

新时期房地产业创新管理

——以安徽省为例

杨帆

安徽财贸职业学院经济贸易学院, 安徽 合肥

收稿日期: 2024年7月16日; 录用日期: 2024年7月30日; 发布日期: 2024年9月5日

摘要

随着国家政策的调整和经济快速发展,我国房地产行业先后经历了2003年、2008年、2016年以及2018年四次快速发展阶段,但受住房需求度下降的影响,国民消费心理发生极大的变化,房地产行业开始发生下行。购房意愿的变化深刻地影响房地产行业的发展。笔者立足安徽省房地产行业发展状况,并整理房地产行业专家学者对影响因素的研究成果,从供给、需求和宏观经济角度总结出可能影响购房意愿的因素,如住宅销售价格、住宅销售面积、交通情况、学区房、小区品质、首付比例、房贷利率等。针对不同购房群体发布调查问卷,进行数据分析,发现对购房意愿的影响均有显著的因素,并依据结果为安徽省房地产行业健康发展提出个人建议。

关键词

房地产, 购房意愿, 安徽省, 影响因素

Innovative Management of the Real Estate Industry in the New Era

—Taking Anhui Province as an Example

Fan Yang

School of Economics and Trade, Anhui Finance & Trade Vocational College, Hefei Anhui

Received: Jul. 16th, 2024; accepted: Jul. 30th, 2024; published: Sep. 5th, 2024

Abstract

With the adjustment of national policies and the rapid development of the economy, China's real estate industry has experienced four stages of rapid growth in 2003, 2008, 2016, and 2018. However, under the influence of falling demand for housing, the national consumption psychology has

undergone tremendous changes, and the real estate industry has begun to decline. The change of the willingness to buy a house profoundly affects the development of the real estate industry. Based on the development of the real estate industry in Anhui Province and the research results of experts and scholars in the real estate industry on the influencing factors, summarizes the factors that may affect the intention to buy a house from the perspective of supply, demand and macro-economy, such as housing sales price, housing sales area, traffic conditions, school district housing, community quality, down payment ratio, mortgage interest rate and other factors. Questionnaires were released for different groups of buyers, data analysis was conducted, and factors that had a significant impact on the intention of buying a house were found. Based on the results, personal suggestions were put forward for the healthy development of the real estate industry in Anhui province.

Keywords

Real Estate, Willingness to Buy a House, Anhui Province, Influencing Factors

Copyright © 2024 by author(s) and Hans Publishers Inc.

This work is licensed under the Creative Commons Attribution International License (CC BY 4.0).

<http://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>



Open Access

1. 引言

安徽省近期出台了一系列房地产优化政策，旨在支持房地产市场健康发展。例如，安徽省滁州市住房和城乡建设局推出了包括购房补贴等七项措施的新房地产政策，以支持“卖旧买新”。安徽省还坚持因城施策、一城一策、精准施策，加大对首套房和改善性住房的政策支持力度，推动商品房开发方式、融资方式、销售方式转型，有力有序推行商品房现房销售。安徽省房地产销售市场在近期呈现出一定的回暖迹象。根据贝壳网数据显示，近期二手房市场经历了一些积极变化，成交量在月度和年度比较中均显示出增长。例如，70 城市的二手房成交量同比增长 37%，而 15 个高频监测城市同比增长 24%。新房市场方面，虽然整体销售情况仍面临一定压力，但部分城市在新政策推动下，销售情况有所改善。安徽省商品房销售价格整体趋于平稳。在政策效应积极释放和预期调整下，价格见底回升的态势比较清晰。部分城市房价呈现企稳横盘态势，显示出市场正在逐渐稳定。安徽省内各市房地产市场分化明显。合肥等大城市由于经济发达、人口集聚等因素成为房企布局的重点城市，而部分中小城市房地产市场则相对低迷。这种分化现象在未来一段时间内可能仍将存在。

2. 文献综述

供求关系发生了明显转变，过去房地产市场以速度和数量为导向的发展模式，已经无法满足当前高质量发展的迫切需求。在这种情况下，房地产发展模式转型升级势在必行。李建军发现我国房地产企业融资环境出现恶化，部分房地产企业尤其是民营房地产企业融资困难，面临债务违约风险。他提出为了积极稳妥化解房地产风险，要一视同仁满足不同所有制房地产企业合理的融资需求，支持在建房地产项目正常建设，维护广大购房人合法权益[1]；赵维树通过对长三角 23 座城市的房地产销售面板数据进行分析，从人口空间分析，政策支持等角度提出建议；为了更有针对性，戚丹璠基于人口的空间视角对上海房地产市场供求关系研究并提出对策[2]；对于小城市房地产业发展，吴海鹏观察到潍坊市正处在经济结构调整、新旧动能转换、高品质城市更新的关键阶段，房地产业必须重构市场逻辑、健全体制机制、维护金融安全、回归民生初心、克制资本冲动[3]。它山之石可以攻玉，站在当下的关键节点，付晨总结、思考和借鉴相关国家(地区)的经验和教训，以期构建适合我国国情的房地产新发展模式、促进房地产市

场平稳健康发展提供借鉴[4]。面对于存量房,袁子畏提出了存量房改高品质住宅的设计实践与思考,倪鹏飞则认为住房新发展模式是通过保障与市场双轨融合,以“房住不炒”为根本定位,以内生力量为根本动力,以内涵发展为主要方式,以存量优化为战略重点,以都市圈为空间单元,以平稳健康、良性循环、绿色智慧为基本要求的高质量发展模式[5]。虞晓芬则认为地方政府肩负促进区域房地产市场平稳健康发展的重任[6];韩思语提出了精细化构建保障性住房建设的法治体系、系统性优化“平急两用”公共基础设施建设法治环境的创新路径、积极开拓城中村改造的法治建设路径,以期推动房地产市场走上规范化、健康化的发展道路[7]。

3. 数据来源

本文本着客观性与主观性相结合的原则,进行数据获取[8]。在客观方面,安徽省商品住宅销售情况由国家国际局官网获得,由于1~3月属于农历春节期间,商品房销售数据无法反映当月具体销售情况,也不利于整体情况判断,所以商品住宅的销售数据由当年4月开始计取,本文主要反映后时代下房地产的发展状况,计取开始时间为2021年4月,截止到2024年5月。在主观方面,本着以人为本的实际原则,对352位不同年龄层次(考虑到购房能力年龄设置在22~60岁之间)、不同工作性质的志愿者进行购房意愿问卷调查以及填写影响购房意愿因素打分表,本次调查共收集313份网络问卷,线下问卷39份,有效份数为341份[9]。

4. 数据分析

4.1. 客观数据分析

通过国家统计局的房地产行业月度数据整理可以得到表1——安徽省商品住宅销售情况表,为了更直观地了解市场情况,图1为安徽省商品住宅销售情况趋势图,从中可以看出商品住宅销售面积值(万平方米)逐步下降,与此相对应商品住宅销售额值(亿元)也在逐步下降,居民整体购房意愿下降。详见表1,图1。

Table 1. Sales table of commercial residential buildings in Anhui Province

表 1. 安徽省商品住宅销售情况表

年份	2022年 4月	2022年 5月	2022年 6月	2022年 7月	2022年 8月	2022年 9月	2022年 10月	2022年 11月	2022年 12月
商品住宅销售额值 (亿元)	612.32	638.87	307.96	403.88	643.93	380.67	326.89	418.68	347.97
商品住宅销售面积值 (万平方米)	815.98	798.58	403.74	526.37	924.95	507.03	426.75	556.54	434.78
年份	2023年 4月	2023年 5月	2023年 6月	2023年 7月	2023年 8月	2023年 9月	2023年 10月	2023年 11月	2023年 12月
商品住宅销售额值 (亿元)	528	349.63	337.64	324.91	208.91	217.99	310.96	237.02	202.32
商品住宅销售面积值 (万平方米)	653.32	378.41	353.98	384.79	246.5	275.17	392.26	301.45	211.91
年份	2024年 4月	2024年 5月							
商品住宅销售额值 (亿元)	216.42	216.93							
商品住宅销售面积值 (万平方米)	271.82	293.6							



Figure 1. Trend chart of commercial housing sales in Anhui Province

图 1. 安徽省商品住宅销售情况趋势图

4.2. 主观数据分析

4.2.1. 问卷数据整理

根据调查问卷可以得到,填写本次问卷的年龄集中在 22~50 岁,占比 89.17%。在家庭收入方面,16.67%的家庭年收入在 10 万元以下,45.37%的家庭年收入在 10~20 万元,19.44%的家庭年收入在 20~30 万元,18.52%的家庭年收入在 30 万元以上。在家庭的子女数量方面,54.63%为独生子女家庭,二胎家庭占比 20.37%,无孩家庭为 23.15%,二胎以上 1.85%。与父母居住在一起的占比 61.11%,单独居住占比 38.89%。65.74%的测试者希望购买新房,而 34.26%更愿意买二手房。50.92%的测试者不在乎是否是学区房,38.89%的测试者还是比较重视学区,其余更倾向于非学区房。67.59%的志愿者愿意购买毛坯房,32.41%更加希望购买精装房。81.48%的测试者购买房屋的意图为自住。13.89%认为政府出台新政可以促进房地产行业健康发展,45.37%持观望状态,剩余的测试者则持消极态度。

4.2.2. 打分表数据质量分析

1) 信度分析表汇总结果如下表 2 所示。

Table 2. Reliability summary table

表 2. 信度汇总表

项数	样本量	Cronbach α 系数	标准化项的系数
9	341	0.965	0.967

2) 效度分析汇总结果由表 3 所示。

Table 3. Summary of inspection for KMO and Bartlett

表 3. KMO 和 Bartlett 的检验汇总表

KMO 值		0.881
近似卡方		26507.087
Bartlett 球形度检验	df	980
	Sig.	0

3) 主成分及因子载荷矩阵特征根值以及方差贡献率如下表 4 所示。

Table 4. Eigenvalues and contribution rates of factor loading matrix
表 4. 因子载荷矩阵的特征根值及贡献率

名称	工资	房价	贷款利率	首付比例	地理位置	学区情况	交通情况	小区环境	户型
特征根值	8.758	5.787	4.032	5.268	3.899	3.256	3.506	3.429	2.991
方差解释率%	20.44%	11.54%	8.97%	10.96%	8.77%	4.58%	6.99%	6.74%	4.35%
累积方差解释率%	19.44%	31.98%	40.95%	51.91%	60.68%	65.26%	72.25%	78.99%	83.34%

由表 2 已知，打分表的信度系数 $\alpha = 0.965 > 0.8$ ，则可认为该打分表的信度极好。由表 3 可知，调查问卷的效度系数 KMO 值 = 0.881 > 0.5，且 Sig = 0.000 < 0.05，可认为此打分表结构效度很好。

由表 4 可知，经过多次修改整理 9 个因子，与预期基本相符，累积方差解释率值为 83.34%，说明 9 个因子可以反映打分表问题绝大部分信息。其中工资、房价、贷款利率、首付比例以及地理位置五个因子的累积方差解释率可达到 60.68%，经济因素对购房意愿的影响极为深刻，下文将着重从这几个方面提出建议。

5. 建议及对策

5.1. 优化政策环境，增强市场信心

安徽省应根据各城市的实际情况，采取因城施策、一城一策的调控策略，加大对首套房和改善性住房的政策支持力度，合理确定个人住房贷款首付比例和贷款利率政策，支持刚性和改善性住房需求[10]。继续实施减税降费政策，如减征“六税两费”，对月销售额 10 万元以下的增值税小规模纳税人免征增值税，降低企业运营成本，增强市场活力。

5.2. 推动行业转型，满足多样化需求

提升住房品质和服务，房企应顺应市场需求，加强房屋品质、服务品质的提升，满足居民多样化、高品质的住房需求[11]。积极探索商品房现房销售模式，减少预售带来的不确定性，增强购房者信心。同时，推动房企从单一的开发销售模式向多元化经营转变，如租赁、运营等。此外，城中村改造、保障房建设、平急两用公共设施建设也是新模式的重要切入点[12]。

5.3. 化解房企风险，稳定市场预期

推进“保交楼”工作：继续将“保交楼”作为工作重点，确保已售楼盘按时交付，稳定购房者预期，避免系统性风险的发生[13]。重拳整治市场秩序：推进房地产企业信用体系建设，纠治房地产开发、交易、中介、物业等方面的乱象，营造公平、透明、规范的市场环境。

5.4. 推动区域协调发展，缩小市场分化

针对省内各市房地产市场分化明显的问题，应加强对弱势地区的政策扶持和市场引导，促进区域协调发展[14]。加快新型城镇化进程，提高城镇化质量和水平，释放更多住房需求，特别是改善性住房和保障房需求。

5.5. 推动产业融合与创新发展

推动房地产业与建筑业、制造业、服务业等产业的融合发展，形成产业链上下游的协同效应，提升

整体竞争力。支持房企在绿色建筑、智能建筑等领域的技术创新和应用推广[15]，提升房屋品质和居住体验。

下行时期安徽省房地产业的健康发展需要政府、市场和企业三方面的共同努力。通过优化政策环境、推动行业转型、化解房企风险、推动区域协调发展以及促进产业融合与创新发展的实施，可以有效促进房地产市场的平稳健康发展。

参考文献

- [1] 李建军. 建立城市房地产融资协调机制促进房地产市场平稳健康发展[J]. 建筑, 2024(1): 44.
- [2] 赵维树, 杨帆. 长江三角洲城市群房地产投资环境评价[J]. 洛阳理工学院学报(自然科学版), 2020, 30(1): 33-37, 55.
- [3] 吴海鹏. 新形势下潍坊市房地产业健康发展研究[J]. 潍坊学院学报, 2023, 23(6): 67-73.
- [4] 付晨, 景健文. 房地产发展模式的国际比较及启示[J]. 金融会计, 2023(12): 28-34.
- [5] 倪鹏飞, 倪壮壮, 徐海东. 中国房地产发展新模式及构建研究[J]. 中国房地产金融, 2023(6): 52-59.
- [6] 浙江工业大学中国住房和房地产研究院院长虞晓芬: 地方政府肩负促进区域房地产市场平稳健康发展的重任[J]. 城乡建设, 2024(9): 28.
- [7] 何韩思语. 房地产发展新模式的法治保障研究[J]. 房地产世界, 2024(8): 1-4.
- [8] 袁子畏. 房地产存量化背景下高品质住区 2.0 住宅设计实践与思考[J]. 城市建设, 2024(20): 82-84.
- [9] 孙雨佳. 我国房地产企业债务风险化解路径探讨[J]. 合作经济与科技, 2024(17): 91-93.
- [10] 陈军晔. 绿色建筑经济效益对房地产开发的影响研究[J]. 中国产经, 2024(12): 80-82.
- [11] 刘康. 金融与房地产发展新模式良性循环的路径研究[J]. 中国房地产金融, 2024(3): 39-48.
- [12] 袁志刚, 樊潇彦. 房地产市场理性泡沫分析[J]. 经济研究, 2003(3): 34-43, 90.
- [13] 戚丹璿, 徐思源. 基于人口视角的上海房地产市场供求关系研究[J]. 上海房地, 2024(7): 9-15.
- [14] 刘军伟. 低碳经济对房地产经济发展的影响与策略分析[J]. 活力, 2024(13): 190-192.
- [15] 安同良, 杨晨. 互联网重塑中国经济地理格局: 微观机制与宏观效应[J]. 经济研究, 2020, 55(2): 4-19.