



金融危机下的江西房地产走势

来自: 院报 更新时间: 2009-08-28 点击: 1149 【打印】 【关闭】

麻智辉 (省社科院经济研究部)

2003年, 国家建设部出台18号文件, 房地产政策发生根本性变化, 从建保障性住房为主转向商品房为主。由此, 中国房价直线飙升, 开始了房地产暴利, 地方政府获益, 人民群众苦恼的艰难历程。在北京、上海、广州、深圳、杭州、南京等地, 房价已近疯狂地创造出3年狂涨300%的神话! 在省内, 南昌、新余、九江、抚州等市, 房价直线上升的势头直追国内一线城市。房价已成为压在老百姓头上的三座大山之一, 成千上万的青年沦为房奴, 患了忧郁症。虽然中央政府多次实施宏观调控, 出台国八条、国六条、新国八条等, 试图控制房价, 但收效甚微。幸运的是国际金融危机一到, 中国房价应声而倒, 不少城市跌去了三分之一, 2008年底, 南昌房价也会落到2006年水平。但好景不长, 2009年春节后, 房地产市场逐步回暖, 似乎又回到了上升的通道。

为什么中国房价下跌需要借力美国的金融危机? 在金融危机还未见底的情况下房地产市场为什么会逆势回暖? 今后的房价还会回到疯狂飙升的时代吗?

中国房价在金融危机的背景下下跌有其必然因素: 其一是国际资本撤退。简单地说, 就是大量外国私人资本投资撤退, 来自海外的房地产投资及需求减少。这一点, 我们可以从中国的外汇储备数量的变化与大宗商品价格变化中看出。2006年9月开始, 我国每月增加的外汇储备大约在200亿美元左右。而到了2008年第三季度, 国际私人资本开始纷纷撤退。外资的大量流入首先造成了包括房地产、大宗商品在内的资产价格大幅飙升, 外资的大量流出必然也会造成房地产价格的下跌。

其二是国内房地产炒家和投资者被深度套牢, 出口及大宗商品价格下降。出口及大宗商品下降对中国楼市产生的影响是显而易见的, 尤其像北京这样的一线城市。一线城市由于房价高, 其投资者一般均为有一定经济实力的投资者或者炒家, 高档楼盘更是如此。随着大宗商品价格的大幅的跳水, 许多投资者和炒家者被深度的套牢, 不仅现金收入在减缓, 而且现金流出现重大的问题, 这就使这部分人的投资能力下降, 甚至急于套现。

其三是股票价格下降, 股市与房市有较强的关联性。2008年股市大幅度下跌, 从2007年10月底的6124点跌到了2008年10月底的1664点, 跌幅高达70%多。股市财富蒸发了24万亿, 相当于2007年的GDP。股价下跌使2008年股市成了财富的黑洞, 许多股民的财富缩水, 这也成为压垮楼市的“最后一根稻草”。

其四是居民腰包普遍缩水, 对房价预期看跌。金融危机一到, 不少工厂或关门倒闭, 或裁员减薪, 农民工返乡, 大学生就业困难, 刚性需求的主力军成了弱势群体, 房地产销售陷入困境, 随着新增供应的增加, 房地产市场的供需比例更加失衡。

在基本面未变的情况下, 房地产市场为什么逆势上扬?

我认为, 无非是受以下几个方面因素的影响: 一是中央和地方政府的救市政策。银行信贷的放宽, 交易成本的降低, 购房落户政策的实施等等, 虽然没有起到立竿见影的效果, 但是慢慢累积起来, 还是给了消费者购房的信心、给了开发商资本的后盾。二是从去年9月开始, 开发商定价趋向稳定, 房价低开高走, 重新聚拢了人气。三是经过一段时间的沉寂和观望, 刚性需求积累一定阶段之后的集中爆发。四是开发商普遍炒作房价, 或借媒体、或借专家、或借托儿, 不断地进行鼓噪, 一些炒房团也浪迹其中浑水摸鱼。房价逆市上扬成为必然。

未来房价走势如何, 主要取决于以下因素: 一是国内外经济形势, 如果国内外经济形势逐渐好转, 房价有望企稳; 如果经济形势没有根本改变, 希望中国房地产一枝独秀, 恐怕是比较困难的。

二是居民购买力和购买意愿。目前受到大环境实质的影响，市场氛围持续低迷，多数市民认为房价没有回归到合理的价格水平，房价仍有较大的下降空间，尽管出台了系列促进房地产市场发展的政策措施，但受外围市场及居民心理预期的影响，市民持币观望气氛浓厚。

三是从供求关系来看，无论是一手楼还是二手楼，供大于求的现象比较突出。如南昌市房地产市场供求关系为2:1，买方市场的格局应该会继续持续。

四是从购房需求看，投资性需求人群绝大部分退出市场，多次置业与带有保值目的的高端人群在跌市中止步，刚性需求人群如农民工、进城工作的大学毕业生，在金融危机的冲击下，或失业，或收入下降，根本买不起房。在2009年这三方面因素不会有实质性的改变。

五是目前房地产的价格是否到位。无论从房价收入比8-10倍、租售比1:500-1:700、房地产商利润50%左右，还是从国内外房价比较来看，房价依然明显偏高。

六是中央政府政策是否有根本变化。在房地产市场敏感时期，中央政府政策具有巨大的导向作用，其出台的土、金融、财政、税收等政策，都可能对房地产市场起到翻转的效果。

七是地方政府救市，土地财政是地方的支柱。一些地方政府的错误政绩观、利益观或明或暗地在推波助澜。经营城市好大喜功，热衷于大拆大建，导致部分居民对住房的被动性需求；一些地方政府被开发商牵着鼻子走，“开发商领导、市长决策、规划局执行”，造成了房地产开发的结构性缺陷及开发商大量囤积土地现象；一些地方为“托市”出台“购房入户、入学”等土政策；

版权所有：江西省社会科学院 赣ICP备13000388号 网址：<http://www.jxsky.org.cn> 电子邮箱：webmaster@jxsky.org.cn

地址：江西南昌洪都北大道649号 邮编：330077 联系电话：0791-88592414 传真：0791-88596284 网站地图

您是第 **123655** 位访问者