

## 中国房价问题研究与展望

徐进京

(对外经贸大学国际经济研究院, 北京 100029)

**摘 要:**近年来,随着房价不断上涨,住房问题已经成为一项民生问题。尽管政府出台了很多政策控制房价,但房价却越调越高。究其原因,主要有土地价格不断上涨、城市化进程加快、消费者心理预期、房地产的投资需求、房地产开发成本驱动、开发商炒作等一系列因素。因此结合房地产历史现状和调控历程,从市场供求基本规律入手,提出商品房成本刚性和吉芬商品的概念,多角度分析房价为何越调越涨的基本规律以及房价下跌的可能性,并对房价调控的措施进行研究。展望未来,房地产回归理性是我国经济转型升级的关键。

**关键词:**房价;调控;缺乏弹性;成本刚性

**中图分类号:**F23

**文献标识码:**A

**doi:**10.19311/j.cnki.1672-3198.2017.23.038

## 1 引言

改革开放以来,我国房地产业发展迅速,尤其在1998年住房货币化改革后,房地产业一直处于快速发展之中。2008年全球金融危机蔓延,房地产业作为我国经济发展的支柱性产业,带动了上下游企业的发展、稳定了就业,为我国经济恢复和发展做出了巨大的贡献。在这令人瞩目的成功后面,却暗含着问题与危机。次贷危机过去的10多年,世界经济发展长期低迷,增长前景仍不明朗,国内经济下行压力较大,我国房地产业也已度过鼎盛繁荣期,步入分化。在此期间,全国各大小城市的房价却始终都以超过国民收入的速度上涨,历经中央和地方的多次调控,房价始终居高不下,房价问题已成为严重民生问题。持续高涨的房价使得中低收入者购房压力越来越大,普通大众只能“望楼兴叹”,越来越挤压年轻人的发展空间,扼杀城市创新力,这对一个城市的长远发展极为不利,对国家经济转型发展也带来挑战。

## 2 中国房地产的历史与现状

我国房地产在改革开放以前,实行的是统一建设和分配的制度。以1998年开始的房改为标志,我国福利住房制度开始向以市场化为导向的住房分配制度转变。之后,房地产进入了一个不断繁荣时期,土地成片开发,大量外资的引入,高楼大厦纷纷拔地而起,房地产业作为一种重要的经济杠杆,在促进经济发展与就业、改善人民生活、城市现代化建设、城镇化进程等方面发挥了巨大的作用。但是,近些年里房价不断攀升,房价的涨幅远远高于物价和GDP的增长速度,已严重背离了房屋的真实价值和普通百姓的承受能力。在北京,上海,深圳等热点地区,住房成为大部分人的难题。令人遗憾的是,在房价飞速上涨的同时,工资水平却很稳定,住房价格与城市居民家庭年收入之比,即房价—收入比不断扩大。据统计,我国平均房价—收入比在8:1左右,而据上海易居房地产研究院发布2015年度《全国35个大中城市房价收入比排行榜》显示,房价收入比排名前十位的高达:深圳27.7、上海20.8、北京18.1、厦门16.6、福州14.7、太原12.2、天津11.7、杭州11.3、南京11.3、广州11.1。然而根据联合国有关统计,发达国家房价收入比仅为1.5~5.5:1,

发展中国家的房价收入比为4~6.1:1,绝大多数国家的房价收入比为3~7:1之间,显然中国已远远超过了这个比例。

图1是我国全国及主要城市商品住宅销售价格走势图,很明显,从2005年以后房价出现大幅增长,一线城市房价增速远超人均可支配收入增速,2008和2016年一线城市房价出现了暴增,涨幅少则40%,多则70%以上。

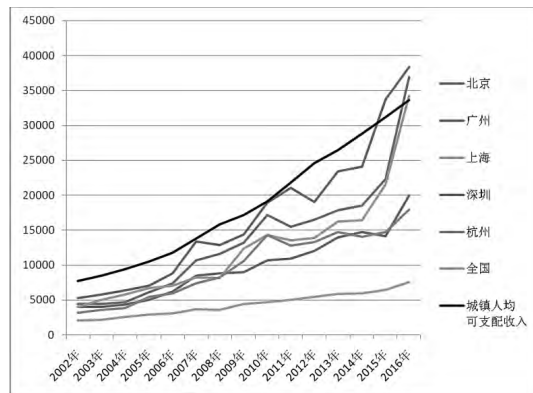


图1 2002年—2016年全国及重点城市商品房销售均价走势

(数据来源:2002—2015 国家统计局网站,2016 南方财富网,房价单位:元/平米,收入单位:元)

房价“高烧不退”,利益的驱使房地产行业聚集大量社会投资,从而导致其他行业资金不足,出现了2016年几百家上市公司一年的利润不如卖一套一线城市的房子的利润高,长此下去,必将导致我国产业发展结构模式单一,市场创新发展活力不足,经济发展转型升级面临巨大挑战。

截至2016年底,中国房地产业增加值占GDP比重为6.5%,同期美国房地产业占GDP已达12.9%,日本达到16%,但中国房贷存量达到16.8万亿,城镇人均房贷存量/人均可支配收入为0.82,同期美国为0.70,2017年如果房贷继续以30%的速度增长,可支配收入按8%增长,这一指标将上升至0.99,距美国2007年次贷危机爆发前最高点1.01只差一步之遥。与此同时,在整个社会消费品总额中,房地产业的销售

**作者简介:**徐进京(1987—),男,湖北武穴人,学士学位,对外经贸大学国际经济研究院学生,国际经济学专业,研究方向:宏观调控与国际经济。

收入占到了 42% 以上,这种高度依赖房地产经济的发展模式,风险是巨大的。

### 3 中国房地产业的调控历程

房地产业是国民经济发展中起基础性、先导性和支柱性作用,房地产业的有效发展,不仅可以刺激经济,拉动内需,而且还关乎民生和社会的稳定。保持房地产业的健康长效发展,加强对房地产行业的宏观调控,合理控制房价过高过快的上涨,一直是各级政府面临和急需解决的问题。然而现实情况是,房价越调越涨,具体见表 1,由此带来的社会问题日益突出。

表 1 房地产业调控主要措施及市场反应

序号	时间	主要调控政策	市场反应
1	1998 年	积极财政政策,启动住房消费改革,深化落实住房消费货币化	房地产业进入黄金期,房价开始上涨
2	2005 年	首次调控“旧国八条”与新的“国八条”	房价总体继续上涨
3	2006 年	70/90 政策,房贷利率再次上调,“国六条”出台	房价继续上涨,涨幅相对平稳
4	2007 年	国税总局清算土地增值税、限制外商投资房地产业、收紧银根、提高首付比	前期房价暴涨、地王频现,后期全国房价出现下跌,成交量萎缩
5	2008 年	降准,政府由“控市”向“救市”转变,金融政策权限松绑	2009 年楼市复苏,后继续大涨
6	2009 年	“国四条”	短期出现观望,二手房成交量下降
7	2010 年	限购令“国十一条”,限贷、限购、上海、重庆试点房产税	地王继续产生,3 月后房价飙升
8	2011 年	二套首付提高	房价继续上涨
9	2012 年	严打小产权房	一线城市房价继续上涨
10	2013 年	“新国五条”,二手房交易按差额征收 20% 交易税	开发商以价换量,房价缓慢增长
11	2014 年	“930”救市,松绑限购、限贷,三四线城市去库存	房价全面止跌上涨,全国迎来成交量高峰,房价缓涨
12	2015 年	“因地施策、分类指导”,满足合理自住与改善性住房需求	房价稳中有涨
13	2016 年 2 月	150 个城市“去库存”,降首付、松银根、减税,首付贷	房价暴涨,深圳、上海涨幅高达 40%,深圳较 2015 年翻番
14	2016 年 10 月	提高二套房首付比达 50%,认房认贷	成交量下降,房价缓慢增长
15	2017 年	全国限贷、限购、提高首付比,提高贷款利率,整治“首付贷”、增加土地供应	成交量下降,房价依然坚挺

(资料来源:作者根据房地产相关新闻整理)

### 4 对房价变化规律的研究

根据西方经济学的理论,影响一种商品价格的有许多因素,但是成本、供给和需求是最重要的三种因

素。商品房,既然是市场经济条件下可交易的商品,那么它的价格也是在这三种主要因素影响下形成的,房价的波动必然遵循需求与供给规律。下面从主要从两种经济状况来分析房价调控的变化规律。

#### 4.1 经济稳定下的房价

(1)初始状态下,商品房需求是缺乏弹性的,因为城镇化进程当中,外来人口不断涌入城市,住房的刚需在市场上始终存在甚至不断增长,当价格上涨时,总是有一部分人需要买房。而当价格下跌时,市场上部分消费者出现观望,销量也不会大增。

(2)商品房供给受土地政策(土地供应)和房地产市场影响,市场稳定情况下,供给不会有太大变化,均衡市场( $P_1, Q_1$ )见图 2。

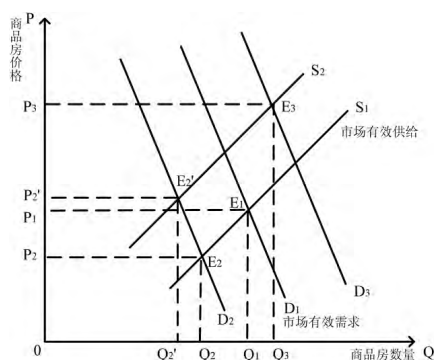


图 2 商品房供求规律

(3)从需求方的来看,当政府开始调控,限贷、限购、紧信贷时,限制了总需求,市场上消费者因为购房资格(如户口、首付、贷款利率、非首套房等)问题,很多潜在的购房者被排除在市场之外,也就是说市场有效需求减少,需求曲线向左移动至  $D_1$  后,见图 2。在供给(含库存)不变的情况下,市场均衡点由  $E_1$  移动至  $E_2$ ,价格  $P$ 、成交量  $Q$  均下降。但实际上由于通胀预期的客观存在,人民币在国内存在贬值,人们心理预期房价还会继续上涨,因此,虽然社会总需求减少了,而实际上消费者的收入并没有减少,相对于收入人们对房子的心理可承受价格依然是  $P_1$ ,甚至在上涨,卖方可以迅速地将售价提升到  $P_1$ ,减少供给,以获得最大利润,于是便会出现房价越调越涨。

从供给方来看,当政府开始调控,首先,房地产市场中卖方会捂盘惜售,短期内会观望市场走势,不会立马降价。其次,由于土地资源有限,土地供应在减少,历年拍卖土地成交价格不断攀升,加之劳动力成本、材料成本的上涨等因素,开发商手上新盘的供给存在成本也在不断上涨,其成本存在刚性,导致新盘价格依然坚挺。再次,二手房市场上卖方也存购买商品以及贷款的成本刚性,甚至部分二手房退出市场,转售为租,导致市场价格依然不会主动下降,极大地可能是保持稳定,甚至可能上升。于是,带来的结果就是,市场上购房者愿意接受价格大于  $P_2$ ,甚至大于  $P_1$ ,相对应的,市场供给减少(可供出售的房源在减少),即供给曲线  $S_1$  向左移至  $S_2$ ,结果房价越调越涨。

(4)当政府突然放开限购,松银根、宽信贷政策,如 2016 年的去库存政策,市场上的需求会迅速增加,并且还会把之前紧缩信贷政策抑制的市场需求一下子释放出来,而此时,市场的供给不会迅速增加,市场需求由

$D_2$  向右移动时  $D_3$ , 而供给  $S_2$  不变, 市场上短期均衡变为  $(P_3, Q_3)$ , 价涨量升。

经此以上四个阶段, 呈现出地方政府房地产调控政策的失败, 导致越调控房价越涨, 即很多经济学者所谓的“我国房地产发展规律不符合西方经济学规律”, 经此深入分析发现, 并非是不符合, 而是各项前提条件、市场供求、社会预期等相关因素发生了变化。

#### 4.2 经济低迷下房价出现下跌的可能性

当政府实行紧缩的财政政策、货币政策, 社会经济增长乏力, 通货膨胀下降, 甚至出现通货紧缩, 从而出现社会可支配收入  $Y_d$  下降, 也即社会购买力下降, 即由  $Y_1$  向左移动至  $Y_2$ , 社会产品总需求从  $AD_1$  下降为  $AD_2$ , 如图 3 所示。而这种情况的出现, 往往是国家经济出现下滑, 经济步入危机的前兆, 人们的可支配收入下降了, 市场上有效需求大量减少, 而市场上商品房库存保持不变, 需求曲线由  $D_1$  向左平移至  $D_2$ , 最后导致房地产市场交易出现量价齐跌, 由初始均衡点  $(P_1, Q_1)$  向左下移动至  $(P_2, Q_2)$  达到新的均衡, 如图 4 所示。

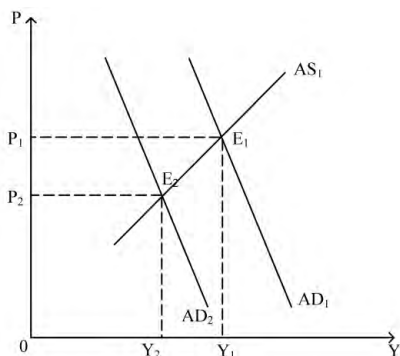


图 3 社会总价格与收入关系

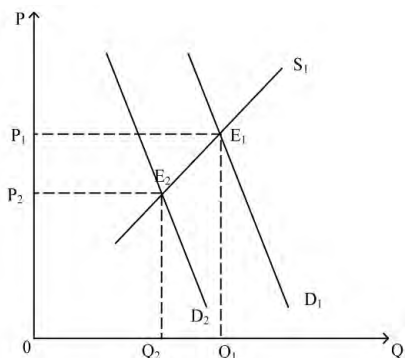


图 4 商品房供给与价格关系

通过分析, 可以总结出房价难以控制的原因主要有: (1) 土地价格的不断上涨; (2) 城市化进程加快, 改善性需求的增加, 住房供不应求; (3) 消费者心理预期; (4) 房地产成为重要的投资方向; (5) 房地产开发成本驱动; (6) 开发商炒作、捂盘惜售; (7) 商品房预售制; (8) 地方政府 GDP 需要等一系列因素。

#### 4.3 房地产市场调控的对策

房地产市场是一个正在发展中的, 极其复杂的, 有着众多不同参与者和多种利益冲突交汇的复杂领域, 同时又关乎广大人民群众切身利益, 关系国家的稳定和经济的发展。因此, 高房价必须要调控, 坚持“房

子是拿来住的, 而不是拿来炒的”总原则, 遵循市场经济客观规律, 从维护广大人民群众的利益、构建社会主义和谐社会出发, 既要“从根”上解决问题, 又不因调控影响国民经济的发展, 这是有效调控的原则和目的所在。做好房价调控, 短期的调控政策没有效果, 并不能长期的降低市场价格, 应重点从以下几点:

(1) 地方政府应减少对土地财政的过度依赖, 加大土地供应, 稳定市场投资开发增速, 实行最高限价竞拍, 控制地价增速, 保持适度合理房地产行业贷款和投资, 稳供给, 才能稳定市场。

(2) 政府建立更多的保障住房, 如自住房、限价房等, 大量的自住房供给可以平抑商品房市场价格, 满足刚需, 才能从供给侧上打压房价, 因为此时市场上房屋的总供给增加, 而需求不变, 那么在此情况下, 房价必然稳中有降。

(3) 商品房即使商品, 应尽量以市场规律进行引导, 而不是一味的限购, 这样反而加重了民众非理性预期, 认为房子是稀缺产品, 越涨越买, 越买越涨的恶性循环。与其限购, 不如加大市场供给, 进行限价, 同时加快房产税的立法与实施。租房是购房的唯一替代方式, 积极引导房屋租赁市场, 让市场更加规范、诚信, 让广大租客能够安稳生活, 安心工作, 严厉打击炒作学区房, 大力促进教育均等化, 才不至于大家拼了命也要买房。

(4) 银行应进一步收紧信贷, 尤其是个人住房贷款, 防止经济下滑时, 个人贷款出现违约, 引发银行坏账, 进而导致金融业信贷危机。

(5) 落实中央简政放权、降税降费举措, 减少房地产开发制度成本、腐败成本, 让房价回归市场本原。

(6) 严厉打击开发商虚假销售、虚假广告, 切实保障购房者权益, 让房产交易公开、公正、透明。

(7) 逐步取消房屋的预售制度, 打破资金垄断, 降低房地产投资金融杠杆率。

(8) 调整政绩考核制度, 不再把 GDP 作为衡量政府官员的唯一标准, 应该把改善民生、创新发展放在第一位。

## 5 结论与展望

从我国房地产市场发展的历程分析, 不难发现, 十几年来房子承担着商品(生活必需品)和金融投资品双重属性, 正是民众的非理性刚需加上资本的投机加速了房价的暴涨。本文通过对房地产业的现状与调控历程, 房价变化规律的研究, 房价上涨的原因以及调控措施的探讨中得出, 抑制房价上涨是一项艰巨漫长的工程, 需要各种政策配套使用。一方面, 是要遵循市场经济规律, 增加房地产市场土地和住房供给, 加大保障房的建设力度, 建立公开透明的交易平台, 引导房地产市场健康发展, 回归商品房的居住属性而非投资属性。另一方面大力发展社会主义生产力, 不断深化社会主义市场经济改革, 促进经济增长, 提高全体国民的收入, 才是解决供给与需求矛盾的根本出路。

#### 参考文献

- [1] 许晓敏. 中国房价问题的研究[J]. 中国证券期货, 2011, (5).
- [2] 李红峰. 房价难以控制的原因及对策[J]. 经济观察, 2011, (10).