



您的位置：首页 - 最新观点

易宪容：空置猛增戳穿了房价“恢复性上涨”的神话(4月25日)

文章作者：

据悉，截至3月底，全国商品房空置面积为1.23亿平方米，同比增长23.8%。一季度，全国房地产开发企业累计完成房屋施工面积10.31亿平方米，同比增长23.3%；完成开发土地面积5284万平方米，增长53.3%。来自成都市统计局的最新数据显示，2006年1-2月，该市商品房空置面积出现自2005年下半年以来的首次大幅上升，全市商品房空置面积为147.25万平方米，同比增长62.6%，其中住宅空置65.36万平方米，增长70.7%。

所谓住房空置，就是住房处于没有进入交易或使用环节的一种状态。而住房空置率就是在某一时点上空置的住房占某一时点所存有住房的比率。住房空置率又可以分为一手房市场的住房空置率、二手房市场的住房空置率、综合住房空置率及住房自然空置率等。目前内地房地产出现的住房空置率基本上是房地产资源低效率配置的结果。

我们可以看到，从2005年内地房地产市场宏观调控以来，尽管一些地方的房价上涨有所放缓，全国平均房价上涨幅度有所下落。如1-2月全国70个大中型城市房价上涨幅度为5.5%。但我们也应该看到，一些地方房价过快上涨也是不争的事实。特别是进入2006年，以北京房地产市场为领头，全国不少地方的房地产市场在舆论看好中涨声一片。

但是，内地房地产市场空置率过高，肯定说明市场还有不少房子没有销售出去。如果生产的产品卖不出去，那么产品的市场价值是无法转换与实现的。有人会说，任何在市场交易的产品都可以有一定过剩，否则既无法形成有效的竞争，也无法来调整产品的结构。对于房地产市场来说，事实是有房地产的自然空置率，住房自然空置率就如自然失业率一样，其在市场中有一个确定的比重，但超过一定限度就是过了。目前内地的房地产市场空置率过高同时又房价过高，那么房地产市场问题的严重性也就昭然若揭。

央行的数据表明，2004年个人住房消费信贷增长35%以上，个人住房消费信贷总额达4700亿，而2005年个人住房消费信贷增长为15.8%，个人消费信贷增加2600亿，仅为2004年的一半。从2006年一季度的情况来看，居民户消费性中长期贷款增加399亿元，同比少增245亿元。个人消费信贷额的减少，这里或许有居民住房消费贷款提前还款的因素，也有房地产投机者减弱的原因，但个人住房消费信贷减少也表明内地居民住房消费需求的下降。如果内地居民住房需求下降以及住房空置率快速增加，那就说明了房价的上涨并非是住房市场供求关系发生变化，而是房地产开发商垄断定价的结果。如果房地产市场垄断性操纵定价加剧，那么对于一般民众来说，一方面就得获得一些相关信息来了解房价上涨之原因，不为“羊群效应”所左右。

如果把这种分析延伸到二手住房市场来分析，那么内地房地产市场所面临的困难与问题会更多。因为，就目前情况来看，尽管到目前为止，相关的统计部门没有设计出一套二手住房市场空置率的统计办法，也没有把二手房市场的住房空置率纳入政府决策的参考数据。但是，二手住房空置率之高早已是不争之事实。其理由有二：一是住房租金过低，就说明二手房市场可以租出的住房过多；二是现在不少城市一些小区的房子，长期没有人交付物业管理费、水电费等。而二手房市场空置率过高，不仅会压低一手房市场的价格，也说明了内地房地产市场供大于求。

总之，目前内地房地产市场过高的空置率及价格快速上涨，既说明了内地房地产市场人为地对价格操纵严重，也说明了内地房地产市场投资者过多，而这些问题不仅严重影响了内地居民住房条件改善及降低了内地居民的住房福利水平，而且使内地房地产市场蕴藏着巨大的风险。如果政府不对该问题引起足够的注意并采取政策进行调整，内地房地产市场将陷入更深的危机！

文章出处：《东方早报》

[\[推荐朋友\]](#) [\[关闭窗口\]](#) [\[回到顶部\]](#)

转载请经授权并请刊出本网站名

中国博士论坛

中国社会科学院  
保险与经济研究中心

IFB外商投资中心

IFB基金研究  
与评价中心



地址：北京市东城区建国门内大街5号 邮编：100732 电话：010-65136039 传真：010-65138307

版权所有：中国社会科学院金融研究所