



热门文章

用多元线性

间借贷利率

何加强会计

如何处理银行

国外汇储备

章

章

品市场竞争

业银行走混

国存款保险

国创业板市

华夏并购案

[2010年1月]警惕中国房地产泡沫

【字体: 大 中 小】

作者: [张 辉] 来源: [本站] 浏览:

就在全球金融海啸刚有缓和迹象,世界对经济复苏的预期越来越强之时,迪拜于2009年11月布,其最大企业实体迪拜世界重组,并对世界的债务偿还暂停6个月,随后,全球金融市场纵观近20多年全球经济发展历程,房地产价格崩溃与金融危机和经济衰退息息相关。20世纪初,日本的房地产泡沫破灭,导致其经济停滞十余年;1997年的亚洲金融危机,房地产价格也是诱因之一。2007年的次债危机和近期迪拜债务危机均缘起房地产。房地产泡沫破灭之后济发展受挫,多年经济增长成果毁于朝夕。2009年12月,中国社科文献出版社发布了2010年形势分析与预测的经济蓝皮书。蓝皮书表示:“全国85%家庭买不起房,房价远远超出家庭中国以房地产作为支柱产业,资产已产生大量泡沫。房地产业的健康发展是一国经济稳定的重要因素,当下,一线城市高房价已逐渐开始向二线城市产业何去何从,关系到我国经济快速发展的持续性和稳定性,必须引起重视。

一、我国房地产业现状

从1998年发布《国务院关于进一步深化城镇住房制度改革加快住房建设的通知》和建立住房制度后,我国房地产进入快速发展阶段,具有以下特点:

(一) 房地产投资快速增长
从2005到2008年我国房地产投资完成额从1.5万亿元,上升到了3.05万亿元,年平均平均增长远远超过这几年平均国民生产总值增速10.3%。2009年1-11月,全国完成房地产投资3.13万亿元增长17.8%,也远远超过当年预计GDP增速8.3%,房地产投资增速远超过GDP增速。

(二) 商品房销售旺盛
2009年1-11月,商品房销售额35987亿元,同比增长86.8%。从2月至11月房地产价格环比均价连续9个月上涨。全国商品房销售面积75203万平方米,同比增长53.0%。

(三) 房地产对经济增长贡献率明显提高,逐步成长为支柱产业
目前,我国房地产业占GDP总额6.6%,以及四分之一投资额。与其直接相关产业达60个。另显示,我国金融机构在房地产里的贷款(包括开发商贷款、土地贷款和个人住房按揭贷款)已十万亿。房地产业已经与地方政府、国家经济及民众利益捆绑在一起。对房地产业的过分依为我国经济埋下隐患。

(四) 房价持续上涨,超过居民收入增长,房价收入比上升过快
房价收入比(住房价格与城市居民家庭年收入之比)应当在3-6倍的范围,6倍以上的居民购买非常困难,数据显示2009年城镇居民房价收入比将达到8.3倍,大大超出合理的承受范围。

(五) 房屋空置率较高
2009年1到9月份,全国新增空置面积895万平方米,其中新增加的住宅空置面积达到517万平方米的比重是57.8%;商用用房空置面积也比较大,其中广东、北京、江苏的空置面积占全国的空置面积最多的地方。

上述各种迹象表明,我国房地产市场已产生大量泡沫,这种情况在北京、上海、深圳等一线城市明显,并且泡沫已有向二线城市扩散的趋势。

二、房价居高不下原因分析
房地产业是国民经济中具有生产和服务两种职能的独立产业部门,其主要经济活动贯穿于生产和流通。当前,生产和流通环节均充斥使房价上升的因素。

(一) 房地产业的供给弹性小
由于土地供给的稀缺性、垄断性和土地需求的多样性,导致供给双方处于不平等的地位。我一级市场是土地使用权出让市场,国家通过指定的政府部门将城镇国有土地或农村集体土地有土地后出让给使用者,是国家垄断市场。这种情况下导致地价不断被刷新,开发商把土地为资本,借机抬高房价。

(二) 实行过度扩张的货币政策造成大量剩余资金
经济下行的压力促使央行实行扩张的货币政策,导致市场充斥大量资金,资金过多但我国资不完善,缺乏有效和有利的投资机会,大量剩余资金通过各种渠道流入楼市获取高额利润,上行压力。

(三) 信贷规模的扩大
目前看来,通过前期基础设施投资对经济增长的拉动,中国经济强有力的复苏预期已经形成,再加上宽松货币政策助推的通胀预期,房地产业此时“非常完美”地接过了继续推动经济增长的接力棒,这从信贷资金流向的微妙变化可以看出,2009年1-11月全国完成房地产开发投资超过31000亿元,而开发企业一共获得的资金总量达48170亿元,其中,国内贷款8994亿元,增长40.2%,个人按揭贷款7009亿元,增长130.1%。前11个月贷出去的9万多亿元中,有近1.6万亿元贷给了开发商和购房者,占比近20%。

(四) 投机需求过于多
数据表明:目前在京、沪、深三地,很多楼盘空置率达50%以上。按照国际惯例,商品房空置率在5%-10%之间为合理区。由于对开发商囤地涨价谋利行为打击不力和对投资者的炒作没能有效抑制,导致一边是多数人买不起房,另一方面则有大量房屋空置。房地产有其行业特殊性,具有投资和消费两项属性。对房地产的需求包括真实需求和投机需求,真实需求是为了满足生产生活的需要,投机需求则是为了获得差价利润。后者所具有的放缩效应加剧了房地产市场泡沫化程度。

三、过多泡沫影响我国经济健康发展

首先,房地产泡沫一旦形成,很容易产生虚假需求信息,影响房地产开发者和消费者的预期,且虚假需求会造成过度供给,促使新的房产空置积压,进而使房地产价格的上涨远远超过国民生产总值的增长,造成资金投向的倾斜和行业结构的畸形,不利于国民经济的平衡发展。

其次,加大金融风险。房地产价格的虚高,产生大量泡沫,一旦经济出现不景气,大量购房者违约,银行的不良资产骤增,贷款风险增高,会导致金融危机。近二十年来国际金融危机都直接间接和房地产价格过高相关,被危机波及的国家几乎都有一个重要特征,就是首先经历了房地产价格的崩溃。

再次,房地产泡沫会导致社会财富分配向房地产所有者集中,造成所有者和非所有者之间的财富分配

120+ renowned advisors reveal what to buy and what to sell. Meet face-to-face with top investment experts. Acquire a global market perspective. Discover profitable investment insights... The WORLD MONEY SHOW. WOMEN'S SHOW. insights... investment biography discover.

120+ renowned advisors reveal what to buy and what to sell. Meet face-to-face with top investment experts. Acquire a global market perspective. Discover profitable investment insights... The WORLD MONEY SHOW. WOMEN'S SHOW. insights... investment biography discover.

更不公平，贫富悬殊进一步扩大，不符合我国社会主义共同富裕的目标和社会主义的本质。最后，房地产泡沫过多不利于我国消费的增加。在GDP构成中，我国消费所占比重远小于西方发达国家和其他新兴成熟经济体。消费可分为住房消费和其他生活品消费，在我国住房消费计入房地产投资资金来源，即计入投资。房价过高，我国大多数居民在房地产上的消费负担过重，无力增加其他生活品消费。由于储蓄倾向的上升和消费倾向下降，少量富人消费过少。因此，房地产泡沫过多，会抑制我国内需的增加。

四、政策建议

我国房地产业作为支柱产业，一定程度上拉动了经济增长，但是过多的泡沫不但不符合我国长期利益。因此，让房地产业逐渐“软着陆”，泡沫渐渐变小，才是对我国经济的持续增长和社会稳定的最大贡献。我国正处于经济转型期间，笔者认为，从长远角度来看，房地产不宜作为支柱产业，应逐步削弱房地产对经济的贡献，加大消费对经济的拉动作用，改善产业结构。应从以下政策着手：

(一) 土地政策

我国基本国情是人多地少，土地资源十分稀缺，因此严格控制土地开发规模，提高土地利用效率是我国的一项长期国策。而土地作为房地产市场发展的必要条件，是引导房地产开发投资方向、促进商品房供需平衡的基础因素。我国是世界上人口最多的国家，人多地少是我国面临的基本国情，我国设定了18亿亩耕地的红线，是出于粮食安全和社会稳定的考虑。土地政策应偏向提高土地使用效率，这就使我国房地产业不能无止境的扩张。土地使用权转让过程中，招拍挂制度让房地产开发商们有了哄抬房价的借口。笔者认为，房地产业鉴于其行业特殊性，不应仅仅将价格作为竞标的唯一标准，应设立开发商的信用道德记录，以开发商以往记录中的表现作为参考。

(二) 货币政策

美国次债危机以来，我国一直实行扩张的货币政策，2008年9月份以来，央行四次有区别地下调存款准备金率，五次下调存贷款基准利率，较大幅度地降低了经济主体融资成本。受货币政策的利好影响，房地产业不但走出了低谷，许多城市已超过2007年的高点。在国内需求继续回升、流动性持续宽裕的情况下，当前通胀预期有所显现。虽然房地产价格在计算CPI时并不计入，但是通过传导机制，房地产业持续火爆会影响、加剧通货膨胀的预期。宽松的货币政策不适合当前我国国情，适度的货币政策才能有效抑制房地产业投机性的需求。

(三) 信贷政策

信贷政策上的调控手段应提高房地产开发项目资金比例、上调商业贷款利率和个人住房贷款利率。其主要目的有两个：一是抑制房地产开发投资，降低金融风险；二是打击炒房投机现象，抑制商品房投资需求，恢复住房消费需求。

(四) 税收政策

在房地产开发方面，可以通过税收的补助与减免来鼓励房地产开发商生产政府房地产目标所设定的产品。政策应倾向经济适用房的生产与开发。其次是在房地产流转与交易环节对购买住房者及有房者税收补贴与减免。其中包括对中低收入者来说，交易税的优惠、消费性按揭贷款利息税收减免、第一套住房出售所得税减免，以及其他的各种税收优惠政策。

从长远的观点考察，拉动经济增长的主要力量应当是消费，而不应当是房地产投资。因此相关政策和法律的制定应当以抑制房地产投资为核心，强调房地产消费的属性。

参考文献：

【1】 崔光灿 房地产价格与宏观经济互动关系实证研究——基于我国31个省份面板数据分析 [J] 经济理论与经济管理 2009 (01)

【2】 许承明 房地产信贷政策与房地产价格泡沫 [J] 产业经济研究 2005 (05)

(作者系首都经济贸易大学金融学院硕士研究生)

【评论】 【推荐】

评一评

正在读取...



笔名：



评论：

发表评论

重写评论

[评论将在5分钟内被审核，请耐心等待]

【注】 发表评论必需遵守以下条例：

- 尊重网上道德，遵守中华人民共和国的各项有关法律法规
- 承担一切因您的行为而直接或间接导致的民事或刑事责任
- 本站管理人员有权保留或删除其管辖留言中的任意内容
- 本站有权在网站内转载或引用您的评论
- 参与本评论即表明您已经阅读并接受上述条款

Copyright ©2007-2008 时代金融

XML RSS 2.0

POWERED BY
54NB

EliteArticle System Version 3.00 Beta2

当前风格：经典风格

云南省昆明市正义路69号金融大厦