

选题（20%）	说理（60%）	文笔（20%）	总分

作者：刘宇轩

学号：1900017703

学校院系：北京大学元培学院

提交日期：2020 年 12 月 19 日

中国的房价会跌吗？

房价，是每个中国年轻人都深深关心的问题。自 21 世纪初，中国的房价一路高升。2001 年我国商品房（住宅）销售均价仅为 2017 元/平方米，2019 年为 9287 元/平方米，即便考虑通货膨胀，2019 年我国商品房的实际价格¹也较 2001 年增加了两倍。更令人吃惊的是，按我国一线城市（北京、上海、广州、深圳）的平均房价计算，2019 年的实际房价高达 23608 元/平方米，较 2001 年的 4752 元/平方米足足增加了四倍。高涨的房价让年轻人背负着沉重的负担，房价为什么这么高？房价会跌吗？我们试图从供需两端对**住宅**价格进行分析。

1 中国房价为什么高？

从需求端看，住宅有两种主要属性：一种是提供居住及相关服务（如学校、医院等），另一种是投资品。从 2001 年到 2019 年，我们可以感受到**房屋质量**的改善，这可以作为房价上涨的原因之一，但并不能解释为何一线城市的房价上涨更为迅猛——很难说一线城市住宅的质量比其他城市高出几倍。大城市之“大”，首先在于“人口”的数量大。我国城镇化高速发展²，**人口从农村向城市的流动**加大了城市的容纳压力。比如，北京的常住人口这 20 年间几乎翻了一倍，但其城市建设用地面积的扩大远不及此，住宅需求大大增加。

同时，我国居民的平均**预期寿命增加**³。预期寿命的增加意味着人口更迭速度的下降，老年人的累积数量更多，因此房屋的使用周期更长，旧房需要更多的时间才能被腾挪出来进入市场，二手房供给受到限制。

从房屋的投资属性看，它是一个天然的“**价格放大器**”。当人们看到长期上升的房价时，出于对“房价将继续上涨”的**预期**，倾向于增持房产以获得收益，这带来的需求增加进一步

¹ 2019 年为 6059 元/平方米，按 2001 年人民币(CPI=100)校准，下同。(注：未引数据皆来自 CEIC)

² 城镇化率从 2001 年的 37.66% 上升到 2019 年的 60.60%。数据来源：国家统计局

³ 2001 年为 71.4 岁，2018 年为 77.0 岁。数据来源：国家统计局

推高了房价。有研究表明,我国房市的整体投机度较高,价格极大偏离了均衡值⁴。炒家明知资产价格虚高,却因为预期会有更多出价更高的人购买,不断购入新的房产,继续推高价格,以获得收益。另一方面,我国房地产**信贷规模**连年扩增,只要房价上涨的速度高于信贷利率,人们就有激励借贷买房甚至“炒房”。房价的上涨被严重放大。

从供给端看,如果我们观察建筑住宅的成本,可以发现,钢材、铝材和水泥等主要原材料的实际价格上涨幅度远远小于房价的上涨幅度(铝材价格甚至出现下降)。然而,建筑业的实际工资与土地价格都上涨迅速⁵。这意味着,**土地与劳动力价格的提高**导致地产商的边际成本增加,进而抬高了均衡价格。

高昂的土地价格可以用**垄断厂商**理论解释:城市土地的所有权由政府拥有,政府为了最大化其收益有激励增加其垄断地位,并制定一个高于均衡状态的土地价格。但是,政府的目的不应该是压低房价从而使得全社会效用最大化吗?言虽如此,但我国地方政府由于种种原因累积了庞大的地方债务,并常年财政赤字,对于“土地财政”依赖性颇高,地方政府很难“自断一臂”,压低地价。

因而,我国的高房价,一方面可归为人口容纳压力的增加与寿命增加导致的房屋慢周转,以及投机行为的高涨;另一方面可归为土地价格与工人工资的提高。

2 我国的房价会跌吗?

依照上文对原因的分析,我们可以通过审视各项因素在近年的变化以预测房价的趋势:

从人口上看,一方面我国城镇化率仍然与发达国家 80%左右的水平有距离,进一步的城镇化将继续推动人口集中。但另一方面,人口之所以向大城市集中,主要原因在于大城市提供给劳动力的工资高,一旦房价攀升导致的生活成本增加抵消了更高工资带来的效用,人们就不会再进入城市,因而人口不会无限集中,**需求的增长存在限度**。北京与上海的常住人口增速近年已大大下降。同时,按预期寿命 77 年计算,我国建国初与六十年代“婴儿潮”出生的人口将大致于 2025-2045 年间逝世。按 25 岁购房计算,这一段时间的购房者出生于 2000-2020 年间,近年出生率下降,导致这批新生儿少于“婴儿潮”中出生的人口,旧房周转将出现盈余,从而**增大旧房供给**,驱动房价下跌。

从投资上看,政府出台的限购、限贷措施对房地产投资市场产生了较大影响。一方面居民的资金难以流入房市,另一方面个人房贷利率的上升压低了投资收益,投机行为被遏制以压低虚高的房产价格。之前由虚高房价驱动的“乱建房”、“鬼城”现象也因此收缩,住宅竣工面积连年收缩,有利于资源的合理配置。

从土地上看,**地价的上涨**还未显现出停止的趋势,因而房价可能因此继续上浮。解决这一问题的方法一方面是降低财政赤字与地方债务,另一方面是完善土地交易的市场竞争机制,削弱政府“明里暗里”的定价权。

总体上来说,未来一段时间,受地价的上涨与周转盈余的共同作用,房价可能趋于稳定,但对炒房行为的遏制将导致整体房价在一段时间内的下跌。(1979 字)

2000 字

⁴ 周京奎. 房地产价格波动与投机行为[J]. 当代经济科学, 2005(4): 19-24, 109.

⁵ 比如,住宅用地的实际价格自 2008 年到 2019 年便上涨了 62.44%

**WORD 批量转 PDF 工具-未注册 注册码购买 QQ: 3049816538(注册后本
文字和以下内容消失)**

**成都购房咨询, 大专本科成都落户咨询, 成都社保代缴咨询 QQ:
3049816538**

2000 字