

理论前沿

welcome to li lun qian yan

返回首页

各期目录

各期文章

文章搜索

文章标题

搜索

对房地产市场“拐点”论的思考

双击自动滚屏

发布者：编辑部 发布时间：2008-5-20 阅读：329次

周 巍

【摘要】 本文揭示了“拐点”论正反双方观点，并对基于“拐点”论引发的房地产市场如何健康发展进行了思考。

【关键词】 房地产市场； 拐点； 市场泡沫； 宏观调控； 金融风险

【中图分类号】 F293.35 【文献标识码】 A 【文章编号】 1007-1962（2008）09-0032-02

刚刚过去的2007年，伴随着宏观调控政策的不断收紧和社会公众的高度关注，房地产市场运行从年初的惯性上涨，到年中的房价“井喷”，再发展到年底以来买卖双方的“僵持”。房地产市场是不是出现“拐点”已成为大家普遍关注的问题。

一、关于“拐点”争论

（一）对房地产市场“拐点”论的缘由回顾。

2007年国庆节之后，受央行二套房房贷政策明晰影响，深、沪、穗为首的城市出现量价齐跌的现象。同年12月13日，在清华大学紫光国际交流中心召开的“海螺行动II”新闻发布会上，房地产市场的重量级人物万科董事长王石抛出“楼市拐点说”，并建议百姓在三四年内不要买房，引发了房地产市场“拐点”论争战，并愈演愈烈。

（二）持房地产市场“拐点”论的主要论点。

1. 货币紧缩政策，又缺乏房地产金融创新，房地产开发资金链中断。从紧的货币政策“卡”住了房地产市场的“咽喉”，房地产公司的资金主要来源于销售收入、银行贷款、资本市场，现在后两条路已经被彻底堵死了。
2. 央行关于以户为单位确定购买第二套房的新政。第二套房贷款利率从基准利率85%提高到110%，增加幅度为29.41%，并且首付提高到四成，将明显抑制投机需求。
3. 住房民生问题被强调，廉租房、经济适用房比例的扩大将对高价商品房形成冲击，70%以上住房在90平方米以下等政策将得到实质执行。

4. 房地产市场供求紧张的局面有所缓解。缓解的原因一方面是政策加大了小户型住房的提供比例，以满足公民居住性需求；另一方面是政府通过提高利率、紧缩信贷等方式，抑制了投机性需求。同时，对土地囤积的清理工作，也会加快开发商的房屋开发速度。

5. 房地产价格畸高，已形成泡沫风险，价格远远超出民众实际购买力，房价需要暴跌。

（三）反对房地产市场“拐点”论的主要论点。

1. 房地产市场受制于宏观经济的发展，推动房市升温的几大宏观经济因素依然存在，如外贸顺差、流动性过剩，通胀压力，利率、汇率的影响等，只要宏观社会经济发展不出现大的波动，我国房地产业发展趋势基本是不可逆转的。

2. 政府不愿楼市暴跌。房地产行业作为国民经济的主要支持点之一，带动了经济其他行业达7%以上的增长的支柱性产业，是财政收入的重要来源。

3. 宏观调控的总体思路是稳定，防止经济出现大起大落。此轮调控的措施重点在控制投资过快增长的同时控制投资或投机的消费。

4. 房地产市场的最大矛盾是需求过于旺盛，而这一点在2008年仍然难以得到改变。我们看到，在宏观调控之后，各地的自住性住房需求依然旺盛，这表明中国房地产市场的发展仍然处在黄金时段。

5.城市化进程并未显著放缓，更未停滞。城市化是推动住房需求、拉动房价的强大动力之一。

二、对“拐点”的思考

笔者认为，从现实和国家经济运行情况看，目前的“拐点”只是房价稳定，调控到位，从之前的离谱高涨回归理性价格。对此，我们应作以下思考：

1.“拐点”。实际上拐点的经济学定义是很清楚的，它表示由加速增长变成减速增长或加速降低变减速降低，并不是原来的增长或降低趋势改变方向了，它绝不代表最高点，所以说如果拐点要出现，也不等于就是房价要下降。

2.我国房地产市场泡沫是客观存在的。按照经济学家的观点，房价连续三年以高于10%的速率上涨就意味着出现了一般性泡沫，而我国房地产价格已经连续六年以接近或超过10%的速率上涨。再从房价收入比来看泡沫问题，国际上将合理的房价收入比定为6:1—8:1，而我国目前很多城市的房价收入比远远超过这一数字（有关资料表明超过10:1），即房价持续快速上涨，超出普通消费者的支付能力。因此部分地区存在房价泡沫现象已是不争的事实。只有消除泡沫，房地产市场才能赢得稳定可持续发展。

3.房价和其他物价一样，应该有涨有落。英国金融时报的记者吉林泰格针对日本上世纪80年代经济危机和后面的长期衰退现象指出，政府部门、监管当局和市场参与者千万不要以为房价只会上去，不会下来。美国爆发的次贷危机，很重要的原因是缘自于房价泡沫破灭。因此，从经济规律上说，我国房地产价格不可能永远持续上涨。

4.政府对房地产市场的宏观调控，着力点是控制投机性房地产开发、投资性房地产商品的购买，在保持公平的竞争环境、维持良好的法制环境之外，强调政府的社会责任，照顾弱势群体。国务院24号文件把重点放到了发展廉租房、经济适用房和小户型房，这个转移体现了我国以民为本、创建和谐社会的政策要点。基于改善城市中低收入家庭住房条件的思路，未来房地产市场商品房、高端房的需求必然下降，其价格随需求下降会有所下降或者说不再疯狂飙升。

5.为了防止地方政府把土地当作第二财政，盲目追求地方GDP增长指标，不敢触动利益集团，中央政府对地方政府除了加大监督检查力度外，还要制定合理的绩效考核办法。这样可以避免“政府机会主义”引致的地方投资冲动，并从根本上转变经济增长方式，实现科学发展观，避免因地方利益和中央利益冲突而弱化中央宏观调控力度。

6.加强金融风险防范，合理推进金融产品创新。金融风险、房地产投资过热和房价泡沫是相伴的，央行不断提高存款准备金率就是要求各商业银行防范金融风险，银发[2007]452号文件的发布也有同样的目的。但是，随着我国经济快速增长，人民有一定创造财产性收入的投资需要，而由于我国可供投资渠道太少，目前主要资金流向是股市和楼市，资本市场容纳不了那么大的流动性。这就需要在加强金融风险防范的设计下，合理推进金融产品创新，继续研究和实践房地产投资信托基金(Real Estate Investment Trusts, 简称REITs)、住房抵押贷款证券化(Mortgage-backed Securities, 简称MBS)等金融工具。

7.要实施积极的消费引导，减少非理性市场需求。住房市场需求，除了受收入、税收、信贷等物质要素的直接影响外，同时还受到购房人的观念、心理和习惯等因素形成的选房偏好影响。应采取适当的方式和手段，积极进行消费引导，消除不合理的消费行为，引导居民树立梯度消费的观念，购房要与自己的生命周期和收入能力结合起来，摒弃贪大求阔的不良心态，坚持量力而行、逐步改善、房尽其用的原则，宜大则大，可小则小，宜租则租，可购则购，进行适度消费、合理消费，形成健康文明、节约资源的消费习惯。

8.房地产市场的长期发展需要政府的宏观调控，但更需要按市场经济体制运行，遵循市场内在规律是根本法则。因此，政府在调控中一定要把握度，不能把房地产市场完全变成政策市场，否则就成为历史的倒退。

三、结论

严格意义上的房地产市场“拐点”即“极点”是不可能出现的，尽管学术界和广大人民基本上都在期待畸高房价能够出现强烈向下的“拐点”。目前，中国的城镇化进程正如火如荼地开展，大量农民工进城，大量学生毕业留城，这些都是对房屋居住最强烈的需求，可以预期房地产市场依然是以买方市场为主，按其自身经济规律在主导市场发展。但随着政府对房地产市场宏观调控的进一步深化，系列政策将得到落实执行，房地产市场将进一步得到规范，持续高热度的房地产热在未来会有所降温，房地产泡沫的“软着陆”应大有希望。

(作者单位：郑州航空工业管理学院)

责任编辑 史小今

联系邮箱: wil.liam@sina.com © 2004 电话: 62805370

Copyright © 2004 [10.1.10.65](#). All rights reserved. Design by owen