



## 浅析中国房地产发展历程

2011-08-09 10:46:09

潘高洁

(同济大学, 上海 200000)

**摘要:** 从1998年6月份上海出台购房抵扣个人所得税政策, 到2003年的购房贷款贴息政策, 国家推出了一系列的经济优惠政策, 拉动了住房消费, 推动了住房的市场化, 也开始使房价在不知不觉中把房价推向越来越高。接着国家为了抑制房地产投资过热, 开展了调控住房供给量和调控需求量等等措施。本文通过集中对历年国家发布房地产政策的分析, 认为中国房地产发展的不稳定性的原因在于房地产投资过热, 调控政策具有时滞性, 住房结构性矛盾突出。这些原因的共同作用, 导致中国的房价居高不下。

**关键字:** 房地产 经济 政策 供给量 需求量

1997年, 受亚洲金融风暴影响, 中国经济增长速度放缓, 通货紧缩。国家开始对上海、深圳等地开展了房地产鼓励政策。1998年, 中国建行发出第一份个人住房抵押贷款, 开始全面实行购房按揭政策, 使中国居民的购房能力增强。1999年, 中国银行开展个人消费信贷, 扩大内需。中国中央银行又在同年降低住房贷款利率, 并把期限延长至30年。2000年, 中国国税总局鼓励贷款购房, 对公积金贷款的个人和银行都进行免税。2002年, 中央银行下调公积金贷款利率, 期限≤5年下调为3.6%, 期限>5年下调为4.05%。种种的政策和文件, 都促使了房地产业的发展, 满足了城市化的需求, 也推动了宏观经济的发展。

虽然中国通过发展房地产, 使在经历了亚洲金融风暴以后的中国能够马上调到经济快速发展的轨道上来, 但是同时也埋下了隐形的危险。

### 一. 房地产投资过热

#### (1) 房地产的年均增速居高不下

在大量的优惠政策下, 大量的投资者看好于房地产这片领域, 越来越多的投资也汇集于房地产。

从图①可知:

1998年的房地产投资增速为15%。

1999年的房地产投资增速为12%。

2000年的房地产投资增速为23%。

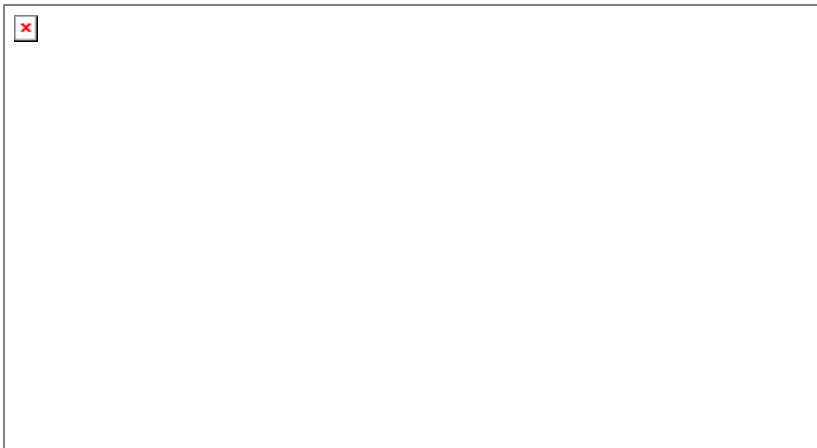
2001年的房地产投资增速为27%。

2002年的房地产投资增速为23%。

平均下来, 1998年到2002年, 房地产投资年均增速高达20%, 远高于当时中国的经济发展速度。

#### (2) 房地产的住宅销售量与完工量的比值一直维持在79%左右

产量长期高于销量, 最终导致的是越来越多的未卖出的房子处在市场上, 使房地产投资过热。



## 二. 宏观调控的时滞性

### (1) 宏观调控住房供给量

2003年, 房地产投资过热的问题开始引起政府的注意, 政府也开始采取措施来打压房地产投资过热的势头。2003年的上半年, 中国国土资源部对整个中国的土地市场进行了整顿清查工作, 撤并整合各类开发区2046个, 明文规定开发商对于商业项目用地, 必须在两年以内实施开发, 否则土地将被无偿收回, 严格的控制了土地供给量。2003年6月中国人民银行出台各种信贷调控, 来提高进入房地产的门槛: 对于个人, 首次置业首付20%, 适当提高二套房的首付比例; 个人商业用房贷款的抵借比不超过60%, 期限不超过10年; 对于开发商, 项目自有资金需要到达30%, 只能通过开发贷款科目发放, 且贷款仅限本地项目; 提地抵押贷款额度为评估值的70%, 期限不超过两年。同时2004年国务院发布房地产开发项目的最低资本金比例由原来的20%提高到35%并暂停农业用地转为建设用地的审批。

政策出台后, 却没有立竿见影的效果, 房地产投资增速仍旧处在高位。在历时将近一年半后住房供给量才开始回落。2004年6月, 房地产开工面积同比增速15.2%, 首次回落到2002年以前。

政府在控制了住房供给量的同时仍旧鼓励购房, 导致了房价的持续上升, 2005年2月份, 全国房价高达2930元/平方。进而政府采取措施来抑制购房需求量。

### (2) 宏观调控住房需求量

2005年3月, 中央银行规定取消住房贷款优惠利率, 对房地产上涨过快的地区, 将当时的20%首付提高到30%。2005年4月, 国务院通过常务委员会议, 颁布了“国八条”高度重视稳定住房价格, 调整供应结构, 引导居民的合理消费。2005年5月七部委也联合发布各项声明: 严禁期房转让, 2年内卖房起征营业税; 禁止炒地; 对超过出让合同约定的动工开发日期却没有动工的征收土地闲置费。同年, 银监会也提高行业门槛, 抑制投机: 开发商的自有资金必须超过35%, 4证齐全, 二级以上开发资质。2006年4月, 央行上调贷款利率和银行贷款利率0.27%, 上调住房贷款公积金0.18%

控制需求量的政策出台后, 也并没有马上抑制房地产投资过热的势头, 住房价格仍旧不断攀升。2005年房价同比增长幅度仍旧达到了12.6%, 高出当时的GDP增速2.2个百分点。直到2007年初, 宏观调控的效果才开始显现。相对于政策的出台时间, 也时滞了一年半多。

经济政策从制定到获得效果, 再到实现全部效果是需要一段时间的, 它的影响力也是由弱变强的, 往往越往后越明显。政府在调控的时候相对过于重视指标数值, 但是调控并不是立竿见影的, 它需要一个市场慢慢接受的过程。2003到2004年的住房供给量调控和2005到2006的住房需求量的调控都差不多时滞1.5年才达到效果。

## 三. 住房结构性矛盾

2006年, 中国常务委员会议颁布了“国六条”包括住房结构, 税收, 信贷, 土地, 廉租房和经济适用房的建设来促进房地产的健康发展。5月, 九部委联合发布各项规定: 面积90平方米得住房必须占开发房的70%; 项目资金比例不到35%不予贷款; 空置3年以上的商品房不能做为贷款抵押; 首付提高到30%。2006年6月国税总局规定, 凡是个人购买不足5年的对外销售全额征收房产税。中国外汇管理局和建设部一同发布规定, 限制外资购房。2007年国税总局设立了土地增值税来提高地产企业成本。2007年3月到8月。中国央行连续6次提高贷款基准利率, 连续13次调高存款准备金率, 连续6次提高公积金贷款利率。2007年8月, 国务院对住房政策进行第三次调整: 解决低收入家庭住房困难被纳入政府公共服务职能, 实行住房分类供应体制; 加大廉租房和经济适用房的建设。

从以上的政策思路可以看出来, 政府继续用信贷政策和税收政策等来抑制房价的上涨, 但是政府控制房价的动力不足, 于是把目标瞄向了通过套均面积来减低套均价格, 从而降低购房门槛, 缓解社会压力。

2007年, 美国次贷危机爆发, 8月份, 蔓延至欧洲, 甚至引发了全球的金融海啸。同时对当时中国的经济政策也产生了相当大的影响。着次贷危机的逐步深化, 美国的房地产价格、交易量及新屋开工数量等指标都步入了熊市, 而中国的房地产市场同样是每况日下, 以北京、上海、深圳为代表的一线城市的交易量下跌超过30%, 全国价格则有20%左右的跌幅。

但是美国的次贷危机对中国的房地产市场的影响并不是单层面的。在进行短期的住房价格下降后, 天津, 沈阳, 南京, 西安等城市纷纷出现了救市政策。2008年9月和2008年10月, 央行先后两次下调贷款基准利率和住房公积金贷款利率, 使紧缩性政策开始松动。所以2009年初有了这样的景象。当美国的次贷危机正向全球金融危机转化之际, 美国的房地产价格跌幅在扩大, 而中国房地产却出现了逆势上扬, 北京、上海等城市的交易量大幅度增加, 有些城市的月均交易量创出历史新高。

为了缓解再次升温的房价, 政府把更多的注意偏向于住房结构。建设部在2009年花在各地廉租房建设的资金投入高达330亿。并且, 国土资源部土地利用管理司对廉租房和经济适用房用地将给予减免费用的政策支持。10月份, 公积金结余建设保障房在个别城市试点。国土资源部公布2010年住房供地计划, 拟计划供应住房用地总量同比增长逾130%。在2011年的“国八条”里, 中央政府再度加大了保障房建设力度, 把建设目标提高到了1000万套。

相信在国家多方面的调控下, 房价在未来的2到3年里能够理性回归。

### 参考文献:

- [1] 国家政策网.
- [2] 高鸿业. 西方经济学. (宏观部分). 4版.
- [3] 尹中立. 试析美国经济危机对中国房地产市场的影响.
- [4] 朱璐璐. 宏观调控应注意政策时滞性压力.

### 作者简介:

潘高洁 (1990-), 男, 汉族, 同济大学理学院, 研究方向: 应用物理。

(备注: 以出刊内容为准)

主管：中国人民银行昆明中心支行 版权所有：《时代金融》杂志社

网络实名：时代金融、时代金融杂志、时代金融杂志社、《时代金融》编辑部

社址：昆明市正义路69号

电子邮箱：yndsjr@126.com 电话：010-57107535 0871-3212464

版权所有 未经许可不得复制或建立镜像

电信与信息服务业务经营许可证：京ICP备案中 组织机构代码：79718261-3