

中国特色社会主义政治经济学 与供给侧结构性改革

许彦 郭险峰 编著

Zhongguo Tese Shehuizhuyi Zhengzhi Jingjixue
yu Gongjice Jiegouxing Gaige



西南财经大学出版社

Southwest University of Finance & Economics Press

中国·成都

中国特色社会主义政治经济学 与供给侧结构性改革

许彦 郭险峰 编著

Zhongguo Tese Shehuizhuyi Zhengzhi Jingjixue
yu Gongjice Jiegouxing Gaige



西南财经大学出版社
Southwestern University of Finance & Economics Press

中国·成都

图书在版编目(CIP)数据

中国特色社会主义政治经济学与供给侧结构性改革/许彦,郭险峰
编著. —成都:西南财经大学出版社,2017. 11

ISBN 978 - 7 - 5504 - 3260 - 4

I. ①中… II. ①许…②郭… III. ①中国特色社会主义—社会
主义政治经济学—研究②中国经济—经济改革—研究 IV. ①F120.2
②F12

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2017)第 266372 号

中国特色社会主义政治经济学与供给侧结构性改革

许彦 郭险峰 编著

策划编辑:李玉斗

责任编辑:李才

封面设计:张姗姗

责任印制:封俊川

出版发行	西南财经大学出版社(四川省成都市光华村街 55 号)
网 址	http://www.bookcj.com
电子邮件	bookcj@foxmail.com
邮政编码	610074
电 话	028 - 87353785 87352368
照 排	四川胜翔数码印务设计有限公司
印 刷	四川五洲彩印有限责任公司
成品尺寸	185mm × 260mm
印 张	12.75
字 数	295 千字
版 次	2017 年 11 月第 1 版
印 次	2017 年 11 月第 1 次印刷
书 号	ISBN 978 - 7 - 5504 - 3260 - 4
定 价	78.00 元

1. 版权所有,翻印必究。
2. 如有印刷、装订等差错,可向本社营销部调换。

前 言

分析和研究供给侧结构性改革必须坚持马克思主义政治经济学的基本观点和立场。供给侧结构性改革不同于西方的“供给学派”，它具有明显的中国特色社会主义初级阶段的社会经济特征。中国经济已由高速增长阶段转向高质量发展阶段，正处在转变发展方式、优化经济结构、转换增长动力的攻关期，更加突出的问题是发展不平衡不充分。这就要求政府在提升总需求的前提下，着重加强供给侧改革，通过“三去一降一补”，改善经济结构，提高供给体系的质量。可见，供给侧结构性改革本身就是中国特色社会主义政治经济学的重要组成部分。

本书是四川省《资本论》研究会 2017 年年会论文集，收录了 40 余名学者 36 篇参会论文。四川省《资本论》研究会集中了省内马克思主义政治经济学的主要研究学者，他们长期致力于《资本论》、马克思主义政治经济学中国化、中国特色社会主义政治经济学的研究。2017 年 7 月，全省 50 余名专家在四川崇州召开了 2017 年度理论研讨会，就中国特色社会主义政治经济学、供给侧结构性改革进行了理论研讨。研讨成果汇编于本书，以期为马克思主义经济学的研究提供一些观念启迪和思想碰撞。本书由四川省《资本论》研究会会长许彦教授、四川省《资本论》研究会秘书长郭险峰副教授负责编稿、审稿。

编 者

2017 年 11 月 4 日

目 录

上篇 供给侧结构性改革的理论与实践

供给侧改革，岂是马桶盖那点事	赵 磊 (3)
房地产企业开展供给侧改革的策略研究	郭堂辉 郭险峰 (8)
供给侧结构性改革视角下全域城市化发展路径研究	陈 钊 (13)
金融改革创新助力供给侧结构性改革	奉 兴 (21)
企业自主创新能力的结构性障碍及优化对策	黄绍军 (27)
健全农产品价格指数保险运行机制，推进农业供给侧结构性改革	孙继琼 (33)
农业供给侧结构性改革视角下四川农地“三权分置”改革调查	袁 威 (37)
基于四川自贸区建设的我国自贸区比较研究	
——兼对推进“供给侧结构性改革”的思考	张国毅 (42)
城市发展视角下的供给侧结构性改革	
——兼谈我们究竟需要什么样的经济学	常晓鸣 (52)
攀枝花市服务业供给侧结构性改革重点及建议	陈 荻 罗 莲 李 常 (56)
以五大发展理念引领甘孜州供给侧结构性改革	成 飞 (61)
当前四川省农业供给侧短板及改革路径探索	邓 蓉 (66)
我国农业供给侧结构性改革的思考	丁登林 (72)
资本主义是生产力发展的结果还是金融发展的结果？	
——与韩毓海商榷	贾振博 (78)
供给侧改革背景下成都农村公共文化服务体系建设研究	

——以崇州市“文化管家”为例	江 燕 (83)
关于深入推进攀枝花市农业供给侧结构性改革的几点思考	罗 莲 陈 荻 (88)
加快乡村经济发展的供给侧结构性改革建议	罗志军 (94)
中国特色社会主义政治经济学体系下的供给侧结构性改革	赵传敏 邱亚明 (99)
康养+农业：攀枝花农业供给侧结构性改革的新动能培育	宋 斌 李 常 (104)
浅谈加强甘孜州农业供给侧结构性改革	汤红蒂 (109)
供给侧结构性改革是中国经济发展的现实选择	王显强 (114)
论以供给侧结构性改革推动绵阳经济持续发力	余正军 (119)
试议在供给侧改革条件下市场营销变革的主要趋向	张国平 (125)
供给侧改革视域下达州工业经济转型升级研究	周海兵 (129)
深化农业供给侧结构性改革 提升精准扶贫质效	朱 欣 杨富兰 (134)

下篇 中国特色社会主义政治经济学探索

发展中国特色社会主义政治经济学的若干问题	蒋南平 蒋 玲 (141)
大力发展中国特色社会主义政治经济学理论评介	王慧君 蒋 晋 (147)
习近平总书记扶贫开发战略思想初探	许 彦 (155)
用马克思生态观引领绿色发展	丁 英 (160)
四川自贸区建设的研究	许 毅 (169)
深化财政体制改革	周铁军 (174)
加快农业农村发展新动能研究	林劲松 (178)
马克思主义外交理论的中国化：基于中国与美国的外交实践	袁 源 邹 宇 (183)
精准扶贫工作推进探究——以绵阳市部分乡镇扶贫为例	邹 滢 (190)
关于自贡构建区域综合交通枢纽的思考	彭 奎 (194)

供给侧改革，岂是马补盖那就算

中国社科院工业经济研究所 王健 著

上篇

供给侧结构性改革的 理论与实践

供给侧改革，岂是马桶盖那点事

赵 磊（西南财经大学《财经科学》编辑部）

摘 要：本文从政治经济学的立场、从需求的视角对当前各行各业热议的供给侧改革话题进行探讨。本文认为，供给侧改革不仅要探讨“价值生产”，也要关注“价值实现”；不仅要重视社会的各类需求，更要重视社会的“基本需求”，尤其是增加“有效需求”；供给侧改革不能消极等待“市场出清”，要重视发挥政府作用，特别是推动其坚持辩证法的“两点论”，一是提高教育、医疗、住房、养老、就业等有效需求的“做加法”，二是堵住“腐败消费”渠道、畅通“健康消费”渠道的“做减法”。

关键词：供给侧改革 政治经济学 价值实现 有效需求 两点论

诸位都知道：一段时间以来，经济学界是羞于“政治经济学”这个称谓的。经济一旦与政治沾边，好像就有了污点，就没有“学”，就不是“学”了。“经济学”不能叫“政治经济学”，只能叫“经济学”。否则，话语就没有底气。

党的十八大以来，对于经济与政治的关系，高层的认知似乎越来越清晰。尤其是王岐山说：“没有离开政治的经济。”这其中所展现的政治经济学的境界，已远远超出了自诩为“科学”的“现代经济学”的理解高度。今天的议题是供给侧，所以，我们应该自觉站在政治经济学的视野来关注这个问题，《资本论》年会应该有这个理论自信。

关于供给侧改革，大家从供给侧谈供给侧改革，尤其是创新的视角，已经很深入了。习近平说，要坚持“两点论”，今天我想从需求侧谈谈供给侧改革。供给学派祖师爷萨伊说：“供给自动创造需求。”但是，“悠悠万事，需求为大”，这也是市场经济的法则。对此，我简单讲六个问题。

第一个问题：“价值实现”很重要

需求之所以成了市场经济的法则，乃是因为“价值实现”^①的重要性，一点也不亚于“价值生产”的重要性，甚至越来越超过了“价值生产”的重要性。这里面的逻辑

^① 价值实现，指生产出来的价值得到市场认可和接受。

是：生产力越不发展，价值生产就越重要；生产力越发展，价值实现就越重要。

这是生产力惹的祸吗？不是，是生产关系惹的祸。导致“价值实现”成为问题，其根源不在于生产力的“发展”，而在于生产关系的“不发展”。在资本主义社会，“价值实现”之所以成为难题，是因为“价值实现”不仅经常被磕磕碰碰的流通过程打断^①，而且周期性地被“有购买力的需求不足”（有效需求不足）搞得死去活来——而后者，正是资本主义生产关系的软肋所在^②。

可是，有人就是不认马克思这个账。流行的观点认为：“不是有效需求不足，而是有效供给不足。”拿出来的佐证是什么呢？就是国人“海淘”马桶盖。

第二个问题：何谓“基本需求”

国人“海淘”马桶盖，究竟是因为海外的马桶盖便宜呢，还是因为海外的马桶盖优质？我暂且不论。但我要澄清一个误区：说到需求，就必须讨论“基本需求”，而不能只拿马桶盖说事。

现在老百姓最基本的需求、最大的需求、最重要的需求是什么？是卫生间的马桶盖吗？未必然。

需求的内容、需求的层次不是永恒不变的，而是一个历史范畴。在不同的历史阶段，需求的内涵以及层次是大不相同的。比如，古代社会的需求与现代社会的需求有很大的区别。这个区别，不仅表现在现代社会的需求内容远比古代社会更为丰富，还表现在现代社会的基本需求、必要需求大多属于古代社会的奢侈需求（比如电视、手机和汽车）。总之，过去的需求与现在的需求大不相同，不能一概而论。

因此，要把握一个社会的需求状况，就必须把握这个社会的基本需求和必要需求。无视社会的基本需求，拿某些非基本需求和非必要需求说事，由此得出的判断能科学吗？对于老百姓的“必要需求”熟视无睹，却津津乐道于马桶盖的故事，这如果不是有意混淆不同层次的需求，也是揣着明白装糊涂。

第三个问题：当下国人的“基本需求”是什么

那么，在今天中国人的需求中，什么需求才是基本需求、必要需求呢？我以为不是马桶盖，而是教育、医疗、住房、就业和养老！也就是人们耳熟能详的“几座大山”。这些需求的状况究竟如何？大家心知肚明。

① 由于商品生产与商品交换是买和卖的分离，所以价值生产与价值实现是相互割裂的不同阶段，或者说是对立统一的过程。

② 关于价值实现的重要性，马克思在《资本论》第2卷中有相当深刻的分析。其基本逻辑是：价值的存在既取决于价值生产，也取决于价值实现。如果人们对商品没有欲望和需求，或者没有足够的货币来购买商品，那么，商品就不能实现自身的价值。

有人说，现在中国“不是‘有效需求不足’，而是‘有效供给不足’”。如果从“绝对需求”（不考虑购买力限制的需求）的角度看，教育、医疗、住房、养老这些需求“充足”得很；但是，若从“有效需求”（有购买力的需求）的角度看，这些需求却严重不足。

如果教育、医疗、住房、养老的有效需求严重不足，那么何来的“不是‘有效需求不足’”呢！

教育、医疗、住房、养老这些需求为什么是今天民众的基本需求呢？道理很简单，这些需求决定着广大民众衣食住行的数量和质量。换言之，这些需求中的任何一项如果出了问题，都会严重威胁民众的基本生存。2014年，房租、医疗、教育和个人护理等服务消费，足足占了美国消费的三分之二。中国的住房、教育、医疗和养老等消费所占比例，只会比美国更高。

第四个问题：供给侧改革不能拒绝政府作用

供给侧有没有问题？当然有，比如教育的供给。举个眼前的例子，现在幼儿教育供给奇缺，居民小区开设的公益幼儿园严重不足。如果一个小区有100个幼儿，公益幼儿园却只有40个名额，那60个幼儿咋办？有人说：“不是有市场竞争吗？”问题在于：私立幼儿园倒是很多，但费用太高，且质量低下。

如果说，这是供给侧的问题（有效供给不足），那么，市场与政府谁该负责呢？有人说：“政府干预不到位。”有人说：“政府办更多的公益幼儿园，能有效率么？”有人说：“问题在于市场唯利是图、盲目竞争。”有人说：“如果限制私立幼儿园市场定价，符合市场竞争的逻辑吗？”还有人说：“高收费的私立幼儿园本身就是市场选择的结果，你没有银子当然就没资格消费啦。”

上述争论的分歧在于：问题的症结到底是供给侧结构不够优化呢，还是需求侧没有银子呢？我要强调，我们身处市场经济，在市场经济的语境下谈供给侧结构改革，如果不强调政府的作用，甚至否定并拒绝政府的作用，这样的供给侧改革，恐怕就只能是理想主义而已。

供给侧的问题当然不能忽视。比如对于教育和医疗，说供给“过剩”并不为过，说供给“短板”也有理由。现在的学校和医院的“供给”不可谓不多（这是教育产业化和医疗市场化的丰硕成果），可是，为什么广大民众就是得不到的基本且有保障的（别说满意了）有效供给呢？如果不从体制和机制上对供给侧结构做文章，对需求侧投入再多的银子，也会被盲目市场化的黑洞吸食殆尽。

问题的要害在于体制和机制的问题，很多并不是市场化不够，而是市场经济本身内生的问题。所以，供给侧结构改革，不仅仅是减税简政以提升资本的利润率，更应发展公益教育、公共医疗，并提升社保水平，而不是发誓要将市场化进行到底。供给侧的问题，不是我这里要讨论的问题，就不展开了。

第五个问题：必须增加“有效需求”

有人对政府天然地反感，主张市场经济效率优先，坚决反对政府干预。

市场竞争带来的效率，在经济增长上已经得到了证明。可问题是，市场竞争激励效率的另一面，大家也正在领教：教育、医疗和养老市场化之后“效率”的确很高，它们已经成了压在老百姓头上的几座大山。

坚定不移地反对政府用“公益”和“计划”手段来优化供给结构，这似乎成了市场经济唯一正确的立场选择。可如此一来，供给侧结构改革除了减税简政之外，政府还能有什么作为呢？如果“私有化”是供给侧结构改革的唯一选项，那么我料定供给侧结构改革很难有什么出息。

把宝压在“私有化加市场化”，前景未必光明。结果，政府最终不得不从需求侧发力，以增加“有效需求”来消化盲目竞争带来的过剩产能。这恐怕就是政府“必需的”次优选择了。

从哲学的角度看，供求关系是主客体的关系。我并不否认供给在供求关系中“先在”的主体地位。但是从政治经济学的角度看，把供给侧的主体地位绝对化，就值得质疑了。从市场经济的逻辑而不是从计划经济的逻辑出发，供求矛盾的要害不在供给侧，而在需求侧。

第六个问题：坚持两点论，做好两件事

习近平同志强调要坚持辩证法的两点论。我对此的理解是，供给侧结构改革既要“做减法”（去产能、去库存、去杠杆），也要“做加法”甚至“做乘法”（补短板）。这就是坚持辩证法的两点论。

问题是短板在哪里？我认为，短板不是马桶盖，而是教育、医疗、住房、就业和养老。因此，供给侧结构改革的要义不是消极等待“市场出清”，政府不能无所作为。当务之急，应当在供求两端做好两件事：

第一件事：就供给侧而言，优化供给结构与其把眼光聚焦在马桶盖上，不如把精力用在教育、医疗、住房、就业和养老上。比如房地产的供给结构如何优化？现在的决策空间基本被锁定在市场自发调节的窠臼而不能自拔，已经束手无策。其实，如果加入政府的元素和能量，供给侧结构改革的“加减乘除”大有作为，未必就只能任由任志强所谓“只能炸掉”了事。

在当代资本主义发展历史上，少有不被房地产绑架的国家经济。中国经济也是“成也房地产，败也房地产”。但是，德国的低房价和新加坡的组屋，却有些另类。这些国家为什么没有出现房地产绑架经济的情况？其中的道理很简单：房地产不能任由市场说了算。

各国当然有各自的国情，但只要符合社会经济发展规律的经验，我们就应当借鉴——关键是如何把恶性膨胀的房地产泡沫变成无利可图的东西。我感到不解的是，有地方的公租房改革的效果事半功倍，为什么就不能在全国推广？好的做法不在于是谁搞的，而在于它是否符合国情，是否得到民众拥护，是否能解决问题。

第二件事：就需求侧而言，堵住“腐败消费”之后，必须畅通“健康消费”的渠道。堵住腐败消费是“做减法”，畅通健康消费是“做加法”。什么是健康消费？健康消费就是事关民生的消费，也就是人民群众的生存消费、发展消费以及享受消费。总之，能“满足人民群众日益增长的物质和文化需要”的消费，就是健康消费；不能“满足人民群众日益增长的物质和文化需要”的消费——比如少数人的腐败消费和奢侈消费，就是畸形消费。

反腐倡廉的目的，不是要压制民众的正常消费和健康消费，而是要压制腐败消费和畸形消费。进一步说，反腐不仅要抑制腐败消费，更要把少数人的腐败消费转换成多数人的健康消费。畅通和发展健康消费，就是要大力增加而不是缩小民众的有效需求，就是要大力提升而不是压制民众共享发展成果的水平。杜甫有诗云：“新松恨不高千尺，恶竹应须斩万竿。”借用一下就是：“健康消费多多益善，腐败消费斩尽杀绝。”

鼓励和促进健康消费的路径很多，关键是要明确和摆正立场。这个立场就是习近平总书记多次强调的“人民立场”。只要立场摆正了，健康消费就会取代腐败消费的“空场”，成为进一步促进中国经济发展的强大动力。

我必须强调的是，促进健康消费的意义怎么估计都不过分。因为只有提升和扩大健康消费，中国共产党承诺的人民立场才能真正落到实处，老百姓才会真实感受到反腐倡廉带来的积极变化，人民群众才会真心诚意地支持反腐倡廉、坚定不移地拥护共产党的领导。

房地产企业开展供给侧改革的策略研究

郭堂辉^①（广西财经学院） 郭险峰^②（中共四川省委党校）

摘 要：房地产企业是实施房地产行业供给侧结构性改革的重要主体。由于房地产库存高企和供需错配，房地产行业迫切需要进行供给侧结构性改革，而由于房地产企业在项目开发过程中成本不断上升，且在产品设计、策划等方面存在短板，供给侧改革面临重重困境。文章建议房企向轻资产转型，通过企业创新、产品创新、运营服务创新、产品分类调控等措施开展企业端的供给侧改革。

关键词：房地产 供给侧改革 转型

2015年10月，中央经济会议确定“去库存”为2016年度经济工作的五大任务之一。2016年度在政府契税调整等一系列政策的支持下房地产行业去库存取得一定效果。中原地产2016年年度研究报告数据显示，截至2016年9月底全国房地产市场去化周期由2015年年底的24个月降至19个月，一、二线重点城市去化周期更缩短为11个月，但三、四线城市去化周期仍在22个月的高位。^③房地产市场供给端去库存政策在一线城市的实施成果显著，但三、四线城市却收效甚微。文章认为，三、四线城市房地产市场供给端库存高企、去化慢。区域呈现非均衡性特征的原因有两方面：一是房地产开发企业的跟风开发和高速扩张，二是区域房地产市场的供需错配。因此，房地产行业供给侧结构性改革的成功与否还在于房地产开发企业是否调整开发模式，减少没有真实需求支撑的开发和待售面积，化解库存，在区域内实现供需匹配。基于以上逻辑，本文将围绕房地产开发企业在房地产业供给侧结构性改革中应采取的措施和对策展开讨论，文章中房地产的库存对应的指标主要指房地产开发企业下属楼板中已批准预售但未出售的面积。

^① 郭堂辉，广西财经学院房产系主任、房地产研究所副所长、注册房地产估价师。主要研究方向：土地经济学、房地产经济学。

^② 郭险峰，中共四川省委党校经济学教研部副主任，副教授。主要研究方向：政治经济学，产业经济学。

^③ 中原地产：中原地产2016年年度研究报告系列之新房市场篇 [EB/OL]. (2016-12-27) [2017-09-30]. http://www.sohu.com/a/122743804_481885.

一、供给侧改革和房地产供给侧改革

2015年12月,中央经济工作会议对“供给侧改革”进行了全面阐述,即在新常态的大背景下,以创新、协调、绿色、开放、共享的五大发展理念为指导,加大结构性改革力度,提高全要素生产率。不同于以往的扩大内需以刺激消费的手段,此次改革从供给方面着手,调整经济结构,实现经济要素的最优配置,通过改革的方式来改善供给,扩大有效供给,提高供给质量,使供给面与需求面更好地结合起来,更大程度地满足广大人民群众的需要。供给侧改革的重点任务是“三去一降一补”,即去产能、去库存、去杠杆、降成本、补短板。也就是说,供给侧改革旨在通过对我国经济发展的结构性调整,促进各项生产要素资源配置效率的帕累托改进,进而从整体上增强中国产品和服务的市场和国际竞争力。

供给侧改革对应的四要素是人力、资本、土地和制度创新,房地产的核心要素也是人、地、资本,供给侧改革的要素和房地产开发的要素高度匹配,但真正在房地产行业进行供给侧结构性改革对这些要素进行重组和优化配置却十分困难。房地产行业人和资本流向大城市,但大城市的土地供应有限,房地产开发企业因在一线城市拿不到地,只能退而求其次在三、四线城市快速拿地、开发、扩张,三、四线城市土地供给、房地产产品开发供给和住房需求供需不匹配导致库存高企。同时,由于房地产开发企业开发的产品同质性严重、质量被忽视、投机泛滥屡见不鲜,房地产开发的宜居性、舒适度反而没有得到应有的重视,因忽视人的需求而缺乏配套的社会服务和公共服务最终难以形成有效的供给。因此,房地产供给侧改革的核心是去库存和针对不同城市居民的住房需求打造适销对路的产品从而形成有效供给,其中特别需要结合当地城镇居民收入水平开发居民负担得起的产品而非一味精装化和豪宅化。

二、房地产行业和企业开展供给侧改革的必要性

按照中央经济会议文件内容的阐述,供给侧结构性改革主要包括化解产能、企业减负、化解房地产库存、防范金融风险等方面的工作内容,其中具有全局性和广泛性影响的内容就是化解房地产库存。原因在于房地产行业是国民经济的支柱产业之一,库存高企情况下房地产企业势必会减少新开工面积,减少新开工面积将直接影响上下游的建筑材料、施工、装潢等众多与其相关的行业,房地产企业产品长期未能出售,资金不能回笼,资金链断裂更成为压倒中国经济的一块“石头”。因此房地产行业和企业开展供给侧改革具有迫切性和必要性。

(一) 化解三、四线城市房地产产品库存高企的问题

为落实中央经济会议关于房地产去库存的要求,全国房地产市场开展分类调控和因

城施策,多个地区都开始发力去库存,但效果并不理想。从房地产去化周期看,按照中原地产 2016 年年报数据分析,2016 年年底全国库存消化周期已从 2015 年年底 24 个月的高位降至 19 个月。但三、四线城市却只缩短了 4 个月,从 26 个月下降至 22 个月。同时,由于销售速度减缓,影响房地产产品的流通,因此,从库存面积的绝对值方面看,除 40 个重点城市存量确实下降以外,三、四线城市的库存量绝对值仅比 2015 年年底有小幅下降,仍然高于去库存政策开始的 2014 年 9 月水平。三、四线城市已备案待销售面积占全国新房销售面积的比重高达 70%,从长远看,三、四线城市的房地产库存问题仍然十分严重。^①

(二) 扭转房地产产品区域间的供需错配

房地产行业需要开展供给侧结构性改革的一个重要原因就是区域供需错配。房地产供求错配体现在房地产同质化产品过多,而个性化的创新型产品过少。目前就房地产库存绝对值面积上看居民已经不缺房,但适应现代人消费理念的房地产产品仍然不足,开发水平仍然较低。房地产供求失衡的结果就是部分一、二线城市一房难买,部分三、四线城市一房难卖,不同区域的房价过高和供给过剩对经济和社会产生双重危害。

(三) 避免三、四线城市企业集中进入开发导致库存激增

房地产需求主要集中在一、二线城市,大部分库存却主要集中在三、四线城市。2016 年下半年,库存较低的一线城市销售量大幅上升,库存较多的三、四线城市形势依然严峻,库存呈现严重的结构非均衡特征。房地产库存形成过程中,从企业视角看则主要表现为中小型房企跟风到三、四线城市开发房地产项目。如万科、绿地等知名大型房企进入某一城市后,其他中小型房企在一、二线城市拿地难,也都会跟风进入该三、四线城市拿地开发。进入某一城市的房企集中度增加,拿地需求增加,加之地方政府对土地财政的依赖,土地供应增加,房地产开发企业为了追求开发规模和利润,拿地后就投入开发,在建商品房数量增加而当地住房需求却并未增加,最终形成库存。以南宁市江南区某项目为例,该房地产企业和万科、绿地、碧桂园等大型房企一同进入江南区板块,且以地王价格即楼面地价 5 000 元/m² 的价格拍得地块,但因项目资源、产品开发、企业品牌等方面都不占优势且价格过 10 000 元/m²,项目推 96 套仅售不到 20 套,供大于求导致库存增加。

三、房地产企业开展供给侧改革面临的困境

行业的共同认知是房地产行业的黄金十年已经过去,现在正处在房地产的白银时代,在网络和智能备受推崇的当下社会,大多数的房企仍然固守原有的开发模式,房企因为资金占用量大、价值大等特殊原因出现“船大难掉头”的情况,房地产开发供给

^① 中原地产. 中原地产 2016 年年度研究报告系列之新房市场篇 [EB/OL]. (2016-12-27) [2017-09-30]. http://www.sohu.com/a/122743804_481885.

侧结构性改革仍然面临重重困难。

（一）传统重资产开发模式下房地产企业被迫增加“供给”

房地产开发企业传统上采取的是“拿地—开发—出售—资金回笼—拿地”这样不断循环的模式，只能在不断拿地、不断开发的重资产模式下不断高速扩张，且对上市房企而言，其土地储备面积和开发面积直接会影响其企业估值，进而进一步影响其在股市和债券市场的融资。因此，在房地产开发企业不能探索新的利润增长点的情况下，不断拿地、不断开发的传统模式将不断延续下去，而且不能踩“急刹车”，否则将导致企业出现资金链紧张和企业破产的风险。

（二）房地产开发成本不断上升

成本不断上升是房地产开发企业开展供给侧改革面临的困境之一。土地成本、融资成本、材料采购成本、管理成本和劳动力成本在房地产企业项目开发过程中正在逐年不断增加，其中土地成本增加尤为突出，部分项目土地成本已占开发总成本的50%左右，房地产企业在一、二线城市拿地需经过激烈竞争。房地产是高度依赖土地和资金的行业，但土地不能无限供应，企业拿地和国有土地房屋征收成本不断升高。成本增加和企业的逐利性导致房地产开发企业供给的产品朝精装修和豪宅化趋势发展，而该产品又进一步推动房地产价格上升，导致购房者只能面对高房价望洋兴叹，形成新一轮无效供给。

（三）房企在产品设计、配套服务、运营管理方面存在短板

部分房地产企业仍停留在户型、面积、地段的传统比拼上，而没在开发理念、规划设计、技术标准、信用、配套服务等方面展开竞争。且由于房地产开发企业拿地越来越远离市中心，一些项目在交通、商业、金融、教育、医疗等公共资源还没配置好的情况下就盲目开盘，产生了大量的无效供应。在大量无效供给的情况下，开发商未能转变思路引导需求，去化周期非常慢，从而导致库存增加。

四、房地产企业开展供给侧改革的具体措施

突破以上困境开展房地产行业供给侧结构性改革是房企的必然选择。房地产行业供给侧结构性改革既需要顶层设计，更需要所有房企自身的改革实践。房地产企业通过改变房地产供给模式，发现和创造有效需求，才能共同化解房地产行业的高库存。建议房地产开发企业在以下几方面开展房地产产品供给侧结构性改革：

（一）房地产开发企业由重资产向轻资产转型

进行供给侧改革，房地产开发企业首先需要从重资产模式向轻资产模式转型，从依赖低成本土地以及土地自然增值向依赖开发模式创新和成本管控提升利润转型。应积极探索与养老、健康、旅游、文化等产业结合的特色地产开发模式，适应市场需求，形成