

新型城镇化背景下福建省房地产业研究

钟 韵

(福建师范大学 经济学院, 福建 福州, 350117)

[摘 要] 城镇化与房地产业发展息息相关,二者相互影响,相互作用。近年来福建省房地产市场总体保持稳定,但也存在一些问题和风险,特别是房地产开发在新型城镇化进程中的定位缺失问题。福建省正在加紧推进新型城镇化建设,为房地产业发展带来更大的机遇和更多元的市场需求。福建省房地产业要因地制宜,从建设规划、房源类型、配套设施、环境营造等方面入手,及时调整发展取向,以城市经营理念引导房地产市场健康稳定发展。

[关键词] 新型城镇化; 房地产业; 调控

[中图分类号] F293.3 [文献标识码] A [文章编号] 2096-3300(2018)02-0024-07

随着城镇化的逐步推进,与之紧密相连的房地产业发展也引发了众多关注,厘清二者之间的内在逻辑和一般规律是研究城镇化背景下房地产业发展的理论基础。近年来福建省房地产市场总体保持稳定,但在新型城镇化建设的进程中,存在诸多问题。为了使福建省房地产业跟上新型城镇化发展的步伐,必须从各方面对房地产业进行坚定不移地调控。

一、城镇化与房地产业发展的内在逻辑和一般规律

(一) 城镇化发展的一般规律

尽管世界各国的城镇化实施路径各有不同,但总体上看,发达国家的城镇化进程基本都有一个大致相同的过程,即初级阶段城镇化率低于30%,加速阶段城镇化率介于30%~70%区间,成熟阶段城镇化率超过70%,这个类似正弦波的过程也被称为“纳瑟姆曲线”。比如,美国初级阶段的城镇化率是

年均提高0.4个百分点,加速阶段是0.57个百分点,成熟阶段是0.21个百分点;日本初级阶段的城镇化率是年均提高0.97个百分点,加速阶段是2个百分点,成熟阶段是0.48个百分点;韩国初级阶段的城镇化率是年均提高0.92个百分点,加速阶段是1.59个百分点,成熟阶段是0.56个百分点^[1]。

(二) 城镇化与房地产业发展息息相关

从城镇化的发展路径来看,城镇化分为人口城镇化和土地城镇化。人口城镇化是农村人口转为城市人口的过程,也就是人的城镇化。人口城镇化又分为人口的主动城镇化和被动城镇化。人口主动城镇化是指人口有目的地由农村向城市转移,由小城市向大城市转移,这种人口转移产生的住房需求主要表现为租房和购房两方面;人口被动城镇化是指人口因产业扩张、城市建设等因素放弃土地,由农村转移到城市,这种人口转移产生的住房需求主要

收稿日期: 2018-03-12

作者简介: 钟韵(1985-),女,福建泉州人,硕士研究生,研究方向: 资本论与社会主义市场经济。

表现为政府的动迁安置房和商品住宅两方面。当城市接纳人口将达到极限,城市边界必然会向外扩展,进而产生土地城镇化。在城市边界向外扩张的过程中,非城市区域将逐渐建成商业中心、工业区、居住区等,最终形成多个城市副中心。人口城镇化为房地产市场发展带来更多的住房需求,土地城镇化能够为房地产市场发展提供更多的土地资源,进而增加住房供给。

另一方面,随着城镇化发展,大量人口迁入城市,对住房的需求也日益提高,而房地产业不仅能够提供住房这一基本生活消费品,而且也能够提供生活配套、信息服务、基础设施等基本的生活生产条件。通过影响城市内部人口和产业结构的分布情况,以及智能化和信息化的基础设施配套,关联度高、带动性强的房地产业可以间接影响一座城市的高效与活力,而这恰恰也是新型城镇化战略的关键所在。

二、福建省新型城镇化发展现状

党的十八届五中全会以来,中央对新型城镇化作出了一系列新的重要部署。2016年2月2日,国务院出台了《关于深入推进新型城镇化建设的若干意见》,对我国新型城镇化建设作出了全面部署。在此背景下,福建省的新型城镇化得到了积极稳妥地推进。2017年末,全省常住人口3911万人。其中,城镇人口2534万人,农村人口1377万人^[2]。2016年城镇化率为63.6%,比全国的57.35%高出6.25个百分点^[3]。

(一) 农业转移人口市民化有序推进

福建省采取积分落户和条件落户两种方式,努力引导和鼓励农业转移人口优先向中小城市和建制镇转移。实施随迁子女入学“两为主”政策、电脑派位入学办法以及“异地高考”政策,公办学校接收随迁子女比例达到87.6%。2012-2017年新增城镇就业319.1万人,转移农村劳动力201.1万人,有序推进流动人口卫生计生公共服务均等化工作^[4]。

(二) 城镇化空间布局进一步优化

开展莆田城乡一体化、石狮全域城市化试点和南安、福清、福鼎县(市)域城乡总体规划编制试点;福州新区获批为国家级新区;支持武夷新区加快绿色发展;推动出台实施厦漳泉大都市区同城化发展总体规划、综合交通一体化规划等文件,实施一批同城化重大项目。

(三) 城镇化产业支撑进一步加强

出台促进工业园区提升发展六条措施,建立工业园区省级联席会议制度;推进军民深度融合示范产业园、国家新型工业化产业示范基地、国家级循环化改造试点园区建设;加大力度推进技术改造,加快推进现代农业建设,并推动金融、物流、商务服务、服务外包等生产性服务业与实体经济有机融合。

(四) 城镇综合承载力进一步提升

2017年末,全省公路通车里程为108011km,高速公路运营里程突破5000km,密度居全国前列,铁路路网密度是全国平均水平的两倍,真正实现了市市通快铁、县县通高速、镇镇通干线、村村通客车,“两纵三横”综合交通运输大通道已形成^[4];2017年全省沿海主要港口货物吞吐量达5.20亿吨^[4];开展全省农村生活垃圾治理三年提升专项行动,所有乡镇建成1座以上压缩式转运站或实现汽车压缩直运;因地制宜开展乡镇污水治理。

(五) 城镇化机制体制有所创新

深化不同层次、不同主题的新型城镇化试点。全省现有莆田、晋江、邵武、永安等8个国家级和12个省级新型城镇化试点。2016年12月,福清、长泰、上杭、古田被列入国家第三批新型城镇化试点,各试点地区的工作正有序推进。特别是晋江等地区新型城镇化试点取得初步成效,在晋江组织召开全国新型城镇化试点工作交流会,出台城镇住房保障办法,扩大保障范围,将一线环卫工人和公交司机等8类住房困难家庭列入分类保障范围。

三、新型城镇化给福建省房地产业带来的新契机

根据“纳瑟姆曲线”，城镇化发展是有极限的，不同国家和地区的发展情况不同，极限值大约是在70%—80%之间。目前，福建省仍处于工业化发展阶段，新型城镇化也正在加紧推进，这给福建省的房地产业发展带来新的机遇。

（一）大量农村人口转移到城镇就业形成住房需求

农村人口迁入城镇就业是拉动城镇人口增长的主要力量。从福建省农村常住人口的变化情况看，2004年以来农村人口逐年减少，由1 848万人减至2017年的1 377万人，减少25.5%。仅2012年，福建省农村迁入城镇的人口就达到730万人，占城镇人口总量的32.7%^[5]。这些从农村到城里务工经商的人员，尽管工作不稳定，流动性较大，但拥有一个住所是刚性需求，这一群体是推动城镇房地产业发展的重要力量。

（二）年轻购房群体成为商品住房市场刚性需求的重要组成部分

据第六次人口普查，2010年福建省城镇常住人口2 109万人，其中20—34岁的青年人群占31.1%，达654.88万人，比2000年第五次人口普查增加176.30万人^[5]。这部分人群主要包括农村进城务工青年、农村进城就学毕业后在城市有相对稳定职业的青年和在城市里成长后要求独立的青年。他们正处于适婚年龄或要求独立生活的阶段，拥有独立的居住空间是他们希望达到的条件。尽管受收入水平和家庭条件影响，农村进城务工青年的购房能力极为有限，但青年人群仍然是房地产市场刚性需求的重要组成部分。

（三）新型城镇化给房地产市场带来的多元化需求

新型城镇化进程中，大量农村人口聚集城镇，产生了在城市生活、就业、就学、就医、饮食、购

物、休闲等多元化需求；原有城市规模的扩大、城市化水平的提升和居民生活方式的丰富，也将促进城镇居民产生更高层次和更加多样的需求。为满足这些多元化的需求，政府必须加大投入，新建或扩建学校、医院、养老院等城镇公共服务设施，企业单位将建造更多的厂房、商业店铺、写字楼、城市综合体等各类生产经营用房，这些都将带动房地产市场的快速发展。

（四）城市功能定位和产业结构升级将推动对商品房不同层次的需求

一是厦漳泉同城化将带动周边地区的房地产开发。其相应的产业结构转型升级将吸引高端人才流入，形成对中高端住房的需求；二是小城镇发展特别是美丽村镇建设和农村环境改造，带动了农民改善居住环境的需求，为农村住宅产业的现代化发展提供了机遇；三是新型城镇化进程还伴随着居民收入水平和生活质量的提高，催生居民对居住环境的改善需求，尤其是对城市危旧房改造、棚户区改造的需求；四是新型城镇化建设全面融入了集约高效的生态文明理念，而传统的砖混结构建筑在制砖过程中会破坏生态平衡，因此应用新型材料、创新环保技术、符合节能集约要求的新型住宅将成为市场需求的新方向。

四、福建省房地产市场运行情况分析

（一）房地产市场总体保持稳定

一是福建省先后出台促进房地产市场健康发展的“闽十条”“闽八条”和“闽七条”，对房地产市场进行宏观调控，目前政策效应初显；二是福建省委省政府自2008年起连续将保障性安居工程列入办实事项目，建立健全项目台账管理、项目巡查、定期通报、约谈问责等制度，加快项目实施，已连续五年超额完成年度目标任务。2013—2016年全省累计开工各类保障性住房10.91万套，城镇保障性住房覆盖率达到22%，高于全国20%的既定目标^[3]；三是落实“闽七条”中住房公积金购房的相

关政策,降低住房公积金个人贷款门槛,提高住房公积金额度、降低首付比例,并放宽住房公积金提取条件。

(二) 房地产市场发展中存在的问题

1. 总量供求失衡。2012年至今,全省房地产开发投资额和待售面积总体呈上升之势。特别是2012-2014年,全省房地产开发投资额大幅上升,2013年房地产开发投资比2012年增长了31.1%。2012-2015年,全省房地产待售面积的年均增速以两位数增长,库存面积快速增加(如表1)。其中,2013

年末库存量突破1 000万 m^2 ,2015年末突破2 000万 m^2 ,2015年末待售面积比2014年末增长53.2%,与2015年商品房销售面积下降2.0%形成强烈反差。在中央提出“去库存”后,全省上下陆续出台了一系列调控利好政策,为房地产销售市场营造宽松的环境,全省房地产市场出现了回暖,但对大部分县市区来说,去库存的速度仍然比较缓慢。截止2017年末,全省商品房待售面积还有2 079.59万 m^2 ,其中住宅待售面积643.78万 m^2 ,远大于目前的市场需求。

表1 2012-2017年全省房地产开发投资和商品房待售面积变动情况
Tab. 1 The real estate development & investment and the change of the commercial housing area for sale in Fujian Province from 2012 to 2017

年 份	全省房地产开发投资 (亿元)	比上年增长 (%)	全省商品房待售面积 (万平方米)	比上年增长 (%)
2012年	2824.12	17.4	872.24	18.4
2013年	3702.97	31.1	1045.84	19.9
2014年	4567.40	23.3	1312.68	25.5
2015年	4469.61	-2.1	2010.43	53.2
2016年	4588.83	2.7	2058.50	2.4
2017年	4794.23	4.5	2079.59	1.0

数据来源:由福建省统计局相关数据整理得到,http://tjj.fujian.gov.cn/xxgk/jdsj/.

2. 分化情况明显。主要表现为地域分化、区块分化和类型分化。首先是地域分化,一方面福州、厦门、泉州等中心城市由于土地供给有限,商品住宅供应相对短缺导致房价居高不下;另一方面,省内二三线城市的商品房销售情况不甚理想,甚至出现严重积压的情况。其次是区块分化,主要是在中心城區的新老城区之间。比如,福州二环内商品房不管是成交量还是成交价格都比较高,而三环之外的商品房销量下滑,库存量明显上升。同样的情况也发生在厦门岛内和岛外、泉州老城区和东海新区。最后是类型分化,普通商品住宅供应量占比逐年减少,中小户型住房供应不足,而商业用房的供应量特别是SOHO类型比重逐年上升。据统计,在建商

品住宅中,90 m^2 以下的住房仅占23%,144 m^2 以上的高档住房约占20%^[5]。而在具体销售中,中小户型住宅销量很好,大户型或SOHO性质的商业用房库存量较大。

3. 不利影响凸显。一是影响相关行业转型升级进度。房地产业关联度强,直接或间接影响至少60个大小行业,房地产业发展不佳,将直接阻碍相关行业的转型升级;二是延缓城镇化进程。目前福建省新型城镇化还有较大的发展空间,若房地产投资增速陡降,将减少与之相关的税收和地方政府土地出让收入,推进新型城镇化所需的资金将大大减少;三是增加金融领域的风险。据统计,目前我国银行贷款总额中,土地和房地产抵押贷款约占35%-

40%。若土地和房地产价格下跌，其抵押贷款的信用质量将大受影响，银行坏账率也将进一步提高，从而增加金融领域的系统性风险。

(三) 房地产开发在新型城镇化进程中的定位缺失

1. 不断推高的房价抑制住房有效需求。近年来，过快上涨的城市房价已超出普通居民家庭的购买力。据测算，2012年福建省房价收入比为11.4倍，明显高于国际公认的合理房价标准（3-6倍）。

2016年，福州、厦门、泉州新建商品住宅销售价格（不含保障性住房）比上年分别上涨16.9%、31.8%、3.4%。在全国70个大中城市里，福州、厦门、泉州新建商品住宅价格同比涨幅分别居第9、3、30位^[5]。从图1可以看出，2016年1月至今，福州房价回落幅度有限，仍然处在高位。据调查，家庭年收入在4万元以下的农民工几乎没有城市购房的欲望，房价太高是造成这一现象的主要因素。

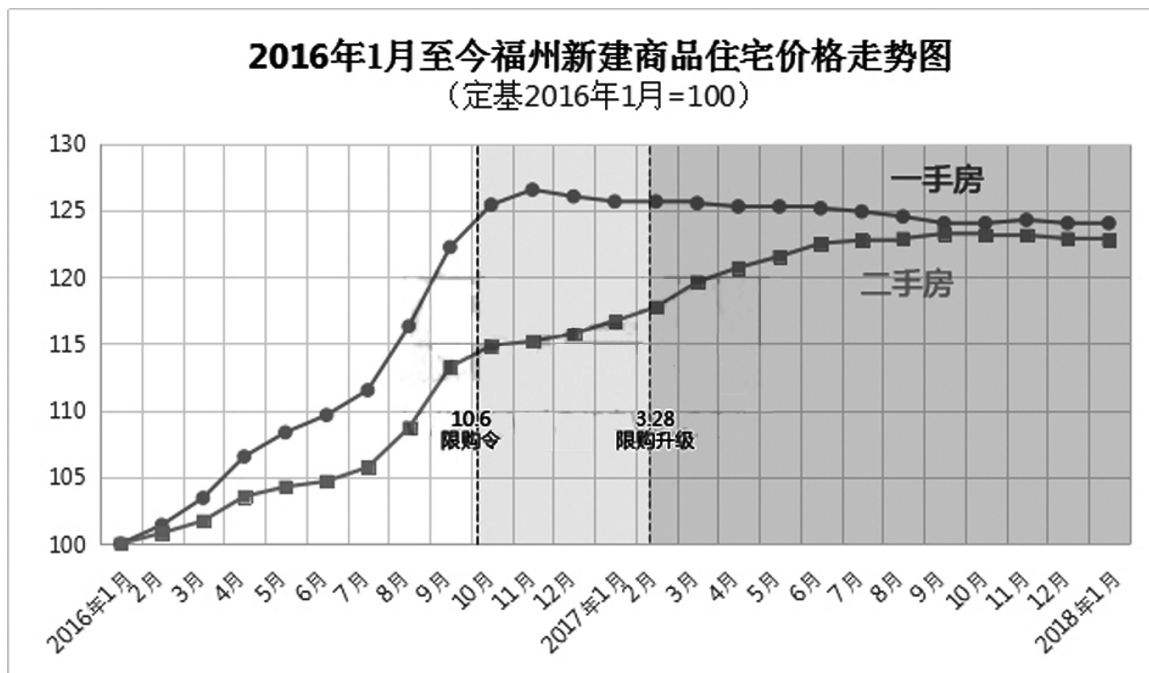


图1 2016年1月至今福州新建商品住宅价格走势

Fig. 1 The price trend of newly-built commercial housing in Fuzhou since January 2016

数据来源: 蓝房网 [HTTP://FZ.LANFW.COM/2018/0118/387433.HTML](http://fz.lanfw.com/2018/0118/387433.html)

2. 保障房建设无法完全满足城镇低收入人群和农民工群体的基本住房需求。目前，仍有部分低收入的城市居民住在环境较差的民房、危房里。对于进城务工的农民工群体而言，只有公共租赁房有对部分不具有城镇户籍但符合条件的外来务工人员开放。保障房建设还无法完全覆盖这两类人群。

3. 中小户型房源供应不足。面对高房价，大部分初次购房人群只能承受小户型房源，但市场上小户型住宅房源明显不足。2006年5月，国务院办公厅规定，凡新审批、新开工的商品住房建设，套型

建筑面积90m²以下住房（含经济适用住房）所占比重必须达到开发建设总面积的70%以上。而福建省商品住宅建设中，90m²以下住房新开工面积占比约为23%，虽然近年来比重在缓慢提高，但远没有达到要求。

4. 房地产开发格局难以满足城镇化发展的特色需求。一是政府对房地产开发缺乏总体规划，造成房地产项目分散、无序，甚至出现在建设过程中破坏有限资源的现象。商品房建设同质化明显，住宅、写字楼、城市综合体等各类建筑风格均存在不同程

度的雷同,无法呈现地区文化特色;二是在小城镇的房地产开发中,居民住宅普遍存在缺乏规划、土地资源使用效率不高、企业开发水平较低、物业管理滞后和生态环境破坏等问题;三是从事房地产开发的相关企业对社会事业项目投资偏少。房地产开发企业的主要投资方向仍是住宅市场和商业地产,基本没有涉及医院、养老院和学校等具有社会属性的项目;四是房地产开发方式粗放。据测算,民用建筑在建材生产和使用过程中的能耗已占全社会总能源消耗的49.5%,对绿色、节能、环保等相关技术的应用和集成能力较弱,综合效益有限。

五、福建省房地产业在新型城镇化推进中的发展策略

(一) 加强特色城镇规划,满足不同需求

一是房地产开发要根据各地城镇化规划的特色,结合当地历史、地理和文化资源优势形成独特的建筑特色和地产文化。在一些资源优势地段,规划时应优先选择具有公共服务性质的地产项目,建设过程中还要注重对有限资源的保护;二是以厦漳泉同城化为契机,创新城市发展理念,高起点高标准规划房地产开发,开发建设一些有地域特色和品牌效应的地标性项目;三是结合美丽村镇建设,遵循先规划、后建设的原则,加强对农房建设的规划,推动农村住宅产业现代化,促进城乡房地产业协调发展;四是通过由房地产企业代建、政府回购或私人购买承接的形式,鼓励和引导房地产企业开发建设社会属性项目;五是开发和应用节能环保型建筑材料,推广可再生能源和技术的综合应用,延长建筑使用寿命。

(二) 大力推进保障房建设,降低保障房申请门槛

首先,加大政府对保障性住房建设的资金投入,通过鼓励企业自建或承租员工宿舍楼、集资建房、提高新开发楼盘的保障房配建比例等方式,大力推进保障房建设;其次,加大对公共租赁房和廉租房的建设力度,并加快棚户区改造步伐。同时,降低

申请门槛,使保障性住房最大限度地覆盖城镇低收入人群和进城务工人员。

(三) 增加中小户型商品房的供应量,满足初次购房需求

增加中小户型商品房供应,既是满足市场的刚性需求,也是促进房地产开发建设更加集约和环保的体现。政府要监管好两个不低于标准,保证中小户型房源的供应量,满足初次购房需求。对购买中小户型商品房的首次置业群体,要给予贷款、税收等优惠政策支持。房地产开发商要加快推出一批中低价位、中小户型普通商品住房,增加市场有效供给,优化住房供应结构。

(四) 打造品牌楼盘,探索新型业态

随着社会的不断发展,人们的生活水平越来越高,越来越重视文化、旅游、娱乐、休闲等精神方面的需求,对社区环境等基础设施配套的需求也越来越大。因此,开发商可以从打造高品质主题楼盘入手,在楼盘开发建设中融入品牌打造与维护,在项目运营开发过程中充分秉承品质标准化、服务专业化、配套均等化原则,因地制宜地配置各类共享设施设备,有效提升楼盘品味,改善社区环境,将“孤岛楼盘”改造成“特色社区”。

(五) 完善周边配套设施建设,提高楼盘吸引力

加快现有房地产项目周边的城市基础设施建设,特别是围绕城市道路、地下管网、污水处理和通信网络等基础设施建设,进一步完善城市整体功能。结合河道综合整治、公共水电供应设施和公共消防设施建设,维护城市生态系统,营造良好的城市景观。对城郊或位置偏远但有一定居民数量的社区,开通公交线路,纳入城市交通网络。同时,结合中心城区主体功能区拓展、卫星城区延伸以及各类用地规划,进一步完善周边中小学、幼儿园、商场等公共服务配套设施建设,满足居民的生活需要和精神需要。

综上,房地产发展与新型城镇化相辅相成。福建

省房地产业要抓住新型城镇化带来的新契机，顺应形势，调整方向，在完善规划、拓宽房源、配套升级等方面进一步加大投入力度，着力构建分类供应、分层保障的住房供应体系，推动福建省房地产开发投资、商品房销售、群众住房改善实现良性循环。

参考文献:

- [1] 苏多永. 城市化与房价: 全球视角与中国现象[J]. 中国房地产, 2013(7): 17-19.
[2] 2017年福建省国民经济和社会发展统计公报[EB/OL].

(2018-02-26) [2018-03-01]. http://www.stats-fj.gov.cn/xxgk/tjgb/201802/t20180226_41459.htm.

[3] 2017年福建省人民政府工作报告[EB/OL]. (2017-01-25) [2018-03-01]. http://www.fjic.gov.cn/jjxx/fzbg/201701/t20170126_1499291.html.

[4] 2018年福建省人民政府工作报告[EB/OL]. (2018-02-02) [2018-03-01]. <http://fj.people.com.cn/n2/2018/0202/c181466-31211048.html>.

[5] 历年福建省统计年鉴[A/OL]. (2005-12-15) [2018-03-01]. 福建省统计局, <http://tjj.fujian.gov.cn/>.

Research on Real Estate Industry in Fujian Province under the Background of New Urbanization

ZHONG Yun

(School of Economics, Fujian Normal University, Fuzhou 350117, China)

Abstract: Urbanization is closely related to the development of real estate industry, and they interact with each other. In recent years, the real estate market in Fujian has remained stable, but there are some problems and risks, especially the lack of positioning in the process of new urbanization. At present, Fujian Province is speeding up the development of new urbanization, bringing greater opportunities and more diversified market demands for the development of the real estate industry in Fujian. Therefore, the real estate industry of Fujian should start from construction planning, types of housing, supporting facilities and environment construction and adjust its developing orientation according to the local conditions, so as to guide a healthy and stable development of the real estate market with the concept of urban management.

Key words: new urbanization; real estate industry; regulating and controlling

(责任编辑: 练秀明)