

黄奇帆 纵论房地产市场

访重庆市常务副市长黄奇帆

我买得起自己住的房子

杨澜：首先我想从一个比较私人的问题开始，请问您在重庆的住房面积有多大？按照当地的市场价，大概值多少钱？

黄奇帆：我现在住的是我们机关的宿舍楼，是按照副省级干部220平方米配置的连体公寓。2002年我刚住进去的时候，周边差不多类型的房子市场价是一平方米2500元左右，现在大致上为一平方米4500元。

杨澜：那就是80多万。如果您是一位工薪阶层，这个房子您买得起吗？

黄奇帆：按照我现在的收入，一个月八九千块，我想我应该买得起。

杨澜：谈到收入和房价比的问题，我想起了最近经常被提到的一个名词，叫“住房痛苦指数”，它等于商品房每平方米的平均售价除以人均月收入。有人算了一笔账，说北京和上海地区的“住房痛苦指数”在5左右。请问重庆是多少？

黄奇帆：如果商品房建筑面积的平

均单价等于这个城市职工的月收入，也就是1:1的话，那痛苦指数就应该叫幸福指数。这个指数如果变成2:1或者3:1，甚至像你说的4:1、5:1，那的确是非常痛苦的。我来重庆的时候就说过，最幸福的

从中长期看，中国大陆地区老百姓的收入每年都会增长，中国的房价大体上会跟着1:1地往上升，这是一个很正常的现象。

买房者应该是重庆的老百姓。去年重庆主城区商品房平均价格为2700元一平方米，主城区居民的月均收入也在2700元左右，基本实现了1:1。

杨澜：有报道称，重庆人的月均收入只有900元，和你说的2700元差别比较大。

黄奇帆：这是按照人均来算的，包括

老人小孩。职业人群的月收入相对较高，平均为2600多元。

京沪购房痛苦指数可能被高估了

杨澜：由于北京和上海是比较开放的城市，很多外地人也去买房，而他们的收入，往往比当地在职员工的月平均收入要高。

黄奇帆：刚才你说上海的住房痛苦指数在5左右，我认为这个比例可能被高估了。就我的印象，去年上海职工平均月收入应该在4000多元，上海的房地产平均价格是8000多元，大体上是2:1。我觉得北京的这一指数也应该在2:1到3:1左右，不会是5:1。我们算职工人均收入的时候，指的是这个地区全体居住者的人均收入，而往往没有把外来购房

者算进去。但在北京和上海，差不多1/3的销售额是来自外国人和外地人，他们的资金实力比较强。所以，北京、上海的购房指数虽然与重庆比起来相对痛苦一些，但绝不会有4:1、5:1这么高。

杨澜：我相信您也一定非常关注媒体上关于房价是否存在泡沫的种种争论，



那么您是用什么样的指标,去衡量一个城市的房价是否合理?

黄奇帆:短期的房价和供求有关;中期的房价和成本有关,包括土地成本、建筑成本、劳动力成本等,成本高了会影响中期的房价;远期的房价归根结底和收入有关。如果一个地方的职工月收入等于一平方米的房价,那就符合市场的基本规律。长远来说,如果一个城市的职工月平均收入是四五千元,而房价在八九千元的话,那肯定有泡沫。

房地产宏观调控的3个原则

杨澜:您觉得仅仅就房价和收入比这样一个数据,是否就能够判断房价有泡沫?还有没有其他可以借助的手段?

黄奇帆:应该说这是一个最主要的数据。关于如何控制房价,房地产市场的宏观调控有3个基本原则,第一个就是城市的固定资产投资总量中,房地产投资最好不要超过25%,绝对不能超过30%。如果长期超过30%,一定会有泡沫。房子造

得多了,价格很低,卖不掉也是泡沫。用这个原则去衡量,我们31个省中,有五六个省的房地产投资占总投资的比重在10%左右,这些地方的房地产市场不存在泡沫问题,反而应该适度增加一些这方面投资;另外有十几个省超过了25%甚至30%,有些省、市甚至五六年来一直超过40%,这就会形成泡沫。最近几年,重庆每年都控制在25%左右。

杨澜:那么人均住房面积呢?

黄奇帆:按国际惯例,城市人均建筑面积一般应该在30-35平方米。中国因为人多地少,所以人均控制在30平方米比较合理。如果这个地方的城市规划把人均住房控制在50或者100平方米建筑面积,那么,这个城市规划是有泡沫的。控制房地产泡沫,不仅要价格着眼,还要从投资规模以及城市房地产的规划面积来进行考虑。

杨澜:您刚才所提到的房地产宏观调控的3个原则,可以总结为每平方米的房价应与当地居民人均月收入1:1、投资

率25%和人均住房面积30平方米。你是怎样总结出这些数据的?

黄奇帆:一个国家的投资,一般不会超过GDP的50%,如果房地产投资占投资总量25%的话,那就相当于GDP的12.5%。也就是说,一个国家GDP的12.5%变成住房需求,这是一个合理的边界。如果社会GDP的30-40%都用于买房子,这个社会是不能持续的;如果只有1-2%用于买房子,那么这个房地产市场是不齐全的。所以从这个意义上讲,GDP的1/8左右成为住房需求,用8到10年的时间买一套房子,是比较合理的。另一方面,就是房地产的销售价格,每平方米价格应该等于有职业的老百姓的平均月收入,相当于一年不吃不喝的话可以买12平方米,8年就是90平方米,按揭贷款就是15年到20年。总的来说,这些既符合国民经济收入分配体系的要求,也合乎国际惯例。在美国曼哈顿,各种职业职工平均月收入为1万美元,它的房价也是一平方米平均1万美元左右,100平方米的一套公寓差不多100万美元。

而住房建筑面积人均30平方米,是从城市的资源、社会的资源配置上说的,也是我们国家建设部制订的一个标准。全国各地城市规划的依据,就是30到35平方米,它是基本规范,城市的管理者掌握了这些基本规范,就能对城市的房地产进行合理控制。

房价会跟着收入一起涨

杨澜:对于房价的中期走向,您怎么看?

黄奇帆:从中长期看,中国大陆地区老百姓的收入每年都会增长,隔七八年就会翻倍,从这个意义上讲,中国的房价大体上会跟着1:1地往上升,这是一个很正常的现象。如果收入高了房价不涨,这不符合市场规律;如果收入没有上去,房价一路暴涨,老百姓会有意见,市场也不会景气。至于沿海地区老百姓收入增长和房价上涨的对称关系,要从双重因素来考虑——除了国内因素,还要考虑国际因素。在国际市场上,现在美国的房地产市场不景气,中长期来说是下降趋势。

美国的房地产投资资本在退出,它的股市和美元汇率也在下跌,在这个背景下,大量美元资本从美国市场出来后,将进入欧洲或者东南亚,但资本最关注的还是中国。人民币在升值,中国经济走势又很好,国外的大量游资来到中国,首先想到的就是购买中国的资本品,资本品包括房地产和股票等。在购买时,老外会用国际眼光来看房价,这就很有可能会把一个地区的一些高档房价抬高,这种抬高也是因为供求规则。在上海,外资和外地购买率是30%,本地购买率是2/3,所以像上海这些地区的房价,不能以内陆地区的房价供求原则一概而论。

杨澜:1998年国务院23号文件规定,我国应该建立以经济适用房为主的供房体系。您觉得关于经济适用房的种种规定,目前是否达到了预期效果?如果没有的

话,原因在哪里?

黄奇帆:有些同志批评经济适用房的政策,认为不该建,这当然有他们的道理。但我个人认为应该建。美国纽约和华盛顿就建了相当多的经济适用房,他们建经济适用房有5个原则,这5个原则在我们目前的经济适用房建设中,一般运行了两到三个。所以,我们的经济适用房并不是美国的那种经济适用房,这也正是现在我们的经济适用房政策出现问题的主要原因。参观纽约的经济适用房时,一个房产局局长跟我讲了他们建设经济适用房的5个原则:首先是在合适的地段规划,专门为低收入者建房——这个规划的地段不在繁华的中心区,也不会是很远的郊区,而是在合适的地段;第二,建房的成本都是政府设定之后招标,让建筑商承建;第三,房子建好后只卖给低收入者——怎样来确定低收入者呢?在

我们国家,一般是民政部门说了算,而美国则是由低收入者评选的行业中介公司来确定;第四,很重要的一个环节,就是这些经济适用房

的购房

者,如果过了三五年富有了,想把房子卖掉的话,只能卖给低收入者,不能到二级市场去销售;第五,整个经济适用房建设中的一切税费,美国政府把它留下来,用于低收入房建造、销售过程中的亏损或其他方面的补贴。在经济适用房的建设环节中,跟美国的5个环节对比,我们有3个环节没有衔接好。第一是规划环节。经济适用房所选的地段以及如何布局,应该有严格的规划;第二,在规划时,房子的大小也不是很合理。经济适用房不应该有两三百平方米。五口之家住150平方米说得过去,如果两口之家去买150或者200平方米,那就不叫经济适用房;现在经济适用房的规格、规模、地段,我们控制得不够好,这是第三个问题。还有一个问题就是销售环节。我刚才说过,美国纽约的经济适用房只能卖给低收入者,

不能卖给任何商品房的购买者,如果买的时候是5000元一平方米,以后随着通货膨胀系数可能会涨一点,但是不能因为市场价格到了1万,也按1万去卖,可能只能卖6000元,这是政府设定的。有这3个环节,再加上政府税费上的补助,控制起来就比较容易。而我们恰恰在这几个环节上都没有做好。



黄奇帆简介

姓名:黄奇帆

性别:男

出生年月:1952年5月

祖籍:浙江诸暨

学历:工商管理硕士

职务:现任重庆市委常委、常务副市长

工作经历:1968年参加工作,当过工人、技术员、助理工程师、工程师。1995年4月任上海市委副书记、市政府副秘书长,先后任市体改委副主任、市经委主任、市工业工作党委副书记。2001年10月调任重庆市副市长。