

影响我国房价的内外因探究

内容提要: 本文分析了我国房地产价格上涨的必然性和其外在的驱动力量,同时对房地产价格上涨的深层次原因进行了剖析,并简要提出抑制当前房地产上涨过快的对策。

关键词: 房地产价格 土地价格 房地产投机

近年来,我国商品住宅价格普遍上涨较快,某些城市的房价甚至出现“飞涨”。各界人士纷纷对我国房地产是否已出现泡沫展开讨论,并对目前房地产过热提出各种质疑,这些均已引起中央的高度重视。国务院已出台多种措施来抑制房地产价格飞涨,甚至作为政治任务下达地方政府。即便如此,调控的效果仍不显著,有些城市房价反而涨得更快。其原因应该说是多方面的,本文就这一问题展开研究和分析,并针对存在的问题提出建议。

一、我国房地产价格上涨的必然性

客观地说,长期看我国房地产价格上涨是必然的。这是由我国宏观经济的稳步快速发展、房地产政策的助推和总体市场长期处于供小于求等多方面因素决定的。

(一) 我国经济快速发展,推动房地产业持续增长

多年来,我国经济一直保持良好的增长率,GDP增长速度保持9%以上,经济发展处于良好运行态势,未来几年快速增长趋势仍将保持不变。主要表现为“三化一提升”,一是城镇化,二是新型工业化,三是国际化,四是居民的消费水平处于较快提升阶段,人均GDP已超过一千美元。目前世界经济也还没有脱离温和增长期,继续在复苏的轨道上运行。宏观经济保持平稳发展将使得房地产业继续保持良好增长。

(二) 我国房地产市场化的时间短,政策变化导致需求增加

1998年,我国停止住房实物分配、实行住房分配货币化的城镇住房制度改革和把住宅建设培育成为国民经济新增长点等一系列刺激住房需求的措施,产生了较大的作用。该作用仍将保持一定的“惯性”,延续房地产业的增长。

(三) 房地产总体市场供小于求,导致房价不断上升

1. 我国是一个地少人多的国家,土地是最稀缺的资源。近几年,我国的粮食产量持续下降,粮食安全问题开始浮现。因此,政府提出了严格的土地管理制度。土地是决定房地产供给的关键要素。我国土地资源相对14亿人口来说是如此稀缺。因此,从长期来说,房地产行业是不太可能出现供过于求的。

2. 我国经济发展处于工业化、城市化的转型期。经过20多年的改革开放,经济发展已经步入了起飞阶段,房地产业将

继续保持旺盛的需求。一方面,工业化和城镇化的加速,将带来对房地产业大量新的需求;另一方面,随着经济的发展,中产阶级开始形成,社会主体阶层的收入上升,恩格尔系数逐渐下降,消费者对住宅品质和面积的要求不断提高,这也形成了对房地产的大量需求。同时,从人口生命周期来看,中国在2020年以前人口结构整体特征仍然属年轻化,对房地产需求旺盛。

从供给和需求的角度综合分析,可以看出,我国的房地产行业将长期保持需求略大于供给的格局,未来房地产价格不可能出现大幅度下滑。

二、我国房地产价格上升的外在驱动力量

推动房价持续走高的因素,既有内因,也有外因。从外部因素来看,利益的驱动、投资渠道有限、对中国经济快速发展的预期和垄断性一直在推动着房价不断上扬。

1. 房地产行业是一个利润较高,同时也是一个与政府行为高度相关的行业。出于各自利益的需要,地方政府和房地产企业在联手共同推动中国房地产业的发展,使房地产行业长期保持比较大的投资量。同样由于利益驱动,地方政府的调控能力受到诸多制约,效果并不理想。当前大部分地区,政府财政收入以土地的出让为主要来源。

2. 房地产价格快速上升后的财富效应吸引更多的人进入该市场,导致房价上升。近几年房地产价格飞速上涨,房地产的投资收益可观;加上近几年股市低迷,投资渠道有限,房地产中形成的财富效应吸引大批投资者将资金转投到该市场,带动了房价的不断上升。

3. 国外投资者普遍看好中国经济,并认定人民币会升值,从而导致大量外资进入到房地产行业,刺激房价不断上升。

4. 鉴于土地的不可移动性和稀缺性,房地产开发商在一些可以垄断话语权的区域,针对“买涨不买落”的购房心态营造涨价气氛及房地产投机炒作,推动房价的上升。

三、我国房地产价格上升的深层次分析

除了外部因素,地价上升、房地产市场化进程、虚假需求、利率、税收和汇率等皆成为决定房价升降的深层次原因。要真正解决房价过高的问题,首先就应搞清这些内因和影响程度。

1. 地价上升是导致房价上升的主要原因。房价与地价之间的互动关系,在有较多土地供应者的情况下,房价是主动的,地价是被动的,即地价水平主要取决于房价水平,就如同

一般情况下地租水平是由农产品价格水平决定的一样。但在我国目前房地产开发用地由政府独家垄断供应的情况下,土地一级市场上的地价水平,在很大程度上影响着新建商品房的价格水平。预期政府会减少土地供应将造成地价上涨,其垄断的地价高也会推动房价上涨。历史数据(见表1)统计分析表明,在1997年后房价的增长率明显大于房屋造价的增长率,再从房屋的成本分析推断可知,房价上升主要是地价上升拉动的。

表1 销售价格与造价比较

	商品房销售价格 (元/平方米)	增长率	商品房竣工房屋造价 (元/平方米)	增长率
1994年	1409		797	
1995年	1591	13%	911	14%
1996年	1806	14%	1111	22%
1997年	1997	11%	1175	6%
1998年	2063	3%	1218	4%
1999年	2053	0%	1152	-5%
2000年	2112	3%	1139	-1%
2001年	2170	3%	1128	-1%
2002年	2250	4%	1184	5%
2003年	2359	5%	1273	8%
2004年	2714	15%	1402	10%

资料来源:《中国统计年鉴》,中国统计出版社,2005年5月

2. 房地产业市场化尚不到位。所谓我国房地产市场在某种意义上说还不完全是一个真正意义上的市场。当前我国房地产市场上,购房者由于面临户口问题以及由此而引发的住房贷款问题、社会保障问题、下一代教育问题,使其不能成为自主流动的买主。土地的一级市场由政府垄断,二级市场交易尚不十分畅通。因而我国房地产市场是一个区域性很强的市场,一个要素缺乏流动性的市场。而一个市场化不充分的市场容易导致价格的不真实性。

3. 虚假需求导致的房地产泡沫。衡量房地产是否有泡沫,主要看房地产的市场价格是否持续高于其理论价格。简单的衡量指标有房价与房租之比(又称“毛租金乘数”、“租售比价”)、入住率。从房价与房租之比来看,在房租由市场决定及经济正常发展的情况下,房价与年房租(或月房租)有一个合理的倍数,一般为10倍左右(按年房租计算)。如果房价与年房租之比大大高于这个倍数,则说明房价有泡沫。特别是从房价和房租两条曲线的走势可以看出是否存在泡沫:如果房租没有多少上涨,甚至是下降的趋势,而房价持续较快地地上涨,则说明存在泡沫。因为房租比房价更能反映真实的房地产供求状况。从入住率来看出现房地产泡沫是因为许多人买房而不入住,等待时机再卖掉。因此,不论房屋卖出以后是房主自己住还是出租,只要有人住,泡沫的危险就不大;相反,虽然房屋卖掉了,但如果没有人住,泡沫的危险仍旧存在。房地产泡沫的一个特点是:在泡沫形成过程中人人都能赚到钱,从而看起来是供不应求。而实际上,泡沫是供大于求。所谓泡沫破灭,是虚假的高需求之后,突然发现是供给过剩。

4. 利率变化影响房价变化。利率上升对房价有着很大的影响。从成本的角度来看,利率上升会增加房地产开发的投资利息,从而使房价上涨。从房地产需求的角度来看,由于现在购买房地产(特别是商品住宅)普遍采取贷款方式付款,所以利率上升会减少房地产需求,从而使房价下降。由于房地产价值与折现率负相关,而折现率与利率正相关,所以利率上升会使房价下降。通过数学计算可以看出,利率上升导致的房价下降幅度要比其导致的房价上升幅度大得多。综合来

看,房价与利率负相关:利率上升,房价会下降;利率下降,房价会上升。从近期看,加息的确影响不大。但目前利率水平处在历史的最低位。从利率水平走势看,未来的利率至少要上升一倍以上。由于购房贷款期限短则十年,长则二三十年,所以,当利率不得不大幅度上升时,就可能导致“从量变到质变”的影响。

5. 房地产税收调整影响房价变化。有关房地产的不同税种、税率及其征收环节,对房地产价格的影响是不同的。可将有关房地产的税收分为房地产开发环节的、房地产交易环节的和房地产保有环节的。增加房地产开发环节的税收,会增加房地产开发建设成本,从而会推动房地产价格上升;在房地产交易环节,增加买方的税收,如提高契税税率,会抑制房地产需求,从而会使房地产价格下降;而增加卖方的税收,如收取土地增值税,会使房地产价格上升。直接或间接地对保有房地产课税(如城镇土地使用税、房产税或城市房地产税),实际上是减少了房地产的收益,因而会导致房地产价格低落;相反,降低甚至取消对保有房地产课税,会导致房地产价格上升。

6. 汇率变化影响房价变化。在国际房地产投资中,汇率波动会影响房地产的投资收益。例如,一个外国投资者以某价格购买了一宗房地产,此后出售房地产时,若汇率上升,相对于当地市场,房地产可能升值,但如果该房地产所在国的货币发生了贬值,那么相对于国际交易,其房地产升值可能与货币贬值相互抵消,从而导致房地产投资失败。相反,如果该房地产所在国的货币发生了升值,那么即使相对于当地市场房地产没有升值,相对于国际交易也会获得较好的房地产投资收益。因此,当预期某国的货币会升值时,就会吸引国外资金购买该国房地产,从而会导致其房地产价格上涨;相反,会导致其房地产价格下降。

四、结语

为了抑制商品房价格的非理性上涨,最近国务院出台了多项调控措施。笔者认为,其中增加经济适用房和廉租房供给、优化住宅供给结构等措施,对控制中长期房价上涨是十分必要的。打击土地囤积行为对抑制近期房价的非理性上涨也至关重要,但如何建立合理的土地供给制度、土地收益分配制度和商品房销售价格形成机制是稳定商品房价格的关键。我们既要从房地产价格上涨的内因入手,又要从外因解决。国家应加快拓宽国民的投资渠道;逐步提高利息;控制国外资金进入房地产市场的短期行为;加大对投机者的税收增收。同时,建立信息平台,及时公布房地产相关信息,提示房地产投资者增强风险意识;区别对待房地产不同类别的产品,主要是加大中低档房的供给,抑制中低档房价,满足广大群众的居住基本要求。

参考文献:

- [1]李建伟,商品房销售价格大幅上涨的影响因素分析[J],中国发展观察,2006.5
- [2]牛凤瑞主编,中国房地产发展报告[M],社会科学文献出版社,2004.6
- [3]周京奎,房地产投机理论与实证研究[J],当代财经,2004(1):92-94

(作者单位:厦门大学经济管理学院)