

况伟大：垄断产生高房价

作者: 发布时间: 2005-1-13 0:21:13

目前北京市场泡沫的成分不太大，或者说还没有发生，但如果房价再持续上涨，投资的需求大于自住时，并不排除这种可能。为什么？

1、判断价格和空置率的数据很难取得。

判断房地产泡沫有两个重要的指标，一是房地产价格偏离基本价值的程度，一是空置率，但目前中国无论房地产价格还是空置率，数据都很难取得，这就导致我们无法准确判断中国房地产市场是否存在泡沫。

2、不同地区指标的影响力不一样。

有的地方空置率20%就出现泡沫了，有的地方40%市场可能还比较正常。这要取决于该地区的经济实力，取决于百姓的承受能力。但有一个标准，房价上升的速度不能超过居民收入平均上涨的速度，否则，则不正常。我认为，目前的空置主要出现在一些高档别墅、公寓、写字楼，普通住宅还是比较正常的。不过，50%是个坎儿，应当引起各方关注。

3、消费型购房在北京尚占主流。

买房既是消费行为，又是投资行为。通过研究调查，我认为，目前我们的市场主要还是重在消费，居住型购买约占80%左右。中国目前房地产价格主要是消费来拉动，消费需求是真实存在的。在个别地方不排除价格上涨有投资的成分。北京的投资市场相对发展较快，但60%、70%仍是居住型购买，属消费行为。所以，我认为，目前北京市场泡沫的成分不太大，或者说还没有发生。

4、“勒纳指数”更能准确解释北京的高房价。

房价收入比是目前许多人都来论证中国房价不合理的的一个重要指标。按世界银行对世界五十个国家的统计，房价收入比3~5是正常的，但目前中国的该指标已达11~12，甚至14~15。

但我认为，房价收入比只能说明一个国家和区域对房屋的支付、承担能力，但这个指标并不能说明房价的合理性。判断房价是否合理还要看“勒纳指数”——即看价格偏离边际成本的程度（价格—边际成本 / 价格）。在一种完全竞争的情况下，价格等于边际成本，这时企业最有效率，社会福利也达到最优。随着垄断性的提高，勒纳指数也在提高，其变化范围为0~1。据我分析，北京的“勒纳指数”达60%，这60%都是非成本部分，是超额利润。

但这种超额利润又源于开发商对住房的垄断，包括土地。为什么房价居高不下？表面看，市场上可能有几千个项目可供选择，但这种认识其实非常肤浅，市场是高度垄断的，房子作为不动产，这种特性决定了其只会和相邻的同一区域的企业、楼盘竞争。这种高度的垄断性决定了房价的高水平，但短期内又无法改变。

目前市场不会崩盘。国家关注泡沫，宏观调控，大家还是可以放心去买房的。不过，及时为人们敲响警钟是必要的，只有这样，才能规避重蹈海南的覆辙。

（赵京桥整理上传）

[\[推荐朋友\]](#) [\[关闭窗口\]](#) [\[回到顶部\]](#)

转载务经授权并请刊出本网站名

版权所有：中国社会科学院人口与劳动经济研究所

您是第位访客