

et 网上投稿

et 网上订阅

录用查询

汇款查询

杂志栏目

● 经济研究

● 西部大开发

● 改革探索

● 新观察

● 理论经纬

● 三农问题

● 热门话题

● 企业论坛

● 区域经济

● 财经论坛

● 对外开放和贸易

● 综合论坛

● 经济全球化

● 产业集群研究

● 社会主义劳动理论探讨

● 面向21世纪的中国经济学

论文正文

房地产市场“双高”症结的分析治理

上传日期: 2008年1月10日 编辑: 现代经济编辑部 点击: 260次

张耀¹ 崔锦荣²

(1. 东北大学东软信息学院, 辽宁大连116023; 2. 大连大学经济管理学院, 辽宁大连116622)

摘要: 房地产市场持续呈现高需求、高价格的“双高”态势, 严重危及社会经济的健康发展。房地产开发商以垄断强势制造市场需求恐慌, 形成房价不断攀升的单边市场, 为其谋取更大利润拓展空间。由此可能产生市场风险进而导致经济危机和覆盖全社会的住房保障问题, 对政府宏观调控提出了严峻的挑战。政府的积极作为和职能到位, 辅之综合治理举措, 消弭市场“双高”风险, 实现“居者有其屋”, 不再困难。

关键词: 房地产; 市场风险; 分析治理

在正常市场形态下, 商品价格是供求关系的体现, 是供求双方力量相互作用的结果。一般而言, 商品的高价格对其需求有非常显著的抑制作用, 反过来需求的降低又促使价格水平下降, 市场趋向平衡。但目前房地产市场供求关系严重扭曲, 呈现高需求、高房价状况, “双高”使房地产市场偏离了正常运行轨道。2004年以来, 中央政府动员了9个部委和各地方政府, 启动税收、土地、金融、行政四大手段对房价进行调控; 今年以来, 央行先后5次上调存款准备金率, 3次加息。力度之大, 决心之大, 前所未有。然而, 房价还在快速上涨, 房地产市场的调控并没有出现预期的结果。

一、症结分析

(一) 强度不减的高需求。

1、房地产属性异化严重, 催生市场高需求。住房是人们生存的第一需要, 因其具有不可替代性, 而呈现需求刚性, 亦即需求价格弹性不足, $0 < |E_{dp}| < 1$ 。因而, 房价变化对购房自住性需求影响并不大。但在房价快速上涨的情况下, 高额利润诱使大量投资(机)者涌入房地产市场, 当购房需求主要由自住性需求转化为投资(机)性需求时, 这部分需求的价格弹性也就不再缺乏弹性而是富有弹性了, 亦即由 $0 < |E_{dp}| < 1$ 变为 $E_{dp} > 1$ 。这部分因投资(机)而形成的购房需求, 已经不是原来意义上的需求, 它已具有供给的属性, 实际上已经异化为供给(这时房屋不再是自用的生活必需品, 而是变为牟利的投资或投机品)。在此情况下, 这种因投资(机)而异化而来的虚拟需求, 会随着的房价的走高而不断膨胀, 加之自住性的基本需求, 二者的叠加效应使购房需求愈益火爆, 高而不下。

2、房地产市场中的各方, 由于其利益所系而直接推高市场需求。1995年诺贝尔经济学奖获得者罗伯特·卢卡斯(Jr. Robert E. Lucas)认为, 人们的预期对经济行为产生重大影响, 人们的现实预期如果都按同一理性方式进行, 其结果必然和预期的结果相一致。时下房地产市场之状况, 就是市场中各个利益方共同预期的结果。①地方政府的预期。在房地产作为经济发展支柱产业思维的作用下, 地方政府心态浮躁, 急于产生政绩, 存有高房价——高税费——富财政的心理, 因而对抑制房价飙升没有足够的积极性和切实可行的措施, 漠视甚至放纵。②商业银行的预期。房地产贷款是商业银行较为优良的资产之一, 它已经成为商业银行利润的重要增长点。随着房地产市场需求日益旺盛, 房地产行业资金需求不断加大, 而且大部分来源于商业银行, 商业银行与房地产开发商已经成为利益共同体, 无论如何他们是不愿看到房地产价格调整回落的。③国际游资炒家的预期。国际热钱受人民币升值预期的影响, 大量涌入国内, 加剧了楼市格局的变数, 在相当程度上强化了房价看涨预期。④购房者的预期。对解决自住问题的需求者来说, 房地产市场现实价格不断攀升并屡创新高的走势, 打破了他们的价格幻想, 加深了追涨恐高的心理; 这种强烈的刺激导致许多人甚至提前购房。对投资(机)者来说, 他们是唯恐房价不高, 甚至可能要进行祈祷。

3、以大量长期按揭支撑的购买能力, 是促成住房需求大增的关键因素。按照经济学的解释, 需求是欲望与支付能力之和。高质量生活是每个人向往的目标, 但在过去, 虽然有改善住房条件的愿望, 可并不具备支付能力, 因而不形成有效需求; 而现在借助于商业银行, 支付能力已经不是问题, 住房需求也随之由向往变为现实。

4、某些刚性因素对需求的强力支撑。①我国是一个有13亿人口, 正处于完成工业化、加速城市化阶段的发展中的大国。未来十年, 又是我国人口逼近峰值的快速增长期, 加上年均1.3%的城市化率, 年均有2000万人进入城市, 所以住房需求尤其是自

住性需求呈绝对增长的趋势。②随着对外开放程度的不断增强，人们生活观念的改变和对高质量生活的追求，经济的持续发展和居民收入的不断提高，消费结构升级拉动的城镇居民不断增长的改善性住房需求以及进行的旧城改造等而形成的被动住房需求，这些加上基本的自住性住房需求和改善性住房需求，构成了难以遏制的刚性需求。

5、炒“概念”，人为制造需求，舆论误导消费。如，自国家今年6月上旬批准重庆等为全国统筹城乡综合配套改革试验区以来，重庆的房价出现较大幅度上涨，开发商炒作“试验区”概念人为制造需求，9天之内房价上涨7.6%。另外，“小康不小康，关键看住房”，大家竞相提高居住标准，小康居住目标定得太高，房价水平须与经济发展水平和居民收入水平相适应；但近几年的房地产发展速度远远大于GDP的增长速度，超前消费、过度消费严重，这些不但进一步加剧住房的需求膨胀，超越了国情，同时也违背了基本的经济规律。

(二) 热度不退的高价位。

自2004年以来，控制房价过快上涨成为我国宏观调控的重中之重。尽管如此，房价上涨的趋势并未改变。国家发改委和国家统计局数据显示，今年7月份全国70个大中城市的新建商品住房销售价格同比上涨7.5%，涨幅比6月高0.4个百分点；环比上涨1.2%，涨幅比6月高0.2个百分点；同时这些城市的二手住房销售价格同比上涨7.3%，涨幅仅比6月低0.5个百分点；环比上涨1.5%，涨幅比上月高0.5个百分点。

1、房地产行业景气强势，烘托市场高热气氛。房地产投资高速增长，据国家统计局的报告，今年1—7月全国完成房地产开发投资12134.72亿元，同比增长28.9%。商品住宅完成投资10050.51亿元，同比增长29.6%。7月份，“国房景气指数”为104.00，比6月份上升0.37点，同比上升0.49点，重拾2006年以来的高位升势（见图1）。

（资料来源：<http://www.stats.gov.cn>）

图1

2、高房价始终是房地产开发商最为感兴趣和企盼的，作为住房供给者的房地产开发商以种种手段营造垄断地位，并以此挟持需求，形成开发商主导房价、房价不断攀升的单边市场。目前的高房价是强势的开发商胁迫民意的产物，而高需求则是购房者一种被迫无奈的选择，在此情况下，购房者也只能被动地接受高房价。房地产开发商的高房价达到了一石多鸟的目的，它既获取了高额的利润，又牵着购房者的鼻子使其接受单边高价，另外还抬高了房屋价格的市场预期，为其获取更多的利润而拓展空间。

3、开发商寻租的黑色（或灰色）成本转嫁于市场。为追逐和稳固高额利润，房地产开发商不择手段进行寻租，以期获取市场暴利。一个成熟的房地产市场，正常利润为30%。而据从事多年楼盘开发的业内人士坦言，楼盘开发成本只占房价的20%，房地产商可得到40%的利润，还有40%的利润为政府相关部门买单。现实情况也确是如此，近年来房地产领域大案频发，涉及土地转让、项目规划、审批、建设、信贷等方面，几乎每个环节都存在腐败问题。这些高达房价40%的寻租成本被转嫁给购房者，房价能不高吗！

(三) 不断加深的高风险。

目前房地产市场，因“双高”聚集了很高风险，且有不断累积、加深的趋势；它犹如一座注满雨水高悬于头顶的水库，随时都可能倾盆而泻，不能不使人惊恐和忧心。当价格上升到背离房地产实际价值时，诱发投机出现，房地产投机形成对资金强大需求，投机资金的大量注入形成房地产泡沫。房地产泡沫一旦破裂，由此连带引发市场危机，最终导致整个经济危机。无论上世纪80年代日本的金融危机，还是90年代东南亚的金融风暴，以及1929年的美国经济危机，其危机发生的机理，都是先起于房地产泡沫，然后及至经济危机。

二、治理探微

(一) 以政府的积极作为，矫正“双高”，修正市场失灵。

1、政府多种调控手段（包括经济手段、法律手段、甚至行政手段）并行，挤出“虚拟需求”中的水分，抑制市场“双高”。如图2所示，现市场需求为 D_0 ，价位 P_0 ，均处于高态势，其中 D_0 中含有相当部分的投资（机）因素，若将这部分因素剔除，需求可由 D_0 降到 D_1 ，房价由 P_0 到 P_1 ，从而使“双高”降低。

2、政府之作为可以降低市场振荡幅度，防止房价大起大落。据蛛网模型理论，当供给价格弹性大于需求价格弹性，即 $E_{sp} > |E_{dp}|$ 时，商品的数量和价格形成一个向外发散的蛛网，从而引发市场振荡且不断加剧，见图3，当 $E_{sp} - |E_{dp}|$ 差额愈大，振荡就发愈烈。房地产市场是一个具有 $E_{sp} > |E_{dp}|$ 特性的市场，政府之力不但可在缩小 $E_{sp} - |E_{dp}|$ 差额的基础上降低“双高”，而且可以实现“双高”的软着陆。

（二）借鉴香港政府“公屋”、“居屋”制度（类似于廉租房和经济适用房）之经验，解决市场化途径解决不了的住房问题。

市场经济中，厂商是利润最大化的追逐者，这是其本性。作为商品的供给者，高价格始终是其梦寐以求的。因此任何时候，房地产商都不会给出价格的上限，对他们来说，价格没有最高，只有更高。可市场体现的只是局部的、部分人的利益，政府应针对性地调整有关政策措施，解决供需失衡的结构性问题，为存在住房困难的中低收入家庭建立全面覆盖、分层次的住房保障体系，让更多人圆一个安居之梦；建设和谐公正健康的社会经济秩序，这才是全局性的社会福祉。

（三）以可行之措施综合治理，降温价格预期，恢复市场理性。

1、运用税收杠杆，增加房屋投资成本和持有成本，抑制投资冲动。目前的税收调控政策，只是注重了房产流通、转让环节，而对其保有环节重视不够，实际上没有起到抑制投机的作用，反反而通过税收转嫁效应，增加了住房自住者的购买成本。

2、强化风险意识，降低预期风险。对于市场“双高”风险，房地产开发商不但怕，而且还为其造势助威，因为他们的暴利是靠“双高”得来的。应该看到，现在房地产市场的风险责任是不对称的。房地产市场的风险主要聚集在购房者和商业银行方面，更大的风险可能全社会要被迫承担。通过出售房屋获取高额利润的开发商基本上没有风险，房屋售出资金到手，抬腿走人。当高房价的市场泡沫破灭之时，他们早已抽身而出，一地鸡毛留给别人。房地产开发商及利益相关者的高额利润，完全是建立在“双高”和巨大的社会成本之上的，他们收获的是实实在在的真金白银，而信用风险完全由银行和消费者承担，银行要承担资金回收和贬值的风险，消费者要背着沉重的还贷包袱和心理压力。截至2006年末，中国房地产业不良贷款余额已经达到1093亿元，个人住房贷款不良率1.5%左右，个人住房贷款开始进入国际公认的风险暴露期。目前中国70.1%的人在购房时需要借助贷款才能顺利买房，房贷总数已达2.8万亿。房地产市场“双高”潜伏巨大的风险，因此商业银行必须警惕房贷中的经营风险，一要降低房地产贷款在其整体贷款业务中的比重，二要真正按章严格审批房贷业务。据今年7月20日国家审计署的审计报告，中国银行、交通银行等违规向房地产行业发放贷款数十亿元，已经面临着损失的风险。

3、规范市场行为，重塑市场交易秩序。目前的房地产市场秩序很不规范，对开发商在销售过程中“捂盘惜售”、“违规认购”、“价格炒作”等行为，对这些助推房价节节高涨的非正常因素一定要重点监管，发现问题必须予以严肃处理。

（四）加强住房消费观念的引导，优化住房消费结构。

我国是发展中国家，中低收入家庭约占全部家庭的80%左右，对大多数居民来说，不能盲目攀比，一步到位的住房消费不现实，需要经历一个逐步改善的过程。从国际经验来看，只有少数高收入居民能够购买得起新建高档商品住房，大多数中低收入居民通过购买或者租赁普通商品房、租赁二手房或廉租房，待收入状况好转后再行改善住房条件，形成梯形住房消费结构。这样，不但减少了对新建商品住房的消费需求压力，也避免了超前消费给购房者带来的财务和心理负担。

（五）严格法律法规，纠正违规、制裁违法。

政府审批流程各环节应公开透明，对官商勾结、寻租舞弊行为，坚决予以惩治打击；剪除“非正常、非市场”性推高房地产价格水平的因素，营造一个健康稳定公平公正的市场经济秩序。

（六）调整房产开发结构，增加有效供给。

今年7月，全国商品房空置面积分类指数为106.79，比6月份上升0.88点，同比上升6.54点。截止到7月末，全国商品房空置面积为1.21亿平方米，同比增长0.5%。其中，空置商品住宅6250万平方米。庞大的需求与供给出现严重错位，显现市场机制的盲区。据民政部数字显示，城镇低保人数每年稳定在2200万左右，而目前被纳入廉租房保障范围的只有30多万户。一方面是大量的商品住宅空置，而另一方面是上千万人的住房没有保障。因此政府必须下决心调整住房开发结构，增加有效供给。

三、结语

表面看来，“双高”似乎达到了市场均衡，但它实际上是在供求关系被严重扭曲下产生的，并充斥着风险；即便是在正常的市场状态下，也不能奢望市场解决广大居民住房的所有问题。尤其当今，在我国经济持续高速增长和人民币升值因素的影响下，资产价格趋于上升，所以房地产价格上涨的内在冲动也非常强烈。在这种情况下，政府职能必须到位，一要维持房地产市场的理性运行，发挥其市场效率，为社会创造财富；二不能以牺牲大多数中低收入者的居住权益为代价来保持所谓的“繁荣”“政绩”，必须要肩负起纠正市场失灵的重任。社会主义建设的根本目的就是为了解决

断满足人民日益增长的物质文化需要，政府的根本任务，就是不断改善广大人民群众的生活质量，正像最近来我国访问的美国住房和城市发展部（HUD）部长阿方索·杰克所说，政府的任务就是为穷人提供必要的帮助，提供“人民买得起的房子”。

版权所有：《现代经济》编辑部

E-MAIL:mej@vip.sohu.com 电话：0898—68928581 传真：0898—68919810

地址：海口市龙昆北路24号龙园别墅D1栋 邮编：570105