

# 住房市场进入“二手房时代”，房地产市场管理呼唤新思路！

## ——上海中心城区住房市场结构研究报告

上海易居房地产研究院·上海房地产流通研究所

自上世纪九十年代我国房地产市场兴起以来，新建商品房市场一直是房地产市场的主体，住房市场也是长期以新增商品住房为成交主体。政府对房地产市场的管理也主要着重于新建商品房市场。然而，近年来，在上海，二手住房交易量快速增长，中心城区的二手住房市场交易量已经大大超越了新建商品住房，成为住房市场的主体。对于上海住房市场而言，这一现象意味着什么？它对房地产市场管理提出了什么新的要求？是值得研究的重要问题。

### 一、 二手房市场已成为上海住房市场的主导

作为国内房地产市场发展较为领先的城市，上海住房市场结构近十多年经历了显著的变化。统计数据显示，1995年上海二手房<sup>①</sup>交易总量仅有19.7万，尚不足一手房十分之一，2009年已增至两千多万方。同期一手房交易量从536万方增加到2928万方。两者年均增速比为26:1，二手房交易量增长速度远大于一手房。从总量上看，一手房交易量仍然居于市场主体地位，如下图所示。

3500

图 1：1995-2009 年上海住房市场成交状况

数据来源：上海统计局

在新建商品住房统计数据中，有较大比例属于重大工程配套房和动迁房，剔除这部分非市场化的部分，二手房交易量实际上已经超过了一手房。如图 2 所示，2009 年上海二手房交易面积与剔除配套房后的一手房成交面积比达 1.23:1，近五年总体比例为 1.03:1。说明进入市场化交易环节的住房中，二手房已经基本处于主体地位。

<sup>①</sup> 如无特别说明，本文二手房即为二手住房，一手房即为新建商品住房，下同。

**图 2：2005-2009 年上海住房市场一手房、二手房交易量对比**

数据来源：上海统计局，CRIC

二手房的主体地位在可售房源状况方面有更显著的表现。根据网上房地产 2010 年 5 月 25 日发布的上海市二手房可售房源数据，全市二手房和一手房可售面积分别为 1316 万平方米、566 万平方米，两者之比为 2.3:1。在上海 19 个区县中<sup>®</sup>，除南汇、松江、奉贤、嘉定、金山、崇明 6 个远郊区县外，各区二手房可售房源均大于一手房，而且两者相差多在 3 倍以上，在长宁区这一比例甚至达到 20.5。

**图 3：上海市一手房、二手房可售房源状况（2010.5.25）**

数据来源：上海市房地产交易中心

为了进一步深入研究上海市中心城区住房市场结构情况，本报告选取黄浦、卢湾、徐汇、静安、长宁、虹口、杨浦、闸北、普陀、浦东新区 10 中心城区以及宝山、闵行两个中心城区拓展区作为研究对象。图 4、图 5 分别显示了 12 区 69 个主要版块一、二手住房市场的规模、价格状况。从一手房与二手交易规模对比可以明显看出，12 区各版块一手房成交套面积（或套数）与二手房的比值大部分低于 1，以成交套数为例，69 个板块中一手房占优的仅有 7 个，而且均是或处于各区外围区域、或属于

<sup>®</sup>考虑到原浦东新区和南汇区房地产市场差异较大，此处仍按两区分别统计。

近几年刚启动开发的新兴板块，如杨浦区的新江湾城板块、宝山区的罗店、杨行、大场、顾村板块、浦东新区的唐镇板块。

7



图 4：上海中心城区一二手住房市场规模、价格对比（A）

6



图 5：上海中心城区一二手住房市场规模、价格对比（B）

数据来源：上海市房地产交易中心，CRIC

根据上海市房地产交易中心新建商品住房与二手住房成交套数统计，在上海中心城区 12 个区 69 个板块中，89.8%的板块二手房交易量超过新房，其中 68.1%的板块在七成以上，37.7%的板块在九成以上（见图 6）。可见，在上海市中心城区，二手房已经成为住房市场的绝对主体。

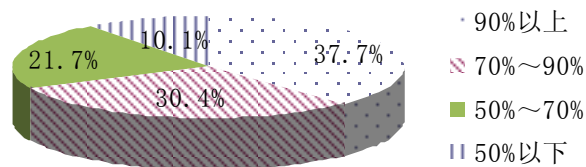


图 6：12 区市场分板块二手房成交量占住宅市场总成交量的比重（按套数计）

数据来源：上海市房地产交易中心，CRIC

## 二、 二手房市场活跃是房地产市场发展的必然趋势

### （一） 土地资源的稀缺性是基本的决定因素

一手房、二手房交易总量比例是体现房地产市场发展阶段和成熟度的主要标志之一。在房地产市场发展较为成熟的欧美发达国家，二手房是房地产市场交易的主体，占市场总量的80%以上。由于我国的房地产市场仍处于快速发展阶段，一手房仍然是市场交易主体。但是土地资源的稀缺性决定着二手房取代一手房成为市场主体是必然的发展趋势。事实上，近几年国内一线城市和部分二线城市已经出现中心城区可出让住宅用地日益稀少、新建商品房郊区化扩展的现象。与此同时，大量新建商品房交易后不断进入存量房市场，此消彼长之下，二手房比重逐渐增长，在房地产市场中的地位愈发重要。

### （二） 居民改善型需求是不可忽视的推动力

二手房市场的活跃程度往往会被人们认为是房地产投资或投机活动盛行的结果，诚然，投资或投机者——尤其是后者——追求快速变现和杠杆作用的频繁交易势必明显缩短房屋的换手周期、刺激市场交易量增长。但是居住改善需求也是推动二手房市场不断扩大和持续活跃的重要因素，而且有着持久的生命力。对于自住需求的购房者而言，其家庭生命周期的更迭，会导致其居住需求的变化，从而会在一生中产生多次购房、卖房行为。发达国家将人们进入工作年龄以后的家庭生命周期划分为八个阶段，每一阶段对应着不同的住房需求（如表1），因此在西方发达国家，存量房地产市场持续活跃。

表1：家庭生命周期与住房需求

家庭生命周期阶段	特征描述与住房需求
单身期	尚未结婚，刚进入社会不久，收入低的一群，这个阶段可能会发生第一次需求，主要为单身公寓。
新婚期	新婚尚无子女的阶段，本阶段购屋动机是为了成家，由于经济能力尚不稳定，购屋的因素主要是房价、交通及生活便利性。
满巢一期	夫妻开始养育小孩，最小的一个在六岁以下，许多家庭始觉得财务上有压力。
满巢二期	最小的小孩已大于六岁，其资金与财富还是有限，因此对于经济的考量仍相当重视。
满巢三期	由于小孩渐长，父母会因子女的活动空间不足或子女的就学考量，而发生换屋需求。此外，工作地点的变换也是换房原因。本阶段购屋的重视因素包括学区、交通便利、购物方便。
空巢一期	子女开始不住在家里，可能开始上大学或外出工作，不需要父母的财务支援，因此本阶段经济能力较成熟，购屋不仅是为了拥有较大的生活空间，也是社会地位的象征。此时购屋的重视因素包括居住环境佳、停车方便及治安良好。
空巢二期	有些人开始退休，收入逐渐减少，可能选择换小的房子或到养老院。
寡居期	子女已另组小家庭，原来的房子可能太过于空荡，能和熟识的老朋友亲人住在附近，是此阶段对购屋条件的需求。

当然，由于我国经济发展状况和人民生活状况和西方发达国家仍然存在很大差别，发达国家的住户家庭生命周期理论并不完全适用于我国。但中国居民家庭的生命周期也客观存在，并可大致划分为四个阶段：单身阶段、新婚阶段、抚育子女阶段、退休阶段。单身阶段大多是与父母同住或租房居住。新婚阶段开始第一次购买住房，由于收入有限，而且要上下班的便利性，因此对环境的选择重点是交通和购物，面积往往较小。随着收入的增长，特别是在生育之后，人们开始注重家庭气氛的营造，羡慕三代同堂的子女教育效果，于是需要更大面积并便于子女入学的住房。到了退休阶段，当人们不再

为打卡上班而烦恼之后，对自然环境和医疗环境的偏好大大增强，买入一套环境优美、空气新鲜、医疗便利的住房，满足颐养天年的需要。因此，人的一生中可能也会有 2-3 次的换房或购房行为。这种由于家庭生命周期演进而产生的购房需求是促进二手房市场持续活跃不可忽视的推动力，这是房地产市场发展的自然规律。

### 三、 二手房市场已成为上海普通市民解决住房问题的主要渠道

郊区太远、市区太贵。这是国内很多城市的普通工薪阶层购房困境的真实写照。对上海而言，这一问题尤为突出。以地铁、公交为主要代步工具的普通工薪阶层，郊区至市区长达一两个小时的行程和不菲的交通支出，使他们对于那些购房预算尚可企及的郊区新房望而却步。但是中心城区供应稀缺的新建商品住房，又以其高不可攀的“身价”，让他们望房兴叹。

首先，同一板块内新建商品住房的平均单价明显高于二手房。2009 年 12 个中心城区 69 个板块同一板块内的新建商品房平均单价是二手住房平均单位的 1.33 倍，其中 62.3% 的板块新建商品住房单价在二手住房单价的 1.2 倍以上。（见图 7）

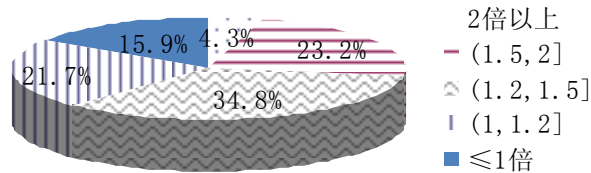


图 7：12 区市场板块一、二手住房单价比例情况

数据来源：上海市房地产交易中心，CRIC

其次，近几年中心城区新建商品房大部分是中高端的产品定位，其中不乏相当比例的高端豪宅。不仅单价高，而且户型面积大，根据上海房地产交易中心的统计数据计算，中心城区 12 区各版块一手房套均面积达 137 平方，而二手住房套均面积只有 87 平方。59.4% 的板块新建商品住房的套均面积在 120 平方米以上，58% 的板块二手房套均面积在 90 平方米以下。

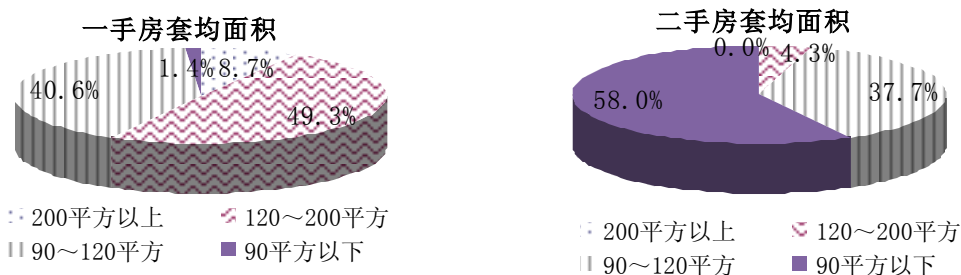


图 8：一、二手房套均面积构成对比

数据来源：上海市房地产交易中心，CRIC

单价与户型面积两个因素叠加，自然造成一、二手房套均总价之间的巨大差距。在 12 区 69 个板块中，73.9% 的板块二手房套均总价在 200 万以下，69.5% 的板块一手房套均总价在 200 万以上（见图

10)。有 89.8%的板块一手房平均套总价在二手房平均套总价的 1.2 倍以上，44.9%的板块甚至在 2 倍以上（见图 8）。

可见在同一板块内的新建商品住房与二手住房，两者之间几乎没有替代性。对于普通的购房者，中心城区那些动辄数百万的新房和他们的购房预算基本没有交集，只能转向二手房市场。因此，二手房市场已成为上海普通市民解决住房问题的主要渠道。

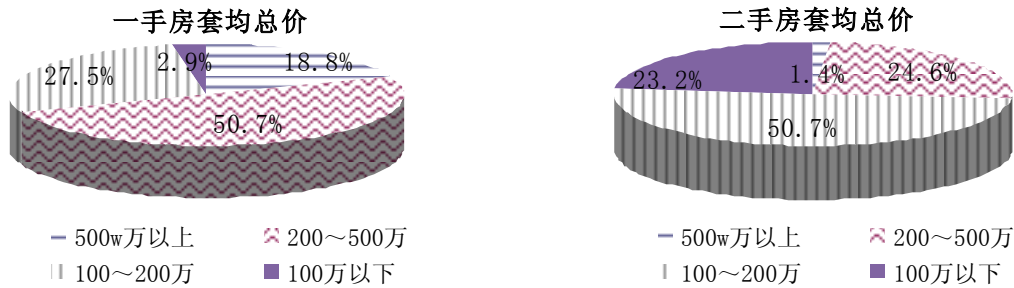


图 9：一、二手房套均总价构成对比

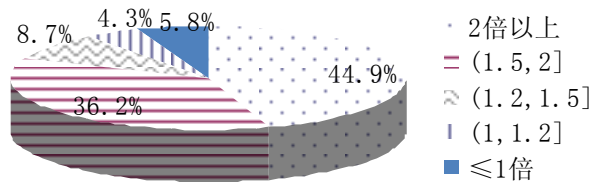


图 10：12 区市场一、二手住房套均总价比例情况

数据来源：上海市房地产交易中心，CRIC

#### 四、 二手房市场仍是房地产市场管理的薄弱环节

长期以来，我国房地产市场管理与政策调控存在着“重增量房、轻存量房”特征。具体表现在三个方面：第一，有关二手房市场的数据统计、信息发布制度严重滞后，不仅跟不上二手房市场快速发展的步伐，也严重落后于新建商品房方面的制度建设（尽管后者也有很大不足）。无论是普通市民，还是从而二手房交易经纪服务的房地产经纪机构，都无法得到官方发布的二手房市场信息，二手房市场上的信息不对称的现象更甚于新建商品房市场。第二，有关二手房市场及其相关行业（如房地产经纪业）的法律建设相当薄弱，在缺乏上位法指导的情况下，或法规缺失或政出多门而互不衔接。第三，针对房地产市场的调控，主要侧重于对房地产市场的需求和新建商品房供给进行调控。

究其原因，首先，受我国房地产市场特别是住房市场的阶段性特征影响，人们对房地产市场的认识存在着一定误区，片面认为房地产市场主要就是新建商品房市场。改革开放以后，我国房地产市场从三十多年的中断中开始恢复，始于新建商品房，而住房市场受长达三十多年的公有福利住房制度影响，一开始也只限于新建商品住房的销售。其次，政府对房地产市场的管理带有明显的以 GDP 为导向的特征。新建商品房的开发、销售是许多城市 GDP 的重要贡献者，而存量房的交易本身并不创造 GDP，因此人们的思想观念在一定程度上存在着存量房市场不如增量房市场重要的错误认识。第三，存量房市场上的主体绝大多数是分散的个体——家庭、企业，存量住房市场更以千千万万个家庭为主体，在存量房市场上，行政管理手段几乎完全失灵，因此，存量房市场管理的难度更高。

## 五、 提高二手房市场运行效率是完善房地产市场的重要手段

近年来，我国房地产市场出现了房价上涨过快、开发投资过热等问题。其重要原因是房地产市场运行机制的不完善。在发达国家房地产市场上普遍存在的一些市场内在自我调节机制在我国房地产市场上都基本缺失。而这种状况在很大程度上与房地产市场的体系结构不完善有关。房地产市场并不是单一的市场。发达国家房地产市场发展的历史表明，房地产市场在发展、演进的过程中，会逐渐形成多层次、多类别市场共同构成的市场体系。与任何动态系统相似，房地产市场的运行机制受制于房地产市场自身的体系结构。从房地产市场的级别结构来看，一、二、三级市场是房地产市场体系中不可或缺的组成部分，而且随着房地产市场的发展，三级市场必将成为市场的主体。对住房市场而言，住房使用的耐久性和居民家庭生命周期的变化，要求有一个可以使得住房业主通过市场交易来满足自身特定家庭生命周期阶段的居住需求的住房三级市场，一个规范、安全、高效的住房三级市场，有助于实现全社会住房资源的最优使用，在一定程度上缓解住房市场的供求矛盾。

当前，我国二手住房市场存在着信息不充分、信息不真实的双重问题。一方面，二手房市场信息缺乏权威的来源渠道，二手房市场主体（业主、购买方和房地产经纪机构）缺乏供决策参考的充足信息。另一方面，二手房卖主、买主的随意、多处委托，造成二手房市场上充斥着大量重复的供给、需求信息，造成真假难辨，决策困难。同时，现有房地产管理措施中，存在着诸多不利于提高二手房市场运行效率的内容，如个人住房抵押贷款中对二手房提高成数，加大了二手房市场交易的难度，对房地产经纪机构重管制、轻发展的管理模式，不利于其充分发挥促进二手房市场流通的作用。

因此，调整房地产市场管理思路，重视对二手房市场的管理特别是其制度建设已迫在眉睫。要尽快健全房地产三级市场信息系统和统计制度、促进房市场信息透明化，是政府部门刻不容缓的任务以及不可推卸的义务。其次，要尽快清理现有政策中不利于提高二手房市场运行效率的内容。