



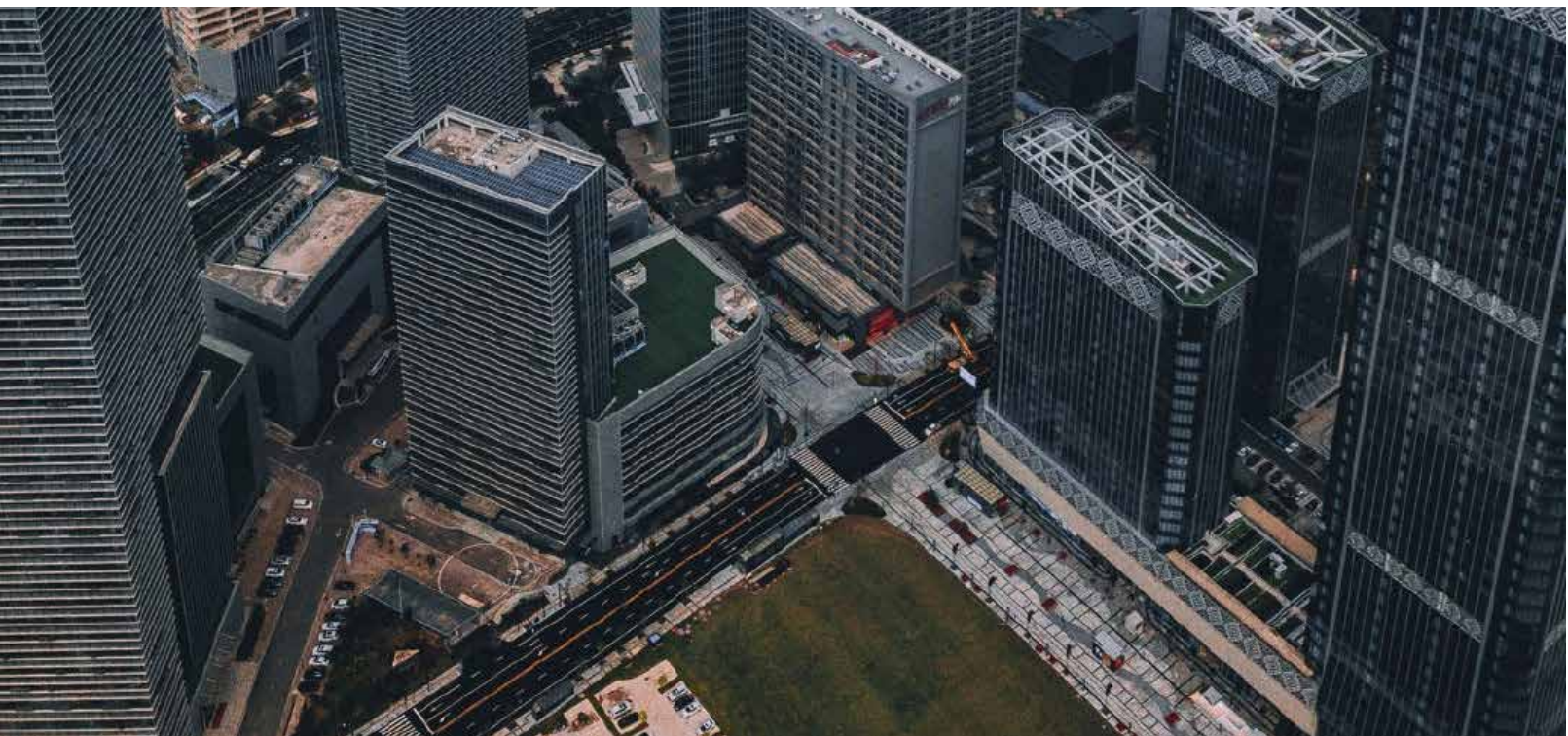
2018/11

SHINIAN NANNING LOUSHI HUIGU
SHICHANG BIAOXIAN YU TIAOKONG ZHENGCE

十年南宁楼市回顾：市场表现与调控政策

文_黄珂（广西大学商学院数量经济系博士研究生，金科地产云广区域公司城市研究经理）

李瑞红（广西财经学院讲师，广西产业与技术经济研究会执行会长）



2008—2018年，这十年间南宁楼市快速发展，商品房销售面积从2008年的441万平方米上升到2018年的1228万平方米，十年累计涨幅约176%。商品房销售均价从2008年的4122元/平方米上升到2018年的10747元/平方米（含精装价），十年涨幅约161%。南宁楼市的骤然变化，背后蕴藏着什么含义？释放怎样的信号？本文厘清十年来南宁楼市的变化特点，分析政策的导向指引，为楼市健康发展建言献策。

一、十年南宁楼市市场表现特点

十年间，南宁楼市风起云涌，变化非常，整体来看，可以将这十年来南宁楼市销售量和房价走势概括得出如下特点：

特点一：商品房月度销售面积走势规律较稳定，个别受房地产市场调控政策影响较大的年份除外。

十年中除个别年份以外，每年月度商品房销售面积存在较稳定的走势规律：上半年，1、2月因春节效应楼市销售面积为全年中较低，3月开始缓慢回升，至5或6月达到上半年最高点；下半年，在多数年份中，7月均延续5、6月高成交势头，但8、9月销售面积明显回调，10月开始市场再度逐步走高，在11或12月达到全年最高点，主要原因是年底开发企业需回笼资金和完成全年销售业绩，年底多采取优惠手段促进销售策略。但个别年份如2011年施行楼市限购政策，限购政策一是限制部分购房人进入楼市，二是影响购房人购买力，三是显著改变市场预期，因此2011年商品房销售面积走势结构与其他年份差异较大，1、2月全年销量最高。

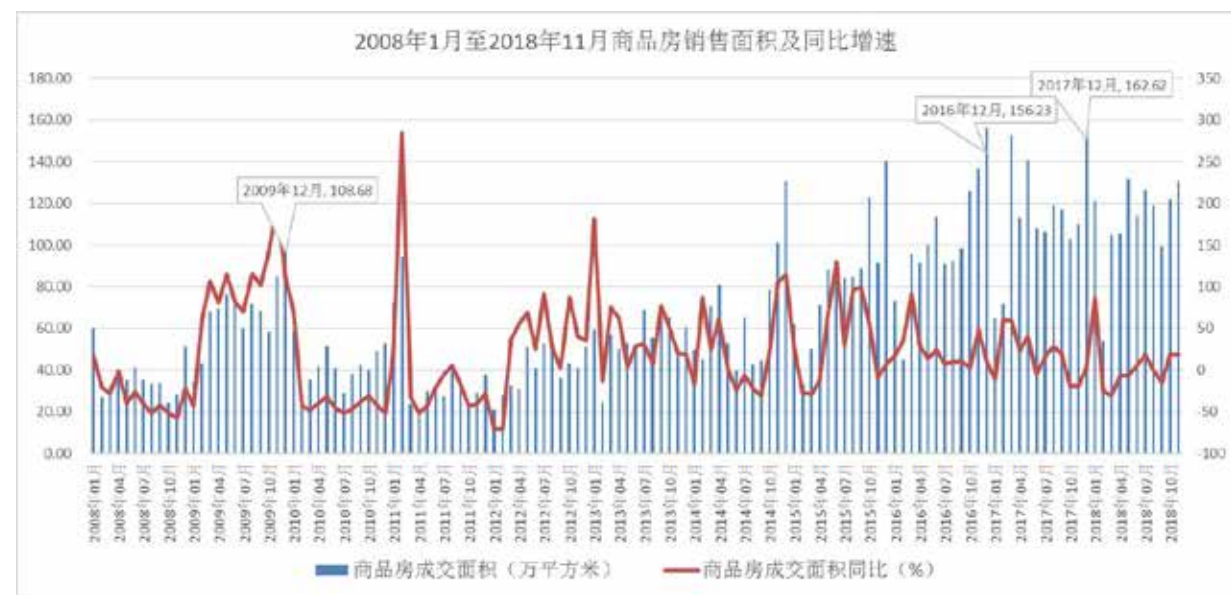


图1 2008年商品房销售面积情况

特点二：商品房销售面积受调控政策影响明显，但“刺激性”和“抑制性”调控政策对商品房成交量作用效果非对称。

过去十年，南宁市年均商品房销售面积683万平方米。如果以年均销售面积划分销售面积“大小”年，十年来呈现6年“小”、4年“大”格局。其中2009、2014、2016、2017、2018年年均商品房销售面积均超过695万平方米，这几个年份有的是宏观政策环境和房地产市场调控环境宽松的“刺激性调控”年份，有的是前期宽松政策终止尽管处于调控期但市场需求仍然旺盛的年份。另外，我们发现“刺激性调控”容易引发成交量暴涨，如2008年底至2009年、2015年和2016年宽松的政策环境，楼市需求短时间内得到释放，大幅推高成交量，形成十年来南宁楼市销量“大”年；“抑制性调控”在调控初期对成交量有抑制作用，但随政策效应逐渐被市场消化，成交量往往朝逆调控方向反弹，如2011年南宁楼市开启限购，限购政策出台后的两个月内市场被打压至冰点，但2011年下半年和2012、2013年逐渐反弹回升。



图2 2018年南宁市商品房销售情况



南宁五象新区。



特点三：十年南宁房价历经单边上涨、震荡上行和区间波动三个阶段，上行周期长，下行周期短。

从商品房均价整体趋势上来看，南宁楼市房价在过去十年历经单边上涨、震荡上行和区间波动三个阶段：第一阶段，2008年1月至2010年2月，商品房销售均价单边上涨持续时间约3年，从4285元/平方米上涨到6714元/平方米，整体涨幅近90%；第二阶段，2010年3月至2012年12月，从6679元/平方米到7984元/平方米，整体涨幅20%，房价涨幅和涨速明显下降；第三阶段，2013年1月至2016年5月，商品房单月价格在8000元/平方米上下箱体内存波动，本轮房价上涨，2016年6月至今，商品房销售均价从7663元/平方米一路飙升至2018年11月末的10258元/平方米。以上事实说明，在当前我国经济发展步入“新常态”背景下，房地产市场也存在“新常态”特征，房地产市场走出了持续近十年的单边快速扩张市场，房价走势特征由单边上涨转变为周期性波动，但市场也会因低利率、宽松的房贷条件等因素刺激重回涨势。

表1 十年南宁市楼市调控政策工具手段

调控方式	具体手段
需求侧管理	限购、限贷、补贴
	首套房、二套房首付款比例和贷款利率
	商业银行收紧或放松按揭贷款发放
	调整契税、营业税或增值税等税收工具
供给侧管理	调整建设用地供应总量、节奏等
	调整中小户型住房比例
	调整保障性住房供应量和比例、棚户区改造力度
行政管制	限购、限价、补贴、土地用途、规划设计条件审批调整等
	相关问责考评机制
	市场监管整顿房地产市场秩序

二、十年南宁楼市调控政策回顾

房地产市场调控政策兼顾多重目标，如保持经济增长、民生保障、财政收入、金融稳定等。十年来，如表1所示，南宁市房地产市场调控政策主要涉及需求侧管理、供给侧管理和行政管制三类市场调控工具，其中部分政策有交叉。

需求侧管理调控政策的主要意图，是通过抑制或刺激需求从而实现遏制房价过快上涨和调节商品房销售面积的目的。以“抑制性调控”为例，其具体方式包括：一是以户籍、税和社保缴纳情况等指标为界限，通过行政性的限购、限价、限贷减少需求，将部分购房人直接挡在市场之外；二是通过提高首套房和二套房按揭贷款的首付款比例和贷款利率来提高购房者的进入门槛，增加购房人成本，减少购房需求，商业银行收紧或放松住房按揭贷款的发放，不向部分购房人发放按揭贷款；三是通过调整中间交易环节的税费来调节市场供求。

供给侧管理主要是通过调整市场供给，进而调整供求关系。梳理过去十年的相关政策文件，供给侧管理主要涉及的工具包括：一是调整建设用地供地总量、节奏；二是调整普通商品住房供应量和比例；三是调整保障性住房供给和棚户区改造力度。

行政管制以行政命令的方式调节市场供求和秩序。一是通过限购、限价、补贴、土地用途、规划设计条件审批调整等方式调控市场；二是在政府内部实行房价调控工作责任制，建立地方政府及相关官员的考核问责机制落实责任；三是强化对市场的监管职能，包括加强商品房市场预售管理、查出捂盘惜售、引导企业合理定价、执行明码标价、查处价格违法、房地产广告管理等。

三、楼市短期反周期调控与长效调控机制相结合

回顾过去十年，全国房地产市场总体呈现价量齐涨态势。南宁楼市跟随全国大环境，十年来新建商品房销售价格经历单边上涨、震荡上行和区间波动三个阶段，多数年份和月份处在上涨时期，近年来总体而言房价上涨趋缓。这其中除了宏观城市经济因素、房地产行业自身规律以外，房地产调控政策对稳定市场也起到显著效果。然而必须看到房地产市场调控本质，实际是针对市场的周期性波动所采取的反周期临时措施，而当前经济大环境下房地产市场根本问题是与土地、人口、财政税收等方面相关的供给侧和体制方面的结构性问题。因此中央经济工作会议精神强调防范房地产市场风险，构建市场调控长效机制，其主要意图是从根本上解决房地产市场的问题。展望今年和未来一段时期，对待房地产市场建议从短期和长效两个角度出发，既要继续坚持平抑房地产市场大起大落的反周期短期调控策略，更要未雨绸缪地积极研究符合南宁楼市实际的房地产市场长效调控机制。具体而言有如下建议：

（一）短期多管齐下构建楼市反周期政策调控体系

着力从土地调控、金融调控、投资控制、市场监管、总量控制和税收调节六个方面多管齐下，构建楼市短期反周期调控体系。在土地调控上，借鉴重庆经验，发挥政府在地价控制方面的重大作用，通过增大土地供应量来降低地价，设置土地价格相关硬性指标，如引导和调节楼面地价占当期房价符合一定比例。研究历史上建设用地出让面积与商品房销售面积之间的关联规律，从商品房销售面积倒推建设用地出让总量和结构；在金融调控上，金融机构根据市场环境和风险情况控制信贷杠杆水平，推动驻邕主要金融机构与国土房产部门信息互联，对房企企业和购房人施行差别化信贷政策；在投资控制上，把握房地产开发投资与城市固定资产投资比例



在土地调控上，借鉴重庆经验，发挥政府在地价控制方面的重大作用，通过增大土地供应量来降低地价，设置土地价格相关硬性指标



关系；在市场监管和总量控制上，保持当期商品房市场基本供求平衡，强化商品房预售、销售和预售资金管理。建立诚信房企和中介企业评价体系，政府部门对优秀诚信企业提供各类事项办理便利通道。

（二）长期加强市场供给侧建设，构建楼市长效调控机制

首先，在城市经济、人口和土地层面，深入研判城市产业发展水平结构演化和城镇人口总量、增速及结构变化的动态格局，根据城市产业、人口发展调整建设用地指标，优化资源配置。明确不同城区定位，发展“多中心组团化”城市空间发展格局，避免各类资源和人口向部分热点城区板块过度集中，通过不断优化提升目前属于非热点区域基础设施和配套设施完善程度，与热点区域形成差异化区域竞争格局，从根本上缓解热点地段地价过高、个别地块项目供需矛盾突出、部分偏远地块不受市场关注的矛盾。

其次，在房地产市场层面，着力要发展租售并举的多层次住房市场。引导通过政府、企业和金融机构的共同合作，建设形成活跃度高、稳定性强、规范的租房市场。探索“先租后买”“租售结合”“倒按揭”“共有产权”“过渡性产权”等多种形式灵活的产权制度，在防范风险的前提下，勇于创新把握时机积极试点，从试点中吸取经验，以多种方式实现住有所居，确保住房成本与城市经济发展水平和城镇居民可支配收入相适应。🏠