

后疫时代武汉房地产市场发展态势和调控研究

范 群

武汉文理学院经济学院, 中国·湖北 武汉 430056

【摘 要】众所周知, 房地产问题一直是关乎国民安居乐业的头等大事, 是我国最关注的民生问题之一。及时对不同时期房地产市场所存在的问题进行分析, 因地制宜地采取不同的调控措施, 将有助于我国各地区房地产市场持续稳步、健康地发展。2020年4月武汉市进入“后疫时代”, 本文将针对后疫时代武汉房地产市场的发展态势进行全方面、多层次的分析, 从而提出一些相关措施以激发武汉房地产市场活力, 促进疫后恢复。

【关键词】后疫情时代; 武汉房地产; 发展态势

Research on the Development Trend and Regulation of Wuhan's real Estate Market in the Post-epidemic Era

Fan Qun

School of Economics, Wuhan University of Arts and Sciences, Wuhan, Hubei, China 430056

[Abstract] As we all know, the real estate issue has always been a top priority for people to live and work in peace and contentment, and it is one of the most concerned livelihood issues in my country. Analyzing the problems existing in the real estate market in different periods in time and taking different control measures according to local conditions will help the real estate market in all regions of our country to develop steadily and healthily. In April 2020, Wuhan City entered the "post-epidemic era". This article will conduct a comprehensive and multi-level analysis of the development trend of Wuhan's real estate market in the post-epidemic era, and propose some relevant measures to stimulate the vitality of Wuhan's real estate market and promote post-epidemic recovery.

[Key words] post-epidemic era; Wuhan real estate; development trend

1 研究背景及意义

2020年4月, 武汉市进入“后疫时代”。全市居民在经历新冠病毒这一遭遇后普遍强化了自己的风险预期、理性消费程度以及预防性储蓄意识, 从而导致武汉市的住房需求受到遏制。对于武汉市房地产市场发展趋势, 有部分学者认为近期全市大多数居民的家庭收入减少, 居民对于住房的消费会变得更加的理性与谨慎, 全市居民的购房需求将呈现出明显的下降趋势^[1]; 也有小部分专家学者表示后疫期间, 原本受到压抑的购房需求行为将得到释放, 部分居民会认为此时将是房价低谷期, 于是将产生一定的“补偿性”购房行为^[2]; 还有学者认为后疫时代武汉房地产市场将会快速回归常态^[3]。目前, 在武汉房地产市场未来发展态势仍然不太明朗的情况下, 本文将针对后疫时代武汉房地产市场发展态势进行深入的剖析, 为政府相关部门出台相应政策措施提供一定的科学参考, 对促进武汉房地产市场持续、稳定和健康发展、提升全市居民生活质量有着重要的现实意义。

2 后疫时代武汉房地产市场发展态势分析



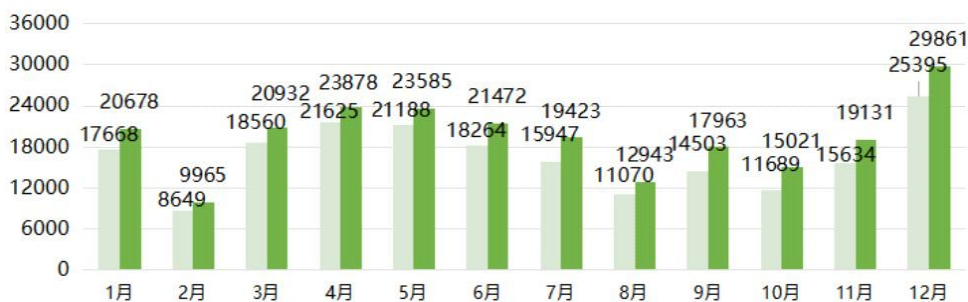
图一: 武汉市2020年2月-2021年1月平均房价走势

2.1 2020年量价齐降, 房地产市场基本停滞

毋庸置疑, 新型冠状病毒的出现对武汉房地产行业造成了一定的冲击^[4]。武汉市2020年共挂牌出让地块323宗, 最终成交数为295宗, 出让宗数较2019年减少了57宗, 成交宗数也减少了33宗; 武汉市2020年推出土地面积为2,236.92万m²、建筑面积为4,600.35万m², 建筑面积同比下降了11.19%; 成交土地面积2,056.98万m²、建筑面积4,191.60万m², 建筑面积同比下降4.45%^[5]。

据统计, 武汉市平均房价从2011年1月的7000元/平方米一路上涨到2019年12月的17500元/平方米, 足足涨了一万多。但是2020年4月以来, 武汉房价不升反降。如图一所示:

从以上走势图可以看出, 武汉市2020年的平均房价整体是呈现明显的下降趋势, 中间7月到9月有所回升, 但是回升后出现的是断崖式的下降。出现这种现象主要基于几个原因。一是新冠病毒的出现让很多居民瞬间居家活动的时间变多了, 大家对住所舒适度的期望更高了, 此时有迫切购房需求的消费者对房屋的需求并不会下降, 因此短时间内武汉房地产行业并没有受到强烈的冲击, 房价整体趋于稳定。二是后疫时代, 全市居民收入减少, 居民的家庭资产受到波及, 居民资金储蓄意识增强, 从而直接降低全市居民的购房意愿与需求, 而此时高周转的开发商被迫“慢下来”, 销售回款受阻, 现金流承受巨大压力, 各开发商已经逐渐出现资金链问题, 因而不得已以各种促销方式间接降低房价来刺激大众的购房需求。三是经过降价实现了房地产市场的短暂回升, 表现在7月到9月的平均房价上涨, 而后由于全市居民整体消费已偏向防御性消费, 消费者趋于理性购房, 各大开发商为进一步回笼资金不得不降价出售房屋。



图二：2021年武汉1-12月成交数据

2.2 2021年成交波动性趋稳，年末翘尾高调收官

据统计，2019年武汉市新建商品房成交242057套，其中新建商品住房成交209101套，2020年新建商品房成交201158套，其中新建商品住房成交175351套，相比2019年明显下降。2021年武汉新建商品房成交238096套，其中新建商品住房成交202916套。2021年武汉市较2020年成交套数与成交面积均稳中有升，涨幅分别为12.41%、14.86%。如图二所示：

从图二可见，2021年二季度武汉市由于信贷额度紧张，短期内房地产交易市场节奏变缓，基于调控政策维稳、热点区域因区施策，住房交易量逐渐减少，供需双方变得更加的谨慎。三季度以来，供应端迎来了较为明显的提速，住房销量也同步有所提升。尤其是12月份的成交量强势爆发，武汉楼市进入全面冲刺状态，武汉市商品住房月销量达到25395套，环比激增62.43%，达到年内的峰值，呈现出翘尾行情。整体而言，2021年武汉市房地产市场运行趋于理性，真实有效的购房需求得到了释放。

2.3 刚需仍为主流，改善住房需求上升

购房者在选择住房时最关注的是户型和价格。从户型看，2021年武汉新建商品住房面积段成交结构为：主力部分依旧是面积段90-120㎡的刚需住房，占比约48.7%，较去年有所下降。90㎡以下小户型成交占比8.9%，较去年也有所下降。而120-144㎡及以上的改善住房成交占比达42.4%。同比去年成交量有所上升。从价格看：2021年武汉市新建商品住房成交价格区间占比情况为：每平方米7000元以下占比8.6%，7000-10000元占比16.3%，10000-15000元占比29.1%，15000-20000元占比24.4%，20000-25000元占比12.2%，25000元以上占比9.4%。由此可分析出2021年武汉市住房成交主力总价段在100-200万间，住户对住房品质的需求逐渐超过价格。在房地产市场短期承压、三道红线加码、市场监管趋严的情势下，武汉市购房者更为理性与谨慎，他们将尽可能去选择地段更好、配套更优、品牌实力更强的楼盘。

2.4 中心城区领衔，洪山区持续霸榜

自从2019年开始，武汉市新建商品住房成交量的主力区域一直为中心城区，而且中心城区房地产市场需求的领先幅度在不断的增加。见表一：

从表一可知，武汉市洪山区新房成交量在2019年及2020年都稳居全市各区域第一，其次东湖高新区和汉阳区的成交量表现均不错。这表明中心城区仍然是购房者的优先选择地段，其次环境与价格也成为了购房者的主要决策因素。2021年武汉市房地产市场交易则进一步强化了该发展趋势。2021年武汉东湖高新区和洪山区的新建商品住房网签成交套数分别为居全市第一、第二。武汉市中心城区发展的越来越成熟，武汉市更多的购房者倾向于选择地理环境优越、交通方便以及优质公共资源集中的地段。

3 后疫时代武汉房地产市场调控对策

3.1 坚持“房住不炒”，保持政策调控定力

后疫时代，武汉市需继续坚持“房住不炒”的政策定位，落实稳地价、稳房价、稳预期的长期目标，同时实施各项举措以保障刚需住房和人才引进落地。从武汉的长远发展来看，武

汉市拥有九省通衢的区位优势、夯实的产业基础以及随着新型城镇化的推进将进一步吸引更多的经济资源要素集聚，武汉市未来房地产市场仍有很大的发展空间。武汉市政府在房地产调控上也应继续坚持“房住不炒”的定位，保持房地产调控的定力，促进武汉市房地产市场的理性回归，维护房地产市场的持续稳健。

3.2 进一步优化产业结构，激发房地产市场活力

着眼于全球经济的发展，武汉市今后可以通过持续加大科学技术的创新投入，鼓励发展先进制造业领域，从而尽快改善营商环境，争取进一步实现产业结构的优化，尽可能降低房地产经济在全市经济中的占比，提高城市的抗风险能力。房地产开发商应在合理的预期内控制房地产开发规模，建造舒适、高端、受众度高的商品房，优化武汉房地产产业结构，激发新的增长点，促进武汉房地产业与全市旅游、医疗、养老等产业有机结合，逐步构建居住、商业、养老和办公地产能够协调发展的产品，也可以进一步通过将智慧产业、健康产业与房地产业巧妙结合，持续推动武汉市房地产业转型升级。同时，武汉市政府及相关部门可以进一步合理出让土地，从供给侧激发武汉房地产市场活力，为后疫时代武汉房地产市场的恢复和稳步健康发展创造有利条件。

表一：2019、2020年武汉市各区域新建商品房成交统计情况
(面积单位：平方米)

区域	2019年成交套数	2019年成交面积	2020年成交套数	2020年成交面积
江岸区	12654	1296274.22	12259	1281562.83
江汉区	11782	1235590.42	7741	827832.03
硚口区	9434	903755.35	16273	1312490.77
汉阳区	23381	2543273.68	20086	2291597.69
青山区	9568	912657	6637	692415.68
武昌区	6477	713712.57	5818	735325.9
洪山区	31768	3636273.46	28298	2810247.13
东西湖区	19338	1985100.31	15774	1572361.24
东湖高新区	24370	2922643.86	20504	2332454.12
经济开发区	11822	1181228.71	6143	609733.98
江夏区	16319	1863926.4	16632	1716459.54
黄陂区	24094	2553039.72	17966	1846286.79
蔡甸区	10139	1106263.4	9883	1027797.26
新洲区	21676	2334748.11	12626	1285914.33
汉南区	9235	1064324.66	4518	506861.44
合计	242057	26252811.87	201158	20849340.73

参考文献：

- [1] 成立, 魏凌. 新冠疫情后武汉房地产市场发展态势和调控机制研究[J]. 中国物价, 2020(6): 80-82.
- [2] 赵冬梅. 新冠疫情对我国房地产的影响及走势分析[J]. 房地产市场, 2020(3): 29-31.
- [3] 王硕, 郑国忠. 新冠疫情对国内房地产业的影响分析[EB/OL]. (2020-03-06). <http://www.zichanjie.com/article/136918.html>.
- [4] 覃茜. 房地产市场中消费者行为宏观分析[J]. 大众投资指南, 2020(2): 230, 232.
- [5] 国家统计局. 新冠疫情对房地产行业影响报告[EB/OL]. (2020-05-24). <http://ipoipo.cn/post/8804.html>.