

工作研究

德州市房地产市场运行情况调研*

高 红

(德州市国土资源局, 山东 德州 253012)

众所周知,房地产业是经济发展的支柱性产业,其兴衰成败直接关系到经济发展的命脉。德州市的房地产市场发展现状如何,新的形势下,政府应如何应对?为了对全市房地产市场有个客观清晰的认识,笔者对近几年德州市房地产市场的运行情况进行了调查和分析。

1 房地产市场运行的基本态势

(1)房地产投资势头依然迅猛。2004年全市共完成房地产投资额 35.98 亿元,比 2003 年增长 44.67%;2005 年为 39.53 亿元,比 2004 年增长 16.9%。

(2)商品房售价稍有增长。2004 年底,德州市商品房平均售价为 1 780 元/m²,2005 年为 1 812 元/m²,增长 1.8%。

(3)房地产开发贷款比例降低,自筹资金比例增加,开发商抗御市场风险的能力较强。2005 年房地产开发贷款为 7.3 亿元,仅占同期房地产投资额的 18%,同比下降 10%;开发商自筹资金占 44%,同比增长 16%;其他资金占 38%,同比下降 6%。这“两降一增”的数字一方面显示了宏观调控的力度,发展商从银行所拿到的贷款比以前减少了;另一方面,按照国家的有关规定发展商的自有资金比例应该达到 35%,德州市已超出 11 个百分点。由此可见,德州的发展商在抗御市场风险的能力上是较强的。

(4)房地产投资市场萎缩、新开工面积减少。近期土地使用权公开出让流拍严重,2006 年 1—4 月,德州市区流拍宗地的比例高达 81%。2004 年市区住宅施工面积 210.8 万 m²,其中新开工面积

140.7 万 m²,竣工面积 51.8 万 m²;2005 年住宅施工面积 177.25 万 m²,新开工面积 126.97 万 m²,竣工面积 52.99 万 m²,分别为 2004 年度的 84%,90%,102%。

(5)交易量减少。德州市 2004 年商品房总销售面积 205.32 万 m²,其中,住宅销售面积 175.58 万 m²;2005 年商品房总销售面积 158.94 万 m²,住宅销售面积 147.8 万 m²,分别比 2004 年度下降 22.6%和 15.8%。2004 年全市商品房销售总金额 32.86 亿元,2005 年是 25.16 亿元,下降 23.43%。

(6)二手房交易趋冷。2004 年二手房成交量 48.53 万 m²,2005 年成交量 33.64 万 m²,比上年下降 31%。

(7)商品住宅空置率升高。2004 年市区商品住宅空置面积 1 万 m²,占同期商品住宅竣工面积的 2%;2005 年上升为 4.5 万 m²,占同期商品住宅竣工面积的 8.5%。

(8)房地产开发实际供地量过大。自 2002 年初,德州市的 4 类用地(房地产开发、商业、商品住宅、旅游)实行公开出让。2005 年市区(包括德城区、新城区、经济开发区和商贸开发区)房地产开发用地实际供应面积是 166 万 m²,住宅用地实际供应面积 146 万 m²,分别为 2002—2004 年 3 年总量的 1.35 倍和 1.48 倍。

2 房地产市场运行状况分析

(1)住宅房市场需求量仍处于需求旺盛期。城市化进程的加快、城市人口的增加是房地产业发展的内在动力。德州市 2005 年新增城市人口 15.9 万人,按 2005 年 3 月统计的城市人均居住面积

收稿日期:2006-05-26;修订日期:2006-10-08;编辑:杨学作

作者简介:高红(1968-),女,河南清河县人,高级经济师,主要从事土地价格评估工作。

29.09m²计算,要满足 2005 年新增城市人口的居住要求,需要住宅 472.5 万 m²;2005 年市区新增城市人口 1.9 万人,需要住宅 55.27 万 m²。城市化进程的加快促进了人口、资金等要素和产业迅速向城市集聚,直接带动城市人口的住房需求。新婚家庭的住房需求。2002 年德州市新婚家庭数只有 19 812 户,2003 年猛增至 41 264 户,2004 年增至 46 454 户,2005 年为 37 580 户。城市房屋拆迁产生的大量被动需求。随着城市化进程的加快和城市改造力度的加大,德州市城市房屋拆迁进入快速发展阶段。

原有城市人口对住房面积的扩大和住房品质的提高,成为当前住房的一个真实有效需求。2002 年末全市户均面积只有 20.95m²,2005 年 3 月增至 29.09 m²,仅 2 年多,户均面积扩大了 38.85%。

(2)住宅用地潜在供应量大,房价已达到阶段性顶峰,2006 年内房地产升值空间将相对稳定。尽管同期收入的增长、土地价格的上涨等种种因素都会推动房价上升,但这些都并非房价上升的决定性因素,决定房价的主要因素应为相辅相承的两方面,即供应量和需要量。当供应量大于需求量时,任何因素都不能阻止房价的下降;而当需求量大于供应量时,任何因素也都不能阻止房价的上升。从市场供应的角度来讲,近期住宅用地潜在供应量大,2005 年市区仅通过招拍挂的形式供应的住宅用地,可建商品住宅 190 万 m²,是同期住宅销售量的 2.07 倍;2006 年第 1 季度招拍挂供应的住宅用地,可建商品住宅 52 万 m²,占 2005 年住宅销售量的 57%;另外,郊区村庄改造、经济适用房用地等等造成的新增住宅用地还未在统计之列。尤其是郊区村庄改造,由于其销售价格符合大多数消费群体的需求,使其占有了一定的市场份额。因此,2005 年推向市场的住宅用地量大大超过了市场需要量,尽管德州市房地产市场正处于房屋需求旺盛期,但面对如此之大的潜在供应量,仍需要 2~3 年的消化期。同时,市区商品住宅空置面积 2005 年比 2004 年多出 3.5 万 m²,但 2005 年的商品住宅竣工面积仅比 2004 年多了 1 万 m²,空置面积空增了 2.5 万 m²,这说明,2005 年商品住宅市场供应已基本饱和。从以上因素考虑,目前房价已达到阶段性顶峰,2006 年房地产升值空间将相对稳定。

3 存在的问题

(1)目前,德州市房地产市场信息披露工作还

不完善。主要表现在信息披露滞后、不全面、共享性差等方面。使政府、企业和消费者对市场的判断和决策既有盲目性,也有滞后性,严重影响了市场的健康发展。

(2)一些城郊村改造成变相的房地产开发,扰乱房地产市场的正常秩序。城郊村改造的推行,缺乏配套的监督和制约措施。有些城郊村名义上是搞村庄改造,实际上其大部分房屋卖给了村外的人们,虽然发的是村民宅基地证,但因为房价非常便宜,占据了一定的市场份额,扰乱正常的房地产市场秩序。

(3)房地产开发中的未批先建现象破坏了房地产市场公平竞争的平台。2002 年初,德州市敲响土地使用权公开拍卖第一槌,房地产开发等 4 类土地从制度和形式上步入公开出让的轨道。但是,有许多的开发商不是去公开出让的市场上买地,而是投机取巧、钻政策的空子,把政策规定可以协议出让的土地买到手,然后不经过任何转变用途的批准就进行建设,建设完成后,政府也只能协议出让给该开发单位,使土地未能真正进入公开出让的轨道,造成了房地产市场的混乱局面。

(4)近期房地产开发用地供应量过大,打破了房地产市场的供需平衡。2005 年供地量为 159.82 万 m²,是前 3 年总供地量的 1.06 倍;可建商品住宅 189.8 万 m²,是同期住宅销售量的 2.07 倍。2006 年仅第 1 季度的供地量就超过了 2005 年总供地量的 1/2。郊区村庄改造、市区先建后批的住宅用地、经济适用房用地、单位自建住宅等造成的新增住宅用地未在统计之列。尽管德州市房地产市场正处于房屋需求旺盛期,但面对如此之大的供地量,仍需要 2~3 年的消化期。

(5)涉及房地产市场的行政手段要慎用。强化对房地产市场的宏观调控,应采取微调措施,实行软着陆,避免采用简单的行政手段,引起市场的大起大落。德州市各界普遍反映房地产的政策要保持相对稳定性,保证房地产市场的稳定、公平、安全、健康发展,有效防止楼市动荡,造成金融风险。像出台房地产开发用地年度供应计划、城郊村庄改造计划等涉及房地产市场的行政手段前,一定要邀请业内专家反复论证。房地产业对拉动经济增长具有重要的作用,与宏观经济运行、人民居住条件改善和财产权利的保障关系密切,对房地产市场的引导和调控,应立足保持房地产市场的健康发展为基本,珍惜房地产

市场来之不易的繁荣局面;同时要防止楼市动荡,要稳定房价而不是降低房价,避免因房地产价格过度缩水,使已购住房家庭的财产总值缩水,影响金融资产的安全,影响今后的经济增长速度。

4 对策和建议

(1)政府和有关部门应把房地产信息披露作为宏观调控的重点工作来抓。房地产信息的引导作用,对房地产市场的健康发展具有决定性的作用。正确、及时、全面的房地产信息,会正确地引导相关部门、开发商、消费者作出正确的决策,由此带来市场中不同链条的平衡状态,推动市场的健康发展。加强房地产市场信息披露工作,应出台《房地产市场信息披露工作制度》,对披露的载体、时限、内容等要作出严格的规定;各级国土资源管理部门要密切注视房地产市场变化动态,准确把握市场走势,严格控制土地供应总量,适时加以调控,及时公布年度公开出让的房地产开发供地计划;各级建设和房产管理部门要及时调查并按季公布房产开发投资、房产价格、房屋空置等情况和数据;同时,土地、建设、房产等部门应相互合作,定期做房地产市场情况分析、预测,并从媒体上公布;应以网络互联网发布为主,建立房地产市场网站。

(2)科学确定房地产开发用地年度供应计划,建立土地供应计划听证制度。能左右房地产市场的宏观调控措施无非是房地产信贷和土地供应,就一个地区或区域来讲,应从土地供应上分析原因、采取措施。科学确定房地产开发用地年度供应计划,是房地产市场健康运行的根本保障。地方政府应根据预期城市新增人口量、新婚家庭数等因素确定年度

房地产用地供应计划,并对土地供应计划实行听证。

(3)健全住房供应体系,加快廉租住房建设,取消行政划拨供地方式或用市场机制规范经济适用房。为了解决低收入和困难家庭的住房问题,应进一步加大廉租住房制度的建设力度,廉租房为公有产权,只租不卖。进一步加强经济适用房的管理,根本出路是在生产、销售、流通过程中全面实行市场化。取消行政划拨供地方式,采取招标方式供地,综合评标,房价低者得。缩小范围和规模:将经济适用房的供应范围从中低收入家庭压缩到中等偏下和低收入家庭的范围内,重点解决拆迁户和无房户的住房问题。要进一步明确经济适用住房的建设标准,缩小户型,完善供应和上市办法,确保政策的针对性。进一步搞活房产二级市场,使二手房成为满足中低收入家庭的一个重要渠道

(4)抑制房地产开发商的投机行为。防止先建后批、卖“楼花”。严格执行 4 类土地公开出让的规定,对未批先建的要及时发现、及时勒令停工,决不能以协议出让方式简单处理。加强预售许可管理,对没有批准“预售许可证”的,以“内部认购”等形式卖“楼花”的,要从严处理。

(5)推行土地年租制。现在加入 WTO 已经 3 年,房地产业也面临着一个如何和国外接轨的问题,目前,多数国家和地区是将土地和房产合在一起征收物业税,把开发商向国家交纳的土地出让金分一部分或全部由购房者在购买房子之后自己逐年缴纳,而当前我国是让消费者一次性将长达 70 年的税费和地价缴清,无形中增加了购房负担,政府应通过机制创新,让消费者在购新房时多一点“轻松”,从而利于房地产业的持续健康发展。

青岛市城阳区出台治理商业贿赂八项承诺

青岛市城阳区国土资源局为进一步推进治理商业贿赂工作,近日出台了国土资源工作人员“八项承诺”,对违反承诺规定的,一经发现,视情节轻重和本人态度,依法依规严肃处理。具体内容是:

坚决贯彻执行关于治理商业贿赂的各项规定,恪守职责,严格自律,依法行政,不办关系地、人情地;坚决杜绝利用职务之便,指定或向办事方授意由指定中介机构从事土地使用权、探矿权、采矿权,地质灾害咨询评估和项目设计等相关工作,获取不正当利益行为;坚决杜绝在行使监管权力的过程中索要、收受企业及相关人员给予的现金和各种有价证券、支付凭证等行为;坚决杜绝帮助违法违规用地单位以不正当手段获得各种资质、减轻或逃避处罚的行为;不利用工作之便接受相对人的现金、有价证券、支付凭证等钱物;对由于客观原因一时难以拒收的钱物,事后立即退还或通知局纪检监察室记录在案,统一按规定处理;不参加、不接受有可能影响公正行使监管权力的宴请、旅游参观、娱乐等高消费活动;积极推进行政权力公开透明,自觉接受社会监督,坚决拒绝一切商业贿赂;树立正确的世界观、人生观、价值观和权力观、地位观、利益观、政绩观、发展观。八小时之外,严于律己,慎独慎微。(城阳区国土资源局)