



您的位置：首页 - 文章选登

## 为何必须高度关注房地产价格走势(张国华)

文章作者：张国华

今年前三季度，我国房地产的价格比去年同期上涨了13.4%。国家统计局新闻发言人在通报这一指标时强调，我们应该密切关注这个价格的走势。这是继中国人民银行在其二季度货币报告中首次提出要对房价给予高度关注后，又一个中央部门提出要对房地产价格予以高度关注。

房地产投资拉动着50多个产业的发展，拉动率为1:2.86，对国民经济的影响力达到30%。国内外发展的实践表明，房地产业健康发展是经济社会发展之福；房地产业过热，出现泡沫，则是经济社会发展之祸。日本和我国香港经济社会发展受房地产泡沫破灭拖累已经有10多年。近两年，我国部分地区已经出现了房地产过热，主要表现在房地产开发投资高速增长，房价持续大幅上涨，房价超出了多数人的经济承受能力。房地产过热已经并将继续对我国经济社会的各个方面产生一定程度的负面影响，突出表现在四个方面。

一是房地产业过热是近年来，也是当前我国经济局部过热的主要根源。2002年以来，我国商品房销售额大幅攀升带动了房地产开发和城市基础设施投资的新一轮高速增长。通过产业链的传递，进而又拉动钢材、有色金属、建材、石化等生产资料价格的快速上涨，刺激这些生产资料部门产能投资的成倍扩张，最后导致全社会固定资产投资规模过大、增速过快情况的出现。2003年全国累计完成房地产开发投资突破1万亿元，同比增长29.7%，是1995年以来的最大增幅。房地产业大规模的投资带动了钢材等原材料的消费，2003年，我国生产钢材2.5亿吨，其中线材的60%左右用于房地产和建筑业；水泥消费的8亿吨中，约50%以上用于房地产和建筑业；电解铝548万吨的消费量中，也有40-50%用于各种建筑材料。这种消耗和未来消耗的前景推动三大行业投资过热，2003年，钢铁、水泥、电解铝等的投资分别比上年增长96.6%、122%和92.5%。

今年以来，房价涨幅继续攀升，推动房地产投资高位盘整，导致下半年钢材等价格重新出现了上涨行情。房地产开发投资1-7月同比增长28.6%，1-8月同比增长28.8%，1-9月房地产开发投资增长28.3%，继续保持快速增长的态势。房价加速上涨和房地产开发投资增长的高位运行，使今年上半年一度回落的钢材价格从7月开始出现了回升的行情，8月上旬价格普遍上扬，其中中型钢材价格比7月下旬上涨6.1%；进入9月份以来，部分品种钢材价格已经恢复到今年的最高水平。随着钢材价格回升，一些停产和半停产的小钢铁企业再度恢复生产，大量装备落后的200立方米以下高炉、20吨以下转炉也开始生产，钢铁盲目投资又出现了一定程度的反弹。

二是房价过快上涨在推动投资增长过快的同时，已经成为抑制消费的重要因素。房价快速上涨改变了消费者的预期，导致居民的恐慌性“抢购”，使一部分消费者提前进入消费十万元级商品的消费结构升级时期，在上海、杭州等一些城市的部分区域，已经出现了房地产商“朝南坐”的卖方市场。房价上涨过快在带动住房消费和家居类商品消费的同时，此消彼长，一定程度上抑制了其他消费。特别是从目前房价与居民收入水平的对比看，房价确实是过高了。按目前全国房价平均每平米2700多元、城镇家庭人均年收入8000元计，则一个三口之家购一套100平米的住房需27万元，总房价是家庭年收入的11倍多，远高于世界银行认可的3-6倍合理区间。在北京、上海、杭州等城市的部分区域，房价与居民家庭年收入之比更是达到20以上，甚至出现了一些人简单地把北京、上海等城市的房价与香港、纽约等国际性大都市相比较的情况。房价与家庭收入之比大大超出了正常区间，表明购买住房已经大大超出了大多数家庭的经济承受能力。为了积累起买房子的首付资金，很多家庭必须缩减其他消费支出。为了买下房子，绝大多数居民不得不依靠银行贷款。近5年来，个人住房贷款高速增长，1999-2003年个人住房贷款余额同比增长分别是218.60%、148.72%、65.77%、47.71%和42.46%，2003年个人住房贷款余额达到11779.74亿元，比1998年增长了26.64倍，这大大超出了社会消费和社会收入增长的速度。还贷已经成为许多家庭不小的包袱，成为影响家庭当前消费和消费长期增长的重要因素。

三是房地产过热吸引大量资金进入，加大了金融风险的集聚。银行中长期贷款中房地产开发和个人住房贷款的比例大幅提高。个人住房消费信贷几十倍地增长，个人住房贷款占个人消费贷款的比重高达75-97%。房地产开发投资隐含的金融风险更大，房地产开发企业投资的70%左右依赖于银行，更有不少房地产商“空手套白狼”，骗贷等违规借贷屡见不鲜。全国房地产开发贷款在连续5年高速增长基础上，1999-2002年用于房地产开发的贷款增幅分别为15.84%、11.81%、32.96%、27.78%，2003年达到6657.35亿元，同比增长49.1%，是1998年的3.2倍，是1995年以来的最大增幅。房地产热还吸引了大量的国际游资进入。北京达观房地产经纪公司的一些调查报告显示，2003年北京购房人士中来自欧美的增长4.9倍；来自来自港澳台的增长2.5到3.5倍；海外人士购房占总的成交比例已经接近15%。

四是房地产过热增加了经济社会中的不安定因素，不利于经济的可持续发展。房价过快上涨，提高了旧城改造和基础设施建设的成本，加大了城市化的难度，进一步拉大了贫富差距，增加了中低收入阶层的生活压力和不平衡心理。在一些大城市不同区域的房价相差悬殊，进一步导致区域发展的不平衡，已经出现了“富人区”和“贫民窟”。同时，房地产开发中违法违规用地十分严重，存在大量土地违法交易与粗暴拆迁，隐含了大量不安定因素。国土部最新调查显示，全国城镇土地储备为170万亩，其中在开发商手中的有70万亩。此外，房价过快上涨，推动商务成本大幅攀升，也对招商引资和居民投资创业造成了不利影响。

综合各方面分析，中央把房地产作为宏观调控的重点调控对象是完全必要的。从去年开始，我国通过紧缩房地产信贷、土地市场治理整顿等政策措施来遏制房地产业投资增长过快及房地产价格上涨过快的势头，目前已经取得了一定的效果。今后一个时期，各级政府部门，特别是一些地方政府必须高度重视房地产泡沫对经济的危害，加大调控力度，坚决把经济过热的源头——房价涨幅降下来，把一些地区过高

的房价降下来，从根本上巩固宏观调控的成效。在某种程度上说，宏观调控能否有效防止局部行业过热出现反弹，其中的关键就是要继续加强和完善对房地产业的调控。

调控房地产关键要调控好房地产的供求关系，必须坚持两手抓，一手调节供给，一手调控需求。调节供给，就是要千方百计增加适合中等收入群体购买的商品房的供应。过去一段时间的调控中，对房地产开发在土地供应、贷款等方面加大了“压”的力度，但在“保”供应方面做得不够，要尽快改革土地使用和批租制度，继续加大普通商品住房的供地量，实行定向招标，定向供地，适当保证资金的供应，鼓励开发商开发居民买得起、住得起的商品房，房子的单位面积价格和房型都要适合中等收入家庭的需要。同时，要多渠道，建设比较发达规范的住房租赁市场，政府手中必须要有一定量可供出租给困难家庭的房源，象纽约市曾经在一个相当长的时间拥有大量房租水平受控制的出租房屋。上海建设廉租住房体系的做法也应该在全国其他省市推广。

调控需求，要坚决打击投机、炒房需求的过快增长，引导居民住房消费的健康增长。政府必须采取更加强有力的行政措施，更加严厉打击房地产市场投机炒作、哄抬房价的行为，坚决抑制中低价普通商品房价格过快上涨。一些省市地方政府在控制房地产市场上炒楼花、囤积居奇等行为方面作了有益的探索，如严格限制期房转让，暂停预购商品住房在取得房地产权证前的转让行为；实施房地产交易合同网上备案制度，新增楼盘全部上网销售，增加市场信息和市场交易的透明度。这些可以在全国逐步推广。金融机构要切实实施好央行和银监会已公布的政策——提高二次购房者的首付款比率，还应按购房次数逐渐递增首付款比率，提高贷款利率。

从国外调控房地产的经验看，加息是有效调控需求、调控房地产的关键。同时，有关部门应抓紧研究征收房产税或物业税等调控房地产市场的有效措施，在舆论上加强对消费者预期的正确引导。

文章来源：《中国经济时报》

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

转载务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