

【产业政策】

我国房地产价格持续上涨的原因分析

黄启云

(中国社会科学院经济研究所, 北京 100836)

[摘要] 我国房地产价格在2004~2013年10年间持续上涨, 甚至是愈调控愈猛涨, 远远超出居民和实体经济的承受范围。本文试从四个方面来分析房地产价格持续上涨的原因, 一是房地产经济的供求因素, 二是宏观经济因素的负面效应, 三是制度性因素, 四是社会因素。对于这种种原因, 迫切需要社会各阶层形成共识。

[关键词] 中国房地产 持续上涨 原因分析

[中图分类号] F299.2 [文献标识码] A [文章编号] 1004-6623 (2014) 01-0094-04

[作者简介] 黄启云 (1973—), 女, 河南确山人, 经济学博士, 中国社会科学院经济研究所博士后, 研究方向: 城市化与房地产经济发展、世界经济、宏观经济学。

2004~2013年这10年间, 中国房地产价格整体上看, 是持续快速上涨的, 远远超出了一般工薪阶层的承受能力, 政府的多次宏观调控也未能奏效。本文尝试对中国房地产价格持续10年快速上涨的原因进行探讨。

一、供求因素

自1998年开始推行住房改革政策以来, 我国逐步取消福利分房, 推行住房市场化, 房地产价格持续上涨的原因, 自然离不开其供求因素。

(一) 供给因素

房地产开发建设的特点、土地供应的限制, 致使房地产供给有限, 在住房需求持续增加的背景下, 房价上涨。

1. 房地产开发建设的特点, 致使房地产供给有限, 跟不上同期需求。一个楼盘的开发时间一般需

要3~5年, 动辄上亿元资金。这就使房地产供给需要较长的时间, 供给有限, 跟不上同期房地产需求的增长, 也成为房价上涨的一个因素。

2. 土地供应的限制, 致使房地产供给有限。房地产开发多集中在城镇或城镇周围, 要占用大量优良的可耕地, 这就往往与中国“18亿亩耕地不动摇”的政策红线相冲突。加上农地的征用与补偿, 国有土地的招标拍卖, 耗时耗力。

3. 房地产业具有半垄断性质, 房地产开发商往往变相减少住房供应, 囤积提价。为了维持垄断利益, 房地产开发商往往通过捂盘、捂地等手段, 变相减少住房供应, 加剧了房价上涨。

(二) 需求因素

1. 居住需求

我国处于城镇化的快速发展期, 每年都有大量劳动人口进入城市, 这些新人口都会形成对所在城市的住房需求, 并带动对配套服务设施及商住楼

的需求，房地产的价格上涨空间大。

我国保障房制度起步较晚，保障房建设需要相当长的时间，才能逐步发挥影响房地产市场供求的作用，一些不具有购房能力的中低收入者，在市场房租过高的情况下，被迫加入购房大军。

2004~2011年间，中国房地产价格持续上扬，尤其是自2009年下半年以来，中央政府出台一系列严厉的房地产调控政策，但是收效甚微，反而出现了“越调控、越暴涨”的奇特现象。一些本来不急于改善住房的居民提前购房，出现了房价多年持续上涨形成的“恐慌性购房大军”，甚至出现了一些家庭购房户主为未成年人的现象。这些过于提前、超前的房地产消费行为，变相加大了房地产需求。

2. 投资与投机需求

除了房地产的居住性消费需求外，中国还存在庞大的对房地产的投资与投机需求，这也助推了房地产价格的上涨。

由于缺乏多元的投资渠道，大量社会闲余资金涌向房地产业。近10年里，中国房地产的投资性需求不断上升，推动房价上涨，进而再次导致投资需求上升，形成了房价上涨与投资需求上升加速循环的现象。

同时，投机需求膨胀是推动中国房地产价格持续上涨的直接诱因。2008年全球金融危机后，出口下滑，国内资金缺乏合适的实体经济投资领域，大量转投价格不断上涨的房地产经济。个人储户在存款负利率情况下，也通过较高收益率的银行理财产品流入房地产经济。

另外，2008年金融危机爆发后，各西方发达国家为了刺激经济，增发货币并长期保持接近零利率的低利率，资金通过各种途径流入了中国的房地产市场。

二、宏观经济因素

(一) 货币超发的通货膨胀背景，形成房地产价格持续上涨的基础与诱因

主要表现在以下几个方面：

1. 土地稀缺下房地产天然的增值性容易吸引资金流入，诱发房地产价格上涨。居住是一个人最基本的生存需求，与企事业发展相关的生产条件和办公条件的改善，也直接与房地产密切相关。由于土

地的有限性，人们对房地产价格的上涨历来就存在着乐观的预期。经济发展处于上升时期时，许多非房地产企业和私人投资者大量投资于房地产，推动了房地产市场交易的火爆。

2. 长期通货膨胀会形成房地产价格上涨趋势。一国经济高速增长时期，往往伴随着高通胀。中国这10年经济高速增长，通货膨胀自然是“水涨船高”，加上缺乏有效对抗通胀的市场经济手段，房地产不断升值，吸引愈来愈多的投资人进入房地产市场，更是推高了房地产的价格。而我国市场调控手段目前不很健全，很多时候仍然惯性地选择行政命令手段来调控房地产市场，如限购、限价、限贷等政策，这些行政调控手段在实施过程中往往被扭曲，其效果大打折扣。

3. 金融监管不力，致使宏观调控容易造成过度放贷。金融机构过度放贷是房地产泡沫产生的直接助燃剂。充足的资金支持是房地产价格长期持续上涨的必要条件，没有银行等金融机构的配合，就不会有房地产价格长期上涨。

2008年金融危机后，中国的出口开始下滑，实体经济生存艰难。在利益驱使下，金融业开始转向房地产业，加大了对地方政府土地出让、园区开发等房地产相关业务的地方融资平台、开发商和购房个人放款，并将这部分贷款作为高收益、低风险的优质资产。实际上这些贷款是长期性的具有房价波动风险的贷款，银行运用的却是银行储户的短期存款，这就形成了银行信贷资产的期限错配——短期负债用于长期资产。银行业对房地产业长期的资金投入，客观上助推了房地产价格持续上涨。

(二) 金融业规避贷款监管，助推房地产在充足资金支持下硬挺提价

2010年政府出台针对房地产经济调控的有关信贷政策后，金融业为了逐利，维持原有房地产贷款的到期续贷，采用银行理财金等金融创新业务来规避有关政策及金融监管，透过银行表外业务间接将大量资金投向房地产相关领域，变相发放房地产业务贷款，形成了目前庞大的银行表外业务风险。

(三) 一些不法房地产业者通过各种手段变相提高房价

一些房地产业者，利用理财业务、信托业务规避监管机构对房地产业的金融监管，同时，采取“阴阳合同”、虚假宣传、预售制下实际交工质量

下降、增大公摊面积等建筑面积计算猫腻、捂盘、囤地、抬高老楼盘附近新购地价格等手段，抬高已建楼盘的售价。甚至不惜出重金雇佣“经济学家”、媒体知名人物出面为房地产价格上涨辩护，为房地产业逃避政府监管出谋划策。

三、制度因素

房地产价格持续上涨，还存在一些制度性因素，现有土地制度为房地产土地供应制造了障碍与寻租空间。农地不能直接入市，农民的土地利益得不到有效保护，为地方政府提供了“土地财政”的空间。除此之外，制度因素还有以下问题。

（一）缺乏个人房地产税收制度，大量不规范的税费政策，造成房地产需求旺盛，房地产成本与价格不断上升

房地产的取得、交易、流转环节税费较多，这些税费往往被转嫁给购房者，而在持有房产方面的税种缺乏，不利于打击炒房交易，无法长期有效地抑制房价非正常上涨。

欧美国家实施比较完善的房地产法律法规，实行土地私有制，承认个人合法的土地及房产所有权，土地及房产供给充足。在这些国家，房地产行业是竞争性行业，居民可以自由进入房地产行业，不存在非常暴利的情形，即使是2001～2005年房价高涨时期，房地产业的收益率仍然低于高科技行业及金融业的平均收益率。同时，欧美国家实施房地产保有税制、房地产转移税制。这些与房地产有关的税收，加大了房产的持有成本和转让成本，使得房地产，特别是民用住宅类的房产炒作空间压缩，投资空间有限，房地产上涨空间受限。目前虽然美国房价已经跌落至历史低点，但高额的物业税却成为挡在购房团面前的大山。

（二）地方政府的土地财政，推高了土地价格和房价

在分税制背景下，地方财源减少，工业欠发达地区，更是财政窘困，土地财政收入成为地方政府的一个重要财源。2008年经济增速回落，地方财政更加依赖土地财政。于是出现了执行中央政策不积极，或者变相出台抵消政策效力措施的现象。这也是导致调控政策失效的一个重要原因。此外，长期缺乏的保障房制度建设，也迫使那些本应该进入保

障房的阶层，被迫进入商品房购房大军，增加了房地产需求，助推了房价上涨。

（三）目前对房租的调控措施及租房者的权益保护措施缺乏，致使房租不断飙升，迫使一些没有购房能力、本来打算长期租房的中低收入被迫加入购房大军

我国收入分配差别大，在目前缺乏有效投资渠道的情况下，部分高收入人群争购黄金地段的高端住房，抬高了整个房地产市场的价格。而且，房屋租赁市场不规范，缺乏租金上涨的调控机制，对租户权益无法保护。在房价上涨时期，出租人往往选择卖房或提高租金，使原本打算租房居住的个人难以承受，而选择购买住房。

（四）房地产业承载的特殊功能，迫使城市居民承受高房价

我国房地产业承载着一种特殊的功能——居民户籍及社会共同服务等方面的社会管理。居民户籍往往与住房捆绑，与相关居民生活福利捆绑，如购买汽车等要求当地户籍、购买自有住房才能真正落户，子女才能在自有住房区域内的公办学校入学；个人社会保障和生活保障（当地户籍人口才有的最低生活保障金）、就业、教育、医疗等，都与户籍挂钩，从而间接与自有住房与房地产相关。这就等于说，自有住房与政府对居民进行社会管理捆绑，出现了自有房屋的居住功能与居民社会管理功能的捆绑。在当今城镇化加速的情况下，迫使一些来城市谋生、原本租房的中低收入阶层，在尚缺乏社会保障的形势下，为了获取城市户籍与城市公共福利而购买高价的商品房。

与中国相对比，欧美国家有比较完善的社会管理与保障制度，个人有在国内完全的自由迁移权和平等的受教育权，不需要通过购房来取得居住、落户和社会保障及社会公共服务（如子女教育）资格，大大降低了对自有房产的需求。

四、社会因素

除了上述供求因素、宏观经济因素、制度因素外，中国房地产价格10年持续上涨还存在着社会因素。

（一）对住房的消费习惯与社会心理

中国自古以来就崇尚“安居乐业”的生活理念

与信条，对拥有住房的安定感要求非常强烈。社会的文化心理和风俗习惯，也迫使年轻人早早进入购房大军。

（二）房地产的社会财富分配效应助推房价上涨

房地产的社会财富分配效应，迫使中国一些不具有购房能力的居民为了积累财富而通过贷款购房来做投资，这也推高了房价。房地产作为抗通货膨胀的保值品和增值投资品，在高通货膨胀时期会形成社会财富的重新分配，加剧社会财富分配不公和差距拉大。在通货膨胀持续和房价长期上涨的情况下，拥有一套或多套自有房产，就意味着自有财富快速上升，而没有房产的阶层面对不断高企的房价，自有货币资产快速贬值。这种分配形势加剧了中低收入者的恐慌心理，而超越自身购买能力去贷款买房来做投资。

（三）房地产价格上涨带来的受益群体增多并多元化，形成中国新的社会阶层与民意博弈，加大了政府调控难度

房地产资产的社会财富分配效应，使中国社会出现了有房阶层或抗房价调控阶层，政府调控政策的效力大减。在通货膨胀时期，高收入阶层，以至中低收入阶层也因有无房产、房产多少而形成不同的群体。有房或多房阶层，尤其是大量举债购房的群体，急切盼望房价继续上涨来实现自身的财富积累，往往抵触中央控制房价的政策。

高房价会带来一系列严重的后果。首先，高房价引发“房奴”、“蜗居”、“蚁族”、“鼠

族”等社会现象，导致社会问题突出。其次，高房价会挤压一般工薪阶层的消费能力，不利于刺激内需。第三，高房价下房租（包括住宅租金、厂房租金和商铺租金）高企，会提高民众生活成本和企业生产成本，加大中国的通货膨胀压力，也会吸引大量金融资源和社会资本流入房地产行业，进一步削弱本来就因出口不振而疲惫的制造业，带来社会资源错配问题。第四，房价持续上涨，会继续使有房者财富越来越增值，财富越来越多，无房者储蓄越来越贬值而财富不断缩水，越来越买不起房，使社会财富差距进一步扩大，进一步激化社会矛盾。而要解决这些问题，就需要政府和社会各个阶层达成共识，通力合作，有力调控房地产，打破房地产价格持续上涨的循环怪圈，使房地产价格回归正常水平，走上良性循环的道路。

政府应建立健全有关制度与政策措施，去除房地产本不应有的社会管理功能与公共福利职能，完善宏观调控措施，加强金融监管和房地产业监管，建立健全保障房制度，加强租金调控政策和租户权益保护体系。

【参考文献】

- [1] (英)克里斯·哈曼(著)，嵇飞(译).次贷危机与世界资本主义危机[J].国外理论动态,2008(7).
- [2] (美)威廉·弗莱肯施泰因(William A. Fleckenstein), (美)弗雷德里克·希恩(Frederick Sheehan), 单波译.格林斯潘的泡沫：美国经济灾难的真相[M].中国人民大学出版社,2008(9).
- [3] 印华,赵新华,张鹏越,胡彬.国外房地产的税制与税费政策及其启示[J].财经研究,1999(6).

An Analysis of Permanent Price Hikes of Real Estates in China

Huang Qiyun

(Institute of Economics, Chinese Academy of Social Science, Beijing 100836)

Abstract: Chinese housing prices have been soaring since 2004. Although more and more regulations have been carried out, the housing prices became higher and were out of control. Thus the housing prices were far beyond urban residents' purchasing power and tolerance range of real economy. However, the Chinese real estate prices were able to be sustained and continue to rise for ten years. The soaring housing price became to a serious problem in China. The thesis analyse the causes of rising housing price from four perspectives: market factors, macroeconomic factors, institutional barriers and social factors. It's urgent to come up with some countermeasures to adjust the housing market and bring it back on the normal track in the longrun.

Keywords: Chinese housing prices, continuance soaring price, affect factors

(收稿日期: 2014-02-10 责任编辑: 靳叶)