



您的位置：首页 - 文章选登

下半年房地产价格涨幅将继续回落(廖英敏；9月27日)

文章作者：廖英敏

一、上半年房地产投资增速继续回落，价格涨势趋稳

今年年初以来，国家根据房地产价格上涨过快和投机炒房的状况，在去年加强对房地产市场宏观调控的基础上，又连续出台了一系列调控政策，包括3月17日央行取消房贷利率优惠政策，4月28日国务院常务会议提出加强房地产市场引导和调控的8条措施，5月11日建设部等七部委发布《关于做好稳定住房价格工作的意见》等措施。在一系列调控政策的作用下，上半年房地产市场出现了以下特征：

1. 房地产投资增速继续回落

2005年1-6月份，房地产投资额同比增长23.5%，增速比上年同期回落5.2个百分点，比1-5月份增速回落0.8个百分点。全国房屋新开工面积为3.12亿平方米，增长10.9%，增速比上年同期回落4.3个百分点，比1-5月份增速回落0.5个百分点。1-6月完成土地开发面积和土地购置面积分别增长3%和3.9%，虽然增速略有回升，但总体水平较低。

2. 市场供求偏紧状况有所改善

第一，从今年二季度开始，商品房供给扭转了增速回落的趋势，商品房竣工面积增长速度逐月提高，1-5月份增长13.8%，1-6月份增速达到16.3%，增幅比上年同期提高0.7个百分点，比一季度提高3.2个百分点，使去年调控以来竣工率低迷的状态有了改变。

第二，在宏观调控的作用下，房屋需求增速得到了控制，增幅继续下降。截至5月末，我国银行业金融机构房地产贷款余额2.81万亿元，增幅回落33.38个百分点，个人住房消费贷款新增额呈现逐月减少趋势。房贷的减少，意味着有支付能力的购房需求的减少。1-6月份，全国商品房销售增长14%，增幅比上年同期回落12.3个百分点，比一季度回落6.3个百分点。

第三，供求偏紧状况有所改善。1-6月份首次商品房竣工面积增速高于销售面积增速。6月末，全国商品房空置面积1.04亿平方米，同比增长7.9%，增速比去年同期提高7.7个百分点。其中，商品住宅空置面积0.59亿平方米，增长2.2%。

3. 房屋供给结构仍不合理

从上半年的投资结构分析，社会需求较大的住宅投资增长幅度仍然低于房屋投资的平均水平，而以中低收入阶层为主要需求对象的经济适用房投资不仅没有增长，反而下降14.6%。使经济适用房与普通住宅供给比例比上年同期和年末出现较大幅度下降，加剧了房屋供给结构失衡的程度。

4. 新旧房屋交易价格涨势趋缓，租赁价格低位平稳

2005年1-4、1-5、1-6月份商品房平均销售价格分别为2976.94、2948.26、2973.18元/平方米，价格在高位趋稳。

据国家统计局城调队对35个大中城市房屋销售价格调查结果显示，2005年二季度商品房销售价格同比上涨8%，住宅同比上涨8.9%，涨幅比一季度均回落1.6个百分点；二季度二手住宅价格同比上涨9.5%，涨幅比一季度回落1.9个百分点。新旧房屋销售价格均出现价格涨幅回落的态势。2005年二季度房屋租赁价格同比上涨1.9%，其中住宅同比仅上涨0.2%，比一季度回落1.1个百分点，房屋租赁价格仍然保持低位平稳的状态。

二、调控政策效果初现，但需进一步完善与落实

与去年房地产宏观调控政策相比，今年出台的一系列调控政策的指向性非常明确，即重点针对房价上涨过快和投机炒房的问题，从多个角度、有针对性地出台了非常明确、具体的调控措施。调控政策的主要目的是：改善住房供给结构、规范房地产市场秩序、抑制房产投机需求、稳定房地产价格、解决普通居民和中低收入居民的住房问题。从调控政策出台以来的房地产市场运行情况看，调控措施的政策效果已初见成效。表现为：

第一，规范了房地产市场运行秩序。各地政府落实七部委文件中关于“切实整顿和规范市场秩序，严肃查处违法违规销售行为”的精神，加强了对本地房地产市场的管理。一方面，加强了对房地产开发商、中介机构经营行为的监督和管理。相继出台了一些具体措施，例如，南京、上海、杭州等城市都出台了具体措施，规范房地产市场秩序。另一方面，加强和完善房地产信息系统的建设。许多城市基本实现了商品房预销售合同网上即时备案。通过各地政府的工作，房地产市场主体的经营行为得到进一步规范，市场秩序明显好转，供求信息逐步趋向公开化和透明化，为建立比较真实反映房地产市场供求状况的价格形成机制创造了较好的市场环境。

第二，抑制了房地产投机需求。这一轮宏观调控的诸多措施是针对投机性炒房行为制定的。从政策效果来看，投机性购房得到初步遏制。一是二季度以来，部分房地产投资增长较快、房屋价格上涨幅度较大的省市的房屋销售增长幅度出现较大幅度的回落，其中，上海市2005年1-6月房屋销售仅增长4.9%，比上年末增幅回落34个百分点，天津市上半年房屋销售累计增长10.4%，比上年末增幅回落20个百分点，房屋销售的回落表明需求减少，反映出这些地区投机泡沫被部分挤出。二是二手房交易量大幅下降。宏观调控政策出台以后，尤其是今年6月1日相关税收调控政策实施以后，投机性炒房成本增加，交易减少，使得二手房交易量大幅下降，市场处于较低迷状态。三是一些已购投机、投资性住房，难以短期炒作，开始转向长期投资的房屋出租市场，租赁市场房源明显增加。

第三，稳定了房地产价格。由于房屋需求相应减少，房地产市场供求关系得到改善，为稳定房地产价格创造了条件，使新旧房屋销售价格在高位趋稳，并出现增幅回落的趋势。尤其是房屋销售价格涨幅较大的一些城市，房价增幅也开始回落。其中，上海、杭州房屋销售价

格涨幅分别比一季度回落7.5和1.3个百分点。另外，由于一些投机房由短期炒作被迫转变为租赁经营，使租赁市场房源供应量明显增多，房屋租赁价格在低水平的基础上继续回落。

当然，由于调控政策出台时间较短，且有些措施尚未完善，有些措施落实还需要时间，由此也带来一些值得关注的问题。

一是一些措施的实施细则正在制定过程中，各地对政策理解和执行并不一致。由于政策落实措施不明朗，加剧了消费者持币待购的心理，一定程度上影响了房地产市场的正常运转。

二是有些税费政策制定得不细致，调控政策指向是抑制投机性需求，但一些城市居民正常的以小换大、以旧换新的房产交易行为也受到影响，使得二手房交易量较大幅度下降，进而影响一级房地产市场的运行。

三是部分地区对经济适用房和普通住宅的建设规划落实的进度缓慢，有的甚至停留在书面上，缺乏具体落实和安排，使得房地产供给结构不合理的状况迟迟得不到改善。

三、预计下半年房地产投资增速继续下降，价格涨幅回落

展望下半年房地产市场的走势，总体上将受到国家宏观经济形势、房地产调控政策等方面的影响。

第一，从宏观经济形势看，预计下半年国民经济增长速度将在较高水平上略有下降，全年GDP增长速度将保持在9%左右。较宽松的宏观经济环境，有利于房地产业的稳定发展。同时，工业品价格指数、原材料、燃料、动力购进价格指数相对平稳，其中钢材、水泥等建筑材料价格稳步回落，将减轻房地产建造成本上升的压力，为稳定房价创造了较好的条件。

第二，房地产调控政策下半年将进一步发挥作用，影响下半年房地产市场供求状况：一是非合理性需求会继续减少。随着调控政策的不断完善和落实，针对投机性需求的调控政策效力还会继续显现，投机性需求将会继续受到抑制。同时，各地的城市改造与拆迁规模得受到控制，由此产生的被动性需求也会有所下降。二是消费者对房价的预期将发生明显变化，影响住房需求的变动。今年连续出台的房地产调控政策，表明了政府稳定房价的决心，也影响着消费者对未来房价走势的预期。据国家统计局近期的一项调查结果显示，只有18%的消费者认为目前是购买商品房的适当时机，比3月份下降了6个百分点；大部分消费者持观望态度，等待调控政策效果的进一步明朗化。这种状况将影响到房屋销售市场。三是房地产在建工程较大，下半年的房屋供给量将继续增加。从2004年初开始，房地产投资过快增长，商品房的施工面积很大，但自去年4月宏观调控以来，由于房地产开发商资金偏紧和对房地产涨价的预期降低等因素，商品房放慢了建设速度，使商品房的竣工率较低，积累了大量在建未完工程。今年国家继续加大对房地产市场的宏观调控力度，使房地产供求形势发生了变化，由于房屋建设周期不能拖得时间过长，以及对房屋价格预期的改变，促使房地产开发商将加快建设速度，预计下半年商品房的竣工率还会提高，商品房的供给会较大幅度增加。

第三，汇制改革和汇率调整对房地产市场的影响暂时不大。今年7月21日实施的外汇形成机制的改革和汇率小幅调整，释放了一部分人民币升值预期对房地产市场的压力。由于汇率调整幅度较小、投机房交易成本提高，估计短期内，进入房地产市场的投机资金不会大量撤出。即使境外预期人民币继续升值的部分投资资金寻找房地产市场投机机会，但受到连续出台的抑制房地产投机需求等调控措施的防范，难以形成冲击房地产市场的有效力量。总体看，这次汇制改革和汇率调整对房地产市场的影响不大，房地产市场反映比较平稳。

综上所述，在稳定的宏观经济环境以及在中央继续加强房地产宏观调控措施的作用下，预计下半年房地产投资增速和商品房销售增速继续回落，竣工速度将继续提高，房地产供求形势将发生积极的变化，房地产价格涨幅将平稳回落，全年房屋价格涨幅将低于上年水平。

文章出处：《中国经济时报》

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

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