 年以来，长沙房地产市场回暖。朱宗球买的精装修电梯房，市面涨价逾 10%。

在金科世界城楼盘购房的 223 个被征收户，每套房涨价超过 10 万元。

桐梓坡棚改安置部负责人郭忠祥告诉记者，作为全市 2015 年单体最大的棚改项目，桐梓坡棚户区改造实现了“零冲突、零事故、零集体上访”。其重要原因就是，被征收户真正得了实惠。

长沙市住房保障局负责人介绍，棚改的货币化安置，标准更客观，更方便操作。

与就地安置相比，货币化安置提高了棚改效率。就地安置需建设回迁房，耗时长。货币化安置，征迁户到市场上灵活选房购房，减少过渡之苦。

开发商的账，也算得更明白。金科世界城楼盘销售经理李瑜称，2014 年底，楼房对外销售均价每平方米 4500 元，成交并不旺。2015

年与桐梓坡棚改项目达成合作后，优惠清单价为每平方米 4150 元，已成交 200 多套。在楼市低迷时拉动销售，回笼了资金。

郭忠祥介绍，至 4 月上旬，桐梓坡棚户户区改造的安置工作进入“扫尾”，已有 2006 个被征收户领取了购房补助，直接带动房地产去库存 20 万平方米。

## 一张房票有效“去库存”——湖州开发区实行市场化安置， 化解千余套存量房<sup>①</sup>

经济新常态下，如何有效“去库存”成为了一道新课题。湖州经济技术开发区巧用一张房票，积极探索“去库存”的路径，取得了初步成效。据统计，自 2015 年 5 月全面推行房票制改革至今，已签订房票购房协议 1395 份，消化商品房存量面积达 20 万平方米，盘活资金 10.47 亿元。

据介绍，所谓房票，就是对安置房模拟评估价值，结合被拆迁人选择的安置面积以及其他相应的奖励、补助等结算为“房票”，拆迁农户凭房票到招标入围的楼盘内购买商品房。“房票遵循自愿原则，拆迁农户可以住安置房，或者用房票购买商品房，也可以两者一起。”湖州开发区房屋征收补偿办主任吴君说，房票不是代替原有的拆迁安置方式，而是作为一种创新与补充，通过满足拆迁农户多重需求，从而带动商品房销售，达到消化房地产库存的目的。

房票，给湖州开发区的拆迁农户带来了更多的实惠。这几天，家住杨家埠街道罗家浜村的施佩霞一家，去了两个楼盘看房作比较。当时拆迁时，他们家一共补偿了 300 平方米的安置面积。经过商量，决定保留 100 平方米的安置房，将剩余的 200 平方米转换成房票，选择

<sup>①</sup> 一张房票有效“去库存”——湖州开发区实行市场化安置，化解千余套存量房[N/OL].浙江日报.2016-03-24 (14).[http://zjrb.zjol.com.cn/html/2016-03/24/content\\_2958280.htm?div=-1](http://zjrb.zjol.com.cn/html/2016-03/24/content_2958280.htm?div=-1).

一套区位条件更优越的 100 多平方米的商品房。和施家一样，在该村 2016 年正月开始的拆迁安置工作中，已有 250 户村民选择了房票，占到应拆户数的近八成。

湖州开发区建设局副局长陆小军说，在综合考虑拆迁农户房源地理位置、楼盘均价、周边设施等的基础上，经对全区房地产项目详细调查，最终入选了首批 7 个楼盘。在推行之初，开发区还做细做实“砍出最优价”的功课，对于入选楼盘除了在硬件上要符合相关准入条件，还要接受“最低折扣率”、赠送优惠等要求，并明确如果房产商违背协议，将受到相应处罚。

“‘房票’制度既有助解决去库存化难的短板，更有利于我区整合各方资源要素、促进区域经济转型升级。2016 年，开发区计划消化市场房源 15 万平方米，商品房 1200 套，销售总额在 8 至 10 亿元，力争比去年有所增长。”开发区党委书记施根宝说。

## 延伸阅读

### 楼市去库存措施应理性有度<sup>①</sup>

据报道，当前各地去库存的行动中，财税、金融政策成为地方政府的常用手段，一些地区实行了“公积金新政”，如推进异地贷款、提高贷款额度、延长贷款年限、放宽提取条件等，另一些城市则选择给予购房者补贴。

一直以来，住房公积金存在提取条件过于严格、程序繁杂等问题，的确应该改革。各地的很多公积金新政基本上都是朝正确方向迈进的步伐。比如福建省采取的做法，在全省全面开展住房公积金异地个人

<sup>①</sup>楼市去库存措施应理性有度[N/OL].21 世纪经济报道（数字报）.2016-03-03.  
[http://epaper.21jingji.com/html/2016-03/03/content\\_33479.htm](http://epaper.21jingji.com/html/2016-03/03/content_33479.htm).

住房贷款工作，把符合条件的农民工、个体工商户逐步纳入住房公积金制度覆盖范围。这样做既可以优化公积金制度，又可给弱势群体以实惠，从而有助于缩小收入差距。

一些地方实行的新政，如减少税费和手续费，降低购房交易成本等，总体上也是积极的，只要这种减税、减费是在法律允许的范围之内，而且保证对不同购房者的公平，而不是偏袒某些企业或购房者。在此过程中，有一些地方还精简了行政程序。如江西省全面清理房地产开发过程中的行政事业性收费，就符合依法治费和改变政府职能、便民利民的宗旨。

放宽购房、贷款条件等措施，也都意味着对过去的过于强制性的行政性限制的松绑，相当于复归于市场化的逻辑，符合改革的大方向。

目前，各地在房贷政策和公积金提取方面的改革，也许有刺激楼市的现实考虑，但如果依法依程序推进，就的确是值得支持的，有利于楼市在新的基础上健康发展。

但是，这些行政、财税、金融政策的调整，也应该注意要理性、合法、有度。比如说，一些地方政府实行的以地方财政来补贴购房者所支付的税费，甚至直接给予购房者现金补贴的做法，其正确性就有待探讨。媒体报道，据不完全统计，全国至少已有 60 多个城市直接补贴购房者，且大多为三四线城市，各地出台的补贴方案也各式各样。购房是市场行为，是发生于消费者和企业之间的私人民事行为，而政府财政属于公共领域，要为公共利益服务，所以以财政来补贴购房者明显不符合财政收入的用途，造成财政资金的浪费，同时也会造成不公正，因为政府财政不能只投向政府选定的某类群体。所以，这些政府措施的合法性，必须得到严谨的审视，错误的补贴应当得到纠正。

从更宽泛的角度来看，因为市场本身是变动莫测的，政府所掌握的信息是不完备的，所以出于尊重经济规律的考虑，对市场的行政性干预必须从一开始就谨防过度。由于行政干预总是要回应市场的变化，

这就有可能产生滞后效应，其结果往往会加大波动周期，不利于房地产市场的平稳发展。最近几年里，在中国的调控实践中，的确存在着调控过度的情况。比如说，当楼市过热、价格上涨过快时，过于急促地出台过于严厉的限制措施；而当楼市状况发生逆转，地方政府感觉需要以刺激来“救市”时，又走到另一个极端，甚至直接以财税收入来补贴购房者。像这样的大起大落，很不利于市场的健康发展和投资者理性的培育。为了楼市的合理发展，政府和市场之间的边界必须得到厘清，政府的调控行为必须首先合法，其次理性、有度。

### 楼市去库存应当重视和解决好的几个问题<sup>①</sup>

对于中国房地产市场的去库存化，中央经济工作会议上提出几种中国房地产市场去库存的办法。比如，一是让农民市民化，或让农民进城来消化当前过多的商品住宅；二是鼓励投资者购买住房出租，这样既可消化城市住房过多的库存，又可解决当前中国住房租赁市场不发达的问题，一举几得；三是要求房地产企业改变住房销售模式，降低住房销售价格；四是提高房地产业的企业集中度，实现住房市场规模效应；五是取消过时房地产市场的行政性限制政策等。这些政策，确实是与以往的房地产政策有很大不同，如果真正按照这些政策来落实，或许真的能够让中国房地产市场过高的库存得到消化。

一个方面，加快推进农民的市民化，加快城市化进程是增加当前住房需求最好的途径与方式。因为就目前的情况来看，中国的城市化进程还仅仅是开始，目前城市人口不到 8 亿，仍然还有 6 亿人口为农村人口。在农村人口中，即使有不少农民在城市里工作，但是由于户口制度、社会福利保障、教育等条件限制，使得他们无法在城市里真

<sup>①</sup> 楼市去库存应当重视和解决好的几个问题.2016-03-30.新浪新闻中心.  
<http://news.sina.com.cn/c/2016-03-30/doc-ixqssxu8578206.shtml>.

正扎根下来或没有市民化。因此，创造条件让农民进入城市，让农民市民化，是增加城市人口及加快城市化进程最为重要的方式，也是增加住房消费最为重要的途径。但是，就目前的情况来看，农民不能进城，不能够市民化，并非仅是因为需要落户政策、就业政策、教育政策等配套政策积极跟进的问题。这些方面当然重要，更为重要的是农民有没有支付能力进入城市购买住房的问题。如果农民没有支付能力在其就业的城市购买住房，连最基本的生存条件都无法满足，那么农民市民化就不可能实现。

要让农民进城、让农民在就业所在地市民化，成为住房市场最大的需求者，关键的问题就在于能否让农民所就业的城市的房价回归到理性的水平，在于这些城市有一部强有力的保护租房者的法律。只有让农民进入这些城市或是购买住房或是租房，农民才可能真正的市民化，真正进入就业所在的城市。如果这样不仅这些城市的住房库存化问题可以化解，也能够让中国的房地产市场真正走向持续发展之路。

另一方面，应当鼓励住房投资者购买住房出租。政府已经开始把住房租赁市场的问题提到议事日程。但是，要让中国的住房租赁市场健康发展起来，就有以下的一些问题需要解决。

首先是让更多的投资者进入住房市场购买住房再用于住房租赁。这个设想当然是好的。它是消化当前不少城市过高的住房库存的有效途径。但是，这就得知道，通过什么样的房地产政策来界定这些投资者购买的住房是投资并用于租赁而不用于房地产的投机炒作。就目前的情况来看，房地产税收政策连住房的投资与消费都没有界定清楚，那么这样的住房税收政策要想来区分住房的投资和投机更是不可能。因此，让居民购买住房用于投资而不是用于投机，我们就得用严格的税收制度把住房投资与投机区分开，否则就容易引发房地产投机炒作，把房地产泡沫再吹大。如果没有有效的房地产税收政策进行限制，只是用优惠政策让购买者进入市场购买住房，那么购买者既可以把所购



买的住房用于投资也可用于投机。如果住房用于投机，那么房地产市场的价格将继续推高，而过高的房价也将成为农民市民化、农民进城的最大障碍。

还有，除了有把住房投资和投机区分开的税收政策引导购买住房者将房屋用于投资及租赁，而不是用住房去投机炒作，还必须设立严格保护住房租赁者的法律。因为在中国的住房租赁市场，租房者往往是市场最为弱势者。如果没有好的法律来保护他们的利益，中国租房者的利益最容易受到侵害。这也是当前为何中国很多居民不愿意进入住房的租赁市场，而特别强调要有自己的住房的根源所在。而要做到这一点，不仅在于要尽快设立这样一部能够真正保护住房租赁者的法律，还得根据相关的法律安排设立保护租房者的中介组织，或相关的职能部门。

再一方面，这次房地产去库存化政策的一个要点，就是在于要求房地产企业降低房价。这些政策要求房地产企业改变住房销售模式，降低住房销售价格。这是以往的房地产政策从来不曾有过的事情。应当看到，房地产去库存化的降价，只能是通过市场化的方式来进行。不过，住房市场与其他市场有一个很大差别，就是住房不仅是不动产，也是唯一性产品，房地产开发商完全可以采取引发性的定价策略让房价向上走还是向下行。在这种情况下，政府的房地产政策就显得十分重要了。而这些房地产政策，说到底，就是一个利益如何分配的问题，就是一个地方政府、房地产开发企业、房地产投资者如何让利的问题。

让房地产企业让利的地方主要是那些高房价的地方。但是，在这些高房价的城市，房地产开发商一定会说，这些城市根本就不存在去库存化的问题，住房市场本来就是供不应求，所以房价会高。但是，实际上，正是因为这些城市的高房价，才要求政府要关注、要采取有力的政策让高房价降低，这也是房地产市场让利的焦点。

其实，这些城市的房价过高，主要的问题是投机炒作为主导，把

住房消费需求挤出在外。如果这些城市是以住房投资为主导，投资者又认为这些城市的房价还会继续上涨，那么各种资金就会涌入这些市场，这些城市的房价就会越推越高，泡沫也会被越吹越大。在这种情况下，如果政府能够出台政策，对这些高房价的城市的住房投机炒作和住房消费进行严格区分，并对这些投机炒作用严格的房地产税收制度来限制，同时减弱对这些城市住房投机炒作的信贷支持，那么这些城市的住房价格才会回归理性。这才是降低当前中国房地产市场价格根本所在。

而要做到这点，就得让这些高房价的城市采取对住房消费全面让利的房地产政策。而这种让利不是所谓的拆迁的货币化补偿及消费者购买住房所谓的补贴，而是要对住房投资及投机采取严格的限制政策，去除住房的过大的赚钱功能，而不是如 2014 年下半年以来那样采取各种税收及信贷优惠让更多的住房投机投资者进入市场。如果这些城市的地方政府反其道而行之，还是鼓励更多持有住房的投资投机者进入，那么这些城市要降低房价几乎不可能。

可见，降低房价是一种重大的利益调整，就得让高房价的城市出台有利于消费者的住房政策，让地方政府、房地产开发企业、住房投资者让利，这样才能真正去库存化，否则降低房价可能成为一句空话。如果房地产的政策能够在这些方面有真正的进展，那么房地产市场的去库存化就能够逐渐推进，并取得成果。

## 农民工“举家进城”有多难？<sup>①</sup>

贷款难、落户难、收入偏低且不稳定、非同城待遇等因素，还在制约着农民工等群体进城买房，多数人“有心无力”。

<sup>①</sup> 举家进城，“房”门能否再宽点？（热点聚焦·稳健去库存（中））. 人民网-人民日报. 2016-04-11. <http://house.people.com.cn/n1/2016/0411/c164220-28264422.html>.

据了解，在淄川区，出于孩子上学、养老等考虑，农民工购房意愿较强。抽样调查显示，淄博市淄川区近七成农民工都有在当地购房的意愿，但面对动辄五六千元一平方米的房价，3000元上下且不稳定的月收入，加上首付比例、公积金贷款限制等，大多数农民工都是“有心无力”。

在湖南，也存在同样情况。交通银行湖南省分行个人金融业务部副总经理胡昊给记者算了一笔账：

以湖南三、四线城市住房均价3500元为例，算下来一套100平方米普通住房的总价为35万元，按目前市场上首次购买普通住宅20%的首付比例计算，首付金额为7万元。2015年，全国农民工人均月收入是3072元，一名农民工用全部工资来支付购房首付，需要2年时间，但如果算上衣食住行、养家糊口开销，负担三、四线城市普通住宅就比较难了，不但首付高，月供也是不小的开支。

“农民工大多在民企工作，甚至是临聘人员，收入偏低，收入来源不稳定，很难达到银行信贷要求。”建行株洲分行行长贺涛介绍，现实中，农民工很难出具可靠的收入证明，收入难核实。如果农民工是短期工或临聘人员，大部分正规企业不愿意出具收入证明，还有不少农民工的每月工资收入是现金结算，无法提供银行存款账户流水。此外，农民工大多未缴纳住房公积金，不具备住房公积金按揭贷款申请资格，所以申请房贷难度不小。

张帅这个大学毕业5年多的农家子弟，终于在工作地山东淄博买上了心仪的房子。他告诉记者，由于户口不在本地，自己买房选择了商业贷款，利率比公积金贷款高出1个百分点以上，每月还款额3000多元，这笔支出占了家庭收入的1/3左右。他坦言，自己在买房中遇到了不少现实困难，“因为我的户口在外地，办理商业贷款时，银行要求我在本地找一个联系人，可跟银行借钱这种事，人家一听都怕将来惹上麻烦，谁也不愿意提供证明。”

因为户口问题，张帅还面临着一个尴尬，“如果把陕西的农村户口迁出来，村里就要把土地收回去，家里父母都不同意迁户口，可要是不迁过来，买了房子也不能直接在淄博上学，只能按借读处理。”张帅不理解，他已经在淄博工作了5年，社保、缴税都在这边，为啥买了房不能享受跟本地人一样的待遇？

“现在很多农民工和外来人口在工作地买房，更多是为了子女上学和就近享受公共服务，如果不把这个环节打通，鼓励农民工在城市买房就成了一句空话。”中原地产首席分析师张大伟认为，三、四线城市应逐步探索以居住证为核心的公共服务提供模式，农民工和外来人口只要在居住地买房了，就应当享受到与本地人同等的公共服务。

买房负担能否减一减？

一些房屋开发政策的限制成为增加买房负担的重要因素，一、二线城市与三、四线城市存在贷款利率倒挂现象，需防止“边去边增”的恶性循环，避免“旧库存没解决，新库存就出现”。

对三、四线城市购房者而言，首先盼的就是房企进一步降低价格。记者在调查中发现，目前房地产企业普遍对2016年5月1日将推行的房地产业营改增较为关注。有分析认为，营改增后将有利于三、四线城市低利润房企减负，给当地去库存提供更大降价空间。

淄博市淄川区颐中房地产开发公司财务负责人赵慧介绍，对于房地产开发企业来说，土地成本一般占总成本的40%，本次营改增政策规定将土地成本、建安成本等纳入抵扣范围，如果抵扣充分，估计企业的整体税负下降2%左右，为企业降房价、促销售提供了空间。“营改增可以为我们的房价带来5%的下降空间，大约每平方米能下调300元。”

一系列房屋开发政策的限制，提高了房产开发成本，也是增加买房负担的重要因素。近年来，为解决大城市停车难，一些地方出台了住宅小区车位建设的相关规范，普遍要求新建小区车位住宅比达到

1:1，这在一、二线城市政策效果不错，缓解了小区停车紧张问题，但在三、四线城市，由于居民购车数量还不多，停车空间较富裕，小区地下停车位出现了卖不动的景象。

记者了解到，为了尽量不占压资金，不少房地产企业采取了搭配销售的策略，即购买一套住房必须同时购买一个地下车位，但动辄10万元以上的车位对三、四线城市购房者是一笔不小的负担，加之银行和公积金中心普遍不接受车位作为抵押品进行贷款，相当于提高了购房者的首付比例。

除了引导房地产企业主动降价，银行的信贷支持也很重要。张大伟告诉记者，目前三、四线城市普遍执行20%首付比例，杠杆率已经处于较高水平，继续降低首付比例可能性不大，未来的信贷支持主要是通过引导利率下行，降低买房者的购房成本和还款压力。

相关资料显示，我国银行总体吸收存款成本在2.1%-2.2%之间，银行业正常的经营成本约1%，总体资金成本在3.1%-3.2%之间，而目前长期贷款利率在4.8%以上，银行放贷利率存在进一步下降的空间。

由于三、四线城市金融业竞争相对不足，利率没有充分市场化，出现一、二线城市与三、四线城市利率倒挂的现象，“北京等城市能找到八二折的优惠利率，但很多中小城市仍在执行基准利率，这显然不合理。”张大伟说。

此外，如何进一步发挥好公积金在降低买房负担方面的作用，值得探讨。张大伟建议，可以逐步考虑将现行的公积金政策扩大，为购买首套住房的群体提供普遍的低利率贷款支持，同时可以解决现有户籍、公积金存缴等方面的使用限制。

随着市场回暖，风险因素也有所抬头，首付比不断降低，对于未来可能出现的放贷风险，银行要有所防范。有银行反映，2015年以来，有些优质房地产商议价能力强，主动要求降低开发贷款的保证金

比例，降低贷款担保责任，银行一方面担心丢失优质客户，一方面又怕增加后续资产质量压力。有些房地产商也开始自己从事金融业务，给买房客户拆借资金，造成本身没有购买能力的买房人，通过零首付或低首付买房，到银行办理按揭贷款，这部分贷款风险不小。

淄博市齐商银行个人金融部个贷中心副主任宋志刚介绍，由于住房按揭贷款大多是中长期贷款，信贷风险往往需要在较长时期内才能显现，难以即时察觉。而当前不少房地产企业盲目扩张，资金缺口和债务规模不断扩大，资金链紧张，会影响到现金流的平稳运行，银行包括项目贷款银行和按揭贷款银行都有可能造成损失。

宋志刚建议，政府应加大支持力度，成立风险防范基金等，维持购房信贷的安全稳定，同时采取购租并举、适当降价等方式，加大对农民工等群体购房的支持力度，让政策红利真正惠及这一群体。

值得注意的是，伴随市场出现暖色，一些待开发的房地产项目提前开发了，又兴起新一轮投资热潮。比如，在温州，近期房市回暖，部分房企拿地热情高涨，中梁地产仅在 2015 年就拍得 8 宗地块，华鸿地产拍得 5 宗地块，过多地产项目的集中开发，极易给企业带来资金压力，倘若市场出现波动，某个项目销售不畅，将使企业陷入资金困局。

“眼下，特别需要防范去库存演变成新一轮土地开发热的倾向，防止‘边去边增’的恶性循环。”张大伟表示，在地方财政普遍较困难的情况下，房地产去库存应格外注意遏制地方政府新的卖地冲动，防止“旧的库存没解决，新的库存就出现”，鼓励房地产企业和地方政府积极顺应转型要求，告别传统的土地财政思维。

## 去库存，勿用蛮力搬重物<sup>①</sup>

一个月之内，沈阳再度出台了房地产新政。为了去库存，地方政府也是蛮拼的。

2016年3月28日，沈阳市政府发布《沈阳市人民政府办公厅关于促进房地产市场健康发展的实施意见》（试行）。根据意见，沈阳个人购买住房契税税率超过1%的部分由财政给予补贴。在住房公积金贷款方面，首次申请公积金贷款最低首付比例降至10%；家庭或个人可以使用住房公积金同时贷款购买两套房，第二套房贷款的最低首付比例为20%。最高贷款额度提高为单方50万元、双方70万元、三方90万元。主借款人可以与其父母或子女互用住房公积金进行贷款，互用住房公积金账户余额偿还贷款。

意见提出，支持高校、中等职业学校在校生、新毕业生购房。对高校、中等职业学校在校生购买商品住房的，给予每平方米200元的奖励政策。同时，对高校、中等职业学校在校生、新毕业生购买商品住房的，给予契税全额补贴政策。对毕业未超过5年的高校、中等职业学校毕业生在沈阳购买商品住房的，给予住房公积金政策支持，最高贷款额度为单方60万元，双方80万元<sup>②</sup>。

这不禁让人联想到前不久的沈阳“零首付”一日游。2016年3月1日，沈阳市政府曾发布过一版“短命的”房地产新政，其中规定对毕业未超过五年的高校、中等职业学校毕业生，首付比例实行“零首付”政策。消息一出，很快引起各方关注。而就在“零首付”引起热议时，沈阳市委宣传部官方微博于当日22时称，暂停相关“零首付”政策。这一新政仅存活了不足8小时，即被叫停。

毫无疑问，沈阳市政府密集出台的楼市新政，与中央政府去库存

<sup>①</sup> 去库存，勿用蛮力搬重物[N/OL].北京商报.2016-03-29(02).

[http://epaper.bjbusiness.com.cn/site1/bjsb/html/2016-03/29/content\\_329451.htm?div=-1](http://epaper.bjbusiness.com.cn/site1/bjsb/html/2016-03/29/content_329451.htm?div=-1).

<sup>②</sup> 沈阳出台房地产新政去库存[N/OL].人民日报.2016-03-29(23).

[http://paper.people.com.cn/rmrb/html/2016-03/29/nw.D110000renmrb\\_20160329\\_8-23.htm](http://paper.people.com.cn/rmrb/html/2016-03/29/nw.D110000renmrb_20160329_8-23.htm).

的决心密不可分。2015 年底，全国住房城乡建设工作会议上，住建部部长陈政高对 2016 年工作任务做出部署，要把去库存作为房地产工作的重点。

而这份决心，必然是迫于国内如泰山压顶一般的库存压力。统计局数据显示，截至 2015 年末，我国商品房待售面积达 7 亿平方米，达历史峰值。而据中国指数研究院数据显示，截至 2016 年 2 月，沈阳商品房可售面积 4545 万平方米，去化周期为 33.1 个月，远超 10-15 个月的正常去化周期。

库存高起，沈阳市政府显然十分焦虑。然而尽管希望迅速破解房地产库存压力的心情急迫，政府办事也要讲求章法和要领，要合乎市场和法律的逻辑。

通俗地说，政府的财政支出实际上是在替纳税人花钱。如今用纳税人的钱来补贴学生买房，既不合情也不合理。去库存是要拼尽全力，但盲目地发号施令，只会过犹不及。库存压力愈大，愈要寻找巧妙的化解方法，这也是对政府治理能力的考验，切忌用蛮力搬重物。

三四线城市去库存压力居全国之首，这是有目共睹的事情。但冰冻三尺非一日之寒，去库存也不是在短期内就可以完成的，“过火”的政策只可能造成更加不可化解的风险。

最近一段时间以来，大学生“校园贷”频频曝出的债之不回、约之不守等问题，已经证明了学生群体的信用风险之高。在给予住房公积金政策支持和购房奖励的基础上，还要进行全额补贴契税，将去库存的希望寄托在学生身上，无疑又抬高了杠杆。而杠杆翘不起库存，却能将风险成倍地放大，此事为之慎危。

实际上，与其一味地鼓励学生、农民购房，不如来一次彻底的税费减免。亦或是摆脱地方政府长期存在的房地产依赖症，让房价回归合理区间，同时加快调整产业结构，创造更多的就业机会，以此来催生大规模的购房需求，才能有效化解库存压力。



## 房票：一种兼顾去库存和留人口的政策建议<sup>①</sup>

目前中国楼市库存存在的问题，能否有效去库存可能影响到中国经济和金融是否稳健。按商品房销售面积每年增约 4%，房屋新开工面积每年递减约 8% 的情景估测，可能需要到 2019 年前后，中国楼市库存状况才能得到根本缓解。如何达成去库存的同时，维持城市活力，保障市民工作居住环境的持续改善？我们建议可以采取房票的做法进行试点尝试。

所谓房票，就是对安置房模拟评估价值，结合被拆迁人选择的安置面积以及其他相应的奖励、补助等结算为“房票”，拆迁农户凭房票到招标入围的楼盘内购买商品房。

第一，目前楼市去库存极不均衡。一线城市房价升，库存小。考虑到大城市核心区房屋交易以存量二手房为主，地方政府无力在核心区提供更多的土地供应和新增商品房供应，因此一线城市核心区的供求失衡矛盾，很难有好的化解途径。同时，三四线城市的楼市仍然低迷，究其根源，在于人口和财富的流动。越来越多的富裕人群，高知高技能人群，冒险进取人群，带着他们的财富、社会资源和远大梦想，涌入一线城市。中国人口流动的趋势，更大程度上，似乎不是城镇化，而是超大城市化。大城市的繁华和小城镇的破落并存。

第二，去库存的失衡和人口流动取向密切相关。我们可以观察两个例子，一个例子是东三省，另一个例子是百强县。东三省经济转型艰难是不争的事实，除了产业结构的问题之外，人口持续大量流失可能也是重要原因。以黑龙江为例，在过去五年，该省户籍人口不断减少，仅靠流动人口的增长，勉强维持总人口的低水平平衡。户籍人口的减少，和大致相同的常住人口的增加，意味着黑龙江省内一些精英人口和财富流出本省，补充的流动人口中，如果常住人口没有加速落

<sup>①</sup>钟伟.房票：一种兼顾去库存和留人口的政策建议[N/OL].21 世纪经济报道.2016-03-31.  
[http://epaper.21jingji.com/html/2016-03/31/content\\_36450.htm](http://epaper.21jingji.com/html/2016-03/31/content_36450.htm).

户的意愿，那么全省人口可能面临净流失的拐点。这对振兴东北经济带来困扰。

如果说东三省的例子受到较多关注，那么百强县的人口流失则有某种繁华退去的隐秘。中国百强县应该说经济实力超群，居住环境尚好，基础教育和职业培训水平也不弱，大多集中在长三角和珠三角。这些百强县人口变动的现状大致是：户籍数在约 100 万人，常住人口在约 10 万-50 万人，城市化率普遍高于 70%，绝大多数百强县的人口变动是，户籍人口主要依赖农民进城而略有增加，但加上常住人口之后，百强县呈人口微增或不增的状况。放大到江苏的地级市，例如无锡、南通、常州等，大致的人口流动结构是：每年流失高考生源数万人，同时省内流入该城市的人口略微多于高考生。这种人口总数不变结构变也有潜在风险，毕竟百强县流失出去的是本县的富有知识和创新的年轻人，流入的则是技能偏弱的省内农民。也许我们可以说，无论黑龙江还是百强县，都可能因为持续流失财富和人口，使得城市的未来堪忧。

第三，在一个不断流失财富和人口的城市，无法有效推动经济结构转型和楼市去库存。即便三四线城市房价不涨，但也只是春节偶尔热闹，平时却是冷清的商业氛围，以及本地居民收入增长持续放缓。在我们看来，如果一个城市能够留下年轻人，那么就留得了城市的未来生命。在此设想下，以房票推动兼顾楼市去库存和留人才，也许是一种政策选择。所谓房票，是地方政府发行的，以地方财政为信用背书的，记名的行政辖区内商品房购房现金抵用券。也就是说，特定的购房者如果持有一定金额的记名房票，他可以在某市县在售的商品房选择任意户型购房，房票可足额抵扣房款。开发商收取房票后，承担兑现房票义务的是地方政府。当然，一些地方政府的信用有时候也往往不是成色十足。

第四，享受房票的人群，大致可以分为三类，第一类是地方政府

想要招揽的本地高考学生，学成之后如能回到家乡效力，也许能享受到房票待遇；另外就是地方政府需要的技术型人才，其中可能包含部分被大企业分流或提前退休，但仍然年富力强的人才。如果这些人能和地方企业签订长期用工合同，则可领取地方政府的相应房票。第二类是已在地方居住的常住人口，包括已符合积分入户，和有可能符合积分入户的年轻人，主要是外来工商小业主，技术蓝领等。第三类是原来保障房、棚户区改造所覆盖的居民人群，以及为新型城镇化所覆盖的农民群体，地方政府可以综合运用现金补偿、房票补偿和社会保障等手段，吸引外来人口和农民的市民化。由于房票是记名的，和持有者的本地劳务雇佣合同相关的票据相符，因此它在很大程度上，可以吸引本地人才回流，吸引外地人才落户和吸引本地农民持续融入社会。如果本地较好的商品房售价为 100 万元，而地方政府招募的人才或特定居民持有和五年工作合同对应的 80 万元房票的话，则意味着这个人在本地购房，只需支付 20 万，其余 80 万由房票抵扣，也就相当于地方政府为留住此人，提供了接近每年 16 万元的购房补贴。

第五，地方政府怎样算清房票账？首先，所谓在售价格 100 万元的商品房，真实成本并不高。我们估计，在绝大多数情况下，这些商品房的设计、建安和景观等成本可能在 20 万元，这些商品房的土地出让价可能也在 20 万-25 万元，而其实地方政府真正用于商品房土地整理的成本可能明显更低。因此，不恰当地说，一套只含建安和土地整理成本的“免税费”商品房的真实成本，大约也就 30 万-40 万元。考虑到土地税费地方政府早已收取，即便给予开发商合理利润，政府发行记名房票的实际财务成本并没有那么高。其次，地方政府对享有房票的人群，可以从城市未来、商业利益和政策义务多角度衡量，吸引外来人才长期居住是商业利益，完成常住人口市民化，和推动农民进城融入城市生活是政策义务。失去了适度集聚，持续稳定的高素质人口，一个城市也就失去了未来。相反，这些因房票而留住的人才，

也许能推动地方从就业、创业到商业氛围的逐渐繁荣。再者，地方财政向开发商兑现房票可以有多种综合手段，如果适当借助金融工具，房票对地方财政的资金压力，比单纯的货币化补偿要小得多。同时由于使用房票购房之后的商品房并不能随着享受者的违约离开而离开，因此，地方政府仍在房票持有者完成其约定义务之前，对房屋产权具有较好的限制流动权利。由于持有房票者是按照自己的喜好购置房屋，很大程度上也解决了人才集中引进，保障房集中安置等行政“集中”色彩，带来的社群融合问题。

房票是否行得通？也许还需要仔细斟酌，将预案设想得更充分细致一些。房票设计的初衷，在于引导人口和财富新的流动格局，从而逐步缓解中国日益严重的超大城市病，使楼市去库存相对均衡，也使区域经济的增长，因人口和财富的再配置，而具有某种解决的可能性。如果按现有的人口迁徙轨迹继续移动，超大繁华的都市背后，可能是广为凋敝的中小城市。