

# 西安市二手房市场现状及存在问题分析

常娜, 孟园, 孟周济

(西安建筑科技大学, 陕西 西安 710055)

**摘要:** 西安二手房市场自2006年起开始有较大规模的发展。随着二手房市场的规模不断扩大, 交易量稳步增加, 价格呈现上升趋势, 市场交易变得越来越复杂, 因此, 研究其现状并针对存在问题给出相应建议显得尤为重要。通过与郑州、成都、武汉三个城市的对比, 得出目前西安市二手房市场还不够活跃的结论。实施税制改革、降低首付比率、整顿中介企业、加快办证等, 都是促进西安市二手房市场发展的有效手段。

**关键词:** 二手房市场; 现状研究; 存在问题; 基本原因

中图分类号: F 293.35

文献标志码: A

文章编号: 1008-7192(2014)02-0032-06

## An Analysis of the Current Situation and Existing Problems of the Second-hand Housing Market of Xi'an

CHANG Na, MENG Yuan, MENG Zhou-ji

(Xi'an Univ. of Arch. & Tech., Xi'an 710055, China)

**Abstract:** There has been a larger scale development in the second-hand housing market of Xi'an since 2006. With the expansion in the second-hand housing market, the steady growth of the trade volume and the rising trend of prices, the market transactions become more and more complex. Therefore it is particularly important to study the current situation and give the corresponding advices in accordance with the existing problems. Comparing Xi'an with Zhengzhou, Chengdu and Wuhan, the paper finds out the reason that the second-hand housing market of Xi'an is not active enough at present. There are several effective approaches to promote the second-hand housing market of Xi'an, such as implementing tax reform, reducing the propotion of down-payment, regulating the intermediary agent and speeding up the regislation.

**Key words:** *the second-hand housing market; the study on the current situation; existing problem; fundamental cause*

住房商品化和城镇化进程的不断加快使住宅一级市场非常活跃, 二手房市场作为住宅一级

市场的重要补充, 适合部分中低收入家庭购房的需求。西安市二手房市场正是在这种背景下发

收稿日期: 2013-11-07

基金项目: 2012年陕西省保障性住房建设与利用绩效评价(12D079)

作者简介: 常娜(1987-), 女, 山东淄博人, 西安建筑科技大学土木工程学院硕士研究生, 研究方向为二手房纳税交易价格评估研究。

展起来的。随着二手房市场规模不断扩大,交易量稳步增加,价格呈现上升趋势,市场交易变得越来越复杂,引起了各方的广泛关注。因此,研究其现状并对未来发展给出相应建议显得尤为重要。

西安市二手房市场的发展时机已经成熟,市场需求增长,市场潜力巨大。本文通过统计分析和对比研究发现,得出了西安市二手房市场仍然不够活跃的结论,并进一步指出了其原因,并给出了相应的建议。本文的研究可以作为政府部门制定二手房调控政策的参考,促进二手房市场的健康发展,进而形成西安市完善成熟的房地产市场。

## 一、西安市二手房市场整体运行分析

### 1. 西安市二手房市场发展状况

2006年,西安市二手房交易开始有大规模发展<sup>[1]</sup>,全年西安市二手房市场存量房成交面积75.26万平方米;2007年,西安市楼市保持了供需两旺的发展态势,全年成交面积为102.12万平方米,较2006年增幅达到35.7%;2008年,全国房地产市场进入冰冻期,二手房市场成交量出现了明显的下滑,而西安市二手房成交面积与去年相比,略有上升;2009年,由于政策方面的利好,而且国内经济运行宏观上有所改善,西安市二手房市场销量涨幅显著,全年成交264万平方米,同比增幅达到156%;2010年,楼市调控政策不断袭来,市场观望氛围浓厚,西安市二手房销量显著下滑,全年成交面积共计187.88万平方米;2011年,信贷政策持续紧缩,限购令执行,置业成本提高,买卖双方进入深度博弈,全年成交面积199.58万平方米,略有上升;2012年,在中央严厉的调控影响下,以及纳税评估系统的运行和税务系统的规范、整顿,将很多之前国家发布征收而实际未开始征收的税种规范化征收,使得置业成本提高,楼市一直比较冷清,成交面积为99.59万平方米。

总体来看,西安二手房市场成交量先涨后

稳,整体发展呈现走高趋势,需求不断增长,市场潜力巨大。

### 2. 西安市二手房市场成交量特点

近三年,西安市二手房市场成交量在保持整体走高逐渐趋稳的前提下,在建筑类型、建筑面积、建筑年代的成交分布方面呈现出具体的变化。从成交房屋的建筑类型来看,多层住宅房屋仍然是二手房投资置业的主体,但是成交量逐渐下降,小高层和高层房屋成交比例提高。从成交房屋的建筑面积来看,各个面积区间段所占的比重发生的较大变化:60平方米以下房屋所占成交比例明显减少,80~90平方米成为主流户型面积,90~100平方米的房屋成交量也明显增加。从成交房屋建筑年代来看,房龄在5~10年的房屋凭借社区相对成熟,周边配套相对齐全,交通相对方便,房龄相对较短等优势成为二手房置业的首选,并且此类房屋的成交量也越来越大,优势越来越明显。

### 3. 西安市与全国其他城市对比分析

考虑到西安现在的发展水平以及在全国房地产行业中所处位置,为了对比明显并且具有可取性,特选取郑州、成都、武汉三个城市与西安市在以下方面作出对比分析。

(1)城市人口现状比较。对房地产而言,城市潜在购买力可以通过常住人口的数量直接反映。在2012年,四个城市中,武汉市辖区人口数量最多,达到448.9万,明显高于其他3个城市的市辖区人口规模;西安、成都两市的市辖区人口数量次之,在200万以上;郑州市辖区人口数量最少,在168万左右。从整体来看,西安市相对于其他三个城市而言,人口数量较多,潜在购买力相对较强,是影响西安市二手房交易活跃度的一个重要并且有利的因素。

(2)二手房市场总体交易规模比较。2012年,四个城市中,仅成都市二手房交易量超过400万平方米,为451.22万平方米;武汉市次之,交易量为265.19万平方米;郑州市的交易量为237.47万平方米;西安市最少,仅为99.59万平方米。四个城市中,单从交易量看,西安市交易量最少,与周边的其他城市有较大差距,具有很

大的发展空间。

(3)二手房市场的活跃度对比。二手房市场的活跃度=二手房成交量/商品房成交量。二手房市场的活跃度越大,说明二手房所占的市场份额越多,该城市二手房市场发展的越充分。从国外的房地产中介发展经验可以看到,成熟的住宅市场是二手房交易量与新增住房交易量的比例是6:1,即二手房市场的活跃度是6<sup>[2-3]</sup>。2012年,北京、上海、广州、深圳4个城市的二手房活跃度分别是1、1.46、0.63、1.63。由表1看出,郑州、成都、武汉、西安4个城市二手房交易的活跃度都远远达不到成熟的住宅市场的标准。明显地可以看出,西安二手房市场还有很大的改善空间,市政府以及相关部门应该采取有效的措施刺激二手房交易,提高二手房交易活跃度,完善西安市的房地产市场交易体系,形成完善的住宅市场。

表1 2012年4个城市商品房与二手房市场活跃度

城市	郑州	成都	武汉	西安
商品房销量 (平方米)	833.48	812.88	1 331.04	1 000
二手房销量 (平方米)	237.47	451.22	265.19	99.59
市场活跃度	0.28	0.56	0.20	0.08

(4)商品房与二手房价格差额比较。新房与二手房价格差是衡量城市二手房市场的需求程度以及发展空间的重要指标。差额的增大有利于购房者置业观念的转变,使部分购房者从商品房转向二手房市场消费,从而刺激梯级消费的产生,促进房地产市场的健康有序发展。

表2 2012年4个城市商品房与二手房价格差额比较 元

城市	郑州	成都	武汉	西安
商品房均价	6 843	8 511	6 349	6 806
二手房均价	5 417	8 103	4 601	4 842
差额	1 426	408	1 748	1 964

由表2可以看出,4个城市中,西安市的二手房价格最有优势,最有利于购房者在价格方面做出明确选择,最有利于刺激梯级消费,从而有利于二手房市场的发展。

(5)对比分析结论。通过以上对比可知,西安市二手房无论是成交量、还是成交均价,在4个城市中都是相对较低的,西安市的商品房和二手房价格差异也最大。但是,西安市二手房市场的活跃度却在4个城市中最小,也最不活跃,这说明,西安市二手房市场具有巨大的发展空间和发展潜力。

## 二、西安市二手房市场存在的问题以及基本原因分析

总体来看,西安市二手房发展相对平稳,但是就全国范围来说,西安市二手房市场发展相对不完善,没有形成完善的房地产市场。西安市的二手房市场从2002年开始启动,虽然做了一定的工作,但与其他同类城市相比,推进速度明显缓慢,交易规模存在着很大的差距。西安市二手房市场发展相对滞后,规模较小,已经成为影响西安市房地产业健康持续发展的一个重要问题,其基本原因主要有以下几点。

### 1. 国家限购政策施行

由于国家宏观调控政策以及相关政策的影响,新建住宅价格涨幅回落,新建房屋价格与二手房价格逼近,这使得潜在的购买者在购房选择时偏向于新建房屋,分流了二手房购买力。同时,由于限购政策的推行,导致部分置业者在做出购房选择时偏向于新建商品房,这也削弱了二手房的购买力。

### 2. 银行贷款成本提高

银行对二套房购买贷款审批严格,首付款不得低于60%,贷款利率不得低于基准利率的1.1倍,购房购贷成本加大,各个银行也提高了对按揭申请审查的标准,审批手续比较高,获批难度增大;同时在国家宏观调控背景下,房地产融资渠道不畅,流动资金受到严重影响,这都严重影响了二手房购买的需求力。

### 3. 商品房市场与二手房市场联动作用

二手房市场与土地市场、住宅一级市场以及消费者利益有着密切的联系。中低收入家庭可以从二手房市场上选择购买适合自己的住房,而

卖掉原有住房的中高收入家庭再从住宅一级市场购买商品房,同时租售并举,这样实现了以小换大、以次换好、以旧换新的住房递级消费结构。

2012年以来,一级市场商品房的各大开发商为了以价换量,推出了迎合刚性需求的中小户型,同时随着商品房价格涨幅逐步回落,商品房价格与二手房价格逐渐逼近,这就对部分二手房购买者构成选择障碍,并且最终选择商品房,缩小了二手房交易量。

#### 4. 交易税加强管理

由于大部分税费在房地产开发和流转阶段征收,保有环节税费较少,尤其是二手房交易税率最高达到6%左右,使得人们对保有房地产的意志增强,影响了存量房地产的正常流转,加剧了房地产的供需矛盾。

2012年6月起,税务局开始实行二手房交易税评评估系统,同时税务局借此机会开始整顿、规范纳税范围,自此开始,之前一直没有执行的财政局2006年发文、2008年开始征收的土地增值税重新纳入纳税范围,纳税负担进一步加重。税制的细致、严谨、规范,使得二手房过户交易过程中,纳税人的置业成本提高。数据显示,2012年6月以后二手房交易量明显下滑,交易税的规范与整顿起到了明显的作用。

#### 5. 单位集资建房、拆迁安置房、经济适用房等住房制度的实施

二手房具有现房居住、配套齐全、社区成熟的特点,成为多数中低收入家庭的选择。然而,市场上供中低收入家庭选择的除了有二手房以外,还有自己单位的集资建房、城中村棚改房等拆迁安置房以及经济适用住房。

目前为止,西安市仍然存在大量的单位集资建房,尤其是驻陕单位、高校、军工和国企的家属院。就全国范围来看,这已经成为西安市在存量房方面独有的特点,其他城市已经基本不存在单位集资建房。已购公房上市交易时,虽然房管局积极地对存量房屋办理了房产证,但在实际中,存在售房单位因各种原因未将房产证发放到职工个人手里的问题,一些单位对职工房屋交易设置了限制、障碍,导致了政策上允许入市交易的

职工住房其实无法进入市场流通。此外,经济适用房、拆迁安置房这些延缓上市交易房屋以及无证房屋也给中低收入人群提供了其他的拥有住房途径,削弱了二手房的市场交易流量。

当购买人群相近、房屋满足需求程度相近、土地性质相近时,二手房、单位集资建房、保障性住房、拆迁安置房四者共同消化市场购买力,使直观的二手房市场看起来似乎不活跃。市场化的二手房置业成本提高,政策性障碍增加,单位集资建房、保障性住房、拆迁安置房成为有效的可替代产品。也可以说,单位集资建房、保障性住房、拆迁安置房是另一种途径的有效实施。四者共同构成了大概念性的二手住房性质的交易。

综上,目前西安市二手房不温不火的现状,是新房市场,二手房市场,拆迁安置房、单位集资建房、保障性住房市场三个市场共同既对抗又协调作用的结果。

#### 6. 中介公司组织管理不健全

二手房市场中介组织鱼龙混杂,门槛进入较低,缺乏健全的组织化管理和品牌意识。主要表现在:第一,在经纪服务、估价服务、咨询服务的质量方面没有到位,只注重对于买卖双方的收费服务,忽视了对于交易环节的信息传达和价格指导。虚假和夸大广告宣传,随意提高房屋的价格,不能给出令人信服的价格建议,导致挂牌价和成交价明显背离。挂牌价格虚高,“有价无市”、“价量背离”现象严重<sup>[4]</sup>,对买卖双方起到误导作用;第二,各个中介机构没有执行国家统一的收费标准,多收费、乱收费现象较为普遍,个别失信失范的企业及个人采取欺骗等手段,窃取其他中介公司的好房源,压低中介费;第三,通过串谋制作“阴阳合同”,不使用由市工商局统一监制的规范合同文本,不顾交易后带来的隐患,赚了钱就走人的现象时有发生,极大地扰乱了正常的二手房交易市场秩序,使国家税收蒙受损失。中介公司被挤出中介市场的现象在市场环境没有得到根本改善之前,会愈演愈烈。

### 三、建 议

为了活跃二手房市场,加快完善我市房地产

市场体系,特提出以下建议:

### 1. 加快单位集资建房办证

进一步贯彻落实加快办证政策。要从大局出发,进一步解放思想,更新观念,尽快对单位集资建房、房改房的房屋办证情况进行摸底、排查,存在问题的应该立即着手解决。没有办证的要加快办证,没有发证的要尽快发证,尤其是大专院校、科研院所、大型企业。尽快使这一类房屋进入市场流通,加大二手房供应源,扩大二手房交易量。

### 2. 实行梯级税收政策

目前西安市二手房市场不够活跃,很大一部分原因来自于税收负担带来的置业成本提高。鉴于西安市二手房市场的现状,为了刺激二手房交易量的增加,建议政府及相关部门及时调整税收政策,实行梯级税收制度,针对不同收入群体、不同消费群体的纳税人采取不同的税收政策。一来可以保证国家税收,二来可以减轻二手房置业者的置业成本,刺激二手房交易,进而促进国家税收增加,完善西安市房地产市场;同时,适当降低首付款比例和利率、推行公积金与商贷组合政策,实施住房货币化补贴政策<sup>[5]</sup>,促进二手房交易的积极推进。

### 3. 推广差别化信贷政策

一般来说,中低收入人群是二手房的主要购买者。但是目前银行系统贷款紧缩、审批严格、首付提高、利率上浮,尤其是对于二套房购买方面,程序审批更加严格,首付比例达到60%,这些都严重制约了置业者的购买资金来源。在美国,购房首付比例范围是3%~20%。各银行可以充分考虑各家庭的首付能力,根据信用等级和所购二手房的价值、折旧年限、升值预期等因素推出差别化的首付比例,推行差别化的贷款利率。而我国对于二手房信贷总量偏低,金融支持政策不到位。另外二手房还款方式只有等额本息和等额本金两种,根据国外经验,银行可根据贷款人的信用和收入情况,实行如分级抵押偿还贷款、双周还款法等等。这些做法都可以有效地缓解置业者资金来源困难的问题,促进二手房交易。

### 4. 整顿中介组织作风

联合集中整治中介企业和经纪人队伍。由市工商局牵头,联合房管局和中介协会参与、配合,集中一段时间组织对所有中介公司和经纪人队伍进行一次检查,对无照经营的企业要坚决予以取缔,对不规范经营的企业和经纪人予以警告教育,严重的要在媒体曝光,同时发动社会力量监督,动员广大群众检举揭发,一经查实严厉打击,从而净化中介行业和经纪人队伍。同时对那些遵纪守法正规营业的中介公司,要大力扶持,为它们的发展壮大打开绿灯。

### 5. 稳定单位建房量

近年来,消费群以刚需消费群为主,以改善性住房居多,开发商要充分考虑消费者的消费需求,提供满足消费者需求的房源,各种户型搭配,提高商品化住房水平,严格保障房准入,稳定单位建房量,增加二手房需求量,从而刺激二手房市场快速发展。

### 6. 提高办事效率

目前西安市房产证办证手续相对复杂,办证一般需要多个工作日才能完成。针对这一问题,有以下解决办法:首先,整顿工作人员思想作风,对于消极懈怠、阳奉阴违者严肃处理;其次,有关部门应对办证人员进行简化办证手续培训,提高业务水平;最后,落实首接责任制、责任追究制等制度,对于办事过程中推诿、刁难的行为,从严追究。增加办证点,优化办证标准,实现办证的“一条龙”、“一站式”服务,综合施治,简化办证手续,提高办事效率,真正实现为民办事,服务于民。

## 四、结 语

近年来,在世界经济形势、国家房地产调控政策、西安市政府限购令、税务系统规范整顿和保障房的共同影响下,西安市二手房市场整体趋稳,价格明显回落。但是,西安市二手房市场在整体上还是处于不活跃状态。二手房市场的不活跃不仅影响了房产持有者财政性收入的增加,中低收入群众居住条件的改善,而且也影响了房

地产行业的健康发展,房产交易结构不合理。为此,国家政府部门、税务部门、工商部门应该各司其职,各负其责,制定有利于刺激二手房发展的政策,调整相关税收、整顿方案,共同促进西安市二手房市场的发展,从而在西安市形成完善的房地产市场。

#### 参 考 文 献

- [1]罗洲军.多方机制下的西安二手房市场特征价格研究[D].西安:西安建筑科技大学,2012.
- [2]胡昌平,刘清平.对发展我国二手房市场的建议[J].中国房地产金融,2007(7):32-36.
- [3]郭德,闫丹丹.二手房市场:现状·问题·对策[J].未来与发展,2006(12):63-65.
- [4]田晨光.南京市二手房市场发展存在问题、成因及对策分析[J].商场现代化,2007(524):138.
- [5]张天平.促进湖南省住房二级市场化的政策研究[J].湘潭师范学院学报:社会科学版,2003,25(1):21-25.
- [6]杨志坚.发展我国住宅二级市场的思考[J].北京理工大学学报:社会科学版,2003,5(1):87-89.

~~~~~  
(上接第17页)

#### 参 考 文 献

- [1]邓小平.邓小平文选:第二卷[M].北京:人民出版社,1994:186.
- [2]沈燕培.中国共产党政治包容性的扩展及其当代价值[J].安徽师范大学学报:人文社会科学版,2011(3):260-264.
- [3]中共中央文献研究室.中共十三届四中全会以来历次全国代表大会中央全会重要文献选编[M].北京:中央文献出版社,2002:703.
- [4]中国共产党第十八次全国代表大会文件汇编[M].北京:人民出版社,2012.
- [5]常修泽.包容性体制创新论:关于中国改革、两岸整合和新普世文明的理论探讨[J].上海大学学报:社会科学版,2012(5):1-15.
- [6]高放,李景治,蒲国良.科学社会主义的理论与实践[M].北京:中国人民大学出版社,2008:327.

~~~~~  
(上接第22页)

#### 参 考 文 献

- [1]杨立新.论我国土地承包经营权的缺陷及对策[J].河北法学,2000(1):3-5.
- [2]朝长斌.关于土地承包经营权流转的几点认识[J].求是,2003(7):27-29.
- [3]梁慧星.中国物权法研究[M].北京:法律出版社,1998.
- [4]张新华,刘锐强.佛山市农村土地承包经营权流转的实践与探索[J].农村经营管理,2003(6):21-22.
- [5]韩利琳.中国农村土地流转法律制度特征探析[J].西北大学学报:哲学社会科学版,2009(6):25-26.
- [6]叶剑平,蒋妍,丰雷.中国农村土地承包经营权流转市场的调查研究:基于2005年17省调查的分析和建议[J].中国农村观察,2006(4):18-19.
- [7]丁关良.土地承包经营权基本问题研究[M].杭州:浙江大学出版社,2007.
- [8]邵彦敏.“主体”的虚拟与“权利”的缺失[J].吉林大学社会科学学报,2007(4):17-18.
- [9]张宗信.诉讼调解与人民调解对接机制研究:以重庆市北碚区人民法院的探索为实证分析对象[J].西南大学学报,2009(11):39-41.
- [10]马新彦,李国强.土地承包经营权的物权法分析[J].法商研究,2005(5):34-35.