

高私有率推动房价上涨

4月19日，在中国天津国际商业与地产投资论坛上，全国工商联住宅产业商会会长聂梅生女士向与会者宣读了一份有关住宅市场供需关系的分析报告。

报告称，目前我国房地产业在 GDP中所占的比例有两种算法，结果分别为 2%和 5%，而在世界上其他同等发展速度的国家中这个数字却是 10%。另一方面，与美国、日本、德国、法国等国家 20%这个数字相比，我国的房地产投资仅占固定资产投资的 12%；而在 2000年日本房地产泡沫破裂以后，这一数字仍保持着 12.3%，比我们现在还要高。

需求是支撑各行业发展的最先决条件，房地产更不例外。可以看出，这份报告显示了聂梅生对“泡沫论”所持的否定态度及对整个房地产市场趋势的看好。聂梅生认为，住宅需求可分三类：自用、强制和投资。在自用方面，从我国新建商品房数量与新增家庭数量的比较可以看出，目前只能满足 47%，也就是说一多半的新家庭不能住上新房。拆迁是强制带来的另一类需求，在 2003年，全国 1.4亿平方米的拆迁量所带来的需求相比拆迁前增加了 40%之多。而对于投资类需求，短线炒房和长线外租的数量目前都不算少。我国目前的供给状况是高档房供给充裕、低收入住宅的供给严重不足。1999年高档房占总量的 2.4%，2004年占到 4.6%。有趣的是，高档房每增加 1个百分点，就可以拉动房价增加 3到 4个百分点，原因是其价格高且面积大。另一方面，自 1999年到 2004年，经济适用房的供给从开始的 30%，下降到 2004年的 10%，而每当经济适用房下滑 5%，也会拉动房价上升 3%-4%。这就是供给结构问题引起的房价偏离现象。

在此种情况下拭目中档商品房，若去掉高档增量和经济适用房减量这两个拉高房价的干扰因素，中档商品房的增幅仅为 7%-8%，而不是原来报出的 15.2%。详细分析后可发现，7%-8%这一数字虽然较高，但仍在可承受范围内。去年我国 GDP增长为 9.5%，CBI增幅是 4.2%-4.3%。国际经验显示，合理的房价增幅应该高于 CBI增幅的 2到 3个百分点，即 7%左右。

低收入住宅的严重不足和廉租房供给的缺乏，使得商品房市场的供应停留在中高端。

而中高端商品房是最具投资价值和炒卖的价值类别，因此，供给的失调同时也推动了投资和投机性购房的比率，推动了房价的上升，这是一个逆向循环过程。

另外，目前我国住房私有率接近 80%，远超美国的 63%和英国的 67%。我国房地产市场发展刚刚起步，可住宅私有率却大大高于发达国家，这里面潜藏了一个误区——忽略了租赁和二手房市场。“人人有房住”是理想，“人人有房产”是梦想，而“人人买新房”则更像是幻想。1978年我国人均住房面积是 3.6平方米，到了 90年代末期时是 6-8平方米，已经达到了最低生活标准。那么是不是一定要以“买新房”的方式来解决低收入家庭的住房问题呢？是不是可以先租后买？从某方面理解，鼓励中低收入者买新房其实是鼓励提前消费、提前释放购买力，这样当然会推动房价上升。同时，这种一步到位的快速消费也会使供应更加不平衡。

关闭窗口