

2007年宏观经济年中分析

国家信息中心经济预测部研究报告之四

高房价已成为中国经济一大不稳定因素

◆总体策划
范剑平 国家信息中心经济预测部主任
程培松 上海证券报副总编辑
◆本文执笔
董月鲜

自2000年以来,房地产价格持续上涨。在2004-2006年期间,房屋销售价格指数分别为109.7、107.6和105.5,其中住宅销售价格的涨幅高于非住宅销售价格的涨幅,已经连续4年超过5%。

从2007年上半年的情况来看,面对不断加强的宏观调控,房价涨势未改。今年1-6月份,全国70个大中城市房屋销售价格同比分别上涨5.6%、5.3%、5.9%、5.4%、6.4%和7.1%。其中,近几年房价涨幅较快的地区主要有北京、天津、大连、沈阳、厦门、青岛、深圳、成都等城市,其房价涨幅在很多时候都超过全国平均水平,而2004、2005年间房价上涨过猛的部分城市(如上海),自2006年以来房价涨幅有所回落。

五大因素相互作用共同提升房价上涨

导致近几年房价快速上涨的因素是多方面的,既有经济快速发展、城市化进程加快的合理因素,也有国内外资本投机炒作的因素,既有居民住房消费观念的影响,也有监管不力和制度缺失的制约。

第一、良好的经济基本面推动了房价的上涨。国外的经验表明,房地产价格的走势与一国的经济发展水平、城市化进程密切相关。以美国为例,1964-2003年间,美国新建住宅中位数售价增长了9.3倍,其中东北部增长幅度高达12倍;全国范围内存量住宅中位数售价的涨幅达到7.5倍,其中西部地区增长9.2倍。按平均数计算,新建住宅价格增长了近11倍,存量住宅价格增长8倍多。

从我国的情况来看,房地产市场需求旺盛,房地产业快速发展也得益于国民经济的持续快速发展、城市化进程的加快和人民生活水平的提高。

1998年到2006年,我国国内生产总值由84402.3亿元增长到209406.8亿元,扣除物价因素,年均增长9.2%;同期我国的城市化率由33.35%提高到43.9%,每年约增加1.3个百分点。从居民购买力来看,1998年到2006年,城镇居民人均可支配收入由5425.1元增加到11759.5元,按可比价计算,年均增长8.9%;2006年底,我国城乡居民本外币储蓄存款余额高达16.7万亿元,客观上具备了较强的住房消费能力。随着收入增长和储蓄水平的提高,城镇居民改善和提高住房条件的要求日益增加。老职工以旧房换新房,小房换大房;新职工则通过按揭、负债的方式购房。特别是住房制度改革以后,房产归属关系发生了变化,住房成为家庭财产的重要组成部分,计划经济体制下被压抑的住房需求得到释放。

第二,城市拆迁和投机炒作导致房屋需求过度旺盛。过度的市场需求是房价上涨的重要推动力量。住房需求可分为自住性需求、强制性需求(政策性需求)和投机性需求。其中,大量的自住性需求是住宅房地产市场健康发展的重要保证,由于自住需求增加带来的房价上涨具有合理性。而被动性需求和投机性需求的大量存在导致房地产需求过度,是推动房地产价格不健康上涨的重要因素。

被动性需求是指由于旧城区改造和拆迁力度的加大,在拆迁货币化的推动下,居民“不得不”买房或租房的需求。近几年,各地政府出于城市建设和旧城改造等政绩需要大规模拆迁,尽管我们目前无法取得这方面比较权威的全国性数据,但是,我国各大城市的拆迁确实非常普遍。考虑到拆迁面积带来的住宅需求乘数一般在2-3,拆迁因素对我国各地房地产市场的刺激作用是世界其它各国根本无法比拟的。

投机和投资性住房需求主要是为了出售或出租而形成的需求。房价的过快上涨引起了越来越多的短期炒作行为。特别是在一些大城市、特大城市,国内的民间资金以及国际游资纷纷进入房地产市场。而投机的大量存在又反过来推动了房价的继续上扬,形成了投机与房价相互推动的恶性循环。目前,关于房地产投资的定

自2000年以来,房地产价格持续上涨。从2007年上半年情况来看,房价涨势未改。从长期来看,在我国经济持续快速发展和高速城市化的进程中,房价下跌的可能性不大,住房价格的上涨将可能是一个常态。

导致近几年房价快速上涨的因素是多方面的。第一、良好的经济基本面推动了房价的上涨;第二,城市拆迁和投机炒作导致房屋需求过度旺盛;第三,成本是推动房价上涨的内在因素;第四,结构性矛盾未得到根本解决;第五,影响房价上涨还有其他深层次因素。

房地产价格的快速上涨,已经成为我国经济运行中的突出问题,也成为影响整个国民经济持续、快速、健康发展的一个不稳定因素。第一,房价上涨过快导致居民购房负担过重,抑制了居民的其他消费;第二,房价上涨过快加剧了地区之间和居民之间的贫富差距;第三,房价持续过快上涨最终将导致房价下跌,从而直接威胁金融秩序的安全,进而给国民经济带来剧烈震荡;第四,高房价推动下的房地产业粗放式经营,是导致我国能源、资源高消耗的重要原因之一;第五,房价的过快增长会影响城乡统筹发展;第六,房价的过快上涨将带动城市商务成本的提高,降低城市的综合竞争力。

位和统计没有明确规定,具体测度也很困难。但通过已售而未住的比例可以在一定程度上反映这一问题。据不完全统计,上海、北京、南京、杭州、宁波等房价上涨较快的城市,房屋的“空住率”都高于20%。

第三,成本是推动房价上涨的内在因素。房地产开发的主要成本包括土地成本、建安成本、管理费用、税费、利润等,土地价格和建材价格的上涨,使房地产开发成本不断提高,对房价上涨形成了推动力。

首先,土地交易价格不断上涨。土地是一切经济活动的载体,随着工业化和城市化建设的推进,产业发展和人民生活条件的改善对土地形成了巨大的需求,大量的土地资源被占用,土地供需矛盾紧张,土地交易价格不断上涨。另外,土地价格的不断攀升,也受到了地方政府的利益驱动。

目前,土地的收入是地方政府财政的支柱。据统计,2003年上海的卖地收入为216亿元,相当于上海市地方财政总收入的24%。房价、地价的上涨,有助于地方政府获取更多的收入,房地产品膨胀得越大,地方政府的收益就越大,在这一过程中,地方政府不需付出任何成本。出于自身利益的考虑,地方政府缺乏抑制房价上涨的动力。在实行“经营性土地使用权招标拍卖挂牌出让”政策后,土地价格更是大幅上涨。土地交易价格上涨增加了房地产开发成本,推动了房屋销售价格的上涨。

其次,建材价格上涨较快。从建材成本来看,由于我国目前正处在重工业化化和消费结构升级阶段,投资需求旺盛,生产结构偏重于重工业化,对钢铁、水泥、建材等能源、原材料需求较大,而国际市场初级产品价格也处于价格上涨阶段,这就导致了能源、原材料价格涨势较猛。2004年,建材价格指数曾达到105.1,生产成本增大,必然导致房价提高。

从1998年以来土地、建材价格指数与房屋销售价格指数的变化情况来看,土地和建材价格与房价之间存在很强的相关性。这表明:土地作为房地产开发的源头,建筑材料作为商品房屋生产的基本要素,其价格的上涨不可避免地会传导到商品房价格上。

第四,结构性矛盾未得到根本解决。市场供应结构不合理也是房价上升的主要因素。在市场繁荣、供销两旺的形势下,房地产开发企业在利益比较优势的驱动下过分集中于中高档商品房的建造,中低价商品住房供应量明显不足。

2006年,国家提出了建筑面积90平方米以下住宅不得低于70%的要求,部分地区也在增加“限面积、限价格”住宅的开发,但经济适用房投资比重偏低的矛盾仍很突出。

经济适用房供给不足是房地产结构不合理的主要原因,也是造成我国住房价格居高不下的的重要原因。

我国从1998年7月1日开始推行经济适用房,国务院住房改革的纲领性文件(即1998年国务院23号文件)明确提出要以“建设经济适用房为主”,但是,由于我国住房保障制度尚未制度化、法律化,地方政府无法获得土地出让收入,而开发商利润较低,各方均缺乏投资建设的积极性,因此,自2000年以来,经济适用房占房地产开发投资额的比重呈直线下滑的态势。2005年,经济适用房投资额下降6.8%,其占房地产开发投资的比重下降至3.3%的历史最低水平,较

2000年下降7.6个百分点。2006年,在国家的干预下,经济适用房投资扭转了前几年增速持续下降的局面,而转入增长轨道,比重较2005年略有提高,但也仅占房地产开发投资总额的3.6%,房地产供给结构失衡的程度没有得到根本改变。

经济适用房比重偏低不仅弱化了对商品房价格的抑制作用,而且加重了大多数中低收入家庭的购房负担。更让人担忧的是,由于供给不足,经济适用房成为稀缺资源,甚至成为寻租的对象,相当一部分本应以中低收入群体为需求对象的经济适用房反而成为富裕阶层的投资工具,严重偏离了政策初衷。

第五,影响房价上涨的其他深层次因素。从房地产市场运行的主体看,地方政府、商业银行、开发企业乃至购房者在房价运行机制中相互影响,共同推动了房地产价格上涨。一些城市的政府通过房地产开发大搞城市建设和政绩工程,过分利用土地资源来经营城市;部分商业银行认为个人住房按揭是低风险、高利润贷款而大量放贷,由于银行之间协调不够,投机性购房者有机可乘;开发商为追求开发利润最大化,囤积土地、囤积房源,人为造成市场紧张,诱发房价短期内的非正常上涨;而持续上涨的房价继续上涨而被迫提前入市。各种主体相互影响,各种因素相互作用,共同拉动了房价的持续上涨。

从住房消费观念上来看,大多数人认为租房不如买房,因此,许多参加工作不久、尚无购房能力的年轻人也在父母的支持下加入购房大军的行列。与世界发达国家相比,我国的买方需求明显偏大,而租房需求的比例则偏低。另外,由于在大多数城市,住房和户口、子女入学紧密联系,也迫使许多人由租房转为买房。

房价上涨过快对我国经济健康发展负面影响显著

房地产价格的快速上涨,已经成为我国经济运行中的突出问题,也成为影响整个国民经济持续、快速、健康发展的一个不稳定因素。

第一,房价上涨过快导致居民购房负担过重,抑制了居民的其他消费。房价上涨过快,不仅加大了物价上涨的压力,而且也导致了居民购房负担的日益加重。1998年至2006年,以现价计算的中国城镇居民人均可支配收入平均增长10.2%,而现价住宅销售额的增长却达到32.6%。

由于预期房地产价格将会继续大幅上升,许多家庭会抑制其他消费,以积攒首付和支付月供。过高的首付和月供支出明显挤出了工薪阶层的消费需求,绝大多数购房者纷纷削减了其他商品和服务的消费。这严重削弱了我国刺激内需的政策效果,成为扩大居民消费需求的重要障碍之一。

第二,房价上涨过快加剧了地区之间和居民之间的贫富差距。目前,我国收入分配的不平等状况已经相当严重,而房价大幅增长,特别是一些大中城市房价增长过快,意味着财富以货币和固定资产的形式向经济发达、居住环境较好的地区在集聚,在向少数高收入者,特别是投机购房者和房地产商手中集聚。相对而言,大部分居民和经营者的收入和财富则变相缩水,导致收入差距进一步拉大。

低收入阶层居民收入的增长赶不上房价的增长,住房支付能力逐步下降,许多人被排斥在住房市场之外。由中国人民银行的2007年1季度问卷调查显示,与家庭月收入在2000元以上的家庭购房意愿不断攀升的现状相比,月收入2000以下的居民购房意愿却在逐年下降。

第三,房价持续过快上涨最终将导致房价下跌,从而直接威胁金融秩序的安全,进而给国民经济带来剧烈震荡。

第四,高房价推动下的房地产业粗放式经营,是导致我国能源、资源高消耗的重要原因之一。国家统计局有关资料显示,目前,在我国由价格等因素拉动的住宅建设中,耗用的钢材占全国钢材用量的20%,钢材消耗比发达国家高10%-20%;水泥用量占全

国总量的17.6%,每拌和1立方米混凝土比发达国家多消耗水泥80公斤。住宅建设过程中耗能占总能耗的20%以上,耗水占城市用水的32%,我国既有城乡住宅建筑总量中节能住宅不足2%。

第五,房价的过快增长会影响城乡统筹发展。城市化进程加快是我国经济结构调整的重要内容之一。房价增长过快,增加了农村剩余劳动力向城镇转移的成本,抑制了城市化发展的进程,也削弱了城市化对解决“三农”问题的重要作用。

第六,房价的过快上涨将带动城市商务成本的提高,降低城市的综合竞争力。在一定程度上影响外资投入和出口的竞争力。同时,由于高昂的房价加大了居住成本,也阻碍了优秀人才向大城市的聚集,对城市经济的长期发展不利。

图1 1998-2006年土地、建材价格指数与房屋销售价格指数变动情况

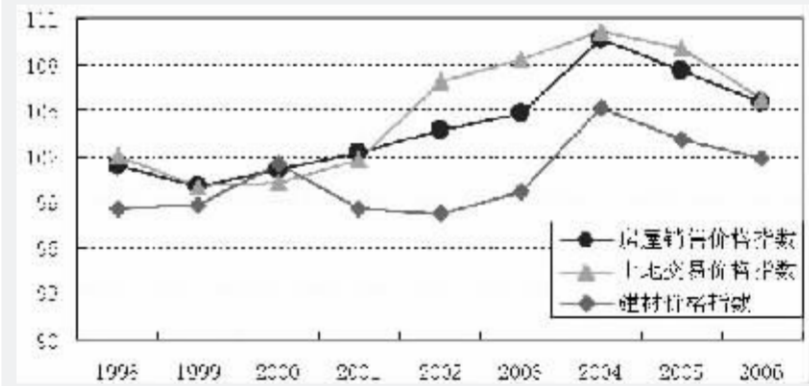


图2 1998年以来经济适用房投资变化情况(单位:亿元,%)

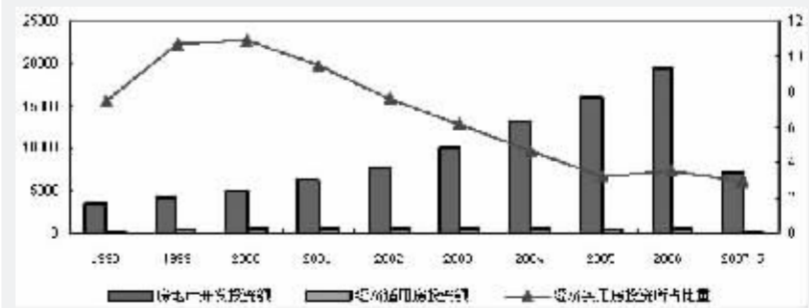


表1 近年房屋销售价格指数

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007.6月
房屋销售价格指数	101.1	102.2	103.7	104.8	109.7	107.6	105.5	107.1
商品住宅	101.4	101.9	104	105.7	109.4	108.4	106.4	107.4
商品非住宅	98.7	101.2	101.3	102.7	107.1	105.6	104	105.4
存量住宅						108.4	105.2	107.8
存量非住宅						105.5	103.4	

表2 美国住宅销售价格中位数及平均数

	新建住宅售价中位数(美元/套)					平均数
	全国	东北部	中西部	南部	西部	
1964	18900	20300	19400	16700	20400	20500
2003	195000	264500	184300	168100	260900	244800
增幅	9.32	12.03	8.50	9.07	11.79	10.94
存量住宅售价中位数						平均数
	全国	东北部	中西部	南部	西部	
1964	20100	21400	18200	19000	22900	22300
2003	170000	190500	141300	157100	234200	216200
增幅	7.46	7.90	6.76	7.27	9.23	8.70

资料来源:汪利娜,房价走高辨析,2005年第3期《经济研究资料》

未来房价上涨趋势仍将难以改变

从长期来看,在我国经济持续快速发展和高速城市化的进程中,房价下跌的可能性不大,住房价格的上涨将可能是一个常态。对此,我们应予以高度重视。

首先,从市场需求来看,居民源源不断的住房需求是房价上行的源动力。住房制度改革已实施10年时间,买房成为消费者的唯一选择。

虽然我国实行计划生育政策已有多年,但是人口压力真正减轻至少要在2030年以后。自1998年以来,我国每年以超过2个百分点的速度推进城市化,据估计,在2020年以前,我国的城市化率都将保持较快的增长。大量人口进城居住和就业,将形成巨大的住房需求。

从消费结构升级的趋势来看,居民消费的重点已经转向住、行和教育等方面,这将较大幅度地提高住房消费在居民消费中的比例,增加住房消费的总量。

其次,从住房建设成本来看,由于我国目前正处在重工业化、城市化和消费结构升级阶段,生产结构偏重于重工业化,对钢铁、水泥、建材等等能源、原材料需求较大,而国际市场初级产品也处于价格上涨阶段,这样就导致了能源、原材料价格涨势较猛。

房地产业是耗能源、原材料较多的产业部门,生产成本增大,必然导致价格的提高。

从土地价格来看,土地的有限性以及因为城市化、工业化的加速对建设用地的增加,决定了土地增值的必然趋势,土地作为成本推动房价增长的因素将长期存在。

据对全国32个主要城市的统计调查,地价因素占商品房成本的23%,有些城市低一些,有些城市则高于这一水平。

这就是说房价的将近1/3是由土地价格决定的。随着土地获取难度和获取成本的增加,住房价格上行不可避免。

另外,从国际经验来看,根据世界银行的研究,住宅需求与人均GDP有着密切的联系。

当一个国家人均GDP在1000-4000美元时,房地产进入高速发展期;当人均GDP进入4000-8000美元时,房地产进入稳定快速增长期。

2006年,我国人均GDP约为1878美元,这就意味着今后相当长时间内我国的住宅产业将处于高速发展和稳定快速增长时期。

要解决房价上涨过快与普通居民购买力不足的矛盾,政府必须坚定宏观调控和制度改革的决心,确保已经出台的政策措施能够不折不扣地得到执行。

只有保证房价和居民收入同步增长,才能保证大多数居民安居乐业,才能保障房地产市场的持续健康发展和国民经济的稳定运行。