

从需求理论看我国住房市场价格的情况分析

陈惠琳

(武汉理工大学 后勤管理处,湖北 武汉 430070)

摘要 目前,我国房地产市场处于整体盘整阶段,地产市场人气低迷,甚至引发了房地产市场“拐点”论。从住房市场上消费者需求入手,根据相关数据,分析影响住房市场价格涨跌的主要因素,结合对消费者需求的分析,探讨了我国住房价格市场的发展方向。

关键词 需求理论; 住房市场; 思考

中图分类号:F293.30 **文献标识码:**A **文章编号:**1008-3456(2009)05-0047-03

Analysis on Current Situation of China's Real Estate Price Market from Perspective of Demand Theory

CHEN Hui-ling

(Department of Logistics Management, Wuhan University of Technology, Wuhan, Hubei, 430070)

Abstract Currently, domestic real estate market is in the process of consolidation, which causes a soft market and even gives rise to “turning point” theory. Starting from consumer's demands in the real estate market, this paper discusses the underlying reasons for these phenomena in accordance with the corresponding data. With the help of the analysis of consumer's demand, this paper puts forward some ways on how to develop the real estate price market in China.

Key words demand theory; real estate market; thinking

经济学认为需求和供给相互作用,当供求平衡时,只要其它条件保持不变,价格就没有理由继续波动。自 2002 年以来,我国住房市场价格一路飙升,许多大城市的房价突然暴涨。2004 年、2005 年全国平均房价分别上涨 19.08%、15.2%^[1],2006 年第一季度全国 70 个城市房价同比上涨 6.3%。而 2007 年下半年后房价持续低迷,甚至引发了“拐点论”。房价飞涨是否表明民众对住房市场的需求之大,房价降低是否表明民众住房饱和,供给大于需求?生产何种住房、“为谁生产”、“如何生产”直接影响消费者的需求^[2]。消费者的需求往往就是住房市场需求。

一、我国住房消费需求的现实推动力来源分析

1. 城镇人口的增加推动住房需求

近年来,全国人口总数在继续增长,由于城镇化的推动,大量劳动力从农村进入城镇,城镇人口总数有增无减。城镇人口增加数目从 1989 年的 879 万人逐年上升,在 2004 年城镇人口净增 1 916 万人。由于住房市场主要集中在城镇,城镇人口的增加是推动房地产真实需求的重要因素。

2. 城镇居民不断地要求改善住房条件

这是推动对住房真实需求的另外一个重要原因。每年大约有 950 万对新人结婚,城市建设方兴

未艾,大量拆迁改建。现有城镇住房每年的淘汰率为 4%左右(农村为 2%)。每年都有大量的居民乔迁新居,从旧房搬进新房,从小房搬进大房。综合起来,对住房的需求就是一个非常巨大的数字。

尽管中国城镇居民的居住条件比改革开放之前有较大的改善,可是,和世界发达国家相比仍然有一定的差距。在 20 世纪 90 年代初期,美国人均住房面积就达到了 60 平方米,德国为 38 平方米,法国为 37 平方米,日本为 31 平方米,韩国为 25 平方米。

根据联合国的统计资料,发达国家人均住房面积平均为 46.6 平方米,中高等收入国家人均住房面积平均为 29.3 平方米,中等收入国家为 20.1 平方米,中低等收入国家为 17.6 平方米,低收入国家平均为 8 平方米。中国人均住房面积仅为 24.97 平方米^[2],略高于中等收入国家的住房面积。

二、消费者需求能力分析

自从 1987 年以来,城镇居民的全部年收入在持续增加,同期每户住房的房价也在逐年升高。以武汉市近年来住房价格的变化为例,见图 1。

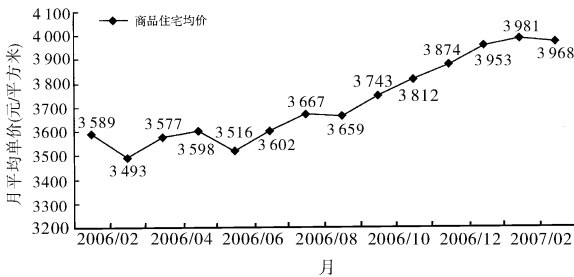


图 1 2006 年 1 月—2007 年 2 月住房均价走势图

从上图^[3]还可看出,武汉市 2006 年全年商品住房平均价格为 3 622.20 元/平方米(含七个中心城区、两个开发区、东西湖区、江夏和黄陂区)。其中,各季度平均价格环比分别为 0.67%、4.09%、0.27%、1.43%,增幅明显下降,与 2005 年相比同比增长 8.26%,增幅回落了 17.14 个百分点。1 月份和 2 月份的成交均价分别为 3 981.62 元/平方米、3 968.46 元/平方米,分别比上月上涨 28.38 元/平方米和下跌 13.16 元/平方米,涨幅为 0.72% 和 -0.33%。由此可见,截至目前武汉市的住宅价格仍在高位运行,只是增幅有所降低。

联合国专家认为,如果房价是年收入的 6 倍左右,老百姓具备购买住房的能力,房地产市场基本上能够做到供求平衡。按照 1998 年联合国人居中心

的统计数据,世界各国房价收入比的平均值为 8.4,中位数为 6.4。2002 年中国的房价收入比在世界各国的中位数左右。房价的扭曲情况并不十分严重。表 1^[4]是中国的居民收入及储蓄状况。

表 1 居民收入及储蓄增长比

	1998 年—2002 年(%)	2002 年—2006 年(%)
GDP 年均增速	9.3	10.3
职工工资总额平均增速	7.0	13.5
城镇居民人均可支配收入	8.6	9.2
农村居民人均纯收入	3.8	6.2
城乡居民储蓄存款余额	13.4	16.8

从这些数据来看,城镇居民可支配收入增加的幅度高于房价上涨幅度。从全国来看,居民购房能力并没有显著下降。中国大部分城市住房价格还会持续上涨。

三、影响住房市场价格的因素分析及几点认识

市场价格是协调生产者和消费者的指挥棒。较高的价格会抑制消费者购买,刺激生产,而较低的价格则鼓励消费,抑制生产。价格在市场机制中起着平衡作用,而住房价格市场的变化具有周期性。

1. 影响住房价格上涨的主要因素

(1)购房者买涨不买落的心理。房地产与一般商品不同,属于耐久性商品。通常,人们出于担心未来房价继续上涨而提前购买住宅。对于住宅这样价值较高的固定资产,人们往往倾向于买涨不买落,这种心理对房价的涨势起到推波助澜的作用。

(2)已经拥有住宅的人对房价上涨的预期。住房是一般人的核心资产,在固定资产中占有相当大的比重。根据理性预期理论,人们对未来的预期有着一种自我实现的作用。由于大部分居民偏爱房价上涨的消息,比较容易形成房地产价格上涨的预期,从而推动房价上扬。

(3)房地产开发商对市场的操控。房价上升会给房地产开发商带来额外的利润,因此,他们是推动房价上升的主要动力。由于房地产开发商的资产负债率大约为 75%。也就是说,只有 1/4 的资金是房地产开发商自己的,其余都是从银行借来的或者是商品房的预售款。只要房价上升 1 个百分点,开发商的资本回报率就能上升 3 个百分点。提高空置率恰恰是房地产开发商增加利润的一个手段。高额利润促使某些大房地产开发商相互勾结,形成垄断市

场,操纵价格。

2. 影响住房价格跌落的主要因素

(1)产业转移。由于产业转移造成局部地区居民大批外移,出现房产过剩。1986年美国休斯敦的几家大公司被兼并之后主要部分被迁移到其它地区,使得该地区的房价下降了11%。目前中国还没有出现大规模的产业转移现象,即使一些资源型城市在资源枯竭之后,由于大量农民涌进,住房需求并没有减少,但是若干年之后这个现象是有可能出现的。

(2)环境污染、瘟疫流行、地震海啸等灾害,严重损害居民的生活品质,有钱人纷纷逃离,导致当地房地产价格下降。

(3)利率、税率上升。如果基本经济要素恶化,长期真实利率出乎意料上升,或者税率发生重大变化,都会导致房价下跌。

(4)土地政策放松。如果放松土地控制,增加住房用地供给,有可能在短期内压低房价上扬趋势。但是,从增加土地供给到商品房上市还有相当长的时间滞后,在短期内不可能有明显的影 响。一般而言,凡是住房供给弹性比较低的地方,房价波动就比较严重。例如,中国东南沿海地区人多地少,增加土地供应的空间极为有限,北京、上海城区的土地资源有限,想增加供给很难,因此房价的波动幅度也就会大于其它地区。

(5)经济萧条时期及遭遇金融危机。经济萧条时期,由于失业率升高,会使房价在短期内下降。例如,在1990年的经济衰退中美国东北部和西部的房价分别下降了6.8%和3.5%^[5]。金融危机一旦出现,泡沫经济崩溃,住房价格会一落千丈。在20世纪90年代初,日本、泰国及中国台湾等国家的房产价格几乎跌了300%。显然,金融危机是导致房价市场崩溃的主要威胁。中国经济发展势头良好,房价自2004年开始高速增长,近期跌落的可能性不大。

3. 对住房市场价格变化的几点认识

(1)由于银行贷款利率仍然处于相当低的水平,房地产的真实需求非常旺盛。尽管局部地区的住房价格可能出现波动,但是从全局来看,住房价格将继续保持上升态势。

(2)即使住房价格不会大跌,住房价格暴涨也绝对不是好事。在住房价格暴涨的背后隐藏着贪污腐败和偷税漏税等不法行为。要防止因住房价格暴涨而导致泡沫经济,危及金融体系安全。

(3)控制房地产信贷规模。随着房地产市场的

不断完善以及国家宏观配套政策的完善和落实,现阶段中国房地产业建房主体开始呈现二元化状态,出现了国家投资建房和私营房地产开发企业建房的态势。在这种态势下,出现了一个间接的建房主体——商业银行。尽管商业银行没有直接参与房地产的建设与开发,但是,它以自己的贷款标准等诸多手段影响及制约着建房主体和房地产开发项目,容易推动房地产泡沫经济的形成。

(4)平抑房价的关键在于整顿房地产市场秩序,防范房地产泡沫经济,应当鼓励、保护真实需求,打击、限制投机需求。加大投机需求的交易成本是房地产政策的重要方面。

四、结论

住房价格的高涨发展成为房地产价格泡沫,就会给人民生活带来巨大的伤害,因此对高涨的住房价格进行适当的调整是必要的。尽管可以根据经济基本面的情况确定房地产价格的合理值,但是随着时间的变化,供给和需求的决定因素会发生不可预测的变化,因此不太可能有一种普遍适用的方法用以确定价格的长期合理值。正是由于这种不确定性,宏观经济政策的调整不能达到预期的目的,因为如果价格的上涨是由于经济基本面看好的缘故,采取宏观调控措施来抵消泡沫的做法反而有害。因此,遵循市场经济的原理做到优化土地市场的供应结构,分层次健全和完善住房保障体系,建立健全房地产价格监测体系和预警预报体系,建立住房租赁新机制,加强房地产市场综合监管,加大房地产投机打击力度,严格控制住房信贷,对维护住房市场价格稳定有重要意义。

参 考 文 献

- [1] 徐滇庆. 房价与泡沫经济[M]. 北京:机械工业出版社,2006:43,191.
- [2] [美] 保罗·萨缪尔森,威廉·诺德豪斯. 微观经济学[M]. 北京:人民邮电出版社,2007:24-26.
- [3] 黄志刚. 中国武汉房地产发展报告 No. 2[R]. 北京:社会科学文献出版社,2007:24.
- [4] 颜爱民. 基于价值链的房地产开发企业盈利模式分析[N]. 21世纪经济报道,2007-07-09(4).
- [5] 杨红旭. 一线城市高层价之悬念[N]. 中国房地产报,2006-05-15(3).

(责任编辑:陈万红)