

基于“限购令”背景的福州房市三主体博弈探究

杨艳

(厦门大学 经济学院, 福建 厦门 361000)

摘要: 结合日前颁布的“榕十一条”限购令, 分析福州市房价居高不下原因, 探究房市各主体态度, 并提出个人见解。政府应继续保持紧缩性货币政策, 保证和扩大保障性安居工程, 积极探索物业税的实施; 房产企业应通过各种方式扩大融资比例, 制定合理的房价, 以免陷入“囚徒困境”; 不同收入层次的市民群体宜依据自身条件应对“限购令”背景下的房市变化。

关键词: 房地产市场; 福州; 限购令; 现状; 态度; 见解

中图分类号: F293.30 **文献标识码:** A **文章编号:** 1672-4348(2011)04-0389-06

A research into game playing of subjects of Fuzhou real estate market

Yang Yan

(College of Economics, Xiamen University, Xiamen 361000, China)

Abstract: The cause of a rapid rise of houses purchase price in relation to the current situation of Fuzhou real estate market is analysed. Views on curbing the purchase price are presented with respect to the policy of “Eleven governmental items of Fuzhou property-purchase limitations”. Attitudes of the major subjects of the real estate market are reviewed. It is suggested that Fuzhou municipal government continue to maintain strict monetary policy to enhance and ensure affordable housing and start the practice of property taxation; that real estate enterprises increase their own money-raising proportions and set reasonable housing price to avoid “prisoner dilemma”; that customers of diversified incomes deal with the property market change in the background of the enactment of governmental limitations tailored to the their personal conditions.

Keywords: real estate market; Fuzhou; property-purchasing limitations; game

福建省会福州市地处我国经济发达的东南沿海地区, 是我国市场化度和对外开放度较高的城市, 侨胞众多, 民间资本雄厚, 外商投资活跃。海西经济区建设的提出更为福州市的发展注入了蓬勃的生机。研究福州房地产市场, 不仅对福州房地产经济及其民生工程具有积极的现实意义, 而且可以借此纵观全国房市的发展, 反思中国“动荡”的房市。

国家和地方层层“限购令”下, 在大中城市商品住宅交易由旺渐淡, 但福州楼价依然居高不

下。据国家统计局发布的2011年2月70个大中城市住宅销售价格变动情况显示, 房价环比涨幅超过1.0%的城市有7个。其中福州市环比上涨1.5%、同比上涨5.3%。根据福房指数, 2011年3月五城区商品住宅成交量达1764套, 环比增长70.43%, 接近过去5年来月均成交量的平均水平, 总签约面积达195245.5 m², 环比增加67167.2 m², 上涨52.44%。^①

应该说, 自国家对房产实施限购政策, 福州市人民政府即于2011年3月2日颁布《福州市人民

① 数据来源于2011年3月“福州住宅交易报告”。

收稿日期: 2011-07-05; 修回日期: 2011-08-09

作者简介: 杨艳(1991-), 女(汉), 福建福州人, 经济学专业, 大学本科。

政府办公厅贯彻国务院办公厅关于进一步做好房地产市场调控工作的实施意见》(以下简称“榕十一条”)显示了福州市政府调控房价的大力度与强决心,但福州房价还是居高不下,甚至逆势涨价,足见其间房市各主体的博弈。本文拟据此博弈窥探福州房市各主体态度,并提出个人见解。

1 福州楼价上涨原因分析

1.1 主观原因:消费者预期利好

随着我国经济的增长,居民收入水平的提高,房地产财富对居民消费的影响不断加深,关键原因是“预期”财富效应增大。财富效应即实际货币余额效应,《新帕尔格雷夫经济学大辞典》将其定义为“货币余额的变化,假如其他条件相同,将会在总消费开支方面引起变动。”^[1]我国投资渠道比较单一,投资房地产成为部分居民的重要理财工具。尤其是经济的发展使我国的民间储蓄了大量的资本,这些民间资本通过私募基金、炒房团等形式进行房产投资,温州炒房团就是典型的代表。这也从侧面表现出民间的投资需求。居民对短期内房地产价格持续上涨保持的预期,加速了房价的上涨。

1.2 客观原因

1.2.1 根本原因:土地稀缺性

土地资源的位置不变性和面积有限性,导致其自身固有稀缺性。加之,城市化率的不断提高,各种不合理的“圈地”行径,农村土地资源流失的加剧,土地的稀缺性愈发突出。按联合国粮农组织的规定,安全保证粮食供应、满足个人生存的最低限度是0.8亩(约0.53 hm²)耕地。目前全国已有1/3的省区人均耕地不及1亩(约0.067 hm²),东南部许多省市人均耕地不及0.6亩(约0.04 hm²),而福州市就属于此行列中^①

1.2.2 政治氛围

(1) 海峡西岸经济特区的建设

2009年5月,国务院颁布了《关于支持福建省加快海峡西岸经济区建设的若干意见》,福州市作为海峡西岸经济区的省会中心城市,核心经济辐射能力日益提升,优势凸现。

1) 福州东与台湾隔海相望,南、北分别与长三角、珠三角经济繁荣圈相连,西通内陆经济腹

地,区位优势得天独厚。

2) 位于我国东南沿海的福州,海岸线总长1 137 km,沿海可建1-20万t深水泊位的天然良港可达100多个。例如,罗源湾、福清湾等都是中国少有的深水港湾。发展海运业,历史犹久,现拥有对台直航试点口岸,开通直达多个国家和地区的國際班轮航线。

3) 福州是我国东南沿海产业集聚程度、产业配套能力较高的经济中心城市之一。目前全市已拥有福州经济技术开发区、融侨经济技术开发区等6个国家级产业基地,江阴、滨海、罗源湾等新兴工业集中区亦初步形成电子信息先进制造业,建筑材料以及纺织、塑胶等新兴工业区。

4) 福州作为海峡西岸经济区政治、经济、文化的中心,人流、物流、资金流、信息流相对密集。省会中心城市的影响力,现已基本构建起带动福建全省、辐射中国东南地区的区域性流通市场体系,数个国际知名连锁企业和大型物流项目已先后在福州落户。

(2) 福州市“东扩南进西拓”、旧城改造等政策的实施

2000年,福州市政府针对“文明创建提升城市综合实力”提出“东扩南进西拓”的发展战略,在继续完善规划面积21.7 km²的金山新区、5.6 km²的鼓山新区和20 km²的上街大学城新区的同时,正集中力量推进核心区面积达14 km²的东部新城建设,以期在海西经济区的大框架下,将福州打造成为“沿江面海”的滨海型休闲大都市。目前,地铁破土动工。这种变革性的交通方式出现,必将促进福州市越来越多非核心地区的地块价值大幅提升。根据福房指数,2010年12月份作为福州市开发规模最大的新住宅区——金山板块,在成交量方面,就以33.66%的成绩位居冠军。

其次,福州市委、市政府的“成片改造旧城区,结合街景改造以路促房、以房带路和在城区周边兴建新的住宅小区”的发展战略,变革了福州市民的居住观念,增加了房屋的供求量,改变了房屋的供求关系。

1.2.3 经济环境

(1) 土地财政

① 吴传钧.《中国经济地理》[EB/OL]. http://rcs.wuchang-edu.com/RESOURCE/GZ/GZDL/DLBL/DLTS0081/12394_SR.HTM.

土地财政是指政府通过出让土地的方式增加财政收入。全国的土地出让总面积在2008年仅为16.3万 hm^2 ,2010年同比增加105%为42.8万 hm^2 。据国土资源部数据,2010年土地出让金额为2.7万亿元,与2009年同比增加70.4%。可见,土地出让金数额之大,增长之快。根据国务院发展研究中心公布的一份研究资料可知,全国城市的土地财政平均约占地方财政收入的60%。^①

土地财政短期内在很大程度上支持了城市的运行和发展,都为地方政府通过土地增收提供了多种可能。福州市没能逃离土地财政这个“怪圈”。一个个地王相继产生,开发商投资成本的上升,都通过高房价间接地转嫁到购房的消费者身上,影响了房地产市场。

(2) “挤入”“挤出”效应加热房市交易

一方面,外地知名房产企业的进驻,带来的“挤入效应”,如万科、SOHO等国内知名房产企业先后进入福州。这些外来企业既要面对级差地租,^②又面对融侨、阳光等老牌本土企业具有的“地主”优势,硬是凭着自身雄厚的资本、良好的知名度,开发偏僻地块,打出自己的市场。例如万科集团于依仗自身的中国房地产龙头企业优势,2007年8月进驻福州,投资的地块都是曾不被看好的非核心区域,却大大地刺激了该区域房价的上升,为福州房地产市场注入了“热流”;根据国广——叶点房置业的成交数据,2007年8月万科集团进驻福州首战选择的地块——五四北区域,二手房成交均价比7月份增长了9个百分点,二手房成交量较7月份增长23%。^③

另一方面,福州周边市区的房地产项目,争夺福州市内消费人群到异地置业,带来的“挤出”效应。福州市颁布“榕十一条”实行限购令,而周边城市的房产项目却不在限购范围。目前在福州投资房地产业,成本越来越高,而回报却越来越小。相反,随着福建省城市路网建设的逐步完善,置业福州周边县市的群体能充分享受到“一小时生活圈”的便利,促使投资者和市民异地置业,既可以避开本地的高房价压力,又能实现投资理财。

诚然,“挤入”“挤出”的“出入效应”是福州

房价“高烧不退”的一大原因。

(3) 股票市场

一方面,2006-2007年的股票牛市使得不少市民获得了大量财富,有财力选择购房,改善居住环境或闲钱投资,刺激了房地产市场。另一方面,我国近年的熊市股市,令一些投机者更加看好投资房屋的保值性,转而投资房产,为房市注入了一股热流。此两方面都推动了房价的上涨。

(4) 资本雄厚

我国房地产企业有两种融资方式:内部融资和外部融资。

内部融资,主要包括房地产商自有资金和预收的购房定金或购房款。预收的购房定金或购房款不仅可以筹集到必要的建设资金,且可以将部分市场风险转移给购房者。福州作为著名侨乡,外资充裕,为部分房地产商累积了雄厚的原始资本。还有,许多跨行业投资者纷纷加入房地产市场大流,如省内闻名的龙旺食品饮料有限公司扩大经营范围,进军房地产业。这类企业在立足本行业的基础上,拥有较丰厚的自有和周转基金。

外部融资,即通过发行股票、发行企业债券、银行贷款等渠道融资。但我国房地产业目前主要依赖于银行贷款,融资渠道单一。据统计,全国房地产开发资金中银行贷款占23.86%,企业自筹占28.69%,定金及预收款占38.82%。而银行对购房者发放的个人住房贷款又占了定金及预收款的大部分。因此,房地产开发资金约有60%来源于银行贷款,而银行对房地产业也存在着依赖,虽然为房地产商提供贷款具有较大的风险,但正应对高风险、高收益的规律,银行也能获得巨额的收益。不可否认,房产投资这部分贷款在银行提供总贷款额中占了很大一部分比例。因此,银行在某种程度上来说,也是乐于为房地产商提供贷款的。

2 福州房市各主体博弈现状

2010年,是中国有史以来的房地产“调控年”。福州作为一个全国的二线城市,在此次的房产调控中博得了不少眼球。一方面是由于福州

① 这个比例在10年前大概是10%左右。

② 马克思认为“资本化的地租即土地价格”,他在《资本论》中表明“凡是有地租存在的地方,都有级差地租,而且这种级差地租都遵循着和农业级差地租相同的规律。”

③ 李颜湘. 万科进驻福州 榕中介加快对五四北区域抢滩步伐 [EB/OL]. <http://news.fz.soufun.com/2007-09-19/1238824.htm>.

的一路高涨的房价,另一方面也是由于福州严厉调控政策的快速出台,房市各方主体展开博弈。

2.1 政府

现代微观经济学已经证明,市场不能保证实现人们合意的帕累托最优配置。^①当市场失灵或市场有缺陷时,就需要政府扮演好管制者、矫正者的角色。政府运用强制性的政策,给予了房地产商和市民可置信的“威胁”,希望能达到两个效果:一是在与房地产商的博弈中,通过控制房屋的购买量来抑制房价的持续上升。二是在与市民的博弈中,通过增大他们的购房成本,降低购房的过度需求。具体的行动如下:

(1) 地方政府“榕十一条”的颁布

作为“新国八条”^②在福州的具体实施,福州市人民政府办公厅于2011年3月2日正式颁布“榕十一条”。此次限购令最大的不同之处,就是将二手房纳入限购范围。在新政的影响下,二手房市场的优势不复存在。2011年3月份,二手房市场成交量下降30%左右,房屋议价区间扩大,二手房房价开始松动。反观,作为主要调控目标的新建住房市场,如上文所述,截止3月27日,成交量环比增长超过70%。但继续观察,根据福州市房地产交易中心的数据,3月28日-4月3日福州五城区商品住宅签约327套,成交面积为39351.97 m²,相比前一周的410套,成交量下降20%左右。^③短期来看,政府似乎在博弈中占优势,但若要了解新政真正的有效性,仍需一段时间观察。

(2) 中央政府: 银行加息

2011年4月6日,中国人民银行决定,上调金融机构人民币存贷款基准利率。金融机构一年期存贷款基准利率分别上调0.25个百分点。这是自2010年以来第4次加息。本次加息,5年以上贷款利率已升至6.80%。这意味着如果是100万的房贷款,按基准利率20年按揭的话,每月月供就得7633元,增加了118元,而利息总额将由80.35万元增加到83.2万元。^④马克思在《资本论》里的地租理论部分提出:土地价格=地租/利率。由公式可知,国家通过加息,力图降低土地价

格,抑制房价上涨。

2.2 房地产企业

房地产企业在这场博弈中,早已形成“榕十一条”出台的预期,所以在面对限购令时比较冷静。目前,房地产商在与政府的博弈中并不具有讨价还价的能力,所以主要是继续观望的态度,没有大幅的震动降价。但由于前期沉淀成本巨大,房地产商也不是毫无作为,有大幅度地调整销售策略。比如,①增大单位住房面积。对于大部分是购房自住的人,购买大面积的房屋,可以更好地满足他们的居住需求,减少购买第二套房的需求,从而避开限购令约束。②开发办公写字楼。通过转变销售房屋的类型,在限购令打击范围外,继续满足消费者的投资需要。③利用小型商业圈带动销售。现在的购房者除了考虑价格和质量外,更加注重居住环境。一个小型的商业圈,附带便捷的购物场所、齐全的医疗设施、良好的教育环境,以增强消费者购房欲望。此外,这次的限购区域仅限于福州市内五城区,因此,投资商看好福州周边版块发展前景,纷纷转向,逆流而上。

综上,我们可以发现房地产企业利用市民对于房屋的需要仍保持高位,通过改变销售策略吸引消费者的投资,以期转变与政府博弈中的不利地位,同时争取在与市民的博弈中占有优势。

2.3 市民

(1) 高收入群体

在实际投机房产的人群中,高收入者所占比例最大。他们拥有较为丰厚的资本,并选择以投机房产来继续扩充自身资产。他们通过炒房等多种方式,不断炒高房价,对房市影响极大。这部分投机者正是新政最主要打击的利益群体。限购令的出台,一方面让这些投机者购房的机会成本大大提高,投资热情降低;另一方面也造成了地产股的大幅震动,进而一定程度上使整个股市处于低迷的状态,对于那些同时投放一定资金于股市中的投机者来说,资金套牢于股市,减少了流动资本,从而降低了他们投机房产的能力。可见,“榕十一条”的颁布多方面地打击了他们的投机行为,这些投机者在短时间内会有所收敛,并开始寻

① 帕累托最优配置,即在不使任何人境遇变坏的情况下,不可能使某些人的境遇变好。

② 新国八条,指《国务院办公厅关于进一步做好房地产市场调控工作的实施意见》。

③ 楼市调控显效,上周福州楼市签约量现“双降”[EB/OL]. <http://house.focus.cn/news/2011-04-07/1255103.html>.

④ 加息月供剧增,成都现房或将缓解还贷压力(一)[EB/OL]. <http://sc.house.sina.com.cn/scan/2011-04-13/113514478.shtml>.

找其他的投资方向。

(2) 中收入群体

作为一个社会的主力军,中产阶级在此次的博弈中地位尴尬,因为对于他们来说限购令的约束力实则最大。中产阶级大都拥有自用住房和一定的储蓄,在中国单一的投资环境下,投资一到两套房产曾是他们许多人投资计划中的首选。然而,限购令的出台,苛刻的购房条件使得中产阶级不得不搁置购房,同时又因没有找到相对合适的投资项目而充满困惑。

(3) 低收入者群体

对于想购买住房的低收入群体,限购令的出台实际上并没有改善他们的境遇,仍是“望楼生怯”。但政府加快加大保障性住房的建设,对于低收入者来说却无疑是个福音。因此“等待”是这个群体目前所能做的唯一的事情。

3 博弈结果分析与对策

3.1 政府

从国务院到福州市,各级政府采取强有力的新政,最直接的目的是抑制房价,最核心的目的是让百姓居者有其屋。由于政府颁布法令的强制性,在博弈过程中具有“先天优势”,目前来看,政策与房地产商博弈的初期效应是“量跌价滞”,政府的限购令有一定的效果。然而,政府是否真正能给楼市降温,在博弈中获胜,现在只能静观其变。要真正解决房市问题,应该从根本上打破政府对土地的垄断。要达到这一目标,是需要长期的探索和规划的,在短期内也是不可能的。而现阶段政府可以做到如下4点:

(1) 继续保持紧缩性货币政策

在通胀压力不断上升的现阶段,继续坚持紧缩性的货币政策,一方面抑制CPI的提高,另一方面减少社会中的热钱流动,减少资本向房市流入,减少投机行为的扩大,从而抑制房价。

(2) 保证和扩大保障性安居工程

保障性住房是住房市场的重要组成部分,是对商品房市场的必要补充,弥补了商品房市场的缺陷与不足,起到了保障低收入住房困难群体的基本居住需要的作用。2011年福州市根据“新国八条”将建设保障性安居工程58430套,其中新建保障性住房32991套,包括廉租住房、经济适用房、公共租赁住房、限价商品住房等,继续实

施危旧房(棚屋区)改造2.4万户。目前已获悉,福建省前7月保障性住房已综合开工率超80%,并承诺2011年项目于8月底前全面开工^[3],希望能确保保障性住房建设按时、按量、按质地完成,同时强化对保障性住房建设和配租配售情况监督检查,保证各类保障性住房、棚屋区改造住房和中小套型普通商品住房用地不低于住房用地年度供应总量的70%,杜绝各种违法违规行为,保证后期的实施分配的公平、公正、公开,让真正住房困难的群众舒心入住,防止“搭便车”现象出现。

(3) 思考和探究物业税的实施

物业税亦称财产税、地产税,指的是土地、房屋等不动产的所有者或租赁者根据其不动产市值的高低按比例缴纳一定的税款。物业税在我国一直颇受争议,时至今日仍没有完全实施。物业税被认为是高房价的终结者,虽然完全依靠物业税来降低房价是不现实的,但这种说法的产生是有一定的道理。通过征收物业税,一方面弥补地方公共财政的不足,转变单纯依靠土地财政为地方创收的模式;另一方面可以加重投资者保有房产的税收负担,降低其收入预期,影响房地产供求关系中的需求因素。开征物业税是必然的发展趋势,从长远来看,既符合国家利益,也有利于房地产行业的发展,有利于购房者实际利益的维护,但却绝非易事,困难重重。在吸取他国经验的基础上,现在政府可以做的就是:①理清物业税与现有税费的关系,避免重复收费;②建立征收物业税的技术条件;③保证地方财政的公开化透明化;④在法律上确立物业税的司法地位和具体的司法程序。通过征收物业税,完善现行地方财税体制;降低开发商投资成本,促进房地产业健康发展;减少投机行为,稳定房价;调节贫富差距,促进社会和谐。

(4) 拓展资本投资渠道

市场上大量的流动资金无处可去,必然会选择眼前收益最好的房产投资。政府一要尽快完善资本市场和股市市场,制定明确的法规法则,降低市民投资股票承担的较大风险,拓宽房产以外的投资渠道,提高市民进行其它投资的积极性。二要创新资本投资工具,比如设立房地产开发投资基金,通过投资基金的方式降低对实体房产的刚性需求,同时也满足个人对房产投资的需求,以利于房地产市场的供求平衡^[4]。

3.2 房产企业

房产企业拥有雄厚的资金资本,长时期的经验,在三方博弈中并不处于劣势。同时,房产企业懂得适时调整策略,降低政策的冲击,增强自己的优势。但他们同时也面临着行业内部的博弈,尤其是外来知名房地产企业的进入,将与本土的房地产企业在定价、购地等多方面展开激烈的博弈。

一方面,房地产企业在“内忧外患”的格局下,可以改变融资渠道的单一性,扩大内部融资的比例。

(1) 上市融资

这种方法需要达到一定的资产规模、盈利记录等的标准才可实施。

(2) 房地产贷款证券化

通过把原本流动性低、风险大的银行贷款证券化,投入金融市场,增强流动,分散风险。

(3) 吸取国外经验发展融资租赁

所谓的融资租赁,即租房者选定房屋,出租者向房地产商购买房屋,租房者交付租金。在英、美等西方发达国家,融资租赁已成为了仅次于银行贷款的第二大融资方式。通过让房屋使用者直接支付租金的方式获得房屋的使用权,而非像以前先获得所有权才能行使使用权,大大降低了房屋使用的门槛,扩大了房屋的销售^[2]。

另一方面,房产企业制定价格,极易引发行业内竞争,出现囚徒困境(即个人的选择并不是集体最优的选择)。房产企业若想避免囚徒困境,则可以考虑实行行业内“自我约束”,达成某种潜在的共识和协议,防止“暴利”引发社会公愤,宜争取“薄利多收”、“取利有度”、“多方共赢”,从而追求自身利益的最大化,谋求企业生存发展。

3.3 市民

作为手头上拥有小额资金的市民个体,在博弈中处于相对劣势的状态中。一方面受政府限购令的约束,让原本打算购房的人购房更难;另一方面,就算是投机者在一定时间内也大大降低了购买住房的意愿。不同的收入群体宜选择不同的

对策:

(1) 高收入群体

高收入者作为投机者的主力军,具有不停地逐利且偏好风险的倾向。所以,限购令的出台并没有打击他们继续投机的想法。风险越大,收益越高的投资比较符合投机者的心理。在愈发严酷的政策寒冬中,住房房产投资渐渐变得越来越困难,收益预期也扑朔迷离。他们若想降低损失,可以转变投资方向,例如投资写字办公楼,或是更多地进行股票、期货、黄金等高风险高回报的投资,抑或等待新的投资渠道的出现。

(2) 中收入群体

根据中国现状,许多中收入群体拥有一定的储蓄,有实力为子女结婚或父母养老而购房。随着通货膨胀的持续,手中储蓄的贬值是他们最担心的事情。现阶段,他们可以通过投资国债、基金等风险较低、保值性好的项目,增加收益,从而达到购买额外住房的目的。

(3) 低收入者群体

既然低收入者无法改变购不起房的现况,他们现在可以做的是密切关注保障性住房的相关信息,保证充分享受自己的权利,并暂时通过选择租房的方式来满足居住需求。随着未来几年保障性住房的大量投入,他们就可以在保障性住房政策指引下,获得住房,改善居住条件。但同时也应注意避免道德风险,在入住保障性住房时也要履行自身的义务,按时缴款,爱护房屋。

4 结语

总之,要实现房地产市场的健康发展,是需要政府改革制度、房产企业理性投资、市民转变消费观念三方面共同努力,相互支持才会形成。这是一个长期而又艰苦的过程。

全国大部分城市的房市与福州存在着许多相似之处,把福州作为标的物,其他城市乃至全国的房市,可以借鉴。

参考文献:

- [1] 王子龙,许箫迪,徐浩然.房地产市场财富效应理论与实证研究[J]. Finance & Trade Economics, 2008(12): 118 - 124, 143.
- [2] 郑志慧.中国房地产融资途径发展趋势分析[J]. 中国新技术新产品, 2009(16): 214.
- [3] 《福建日报》记者.福建前7月保障性住房综合开工率超8成[N]. 东南快报, 2011-08-08(A2).
- [4] 宋学印.拯救房产呼唤“三多”并进[J]. 浙江经济, 2010(22): 54 - 55.

(责任编辑:林仁铨)