



您的位置：首页 - 文章选登

住宅：中国的“硬通货”？（顾列铭；9月17日）

文章作者：顾列铭

当人们的收入提高到一定程度时，有一部分资产并不直接投入到一般的物品市场，而是进入资产市场（股票、债券、房地产）。房地产本质上是实物，但更多地被看成一种资产。人们认为房地产可以保值，所以进行购买。而且，这几年只涨不跌的房价，更坚定了人们房产可以升值的信心。

从更深的意义上讲，社会保障制度的缺失，职业的不稳定，周围制度环境的变化莫测，都可以形成对未来的恐惧感。同时，市民投资渠道缺乏，在这种情况下，人们就通过积攒一套或几套房子来面对不确定的未来。而大行其道的炒房热则起到了“示范”作用。一个明显的事实就是，现在买房子的主要是有房的人。根据有关方面的数据，在长三角部分城市，投机性购房大约占20%左右，少数区域个别楼盘甚至占60%以上，远远超出了10%的国际警戒线。甚至出现了在同一楼盘中，首期房产购买人因第二期开盘价走低，而状告开发商的咄咄怪事——南京紫鑫中华广场二期开盘较首期降价近千元，结果就让已经购房的老业主感到：自己先买的首期高价房吃了亏。于是，10多位已经购房的老业主要求开发商补偿差价。业主们提出：“开发商用首期老业主的钱盖房，二期怎能降价销售损害老业主的利益呢？”然而开发商却认为：业主误把自己当成了股东。业主和开发商只是买卖关系，好比开发商如果欠债，肯定不能让业主去还。买卖按合同办事，开发商没有义务补偿差价。“如果你今天在商场买了一件衣服，第二天就打折了，你能要求商场补还差价吗？”面对房价打折后部分业主的退款要求，杭州的一位开发商如此反问道。看来，疯狂的房市也要加上一句警告了：房市有风险，入市要谨慎。

中国的房地产市场也和股票市场一样，存在重大制度缺陷。其表现有二：其一，房地产市场和股市一样，是一个权力介入型市场，权力资本的作用超过了其他资本，产品市场化而要素市场化不对称，导致了住房市场畸形以及价格居高不下；其二，迄今为止，地方政府发展房地产业更多是迫于财政支出的压力，出于追求短期政绩的冲动，这一点与当年发展股市只是迫于企业融资压力、迫于为国有企业脱困圈钱有着异曲同工之妙。

上个月，央行发布的2004中国房地产金融报告分析道，房地产贷款中存在风险。一方面，房地产开发商贷款的不良率较高；另一方面，按揭贷款可能出现风险。尤其是一些波动性比较大的行业，比如证券从业人员，原来年收入有10万，可能现在只有1万—2万了，而在贷款时他们没有估计到这一点，南京多家银行称，目前证券从业人员的房贷，的确已经发现部分逾期的苗头。另外，贷款风险是与房地产市场波动密切相关的，目前房地产市场虽然有一些调控，但是并没有出现大的波动，所以房贷暂时看不出什么风险，但这不等于没有风险。事实上，房价畸高极大地加大了国内银行业的金融风险。

根据最新统计，在宏观调控下，尽管房价还在继续攀升，但一路上扬的长三角房地产市场已出现了滞胀现象。滞胀的原因之一是供给扩大了。以南京市为例，南京市上半年仅新建房源就达到400多万平方米，而下半年上市房源还会进一步增加。2005年南京市新建商品房上市总量约将达到1400万平方米。位于南京龙江小区的某高档楼盘，因为房价高达每平方米8000元，今年上半年仅售出一套房子。这甚至让炒家也感到了压力。近日，南京市房管局产权市场处公布的一份7月份的期房退房公告显示，退房数量从上月的24套猛增到42套！业界人士认为，长三角房价下跌已为时不远。

笔者认为，我国房地产价格总体已经开始“起泡”。一些地区房地产价格泡沫的破灭只是个时间问题。而引爆泡沫的导火线可能有以下几条：美元见底，资金回流；欧洲经济持续恶化，引爆当地房地产泡沫，多米诺效应殃及中国乃至全球等等。另据建设部统计，截至2004年底，我国城镇人均住宅建筑面积达到24.97平方米，超过了上世纪90年代初期中等收入国家平均20.1平方米的水平。综合考虑人均住房面积改善和住房自然折旧两个因素，2005年和2006年全国商品住宅市场将会出现供给和需求大体平衡（供给略大于需求）的局面，住房必将回归其居住功能，弱化其投资功能。那种将住房作为“硬通货”的投机行为，可能是相当危险的。因为世界上决没有只涨不跌的房价。很显然，虽然中长期房价走势还难以预期，未来泡沫的演变亦需研究，但随着宏观调控的步步加深，总需求的回落，超低利率支持的房市虚假繁荣已经走到尽头。

文章出处：《中国证券报》

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

转载务经授权并请刊出本网站名

中国博士论坛

中国社会科学院
保险与经济研究中心

IFB外商投资中心

IFB基金研究
与评价中心



地址：北京市东城区建国门内大街5号 邮编：100732 电话：010-65136039 传真：010-65138307
版权所有：中国社会科学院金融研究所