

# 中国房地产市场协调发展探析

李景国

(中国社会科学院 城市发展与环境研究中心,北京 100732)

**摘要:**经历了一年左右以销售量萎缩为主要特征的调整后,土地一级市场“地王”频现,商品房销售量大幅反弹,一些城市的商品房价格快速上涨,许多人担心房价上涨失控。中国房地产业因未来经济发展、城市化加速等,具备向好的客观条件,但发达国家房地产市场走过的历程告诉我们,房地产市场具有起落周期,中国房地产市场应极力避免大起大落,而协调发展是房地产市场平稳健康发展的基础。

**关键词:**协调发展;房地产业;健康发展;周期

**中图分类号:**F293.3

**文献标识码:**A

**文章编号:**1674-3199(2009)05-0080-04

## 一、国内房地产市场调整的警示

经历了一年左右以销售量大幅萎缩为主要特征的调整后,目前房地产市场已经回暖,在一线城市甚至出现价格过快增长势头。根据国家统计局公布的全国房地产市场运行情况报告,2009年以来全国商品房和商品住宅销售面积同比逐月一直增长(见表1),且增幅逐月增大。

表1 2009年前8个月商品房及商品住宅销售面积同比变化(%)

时间	1-2月	1-3月	1-4月	1-5月	1-6月	1-7月	1-8月
商品房销售面积	-0.3	8.2	17.5	25.5	31.7	37.1	42.9
商品住宅销售面积	1.1	8.7	18.6	26.7	33.4	38.8	44.5

资料来源:国家统计局

从表中可以看出,1~2月全国商品房销售面积同比增长为-0.3%,但1~8月同比增长达到42.9%;1~2月全国商品住宅销售面积同比增长1.1%,而1~8月同比增长44.5%。可见,今年以来无论商品房还是商品住宅,销售量均出现大幅增长。销售价格(见表2)同比虽然上半年一直处于负增长,但6月份开始由负转正。从表中可以看出,2月份房屋和新建住宅价格同比增长分别为-1.2%和-1.8%,而8月份分别达到为2%和1.5%;销售价格环比无论是商品房还是商品住宅,早在3月份即开始出现正增长且增幅逐步扩大。

收稿日期:2009-09-22

作者简介:李景国(1957-),男,河北元氏人,中国社会科学院城市发展与环境研究中心研究员,中国社会科学院研究生院教授,博士生导师。

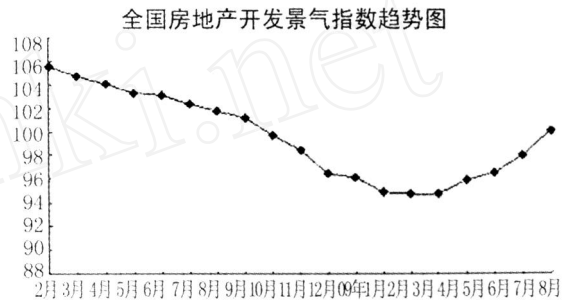
表 2 2009 年前 1~8 月房屋、新建住宅销售价格同比及环比变化 (%)

时间	比较方式	2 月	3 月	4 月	5 月	6 月	7 月	8 月
房屋	同比	- 1.2	- 1.3	- 1.1	- 0.6	0.2	1.0	2.0
	环比	- 0.2	0.2	0.4	0.6	0.8	0.9	0.9
新建住宅	同比	- 1.8	- 1.9	- 1.7	- 1.3	- 0.6	0.3	1.5
	环比	- 0.2	0.1	0.3	0.7	0.8	1.1	1.1

资料来源:国家统计局

房地产开发景气指数也从 2009 年 3、4 月份开始逐月回升(见图 1 的全国房地产开发景气指数趋势),同样反映出房地产市场回暖态势。

但是,在销售量、价格、景气度显示回暖的同时,全国房地产开发企业完成土地购置和土地开发等指标同比依然处于下降态势。今年 1~8 月,全国房地产开发企业完成土地购置面积 18631 万平方米,同比下降 25.3%,完成土地开发面积 14920 万平方米,同比下降 9.7%;而另一方面,土地市场“地王”频现,一线城市地块流拍绝迹。上海 2009 年 5 月推出 6 宗住宅用地,3 宗地块成交价超出底价 60%,其他 3 宗超底价 29%,2009 年 9 月初,徐虹北路 8 号地块最终楼板价高达 23244.6 元/平方米,超过了前期“单价地王”长宁区周家桥街道 91 街坊地块拍出的楼板价 21983 元/平方米。北京土地一级市场也不断出现新地王(如朝阳区广渠门外 10 号、15 号地)。<sup>[1]</sup>



资料来源:国家统计局

图 1 全国房地产开发景气指数趋势图

土地一级市场“地王”频现,商品房销售量大幅反弹,楼市再现彻夜排队景观,许多城市尤其一线城市商品房价格快速上涨,使许多人担忧房价将进入新一轮上涨通道。同时,为应对金融危机包括中国在内的世界主要经济体采取了十分宽松的货币政策和扩张性的财政政策,人们也担心充裕的流动性引发通胀,而通胀会导致房地产价格上涨、形成泡沫,泡沫破裂必然导致房地产价格大跌。

房地产市场大起大落是国民经济健康发展的大敌,国内房地产市场 2008 年下调、2009 年快速反转回暖的态势,引发人们对市场大起大落的担忧,对我们具有警示意义:需要未雨绸缪,采取措施促进房地产市场协调发展,防止房地产市场大起大落。

## 二、国际房地产市场起落周期的启示

毫无疑问,中国房地产市场具备未来依然向好的客观条件,但发达国家房地产市场走过的历程告诉我们,向好的客观条件难以抗拒房地产市场的起落周期,有大起,才有大落,避免大落首先要预防大起。

许多学者和业界人士认为中国房地产市场未来向好,其信心主要来自于未来经济仍将持续快速发展和城市化。从未来经济发展看,十七大报告提出:“实现人均国内生产总值到 2020 年比 2000 年翻两番。”有专家计算实现这个目标,GDP 年均增长 7.5% 左右。诺贝尔经济学奖得主福格尔认为,在未来几十年中国经济仍将可以保持 8% 到 10% 的增长速度。按照库兹涅茨理论,经济增速在 5%~8% 之间房地产会稳定发展,经济增速在 8%~10% 之间房地产会高速发展。<sup>[2]</sup>从城市化看,2008 年中国城市化率达到 45.7%,未来峰值人口约 15 亿,若城市化水平达到 75% 进入稳定期,城市人口即为 11.25 亿,城镇人口将还要增加 5 亿多,年均增加约 1200 万,这将带来房地产市场的巨大需求,更何况还有大量改善性住房需求。因此,经济发展与城市化将支撑中国房地产业未来向好发展。

但是,房地产市场有其周期起落规律,具备向好发展的客观条件并不表明不会有起落,美、日两国房

房地产市场发展的历程充分说明这一点。美国和日本在城市化和经济快速发展时期,仍然经历了多个房地产市场起落周期。美国自 1870 年以来,房地产市场共经历了 8 个周期。<sup>[3]</sup>周期时间有长有短,平均长度为 17.8 年,因此许多人将 18 年看成美国房地产市场周期的一般长度。1870 年以前,美国基本上还处于传统的农业社会,1870 年至 1940 年美国的工业化迅速发展,大量人口向城市转移,城市规模也不断增大。1870 年美国开始工业革命时,城市人口所占的比例不过 20%,到 1920 年其比例升到 51.4%。日本“二战”后经济快速发展,伴随着城市化过程,其房地产市场也经历了 6 个起落周期,平均周期长度约 9 年。美国 1955 年住宅投资价格指数为 34.4,1965 年为 44.5,上升幅度并不大,直到 2005 年美国住宅投资价格指数才上升到 135.4,涨到 1955 年的 3.94 倍。日本房地产上升的速度过快过猛,在第 5 个周期,其房地产价格比基期上升了 4 倍,最终导致房地产泡沫非常严重,房地产泡沫破裂拖累整个经济进入萧条。尽管美国房地产市场与日本相比涨势较缓,但最近几年不当的房地产金融政策、金融衍生品的“滥用”助长投机等,也使得美国房价大跌,导致金融危机并对全球经济造成了巨大冲击。

美国虽然正经受着经济危机、日本经济出现较长时间的低迷萧条,但它们的经济实力、人们的生活水平仍然远高于其他国家。而中国是发展中国家,国家综合经济实力虽然增长迅速,但人均 GDP 及国民生活水平还很低,倘若因房地产市场大起大落引发经济出现较长时间低迷,不仅严重影响人们生活水平的提高、影响社会稳定,而且有可能使我们错失发展的战略机遇期,拖累、延缓中华民族的复兴和崛起。

市场大落是因为有大起,预防大起才能避免大落,国民经济健康发展需要房地产市场平稳发展。

### 三、房地产市场发展需要协调的主要关系

房地产业不是孤立存在的,其发展必须与其他因素相协调,协调发展才能使房地产业自身平衡、稳健和可持续发展,并促进整个国民经济又好又快发展。

首先,房地产业的发展必须与经济发展相协调。经济发展是房地产业发展的最根本支撑,房地产业的发展必须与经济发展相协调。所谓协调,不仅包括房地产业发展的速度、规模等方面与经济发展相协调,也包括房地产业与其他部门特别是与其关联的部门发展相协调。

其次,房地产业发展要与城市化相协调。城市化为房地产业发展提供需求支撑,但房地产业发展的速度要与城市化速度相协调。事实上,城市化是经济发展的结果,城市化对房地产业的支撑是经济与房地产关系的具体表现之一。

第三,政府与市场在房地产业发展中的作用要相协调。正确运用政府调控和市场机制两个手段,在房地产市场发展过程中政府调控手段的使用与发挥市场自身调节机制相协调,市场提供住房与政府为低收入家庭提供政策性住房相协调。

第四,供给与需求要相协调。供给与需求的协调不仅需要供求总量的协调,也需要供求结构的协调,满足不同层次收入家庭的需求。另外,供给与需求相协调不仅要体现在商品房本身的供求方面,也要体现在土地的供求方面。

第五,房地产发展与金融发展相协调。房地产发展要与金融发展相协调,保障金融体系安全。房地产投融资方式、规模、创新要与国家金融体系、资本市场发展等相协调。

第六,近期目标和中长期目标相协调。不同时期,协调发展的重点有所不同,需要根据当地实际有重点有针对性地进行调控使房地产协调发展,但短期协调应与中长期发展目标相一致,使近期目标与中长期目标相协调。

### 四、促进房地产市场协调发展的主要对策

首先,做好房地产业发展规划。房地产业发展规划既要有中长期规划,也需要短期规划,特别要与每五年都要编制的经济社会发展规划相结合,将房地产发展规划纳入经济社会发展规划中。一方面使规划

更好地与其他规划衔接,另一方面提高房地产规划的权威性。房地产业发展规划应有全国性规划、省级规划和各城市的规划。房地产业发展规划应与相关规划相衔接,如土地利用总体规划、城市规划、交通规划、基础设施规划等。房地产业发展规划当然应为指导性规划,而不是指令性规划。房地产业发展规划的编制有利于解决供求矛盾,使开发商、消费者具有房地产业发展的明确预期。近年虽有一些城市开始编制房地产业发展规划,但存在内容不全面、目标不明确或目标制定的不合理、不科学等问题。

其次,完善信息披露和预警制度。充分利用现代信息技术手段完善房地产市场信息系统和监控预警系统,有利于全面系统地准确把握市场真实情况,为房地产投资和消费者购房提供方便,保证政府宏观调控的有效性。尽管信息披露和预警制度已经建立多年,并在逐步完善,但存在诸多问题。如数据采集、市场监控、信息披露等制度不完善;信息披露不充分、不科学,导致公众猜疑、数据打架等现象;宏观层面的信息多,涉及消费者利益的微观层面信息少;等等。信息披露应满足政府、开发企业和消费者的不同利益需求,真实、可靠、实用。因我国还没有经历过真正的房地产市场周期,对房地产市场的认识还不够深入,建立科学、实用、有效的预警制度难度较大,需要摸索和探讨。

再次,调控房价,避免房地产市场大起大落。从宏观经济全局分析房地产市场,努力把握国民经济与房地产市场波动的规律性,使房地产市场调控为经济平稳较快发展服务,避免房地产市场大起大落,尤其要严防房地产价格的剧烈波动传导至虚拟经济和其他行业。有人认为,政府管政策房,不应调控市场房的价格。笔者认为,政策房在我国占比很低,市场房价的剧烈波动足以影响经济平稳发展,即使从国民经济稳定发展角度,政府也应该调控房价。根据中国国情,应该始终贯彻限制投资、打击投机的政策和措施,防止因投机导致市场波动。

除上述措施外,房地产市场应提供多元化产品,尤其应重视大量提供普通商品住宅,重视政策性住房的建设;改善城市经济结构,改变城市过度依赖地产财政的尴尬局面,使城市经济可持续发展。同时应重视社会分配中的公平问题,经济社会发展中效率与公平并重;维护良好的市场环境,健全法制机制,维护市场供求双方的权益。

#### 参考文献:

- [1] 朱楠. 5月全国土地市场频现“地王”京沪住宅用地无一流拍[EB/OL]. (2009-06-12). <http://business.sohu.com/20090612/n264483024.shtml>.
- [2] 西蒙·库兹涅茨. 各国的经济增长[M]. 北京:商务印书馆,1990.
- [3] 邱强,叶德磊. 美日房地产周期特征的比较[J]. 国外理论动态,2007(12):76-80.

[责任编辑:刘梅康]

## On the Coordinated Development of China's Real Estate Market

LI Jing-guo

**Abstract:** Experiencing the adjustment characteristic with the sales atrophy for one year or so, in the land primary market the “primelot” appeared frequently, the commercial residential building rebounded sharply, some of prices of the urban commercial residential building increased quickly, many people worried about losing of control on the housing price. Because of the future economic development, the accelerating urbanization, Chinese real estate industry has the objective conditions towards better. While the history of the real estate market in developed country told us that the real estate market has ups and downs cycle and Chinese real estate market should avoid dramatic ups and downs. The coordinated development is the base of the smooth and healthy development for the real estate market.

**Keyword:** Coordinated development; Real estate; Healthy development; Cycle

## 本期部分新作者简介



**李景国** 现任中国社会科学院城市发展与环境研究中心研究员，中国社会科学院研究生院教授，博士研究生导师，中国房地产蓝皮书（中国房地产发展报告）副主编（No1-4）、主编（No5-6）；兼任中国城市经济学会理事。曾在联合国开罗人口中心留学、在法国南特大学做访问学者。出版著作20多部，发表论文超过百篇，主持完成各类课题数十项。科研成果中有6项获省部级科技进步奖、优秀成果奖和对策研究奖。



**施文青** 现任福州大学人文学院教授；兼任中国写作学会副秘书长、福建省写作学会副会长。主编或参编了《当代佳作欣赏》《实用写作教程》《中国写作理论辑评》《中国王侯全传》等7部著作；发表学术论文20余篇。主持或主要参与了《新农村建设中的农民需求与政府职能》《社会转型期新闻价值观念的演变与发展研究》《文学生产与消费的社会化综论》《素养教育背景下文学读写教育新探》等福建省社科规划或教育厅科研项目课题多项。