

我国房地产市场特征和影响房价的因素分析

赵志君

(中国社会科学院 经济研究所 北京 100836)

内容提要: 本文重点分析了我国商品房市场发展的整体状况和结构特征以及我国房地产市场的本质特征和影响房价的十五个因素, 得出以下几点结论与判断: 我国大部分存量住房类似股票市场的非流通股, 剩余的流通二手房, 特别是中心城区的二手房资源随着城镇化的推进, 越来越稀缺, 极易被投资投机势力操纵, 出现非理性上涨; 我国房地产价格的上涨是结构性的, 是十五个因素综合影响的结果, 全国范围内并不存在系统性的房地产价格泡沫; 由于文化传统和计划生育政策的影响, 用惯用的房价收入比和租售比来衡量房地产泡沫, 不适用于当下的中国。

关键词: 房地产; 市场特征; 影响因素

中图分类号: F299.23 文献标识码: A 文章编号: 1007 - 8576(2019)01 - 0005 - 08

DOI: 10.16716/j.cnki.65-1030/f.2019.01.001

一、引言

对我国房地产业的状态和价格走势的判断众说纷纭, 学界大体而言可分成两派: 一派是长期唱空派, 代表人物有谢国忠、马光远、易宪容等。最坚定的看跌派代表人物谢国忠(2004)认为, “中国的房地产是一个巨大的泡沫。”另一派为长期看多派, 代表人物有任志强和钟伟等, 任志强(2007)指出, “2009年下半年房价将暴涨”。事实表明, 2010年是我国房价暴涨的一年。2010年北京房价涨幅达42%, 广州涨幅为23%, 全国平均涨幅为9.9%。2015年降息等救市政策启动了新一轮房价上涨, 深圳房价每平方米上涨13500元, 涨幅达48.3%。2016年钟伟等(2016)认为, “在不发生重大的战争、政治事件、自然灾害等前提下, 房价原则是上涨的”。2017年房价仍然看涨, 据统计, 2017年2月份与2015年同期相比, 全国35个省会城市、直辖市和计划单列市的新建商品住宅价格增长了18%, 深圳、合肥、南京、厦门、上海的涨幅在40%~50%之间, 北京、杭州、广州、郑州、福州、武汉、天津、石家庄、济南、长沙的涨幅在20%~40%之间, 南昌、宁波、南宁、青岛、西安、重庆的涨幅在10%~20%之间, 其他15个城市的涨幅均低于10%。

对于房地产泡沫的判断也没有统一的观点。杨德才(1998)通过分析1992年—1993年的经济过热和海南房地产泡沫破裂的教训, 剖析了东南亚金融危机与房地产和银行信贷的关系, 并指出了东南亚金融

收稿日期: 2018 - 09 - 20

基金项目: 国家自然科学基金项目“中国—中亚货币合作与人民币区域化和国际化研究”(71263050); 中国社会科学院创新工程项目“收入分配与经济增长和社会福利”

作者简介: 赵志君(1962 -), 男, 研究员, 博士生导师, 研究方向: 宏观经济、国际金融。

危机对中国的借鉴意义。朱小棣(1999)通过总结美国房地产发展的经验教训,肯定了我国改革初期大力发展经济适用房的做法,提出了房地产大众化是防止房地产泡沫的正确道路。顾云昌(2002)认为,当时中国房地产市场处于“高火”状态,建议未来要防止“过火”。王铮(2002)认为,中国大部分房地产开发商资金链面临断裂的危险。倪鹏飞(2004)根据预期收益贴现理论认为,中国房地产已经徘徊在泡沫边缘。孙明春等(2010)认为,2009年以来暴涨的房价在2010年势必会经历一轮较大的回调,降幅或达10%~20%。叶楚华(2010)预测,“房产泡沫撑不过四年”。陈进国等(2011)应用Campbell and Shiller(1988)的模型,实证分析了我国房地产市场的价格租金比,得出了我国房地产泡沫长期存在的结论。清水爱樱美(2012)认为,中国当时的房地产市场与日本泡沫经济有些相似之处。魏雅华(2012)认为,中国楼市已经进入熊市,完全有可能熊三到五年,或五到六年,跌幅可能在30%~50%。

与上述观点相反,郭媛萍、马文军(2003)认为,中国房地产大发展是符合国民经济发展要求的,是由需求拉动产生的,因而不会出现严重的泡沫。陆晓逊(2004)认为,全球房价都在上涨,虽然国内许多城市的房价与居民家庭收入比超过10倍,个别城市甚至达到15倍~20倍,明显高于国际水平。但是,中国人均土地资源稀缺使人们愿意牺牲其他消费而增加住房方面的支出,这种现象很可能是正常的。吴坤岭(2004)从中国的人口规模、经济增长前景、中国土地的性质和政府宏观调控的有效性的角度,分析了中国房地产的特点和发展前景,得出的结论是,中国不会出现日本式的房地产泡沫。陈真诚(2010)从货币政策的角度指出,负利率和通货膨胀可能促使中国房价再涨。钟伟等(2014)发现,无论在高速增长阶段还是平稳增长阶段,大部分国家的房价都维持了较高的增长,只有德国和日本是个例外,在经济平稳增长阶段房价出现了下降。东亚的汇率波动和房地产泡沫带有很强的巴拉萨—萨缪尔森效应,即在出口导向型战略下,可贸易部门获得了优先增长和效率改善,东亚传统的高储蓄加上可贸易品支出占比的下降,导致了作为非贸易部门的房地产行业的较多资金流入和价格上升。张丽敏(2016)把中国的一线城市香港、北京和上海与国际一线城市纽约、东京的历史高点时的租售比做了对比,发现2008年纽约的租售比为350,1991年东京为500,1997年香港为550,2016年北京为800,上海为600。房价收入比依次是纽约20、东京26、香港40、北京33、上海34。但由此得出中国一线城市房价偏高的结论还为时过早,因为纽约和东京与香港、北京和上海具有不同的土地和税收制度,纽约和东京需要较高的物业税,而香港、北京和上海没有物业税(上海的物业税试点不具有普遍性)。相比而言,香港、北京和上海可比性比较高。另外,上海和北京与其他城市处在不同的发展阶段,预期经济增长率高于纽约、东京和香港。安田明宏(2016)比较了中、日两国之间的经济共同点和不同之处后认为,中国经济的中高速增长是由住房市场支撑的,政府出台的房地产政策往往能够及时奏效,中国不会如日本般进入“失去的20年”。张捷(2016)认为,2016年是房地产调整见底的拐点,一线城市确实是提前见底了。北上广的房价暴涨是结构性的而不是投机性的,是中国社会转型调结构的必然结果,是中国住宅在核心城市出现奢侈品的结果。

看多派的最终胜出引发了值得人们深入思考的具有现实意义的理论命题:为什么看跌派的预测错了?支撑我国房地产市场长期牛市的逻辑在哪里?长期牛市背后的支撑因素是什么?显然,弄清楚这些问题无论对投资者还是对政府都很有参考价值。本文根据我国房地产的一般发展状况、房地产业的一般特点和中国特色、房地产价格阶段性上扬态势和房价涨幅明显的结构性特征,归纳出支撑我国房地产长期牛市的五大类十五个因素。这十五个因素就是:一个增长预期、两大杠杆比率、三次垄断定价、四大成本推动和五大外溢效应。本文得出的结论是房地产长期牛市是以上十五大因素共同推动的结果,从全国范围看,购房负担系数在下降,房地产业并不存在明显的泡沫,中国的房地产市场与日本的房地产市场并不具有可比性。中国房地产牛市因市场化、城市化和人口流动而起,也必将随着城市化和人口

流动的结束而终结,但由于中国城市化进程还远远没有结束,经济增长潜力还在,结构性牛市还远没有终结。

二、我国商品房市场发展的整体状况和结构特征

2000年—2016年,我国的各类商品房成交均价呈持续上涨的态势。从分类看,别墅、高档公寓价格涨幅最大,其次是住宅商品房,其他类商品房的涨幅都在3倍以下。

从变化趋势来看,我国房价格局是经过五轮上涨之后形成的。以与民生关系最密切的商品住宅为例,2000年—2003年,房价增幅呈缓慢稳步上升的态势,涨幅控制在5%以内。2004年—2005年为第一轮加速上升阶段,涨幅分别达到18.7%和16%。2006年涨幅回落至6.2%。2007年住宅均价出现了第二轮暴涨,增长了16.86%。2008年受国际金融危机的影响,房产成交均价曾一度微幅下跌1.9%。金融危机过后,在量化宽松货币政策和财政政策的刺激下,2009年出现了第三次上涨,涨幅高达24.69%。2011年和2012年货币政策略微收紧,房产价格平均涨幅回落至5%~6%之间。2012年—2013年,我国房地产价格出现四轮上涨,这两年的平均住宅价格涨幅分别达到8.75%和7.74%。2014年货币政策收紧后房价涨幅回落至1.42%。2015年和2016年我国房产价格涨幅分别达到9.1%和16.6%,是自2010年以来上涨幅度最大的一轮。

2016年我国的城市居民人均可支配收入是2000年的5倍,房价是2000年的3.35倍。这种收入和房价增长格局的变化,使城市居民人均可支配收入与每平方米房价之比从2000年3.22提高到2015年的4.82和2016年的4.67。如果不考虑地段和住房质量的差异,购买同样大小的住房,2016年要比2000年更容易了。

表1 全国历年住房商品价格

年份	房价 (元/平方米)	城镇人均可支配收入 (元)	房价增长 (%)	收入增长 (%)	收入与房价比
2000	1948	6280	-	-	3.223819
2001	2017	6860	3.54	9.24	3.401091
2002	2092	7702	3.72	12.27	3.681644
2003	2197	8472	5.02	10.00	3.856168
2004	2608	9421	18.71	11.20	3.612347
2005	2937	10493	12.61	11.38	3.572742
2006	3119	11759	6.21	12.07	3.769816
2007	3645	13786	16.86	17.24	3.781981
2008	3576	15781	-1.90	14.47	4.413031
2009	4459	17175	24.69	8.83	3.85176
2010	4725	19109	5.97	11.26	4.044233
2011	4993	21810	5.68	14.13	4.367967
2012	5430	24565	8.75	12.63	4.523999
2013	5850	26955	7.74	9.73	4.607692
2014	5933	28844	1.42	7.01	4.861621
2015	6473	31195	9.10	8.15	4.819249
2016	7203	33616	11.3	7.76	4.666944

资料来源:2001年—2017年《中国统计年鉴》。

按三口之家成套住房的购买力计算,2004年全国城镇人均可支配收入为9421元,三口之家的年可支配收入为28263元,每平方米商品房价格为2608元,平均一个三口之家买一套70平方米的简约两居

室的支出相当于家庭年可支配收入的 6.46 倍。2015 年全国城镇人均可支配收入为 31195 元,三口之家的年可支配收入为 93585 元,每平方米商品房价格为 6473 元,平均一个三口之家买一套 70 平方米的简约两居室的支出相当于家庭年可支配收入的 4.84 倍。2004 年全国平均一个家庭买一套 90 平方米的简约两居室的支出相当于家庭年可支配收入的 8.30 倍,而 2015 年一个家庭买一套 90 平方米的简约两居室的支出相当于家庭年可支配收入的 6.22 倍(见表 2)。这说明,从全国平均水平看,购房负担系数出现了明显下降。

表 2 全国平均城市居民收入、住房价格和购房负担的变化

年份	人均可支配收 入 (元)	三口之家 年收入 (元)	每平方 米 房 价 (元)	简约两居室 平均总价 (70 平方米)	简约两居室 平均总价 (90 平方米)	购买简约两居室支出 与家庭年可支配收入比
2004	9421	28263	2608	182560	-	6.46
2015	31195	93585	6473	453110	-	4.84
2004	9421	28263	2608	-	234720	8.30
2015	31195	93585	6473	-	582570	6.22

资料来源:2005 年和 2016 年《中国统计年鉴》。

从地区结构来看,全国的中小城市房价的绝对值和增幅都明显低于大城市。从 35 个大中城市居民收入、房价和购房负担情况看,2004 年 35 个大中城市家庭买一套 70 平方米简约两居室需要年限都超过了全国平均水平。

表 3 2004 年和 2015 年 35 个大中城市居民收入、70 平方米新房房价和购房负担情况

城 市	项 目		人均可支配收 入 (元)		每平方 米 房 价 (元)		70 平方米两居室总价 (元)		买一套两居室所需年限 (年)	
	年 份	份	2004	2015	2004	2015	2004	2015	2004	2015
深圳	27596	44633	6037	33661	422590	2356270	8.96	17.6		
厦门	14443	42607	5156	18928	360920	1324960	14.61	10.4		
北京	15638	52859	6232	22300	436240	1561000	16.31	9.8		
上海	16683	52962	8627	21501	603890	1505070	21.17	9.5		
福州	11436	34982	3368	11333	235760	793310	12.06	7.6		
杭州	14565	48316	7210	14748	504700	1032360	20.26	7.1		
广州	16884	46735	5660	14083	396200	985810	13.72	7		
天津	11467	34101	4760	9931	333200	695170	16.99	6.8		
石家庄	8622	28168	2470	7798	172900	545860	11.73	6.5		
海口	8981	28535	2330	7636	163100	534520	10.62	6.2		
太原	9353	27727	3050	7303	213500	511210	13.35	6.1		
大连	10378	35889	4241	8711	296870	609770	16.73	5.7		
南京	11602	46104	4960	11260	347200	788200	17.5	5.7		
合肥	8610	31989	2220	7512	155400	525840	10.55	5.5		
宁波	15882	47852	5900	11022	413000	771540	15.21	5.4		
武汉	9564	36436	2858	8404	200060	588280	12.23	5.4		
郑州	9364	31099	2650	7223	185500	505610	11.58	5.4		
兰州	7684	27088	2438	6089	170660	426230	12.99	5.2		
南昌	8690	31942	2777	6955	194390	486850	13.08	5.1		
长春	8900	29290	2191	6374	153370	446180	10.08	5.1		
昆明	9045	33476	3150	7178	220500	502460	14.26	5		
南宁	8060	29106	2817	6229	197190	436030	14.31	5		
青岛	11089	40370	4639	8437	324730	590590	17.13	4.9		

续表 3

城 市	项 目 年 份	人均可支配收入 (元)		每平方米房价 (元)		70 平方米两居室总价 (元)		买一套两居室所需年限 (年)	
		2004	2015	2004	2015	2004	2015	2004	2015
成都		10394	33476	2868	6584	200760	460880	11.3	4.6
哈尔滨		8940	30977	2574	6124	180180	428680	11.79	4.6
乌鲁木齐		9729	31500	2280	6142	159600	429940	9.59	4.5
济南		12005	39889	3172	7527	222040	526890	10.82	4.4
西安		8544	33188	3007	6221	210490	435470	14.41	4.4
贵阳		8989	27241	3100	4967	217000	347690	14.12	4.3
西宁		7626	25232	1821	4602	127470	322140	9.77	4.3
重庆		9221	27239	2732	5012	191240	350840	12.13	4.3
沈阳		8880	36664	2926	6416	204820	449120	13.49	4.1
银川		7984	28261	1930	4498	135100	314860	9.9	3.7
长沙		11021	39961	2825	5544	197750	388080	10.49	3.2
呼和浩特		10166	37362	1960	4946	137200	346220	7.89	3.1
平均		11087	35807	3627	9520	253872	666398	13.2	5.9

资料来源: 2005 年和 2016 年《中国统计年鉴》。

根据国家统计局公布的数据, 2015 年 35 个城市居民买一套 70 平方米简约两居室房屋所需要的年限普遍低于 2004 年, 最高的深圳需要 17.6 年, 最低的呼和浩特仅要 3.1 年(见表 3)。考虑到人民生活水平的提高对住房面积扩大的要求, 70 平方米的住房已经不能满足城市居民一般性住房需求, 国家提倡大力建设 90 平方米的宜居户型, 2015 年买一套 90 平方米的住宅需要的年限, 最高的深圳需要 22.6 年, 最低的呼和浩特仅需要 4 年。2015 年排在前三位的北京、厦门、上海和深圳等一线城市的城镇居民人均可支配收入分别为 52859 元、42607 元、52962 元和 44633 元, 商品住宅每平方米价格分别为 33661 元、18928 元、22300 元和 21501 元, 购买一套 90 平方米的住宅分别需要 22.6 年、13.3 年、12.7 年和 12.2 年的家庭年可支配收入。

在二手房市场方面, 根据国家统计局公布的 70 个样本大中城市的房价, 与 2004 年相比, 2015 年有 12 个城市的房价增长 20% 以上, 大部分城市房价相对平稳, 涨幅最大的前五个城市依次是合肥(52.4%)、北京(51.5%)、深圳(41.6%)、上海(40.4%)和南京(38.5%)。北京、上海、深圳的二手住宅价格已经跨越 5 万元/平方米的门槛, 其中北京二手房均价已经越过 6 万元/平方米, 达到 60738 元/平方米, 平均单套售价 701 万元, 中心城区已经越过 10 万元/平方米。

按照城市房地产开发由中心城区逐步向外围延伸的规律, 新建的商品住宅一般都以很大的比例分布在郊区, 中心城区的教育、医疗、交通、商场、娱乐等基础设施配套齐全, 而房地产的价格受此类基础设施的影响很大, 所以, 国家统计局公布的新建一手住宅与过去的一手住宅相比, 无论是质量还是价格可比性不高。只有同地段的二手房价格才具有可比性。但现有官方公布的二手房价格数据仍然受中心城区的影响比较大, 统计上并没有控制地理位置这个房价的核心影响因素。相对而言, 一些房地产中介公布的同一区域的二手房价格具有更高的可比性。

三、我国房地产市场的本质特征和影响房价的十五个因素

(一) 我国房地产市场的本质特征

任何国家的房地产都是关乎民生的大事。一般而言, 房地产有如下特点: 商品住宅是一种耐用消费品, 兼具消费品和投资品两种属性; 房地产居住和投资需求都与房地产信贷有关; 房地产是政府税收的主要来源; 房地产价格与公共基础设施建设有关; 房地产涉及众多产业链; 房地产行业具有局部垄断性。

除了房地产行业的一般特点之外,我国房地产市场具有其特殊性,表现在以下几方面:中国的土地市场是由政府独家垄断的市场;拥有自己的住房是中国人根深蒂固的观念;基于中国文化推测的中国家庭购买力与基于西方文化推测的西方国家家庭购买力相差很大。一般而言,西方国家家庭注重子女的独立性,西方国家家庭在子女成年后,父母并不承担为其购买婚房的义务。但在中国家庭,即使子女不要求父母承担买房责任,只要有能力,父母也将为子女买房,父母把帮助子女买房视为自己责无旁贷的责任。

(二) 影响我国房地产价格的十五个因素

本文把推动我国房地产价格长期上扬的因素归结为五大类共十五个要素,其中包括一个增长预期,两大杠杆比率,三次垄断定价,四大要素成本和五大外溢效应。

1. 一个增长预期。增长预期包括实体经济增长预期和虚拟经济增长预期两个方面。从实体经济层面看,我国政府着眼于两个一百年的奋斗目标,实现中华民族伟大复兴的中国梦,要求到2020年实现国内生产总值和城乡居民收入比2010年翻一番。年均增长7.2%。进入新常态之后,6.5%的预期增长目标是支撑房价长期牛市的物质基础。从产业结构看,房地产涉及众多产业链。一种说法认为,房地产行业直接或间接影响60余个行业。另一种说法认为,房地产行业涉及九大类37个大行业,100多个子行业。考虑到房地产开发投资通过关联产业和拉动消费进而拉动GDP增长,我国房地产开发投资对经济增长的总贡献率超过20%。房地产属于典型的资本密集型的非贸易品,非贸易品的价格会随着贸易品部门生产效率的提高而持续增长。从虚拟经济层面看,历史数据表明我国每年的广义货币增长和官方广义货币增长目标长期超过实际经济增长率,这必然会带来通货膨胀和资产价格膨胀,这就造成了居民的通货膨胀和资产价格上涨的预期,预期的自我实现必然导致资产价格的非理性上涨。

2. 两大杠杆比率。两大杠杆比率是指居民按揭贷款杠杆比率和开发商债务杠杆比率,两大杠杆变化既影响住房消费能力,也影响房地产商的土地购买力。房产支出是居民家庭消费品中最大的一次性支出。住宅兼具消费品和投资品两种属性。作为消费品,住宅是衣食住行四大类消费品中最大的一次性投入,具有满足居住消费需求的属性,其实物形态是逐年折旧的,其价值形态随着宏观经济形势的变化而变化,经济增长、人口流动、基础设施建设、城市化、投资和投机需求都对房地产价格产生影响;作为投资品,住宅具有资本属性,投资者可以既享受资金收益又享受房价升值带来的收益。由于一次性购买住房资金投入非常大,大部分居民的购房资金是由自有资金和银行贷款两部分构成,贷款杠杆越高,需求越大,房价越高。对开发商而言,购买土地和建安成本非常大,需要大量债务杠杆,杠杆越高,开发商对土地的需求越大,土地成本越高,通过传导机制,必然导致房价升高。我国开发商的债务率历来很高,通常维持在75%左右,近年来有所上升,已经提高到77.7%,这意味着房地产商整体上无法忍受房地产价格20%的跌幅。

3. 三次垄断定价。我国的房地产行业具有局部垄断特征,三次垄断定价是指政府对土地的垄断性定价、开发商对新建商品房的垄断性定价、二手房市场的垄断性定价。首先,我国的土地市场是由政府独家垄断的市场,房地产是政府税收的重要来源。因此,房地产市场也是政府政策调控的主要对象,房地产税收政策对房地产价格具有显著的影响。对开发商而言,土地的所有权是由政府独家垄断的,建设住宅所需土地是政府按计划供应的,可以看成是外生给定变量。由于信息不对称,政府供应的土地按照招拍挂方式定价,出价高者可得土地。土地供应的多少对土地价格具有举足轻重的影响。其次,住房供给是垄断竞争市场。由于土地资源的有限性和房地产商的准入限制,一个房地产商一旦取得了某一地块的开发权,土地资源的垄断就转换成了房地产商对本地段新建商品房的垄断,开发商也取得了地上建筑物的垄断(或寡头垄断)定价权。同一地段往往只有一个或有限几个开发商,为了最大化地获得利润,他们可以合谋。他们一般不会向市场一次性提供开发地块建造的所有住房,而是分期开发,控制销售节奏,实行阶梯形垄断定价。同一地段的土地开发和土地上的物业一旦被开发商掌握,就会被开发商

视为有限的资源,买一套少一套,属于稀缺资源,所以从拿地到房屋售完,某些开发商往往将这一过程持续几年甚至十几年。对每一个开发商而言,其房地产销售策略执行动态垄断定价策略。第三,毕竟大多数人买房的目的是自住,自住房一般不进入二级市场流通,所以,大部分存量住房类似股票市场的非流通股,剩余的可流通的二手房,特别是中心城区的二手房资源随着城镇化的推进越来越稀缺,房价极易被投资和投机势力操纵,出现非理性上涨。

4. 四大成本推动。四大要素价格是指土地价格、劳动力工资、中间产品价格和资金价格。土地成本、中间产品价格、工资、利率越高,则单位面积房价越高。房地产价格的升高类似于成本推动的通货膨胀,土地成本取决于政府供地计划和一级土地开发成本和土地拍卖方式。我国在2003年前土地大部分是按照计划划拨或协议转让的,土地成本低,供给量大,房价相对便宜,自从2003年实现招拍挂之后,土地价格直线上升,带动了房价预期和交易价格的上升。与房屋有关的中间产品的价格,相对而言,竞争程度比较高,而且属于可贸易品,价格上涨速度比较缓慢,对房价的推动作用比较低。工资成本随着经济增长率和通货膨胀率而上涨,也是推动房价不断上涨的因素。利率涉及开发商的财务成本,许多开发商的融资成本都在10%以上,高杠杆和高利率推升了房地产的开发成本,开发商必然将财务成本转移到新建商品房价格当中。

5. 五大外溢效应。房地产市场有句格言:决定房地产价值的第一是地段,第二是地段,第三还是地段。地段价值决定房地产价值。而住房所处的地段是由学校、医院、公园、公交、商场等五大基础设施规划共同决定的。政府规划和投资的基础设施的不可移动性决定了地段的不可替代性,也决定了地段的价值。根据经济增长理论,公共基础设施建设对居民消费和企业投资收益都有外溢效应,房地产价格在很大程度上由地段价值决定的,地段的价值与教育资源(学校)、医疗资源(医院)、交通基础设施(如公共汽车站、地铁站、火车站、飞机场等)、环境资源(如公园)、生活基础设施规划(如超市)等密切相关。这种外溢效应反过来支持了政府经营土地,增强土地财政收入的合法性。

四、几点结论与判断

从全国范围看,根据国家统计局公布的数据,新建商品住宅价格增长率明显低于居民收入的增长率,新建商品住宅市场似乎并不存在明显的价格泡沫,但由于当前的新建商品房的地段与过去的新建商品房的地段存在差异,国家统计局公布的新建商品房价格涨幅与人们的主观感受并不一致,在地理位置和时序上也缺乏可比性。二手房市场价格可比性要强于新建商品房市场价格的可比性,但由于我国正处在快速城市化过程当中,城市规模不断扩大,二手房市场的统计也不具有完全的可比性。比较准确的统计是二手房中介按照统一地段、统一地块进行的二手房交易数据,它们具有比较高的可比性。但是,自住房一般不进入二级市场流通,所以,剩余的流通二手房,特别是中心城区的二手房,由于越来越稀缺,极易被投资投机势力操纵,出现价格的非理性上涨。

我国房地产价格的上涨是结构性的,是十五个因素综合影响的结果。全国范围内并不存在系统性的房地产价格泡沫,价格泡沫只可能发生在北京、上海、深圳、广州和厦门等一线城市以及个别二线城市。大量二线、三线、四线城市购房负担系数在不断下降,但由于地方政府过分依赖土地财政,反而形成了很大的数量泡沫。

最后,值得指出的是,由于文化传统和计划生育政策的影响,我国家庭的住房购买力与西方国家家庭的购买力不具有可比性。西方国家家庭子女独立性强,父母、甚至祖父母为子女买房的现象并不普遍,而我国家庭,父母和祖父母帮助子女买房的现象比较普遍。由于计划生育政策造成的我国城市家庭独生子女现象比较普遍,青年男女结婚之后,如果买房困难,往往会得到双方父母的资助,而很多父母在房改时得到了免费或低价的福利房,他们有能力帮助子女购房,换句话说,我国很多城市家庭,可能是面

临三个家庭六个劳动力共同负担一套商品房的局面,由此形成的商品房购买力是相当大的。所以,用惯用的房价收入比和租售比去衡量房地产泡沫,以及判断当下中国房地产市场走势并不适用。

参考文献:

- [1]谢国忠. 泡沫共存的石油和房地产[J]. 财经界 2004(9): 16 - 17.
- [2]任志强. 别拿日本泡沫当镜子[J]. 中国经济周刊 2007(5): 50.
- [3]钟伟,董藩,林采宜. 全球资产泡沫下的中国楼市[J]. 中国外汇. 2016(15): 26 - 28.
- [4]杨德才. 东南亚金融危机对中国房地产开发的启示[J]. 中国房地产, 1998(6): 70 - 72.
- [5]朱小棣. 美国“双轨制”住房政策和它对中国住房改革的启示[J]. 中国房地产金融, 1999(6): 42 - 44.
- [6]顾云昌. 中国房地产业现在高火未来防过火[J]. 房地产导刊. 2002(Z1): 22 - 27.
- [7]王铮. 断崖边的房地产资金链[J]. 经济月刊 2002(11): 18 - 21.
- [8]倪鹏飞. 中国房地产: 徘徊在泡沫边缘[J]. 财经界 2004(11): 66 - 68.
- [9]孙明春,陈家瑶,孙驰. 中国房地产泡沫经济开始破灭[J]. 金融发展评论 2010(8): 27 - 32.
- [10]叶楚华. 房产泡沫撑不过四年[J]. 西部论丛 2010(9): 44 - 46.
- [11]陈进国,刘金娥. 异质信念、通货幻觉和我国房地产价格泡沫[J]. 经济管理 2011(2): 46 - 53.
- [12]清水爱樱美. 日本泡沫经济形成与破灭对中国的启示[J]. 中国外资 2012(6): 199 - 200.
- [13]魏雅华. 中国楼市: 熊市周期会多长[J]. 检察风云 2012(4): 19 - 22.
- [14]郭媛萍,马文军. 中国房地产泡沫问题探析[J]. 经济前沿. 2003(7): 28 - 30.
- [15]陆晓逊. 中国房价高是必然的[J]. 沪港经济 2004(12): 47.
- [16]吴坤岭. 对摩根士丹利首席经济学家说“不”[J]. 住宅产业 2004(10): 79 - 81.
- [17]陈真诚. 负利率或致房价再涨[J]. 法人 2010(10): 8 - 9.
- [18]钟伟,魏伟. 经济增长、汇率和房地产: 国际比较及对中国的启示[J]. 国际金融研究 2014(6): 3 - 9.
- [19]张丽敏. 中国与国际一线城市房价对比分析[J]. 现代经济信息 2016(11): 4.
- [20]安田明宏. 中国房市不会重蹈日本覆辙[J]. 中国中小企业 2016(5): 17.
- [21]张婕. 北上广深房价保障的逻辑[J]. 金融经济 2016(7): 53 - 54.
- [22]Dixit A. K. and Stiglitz J. E. . Monopolistic Competition and Optimum Product Diversity [J]. American Economic Review, 1977, 67 (3): 297 - 308.
- [23]McCarthy J. ,Peach R. W. . Are Home Prices the Next Bubble? [J]. Federal Reserve Bank of New York Economic Policy Review 2004, 10(3): 1 - 17.

Analysis of the Characteristics of China's Real Estate Market and the Factors Influencing Housing Price

Zhao Zhijun

(Chinese Academy of Social Sciences ,Beijing 100836 ,China)

Abstract: this paper mainly analyzes the overall situation of the development of the commercial housing market and the structure characteristics and the essential characteristics of real estate market in China and fifteen factors influencing prices , the following conclusions and judging: most of the housing stock in China similar to the non - tradable shares of the stock market , the rest of the circulation of second - hand housing , especially the central city of secondary resources along with the advancement of urbanization , more and more scarce , easily manipulated by forces of speculative investment , appear irrational rise; The rise of China's real estate prices is structural and the result of the combined influence of 15 factors. There is no systematic real estate price bubble in China. As a result of cultural traditions and family planning policies , the commonly used price - to - income ratio and price - to - rent ratio are not applicable in China today.

Key Words: Real Estate; Market Characteristics; Influencing Factors

(责任编辑: 易正兰)