



## 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,房价几近疯狂地创造出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，其出台的土地、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](mailto: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