

# 赣州市房地产价格过快增长原因及其对策

周 娜

(江西理工大学应用科学学院, 江西赣州 341000)

**【摘要】:** 随着赣州经济的不断发展, 以及前两年房地产行业的不景气, 导致赣州房地产价格从 2016 年开始呈现持续增长的态势。作为三线城市的赣州, 供求关系是造成赣州房价暴涨的主要原因。而目前中国的房地产行业也面临着新的困境, 在这一大环境中, 提出针对赣州房地产价格暴涨的相关对策, 为赣州的长远发展献计献策。

**【关键词】:** 赣州市房地产现状; 持续增长; 原因; 对策

**【中图分类号】:** F83

**【文献标识码】:** A

**【doi】:** 10.19311/j.cnki.1672-3198.2017.24.042

## 1 赣州市房地产现状

2016 年以来, 随着政府宏观经济调控以及改革的大背景下, 赣州市房地产的价格持续增长。在 2014、2015 年市场行情低迷时, 政府收紧了推地节奏。从数据上来看赣州中心城区土地成交情况, 2015 年商住地块成交面积 51234 平方米 (约 76.85 亩), 同比 2014 年减少 94.5%; 2016 年商住用地成交面积约 649163.7 平方米 (约 973.75 亩), 同比 2015 年增长 1167%。土地市场在房地长行业的传导机制有着滞后效应, 正是因为 2015 年政府在土地资源方面的开发大幅度减少, 加上 2015 年库存的影响, 导致 2016 年房地产成交规模继续上升。2016 年中政府花了大概 4 个月库存, 即有效供应 3、4 个月后就市场就会消化, 而此后供不应求, 房价岂能不上涨, 这与当时合肥市的房地产价格暴涨有异曲同工之处。2017 年以来, 赣州房地产价格持续走高, 中心城区房价更是高达 8000 元/平方米, 造成很多中心城区老居民买不起房的局面。

## 2 赣州市房地产暴涨的原因

房价的上涨有很多种原因, 例如大环境下的货币与财政政策, 广义货币量 M2 超发, 货币贬值的速度加快; 区域结构性投资渠道的狭窄, 经济发展的落后; 实施二胎政策后的需求增加等等。下面主要阐述赣州市房价发展的主要原因。

### 2.1 县镇补偿化发展, 人口聚集

2016 年开始, 赣州市政府将房地产库存周期控制在了个位数, 并且收缩了土地资源的开放。除了政府出台的相关政策外, 一些“硬件”的经济条件阻碍了赣州市县、乡镇的发展。很多乡镇的蓝图规划促进了当地经济的发展, 而同时也造就了一大批农村拆迁户。加上赣州各地县市迫切发展, 且政府不断地提高补偿标准, 造就了一大批拆迁户。最重要的是, 现阶段政府出台了一系列限购政策, 一些在观望的人担心房价还会上涨, 使得各地县市人口涌向赣州市。赣州市区可谓是占据了最好的教育、医疗、基础设施等一系列资源, 与赣州县镇形成了较大的反差。而赣州市区作为中心区域, 对下辖县镇的辐射力不可估量, 有较强的虹吸效应。但有个特殊的市, 如今为南康区, 因为自身家具产业结构的完整且发展可观, 经营者和工厂工人不会随便地离开那里, 反而是会为了生活的便利选择留在南康, 在那里购房置业, 以至于南康房价也不低。在县镇拆迁后的拆迁户, 但凡有点存款, 尤其是在外地务工的, 他们的返乡置业需求必然是会拼尽全力在章贡区购房, 不论是为了赣州市区健全的资源, 还是为了享受市区得天独厚的自然环境, 再或者是为了事业的发展。可以看出, 越是贫穷的地区, 资源越是集中化, 而人们也会集中的

---

聚集到中心区域，为了更好享受到更好的资源。

## 2.2 品牌楼盘的区域价值

赣州市中心城区的规划地区可以大致分为老城区、章江新区、开发区、蓉江新区。毫无疑问，章江新区在其中熠熠生辉，吸引了各大房地产巨头，其中包括中海、中航、联发、保利、恒大、云星、中梁、宝能、嘉福等等。而资本是逐利的，社会投资无疑是跟着规划走的，政府的规划蓝图若有若无地告诉大众，章江新区就是赣州市未来的发展中心，类似于现在深圳的南山区。尤其是目前的章江新区，在教育、医疗、交通等方面的资源正在不断完善，章贡区政府又处在章江新区中心点，加上品牌开发商的影响，中等以上阶层的置业者必定会认为章江新区的规划超前，未来势不可挡。经过这几年房地产市场的优胜劣汰、弱肉强食，赣州本地的房地产开发商市场占有率也越来越小，生存空间集聚下降。而大型开发商的影响越来越大，话语权也越来越重。尤其是在 2015 年的市场调整以后，缺乏资金的本地开发商卷款逃跑，烂尾的也越来越多，基本丧失了信任。由于 2016 年开始政府开始逐渐放松对土地资源的管控，导致章江新区土地成交价格持续走高，这对开发商的资金要求也逐步提高。土地资源市场可以说是大品牌开发商逐鹿中原的游戏，本地发展已无力再分一杯羹。目前而言，在章江新区仅存的几家本地开发商能够继续开发，是因为先前政府还未出台一系列调控政策，他们以低价形式拿到的土地才能够继续开发。而除此之外，章江新区基本是大牌开发商，处于高度控盘状态。不仅仅是因为品牌开发商有着成熟的运营管理机制，更多的是品牌开发商有着长远的规划，有较高的社会信任，同时中等以上阶层的消费之也有大品牌的“安全感”，可知品牌开发商在其中的作用不可估量。

## 2.3 赣州独特的区位和发展优势

由于赣州独特的地理位置，北临吉安，南临韶关，西是郴州，东靠龙岩。可以这样说，赣州方圆 200 公里内基本没有什么发达的大城市。赣州自身对周边县镇区的吸引力非同凡响，同时也无需顾虑周边城市流动人口的置业倾向。按照中国的传统观念，人们总是觉得自己的家乡好，即便是在外久了的人也希望落叶归根，所以可以说绝大多数人都会选择在赣州市本地选择置业。比如，就目前经济发展情况来看，九江比赣州经济发展的更好，然而昌九一体化这么多年以来，九江的房价总是平平。其中有个很重要的原因即九江的置业需求量被南昌分了很大一杯羹。因为在省会南昌可以享受相对全省其他市区来说更好的资源，而南昌距离九江不到半个小时的路程，岂能留不住乡愁？近年来，中央颁布了一系列政策振兴赣南苏区的发展，又把赣州规划为“中部崛起”的区域中心城市。而处于四省交界的赣州，连接着珠三角、长三角，区域价值可以得到重塑。现在的大经济发展背景下，一二线城市的生活成本已经让中低端人群不堪重负，所以他们有望于向着赣州这种中心区域城市发展。加上近些年来中央政府出台的“振兴赣南苏区的发展”等一系列政策，吸引了一大批置业者，带来了产业人口的回流，增加了有效置业需求。

# 3 赣州市房地产暴涨的对策

## 3.1 加快周边区域的发展，减少“扎堆”现象

现如今的赣州，政府在不断地规划发展且发展速度迅速，具有明显的后发优势。在这一基础上，赣州要加快农村经济的建设，在城市规划上将资源有效配置，使得资源能够被大部分人所享受。同时在城市交通轨道方面带来促进各乡镇经济发展的契机，缩小城乡差距，加快农村人口向城市的转移。尤其是加快章江新区周边区域的发展，从各方面提高区域经济总体发展水平，减少人们涌向章江新区购房的“扎堆”现象，将有利于控制房地产价格过快上涨，尽可能地抑制房地产泡沫。

## 3.2 进行有效合理的宏观调控

政府可实行合理的货币和财政政策。市场流通的货币是决定房地产基本的重要原因，也是重要手段。在准备金率上，央行可以提高其利率以回收市场上的热钱，控制房地产市场投机的可能。例如减少房地产的按揭贷款，可以通过加息的方式来抑制房价的上涨。同时还要保证住房的供应量，增加有效供给，缓解供求之间的矛盾，将有利于控制房价，同时减少人们因为房地产价

---

暴涨而带来的恐慌。

### 3.3 市场资源有效配置

市场资源的配置，是人们决定购房的一项重大指标。其中房地产周边资源包括教育，医疗，交通等等。只有教育和医疗有了保障，人们才会选择在该地区购房。就目前赣州市而言，教育和医疗资源基本都在老城区，章江新区也在不断发展这些资源的供给。而除去这两块区域，其他周边区域教育与医疗资源基本不匹配，人们不能更为便利的享受老城区教育与医疗资源。所以市场资源的有效配置，特别是针对房地产行业，是一项极为重要的因素。若在其他房地产价格稍微可控的地区加强教育与医疗资源的匹配，即可减缓房价暴涨的趋势。

#### 参考文献

- [1] 武康平, 胡谔. 房地产市场与货币政策传导机制[J]. 中国软科学, 2010, (11):32-43.
- [2] 才凤玲, 冯丽莲. 货币银行学原理[M]. 北京: 清华大学出版社, 2009.
- [3] 杜杰. 合肥市房地产价格暴涨原因和对策探讨[J]. 企业经济, 2016, (20):24.