

当前房地产市场十一个有害问题

□中国人民银行研究员 邹平座



■人物志·邹平座

中国人民银行博士后,现任职于中国人民银行研究院。主要研究方向是价值理论、金融理论与实务。对价值理论,特别是自然主义价值论的研究取得了重要突破。这一理论被有效地运用于对中国经济金融实践的分析,取得了丰硕的成果。先后在国内外刊物发表各类文章100余万字。著有《金融监管学》《中国经济改革理论争鸣》《科学发展观的经济学原理》等著作。

当前,房地产价格持续上升,不少问题趋于复杂。因此,有必要对房地产业存在问题作系统分析。归纳起来,当前房地产和房地产金融中存在十一个典型问题,这些问题表现为当前房地产业结构不合理、供需失衡、资产泡沫和融资难等一系列现象,严重制约了房地产业的健康发展。

1、房地产业存在“黑箱操作”,房地产市场信息不对称问题突出。

信息不对称问题存在于房地产业链条的各个环节。在供应环节,土地价格是如何确定的?各种材料价格是多少?消费者都难以知道。特别是土地,可以说房地产商发的就是土地财,没有土地问题的信息不对称问题,房地产不可能有暴利。土地中的“租金”问题,对于政府、对于官员、对于房地产开发商,可以说是万恶之源。

在生产环节,也存在黑箱操作,老百姓不知道房子里是什么样的钢筋、水泥,不知道是什么样的水电气设施,很多人到真正住进去以后才知道上当。

在消费环节,房地产企业与消费者之间的不对称,房地产企业与银行之间的信息不对称,如预售制中的问题,一部分房地产开发企业利用与银行之间的信息不对称搞假按揭,利用与消费者之间的不对称搞损害消费者利益的事。

2、房地产业存在较为严重的道德风险,根源于房地产信用制度和法律不完备。

道德风险是指一种利用一定的政策性和商业性的风险规避措施而产生的事后违约,发生于合同签订之后。如保险主观上是为了防止风险,但有的人在执行过程中放松风险规避措施,反而会加大风险出现的概率。事后违约的事在房地产业可以说是普遍存在的。

房地产企业对消费者和投资者违约,消费者有时也会对银行和房地产企业违约。结果产生了银行不良贷款,使房地产金融出现风险。

这种房地产金融风险一是险在房地产资金链条的“高杠杆率”。统计资料显示,房地产开发商的自有资金率很低,通过利用“滚动开发”、贷款按揭、房屋预售、租赁、基金、抵押等各种形式,从供产销三个环节不同渠道取得资金,使得房地产业可能产值利润率不高,但是,资本利润率非常高,有的高达500%以上。这种高杠杆率容易产生金融风险。

二是险在高房价。当前,房地产价格持续上升,有的地区已经出现房地产泡沫,这种泡沫一旦破裂,就会把风险转嫁给银行。

三是险在低信誉。从我国房地产信贷的发展过程来看,房地产企业逃债废债的问题还是比较严重的。虽然近几年有所改善,但是大部分中小开发商信用仍然不好。南京市“金融榜百合果园”二期开发商非法抵押楼

盘,致使这个楼盘的19栋、20栋的20套住宅自2005年底交付后,业主至今无法办理产权证。

四是险在地方政府的短期行为。房地产业的过快发展与当前有些地方政府的短期行为分不开,为任一期,可用的政府资源主要是土地,不把土地用好,税收何来?政绩何来?租金何来?地方政府这种内在的房地产投资动机,是当前房地产价格和规模压不下来的重要原因。这种不可持续的内在机制,最终会使土地资源枯竭,孕育更大的风险。

五是险在市场。当前外资进入中国房地产业较多,一旦经济周期发生逆转,对冲基金撤离,带动其他外资甚至内资外逃,就可能引发经济危机。

3、房地产企业与金融机构的“逆向选择”形成房地产业的恶性循环。

由于缺少良好的企业财务监管系统,中介评级机构又比较薄弱,房地产企业的信息披露制度很不完善。很多房地产交易和融资行为存在事先的造假和事先的违约事件。这样,银行的贷款往往会投向一些质量差的企业,而真正有实力的企业却无法得到资金的支持。

这种“逆向选择”的结果是:一瞒银行。用假报表、假信息、假担保、假抵押,通过内外关系的操作,瞒混银行贷款。但也不排除内外勾结骗取银行贷款。

二瞒购房者。不管将来盖出的是什么样的房子,先用广告宣传,把房子说得天花乱坠,只要卖出去拿到钱就行。

三瞒政府。包括通过各种手段偷税漏税。有的房地产商甚至和地方官员相互勾结,欺上瞒下,取得廉价土地和优惠政策。名为招商引资,实为圈地买地。

四瞒大众。采取囤积聚奇等各种方式抬高房价,取得利润,形成虚假需求。通过新闻媒体,诉说利润少成本高等。

4、房地产业较强的外部性处理不当会造成多种损害。

外部性是指经济主体在取得个体收益的同时会对社会和其他个体产生正面和反面的影响。如对社会、企业和其他个人造成不利的损害。但是,也会形成正的外部性。努力扩大正的外部性,减少负的外部性是当前宏观管理的重要内容。所谓外部性主要有社会外部性、企业之间的外部性、企业和个人之间的外部性。就此来看,房地产业不仅仅是个别企业和个人的问题,如有些人仅仅从个人和自身的集团的利益出发,发表各种不负责任的言论都是不妥的。

一损老百姓。过高的房地产价格是由于中国特殊的历史过程、城市化进程的加快而形成的人员过快的向城市集中形成的。加上市场初级阶段垄断的存在,价格过高,出现了稀缺性幻觉和有效需求局限的双重问题。很多人一辈子的收入就够买一套房子。

二损银行。房地产业发展以及形成的高房价与银行信贷的过度集中是分不开的。实际上形成了收入周期的非对称性。银行的大量存款是有房人的钱,这些钱贷给房地产商用于开发,实际上是叫没有钱的人去买,出现了一种资金借贷双方结构性的失衡。

三损社会。很多地方通过拆迁建房,由于没有正确处理拆迁户的关系,发生了一些集体上访等问题。还有在房地产开发,在地方政府短期行为的作用下,不符合城市的长远规划,有的甚至破坏生态环境,影响社会经济的和谐和可持续发展。

四损自己。房地产企业的很多外部性虽然在短期内不会反映到自身,但是,长期就会对这个行业和房地产商个人产生负作用。这种负作用会通过消费者、政府和银行发生。例如,银行会对贷款进行控制,政府会通过宏观调控进行作用等。

5、房地产及房地产金融政策时常被各种“搭便车”问题所困扰,不能发挥积极的作用。

如经济适用房制度本来是一个

不错的制度安排,但是,在实践中有些开发商和个人利用这一政策来捞取好处,使这一制度显得不可行。还有预售制也有这方面的问题,有的人就利用这一制度搞假按揭和欺骗消费者的勾当。结果使这一旨在提高社会资金利用效率的制度显得不可行。

6、房地产业存在较为严重的垄断情况,特别是对于国家资源如土地的占有,使这一行业的竞争很不充分。

垄断的结果是伤害消费者的利益。房地产业和中国很多垄断性行业并没有多大的差别,一些企业和集团利用自身的优势,取得了对国家资源的占有权和使用权,在市场上拥有绝对的优势。如何减少垄断,形成有序竞争的房地产市场是当前降低房价,提高房地产业服务质量的重要措施。

而房地产业的垄断情况主要表现为土地的垄断。例如北京市某科技园发展有限公司,一次从村民那里拿走土地2341亩,其中包括654亩菜地,103亩苗圃。征地成本为117元/平方米,转手拍卖6750元/平方米。而土地征收地方政府在做主,这样就形成了土地集中到少数人手中的局面。据统计,2005年,全国购置土地面积为38210万平方米,完成开发面积仅占同期购置土地面积的54%,大量的土地被开发商掌握,加大了土地调控的矛盾,增加了房地产开发高垄断房价的空间。

二是市场垄断。由于我国房地产市场发展时间不长,还没有形成有效的市场定价机制,一部分房地产开发企业通过操纵市场,提高房价。垄断的直接后果是消费者剩余的减少,政府应当增加竞争,或者对房地产业制定反垄断法,才能从根本上消除高房价的隐患。

三是直接的价格控制。部分房地产开发商,为了追求高利润,通过提高住房档次,囤积居奇等方式提高房价,利用信息不充分的市场缺陷,通过各种形式,抬高房价。致使房价远远超过了它实际具有的价值(指对人的实际好处)。

7、房地产关系到国计民生,具有较强的“公共物品性质”。市场机制下的房地产市场具有疯狂的逐利性。当前,这种矛盾不断激化,使房地产结构不合理,影响社会和谐发展。

政府介入房地产业的管理的必要,但又必须是合理的。这方面牵涉到很多政府的房地产政策问题。

不能以此为理由把房地产业的国有化明正言顺,政府介入房地产的手段是:法规、准入、援助、处罚、费率管理等手段,科学的政府管制是被严格界定的。

当前住房供应结构不合理的问题十分严重。主要表现为大户型供应比例高,中小户型供应不足。至2005年12月,在40个大中城市中,有23个城市套型面积在120平方米以上的住房占50%以上,有16个城市套型在80平方米以下的住房不到10%。其中,中西部地区问题更为突出。这种情况会使政府的公共福利目标难以实现,浪费土地资源。

8、房地产行业出现“效用失真”,是房地产金融风险和房地产泡沫的根源所在。

主流经济学通常用“效用”来定价,但是效用是一种感觉的秩序,感觉的秩序是容易犯错的,这样就会出现效用失真问题。随着信息的完全充分,感觉的秩序和自然的秩序也逐步逼近。效用失真使价格与真实价值脱离,酝酿资产泡沫,泡沫一旦破裂,就会发生金融危机。因此,宏观调控十分重要,但宏观调控要做出准确的判断。我的意见是,当政府的信息优于市场的信息时,政府的调控才是有效的。但是,很多时候却不是这样的。

9、房地产的有效需求具有很大的局限性,需要国家进行调节。

“有效需求局限”是房地产价格管理中一个十分突出的问题。中国的收入差别很大,这种差别并不是完全合理的,很多人的财富形成与他的能力并不相当。不合理原因不言自明。这样就形成了房地产行业严重的结构性失调和严重的不公平。因此,国家要采取措施增加居民和农民的收入,提高其购房的能力,是消除房地产结构失衡的重要措施。

目前,引起中国房价过高、房地产投资过热的一个重要原因是中国的收入结构不合理,这种收入结构是由多种因素形成的,也带有很大的合理性。房地产增长不能让更多的老百姓受益,根本原因在于社会分配制度存在一定的问题。中央近期提出的增加工人福利和农民收入的战略是正确的和英明的。

10、房地产业存在较为严重的“稀缺性幻觉”,容易造成城市改造的失误。

使得很多大城市中心城区的房

价十分昂贵,在一定程度上会影响其他地区房价的上升。形成房地产泡沫,最终会使银行、消费者、房地产开发商造成损失。价值是由自然的秩序和经济的秩序共同决定的,有些东西对人的价值并不大,但因为它少,在信息不充分的情况下,就会特别贵,人们不惜出高价买它,但随着信息的不断充分,这种幻觉会消失,价格就会下跌,形成泡沫和不稳定因素。

比如,在城市提倡建设高密度的住房,虽然会在一定程度上降低房价,但也会增加城市的人口密度,反而会使价格进一步上升。一旦人们反思现有的城市发展战略的问题,就会发现,住在大城市中心还不如住在农村或城市郊外好,就会发生结构性风险,形成金融业和房地产业的“滑铁卢”。

11、房地产业缺乏深层次的“机会价值”对房地产业的可持续发展有深远的影响。

与“机会成本”不同,所谓“机会价值”是指人们在市场空间创造一定的价值,会损失一定数量的自然空间和社会空间的价值。比如我们在城市建设房地产而忽视生态环境,比如我们只重视房地产的发展和利润,而忽视大多数人买不起房子的事实,这些问题的结果会给房地产业带来致命的打击。如墨西哥城现象,城市被贫民窟所包围,使得城市的房地产最终损失很大的价值。中国目前要特别防止这一问题的发生。

一是房地产业可能在时间上存在三个断点。大量的占用土地,一旦可用土地被消耗完,房地产业将不可持续发展,产生所谓资源短缺性的行业危机。房价过高的情况下,经济周期的调整,将使房地产业面临价格波动和泡沫破裂的危险。在住房结构和分配上,大量的住房向富人集中,会形成社会经济的不可持续发展。

二是在空间上出现了从市场空间到社会空间和自然空间的断点。市场和社会不是分割无关的,当我们在市场上创造利润的同时,可能会对社会的价值产生影响,如果这种影响是负的,就有可能反过来影响企业的发展。当前,房地产业的诸多问题,如房价过高、结构失衡等已经影响了社会和谐,最终会通过社会对市场的反作用力影响到行业的发展,有时可能会带来致命的打击。房地产业的发展也要强调人与自然的和谐统一,如果一味地追求利润,侵占土地,使自然地被破坏,自然法则会对这一

■看点

●当前房地产和房地产金融中存在十一个典型问题,这些问题表现为当前房地产业结构不合理、供需失衡、资产泡沫和融资难等一系列现象,严重制约了房地产业的健康发展。

●信息不对称问题存在于房地产业链条的各个环节。可以说房地产商发的就是土地财,没有土地问题的信息不对称问题,房地产不可能有暴利。土地中的“租金”问题,对于政府、对于官员、对于房地产开发商,可以说是万恶之源。

●房地产业存在较为严重的道德风险,根源于房地产信用制度和法律不完备。房地产企业对消费者和投资者违约,消费者有时也会对银行和房地产企业违约。结果是产生了很多银行不良贷款,使房地产金融出现风险。

●房地产业和中国很多垄断性行业并没有多大的差别,一些企业和集团利用自身的优势,取得了对国家资源的占有权和使用权,在市场上拥有绝对的优势。如何减少垄断,形成有序竞争的房地产市场是当前降低房价,提高房地产业服务质量的重要措施。

●“有效需求局限”是房地产价格管理中一个十分突出的问题。中国的收入差别很大,这种差别并不是完全合理的,很多人的财富形成与他的能力并不相当。不合理原因不言自明。这样就形成了房地产行业严重的结构性失调和严重的不公平。因此,国家要采取措施增加居民和农民的收入,提高其购房的能力,是消除房地产结构失衡的重要措施。

■编余

前一阵子,有两位跟房地产业浑身不搭界、行事非常低调、或者说非常保守的留洋人士回来打听北京、上海的房价情况。为什么呢?不是为了炒房子,而是听说中国大陆房价飞涨,而美元对人民币又有长期贬值的趋势,现在,趁美元对人民币还有一比八的优势,自己的美元资产还可以在买一套体面的房子,赶紧想办法下手,买一套以后回国养老。像这样的“海归”,在购房人群中也许不少,但持有这种心态的人应该不在少数。

真所谓“蝴蝶效应”,上海的房价怎么就惊动了远在大洋彼岸老夫子的心?这全怪我们的房地产市场弄得风声太响,神话太多,故事太好听了。这两年房地产业可谓火气冲天,牛人层出不穷。一些大腕不仅玩房子,而且玩字画、玩古玩、玩电影、玩媒体、玩大气粗,什么都可以玩一把。如果说这是个人爱好,一点也无非议。但有谁关注过房地产业的社会责任?关注过体制变革的社会成本问题?关注过经济发展的均衡协调问题,关注过城市生态问题,关注过利益相关者的权益受损问题?相信邹平座博士的文章会给大家一点提示。

——亚夫

■资料链接

一季度全国70个大中城市房屋销售价格同比上涨5.5%

据国家发展改革委、国家统计局调查显示,一季度全国70个大中城市房屋销售价格、土地交易价格涨幅继续回落,房屋租赁价格、物业服务价格小幅上涨,但涨势平稳。

1、房屋销售价格同比上涨5.5%,涨幅比上季度回落1个百分点。其中,上涨幅度较高的城市主要包括:大连14.9%,呼和浩特12.4%,深圳10.2%,成都8%,青岛7.8%;下降的城市有2个,分别是:温州2.5%,上海1.3%。

新建商品房销售价格同比上涨6.3%,涨幅比上季度低1.2个百分点。其中,经济适用房、普通住房和高档住房销售价格分别上涨4.4%、5.6%和7.9%。同比涨幅超过10%的有3个城市,分别是:大连15.6%,呼和浩特14.4%,深圳10.4%;下降的城市有3个,分别是:上海4.4%,丹东0.8%,锦州0.2%。

二手房销售价格同比上涨5.8%,涨幅与上季度持平。上涨

幅度较大的城市主要有:大连23.2%,深圳12.2%,郑州11%,北京9.9%。下降的城市有3个,其中,温州降幅最大,下降5.1%。

非住宅商品房销售价格同比上涨3.5%,涨幅比上季度回落1.3个百分点。其中,办公楼、商业娱乐用房和工业仓储用房销售价格分别上涨3.3%、3.8%和2.1%。

2、房屋租赁价格同比上涨1.4%,涨幅比上季度低0.2个百分点。分类别看,住宅租赁价格、办公用房租赁价格和商业娱乐用房租赁价格分别上涨1.1%、1.5%和1.3%,工业仓储用房租赁价格与去年同期持平。

3、土地交易价格同比上涨5.7%,涨幅比上季度低2.2个百分点。其中,居住用地交易价格上涨5.8%,涨幅比上季度低1.6个百分点;商业旅游娱乐用地交易价格上涨7%,涨幅比上季度低9.5个百分点;工业仓储用地交易价格上涨4.5%,涨幅比上季度高0.8个百分点。

4、物业服务价格同比上涨0.2%,涨幅与上季度持平。其中,住宅和商业娱乐用房物业服务价格均上涨0.2%,工业仓储用房和办公用房物业服务价格上涨0.1%。

3月北京房价指数上涨19.00%

3月北京二手房价格指数为1266点,比上月上升56个点,环比涨幅为4.63%。二手房挂牌均价7517元/平方米,比上月上涨332元。与去年同期相比指数上涨202点,同比涨幅为19.00%。

3月上海二手房价格指数回升

3月份上海二手房价格指数为2092点,较上月小幅上升15点,环比上升0.72%。二手房挂牌均价12429元/平方米,比上月上升92元/平方米。指数与去年同期相比下降73点,同比跌幅为3.37%。

3月深圳房价指数上涨18.89%

深圳二手房价格指数为1322点,涨势较2月份迅猛,指数上升66点,环比增幅为5.25%。二手房挂牌均价7841元/平方米,比上月上涨390元/平方米。与去年同期比较,指数上涨210点,同比涨幅18.89%。