

选题（20%）	说理（60%）	文笔（20%）	总分

作者：邓娜雯

学号：W19194046

学校院系：中国人民大学商学院

提交日期：2020 年 12 月 10 日

## 高楼目尽欲黄昏

### ——2020 年后北京房价分析

知乎上有一个经久不衰的话题始终牵动着名校大学生的神经——“为什么学历不值钱但学区房值钱？”。对于大多数家境并没有站到金字塔顶端的学生而言，“既然清华北大毕业的买不起学区房，还买学区房考清华北大干啥？”是一个触及灵魂的发问。作为首都，北京是我国的政治中心、文化中心、国际交往中心和科技创新中心；每一年，无数怀揣梦想的年轻人忐忑地踏上这一片土地，又有无数缓慢受锤年轻人收拾行囊黯然离去。高房价正是驱除了他们的“看不见的手”。然而，这种令年轻人心生怯意的高房价水平真的能够持续下去吗？高楼目尽欲黄昏，笔者认为当前北京楼市景气顶点已然远去，昔日疯狂难以再现，平稳波动或将成为新常态。

房地产符合产业组织中的关于“耐用品”的定义，具有能够长期使用、价值较高的特点。商家可以将房子以全生命周期的使用权整体出售（卖出房子），也可以将其使用权按时间段分割后出售（出租房子）。理论上，我们可以推出，控制市场规模不变且其他变量相同时，购买房子的成本越高，消费者对于房屋租赁的偏好越强烈；二手市场中的旧房存量越多，消费者对于新房的需求弹性越大。北京楼市同时还具有高效率的租房市场、二手市场，因此出现了长租市场火爆、新房与二手房价格倒挂等现象，分散了消费者用于购置新房的资金。

北京房地产市场的需求面实际上是在萎缩的，这将进一步加剧新房市场的需求的萎靡。2015 年，北京人口净增长 18.9 万，此后便连续 4 年负增长。2019 年末，北京常住人口为 21536 万，较 2015 年末下降 16.9 万，降幅为 0.78%；常住外来人口为 745.6 万，较之 2015 年末下降 61.9 万，降幅为 7.65%。<sup>1</sup>

除了人口基数的缩小，我们还可以发现具有刚需购房需求的人群在人口中的占比也在缩小。购房刚需人群主要包括首次置业人群、婚房主力人群、异地创业人群，这些具有有效需求的刚需人群主要集中于 25-35 岁的年龄区间，受过高等教育、拥有稳定收入。而符合要求

---

<sup>1</sup> 数据来源：北京市统计局

的年轻人才近年来正在越来越多地流向沪、深。中国最具人才吸引力的城市 100 强榜单中，2016 年-2019 年北京的排名依次为 1、2、2、3，与上海、深圳拉开了较大差距，略微胜于广州。<sup>2</sup>新一线城市例如的杭州、武汉等也在吸引着越来越多的优秀劳动力流入。

需求存量不断下降的同时，老龄化带来的人口结构变化也不容忽视。2019 年中国出生人口降至 1465 万，65 岁及以上人口占比达 12.6%，人口总量在“十四五”时期将不可避免进入负增长。在“房住不炒”、“房短不刺”的大背景下，房地产有效需求并非来源于积累了大量社会财富的中老年人群，而是青壮年。按照发达国家的发展路径，随着人均教育水平提高、城市化进程推进、人均收入提升，未来的生育率将继续下滑，“全面二孩”政策效应渐渐消失后，我国购房需求面将进一步失守，首都也不例外。

政策层面上，北京楼市调控体现出抑制需求、增加供给、平稳预期管理的特点。通过上浮按揭利率、增加交易环节的税费，房地产的投资属性被大大抑制，减少了投机者的炒作套利空间。通过增加土地供应、增加商品住房供给，促进成交量涨价跌，平稳市场预期，降低恐慌心理。北京市委提出在“十四五”期间北京经济社会发展的重要目标包括“京津冀协同发展”，同时也多次提到北京的“城市副中心”。详细的规划包括持续降低北京功能核心区人口、建筑、商业、旅游“四个密度”，并且进行相应的产业疏解，以减量倒逼集约高效发展，推动北京城市副中心和河北雄安新区两翼齐飞。<sup>3</sup>可以预见，通州、雄安新区的崛起既可以为资本流入提供合适标的，盛放无法流入北京楼市的流动资金，又将提供更多的土地和住房来承接“新一代北京人”，对于刚需购房者而言无疑又是一大利好。

从经济规律的角度上看，中国房价在 2008 年至 2017 年间的飙升与高经济增速和高城市化进程有密切的关系<sup>4</sup>。经济增长会带动房价上涨，并且在缺乏管制的情况下滋养大量投资及投机行为；而城市化意味着大量非“土著”居民需要在城市中拥有一套房产以此实现定居的需求。当前我国 GDP 已跨过高速增长阶段<sup>5</sup>，2019 年城镇居民家庭住房拥有率已经达到了 96.0%<sup>6</sup>，房价持续增长的基本面条件已然远去。

综合以上分析，笔者认为，北京楼市在未来虽仍有上涨空间，但长期来看，刚需人群的购房压力会不断下降。象牙塔中的年轻人或许不必过于担忧自己将被“房子”这个沉重的负担压弯脊梁，趁着青春大好理应继续肆意飞扬。须知少日擎云志，曾许人间第一流。待岁月匆匆流过，也相信大家都能各得其乐。■

**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)**

2000 字

2 数据来源：《中国城市人才吸引力排名 2020》2020，恒大研究院，智联招聘

3 资料来源：《关于制定北京市国民经济和社会发展的第十四个五年规划和二〇三五年远景目标的建议》

4 引自《城里的房子》，徐远，2018.11，中信出版社

5 引自全国政协经济委员会副主任刘世锦 2020 年 12 月在 2020 中国经济论坛上的讲话

6 数据来源：《2019 年中国城镇居民家庭资产负债情况调查》，2020.4，2019 年中国城镇居民家庭资产负债情况调查

[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