

# 易居研究

## 调控住房价格深层问题探讨

## 作者简介

陈伯庚：华东师范大学东方房地产学院 教授

## 关键词

住房价格 调控 对策建议

## 目录

- 一、解析房价调控中的三个误区
- 二、当前住房价格异常的成因分析
- 三、稳定住房价格的对策建议
  - 1、完善土地市场，严格控制地价。
  - 2、适度控制投资投机性购房，弱化住房投资功能。
  - 3、狠煞大建豪宅歪风，坚持住房结构调整。
  - 4、积极发展租赁住房 and 保障性住房，缓解住房市场需求。
  - 5、强化房价监管，整顿房地产价格秩序。

主 编：李战军

执行主编：朱 光

主 办：房地产发展研究所

印发日期：2009 年 12 月 25 日

电 话：021-60868898

地 址：上海市广延路 383 号  
文武大楼 5 楼

邮 编：200072

Email: zhuguang@ehousechina.com

欢迎投稿 承接研究

# 调控住房价格深层问题探讨

陈伯庚

2009年商品住宅价格的异常上涨，引起社会各界的强烈反响，由此进行探讨的文章很多。本文试图从深层次上揭示房价调控中的误区，分析房价异常的成因，提出稳定住房价格的基本策略。

## 一、解析房价调控中的三个误区

对商品住宅价格的调控必须遵循市场经济规律和资产价格规律，才能取得良好效果。回顾2009年的调控措施，存在深层次上的三个误区。

误区之一，是忽视住宅资产价格的特性，把它当作一般消费品价格共性看待，片面鼓励购买商品住房消费，实则扩大购房投资，人为造成供不应求，推动房价节节上升。

从经济学意义上分析，商品住宅虽然有消费和投资双重功能，但从本质上看，属于资产即不动产范畴。其一，住宅是家庭和个人重要资产。由于住宅是价值量巨大、使用年限特别长的超耐用特殊商品，购买商品住宅无论是用于自己居住还是直接投资，都是一种投资置业行为，形成家庭资产。其二，住宅是重要的投资品，住宅具有保值增值功能，可以通过出租或转售获取收益，是良好的投资性产品。

与此相适应，商品住宅价格属于资产价格，具有不同于一般消费品价格的特殊运行规律。一是住宅资产价格的形成受供求关系特别是受投机性需求的影响特别大；二是住宅资产价格受购房者心理预期所左右；三是住宅资产价格因土地增值而具有升值趋势；四是住宅资产价格具有一定的垄断性；五是住宅资产价格的地区差别很大；六是住宅资产价格突出的个别性。可见住宅资产价格的形成具有多样性和复杂性，极易引起大幅波动。认识这一特殊运行规律，对于有效调控房价具有极为重要的意义，在政策上，一方面不能过分强调人人都去购买商品房，提高住房自有率；另一方面，不能听任投资投机性购房扩张，要采取适当措施控

制住房需求，才能保持住宅市场供求平衡，稳定房价。

误区之二，是否定房价泡沫。对于当前的住房价格是否存在泡沫是有争议的，但是代表政府意志的主流派却断然否定房价泡沫。以致房价调控的目标得不到应有的落实。虽然在有关文件中提出了“实现住房价格基本稳定”的目标，但是什么叫“房价基本稳定”并不明确，具体执行中也就难以贯彻，事实上自 2005 年加强宏观调控以来，住房价格从来未达到基本稳定的目标。原因在哪里呢？就在于没有挤压房价泡沫。

住房价格的基础是价值，但由于住房资产价格的特点，投资者追逐价格预期上涨的价差利润，必然出现住宅市场需求中的虚拟需求，拉高房价，使住房价格中出现超过其实体价值的虚拟价格，这就是价格泡沫。当房地产市场繁荣时房价高企，价格泡沫便会越积越多，而一旦需求紧缩时房价便会一落千丈，泡沫经济破灭。2008 年美国的次贷危机便是最好的证明。所以，宏观调控为避免房价的大起大落，就必须注意挤压价格泡沫。

2009 年国家为应对国际金融危机，保增长，运用积极的财政货币政策促使房地产市场保持繁荣，发挥了良好的效应，但房价随之过快上涨带来的价格泡沫增加没有引起充分的注意，以致价格泡沫累积到危险的程度，只有加大力度挤压房价泡沫，才能促使住房价格基本稳定。

误区之三，是孤立地就房价论房价，调控措施缺乏系统、全面的配合，因而成效甚微。

在市场经济中，住房价格是个极为复杂的现象，是由多种因素共同作用形成的。包括住宅市场供求关系的变动、土地供应量的多寡和地价走势、住房信贷的松紧以及相关的财政政策和货币政策，在宏观层面上还涉及整个经济增长状况、城市化速度和人口数量等等。因此在调控房价时，要仔细分析房价过快上涨的成因，有针对性地采取综合措施相互协调配合，才能取得较好效果。

当前我国的宏观经济中出现了一种极为矛盾的现象，一方面为应对国际金融危机，采取积极的财政政策和货币政策，扩大内需，保经济增长。为充分发挥房地产业在保增长中的支柱产业作用，政府又出台了一系列优惠政策措施，促进房地产市场繁荣和发展，在带动经济增长的同时，必然拉动房价上涨；而另一方面

又要求保持住房价格基本稳定。实践的结果是房价飞涨，房价调控的目标难以达到。而真正要使住房价格基本稳定，必须调整政策，克服上述矛盾现象。

## 二、当前住房价格异常的成因分析

据最新统计资料，2009年11月全国70个大中城市住房平均价格在连续16个月上涨的基础上，又同比上涨5.7%，同月上海市商品住房平均价格每平方米则高达2万元以上，四年来房价涨了近一倍，创历史新高。

为什么经过5年的调控，房价重回快速上涨，其深层原因有四个方面：

其一，宏观调控转向，政策改变使然。从2005年加强对房地产市场宏观调控以来，住房价格呈现出“高一低一高”的曲折变化历史，2005年为了抑制房地产市场过热、房价过高的态势，政府采取适度从紧的财政政策和货币政策，出台了一系列调控措施，抑制需求特别是投资投机性需求，迫使房价逐步回落，2年中房市一度陷入低迷状态。2007年虽有所反弹，但2008年又一次回落，反映出宏观调控取得了一定成效。而当2009年美国次贷危机迅速扩展为国际金融危机并危及实体经济的时候，为保增长，中央采取积极财政政策和适度宽松的货币政策，在房地产方面承担了扩大投资、扩大内需，拉动经济增长的双重任务，出台了一系列优惠政策，促使自住性需求和投资性需求同时增长，推动房市走向繁荣，由此出现了需求拉动型房价上涨，这是当前房价过快上涨的客观因素，也可以说是主因。从某种程度上说房价过快上涨，是积极财政政策和宽松货币政策的副产品。

其二，地价与房价双向推动，推升房价。对地价推高房价，还是房价推高地价，是一个争论不休的问题。其实二者是互为因果、相互推动，促使房价攀高。地价成本是房屋成本的主要组成部分，一般占30%左右，而在市中心地区则可占60%甚至80%，地段差距决定房价差距是十分明显的，否定地价决定房价的一面是站不住脚的。以新近发生的“地王”为例，2009年9月10日上海市中海地产以70.06亿元天价夺下长风6B、7C地块，平均楼板价为22409.3元/平方米，超过了此前长风板块的最高房价，溢价率达129%。其预期必然带动周边房价上涨，据调查，周边二手房价上涨了500—1000元/平方米。当然，反过来讲也要肯定房价对地价的拉动作用，土地价格的总体水平主要缘于对未来房价的预期。土地

需求者购买土地的目的是为赚取土地利用产生的收益,如果该地块能带来高利润,就不惜以重金竞相拿地。当前地王频现是房价快速上涨的重要原因。

其三,投资投机性购房过旺需求,直接拉高房价。一般来说自住性需求是有一定限度的,与住房供给之间容易达到平衡,保持房价稳定。而投资投机性需求受房价的心理预期和实际走势影响很大。如果预测住房价格会继续上涨,即使现在价位高一些,还是会扩大购房,甚至达到排除抢购的疯狂程度。目前住宅市场出现的住房供不应求的情况,很大程度上是由于投资投机性购房需求过旺引起的。据初步调查,目前上海投资投机性购房大约占住房销售面积的40%,大大超过国际公认的20%的警戒线。这部分扩张的人为需求,就是迫使住房价格不断走高的非正常因素。

其四,开发商对住房的垄断竞争性,是房价高企的主要推手。由于房地产具有固定性、区域性的特点,开发商获得了建筑地块后便拥有了土地开发权,同时在开发完成后也获得了一定地块上的房地产产品垄断权,不能充分展开自由竞争,而是垄断性竞争。在这种竞争中,开发商具有优势地位,如销售权,开发商把握销售有利时机;再如定价权,开发商处于垄断地位,特别是在供不应求情势下,价位必然定得高。如不少开发商在价格走势看涨的情况下,采取惜售办法捂盘,待价涨后再卖。还有一些开发商在开盘后的销售过程中,看到买家踊跃购买便不断涨价。为什么房地产业的利润没有参与社会平均利润过程,就是根源于房地产产品的垄断性,从而使高利润能保留在房地产行业内部。据测算,我国工业制造业的平均利润率约在6—8%之间,而房地产企业利润率一般在15%—20%左右,如果把预付款得来的资金剔除出去,房地产利润率可能在50%以上。这充分说明,住房价格挤压利润,降低房价的余地很大。

### **三、稳定住房价格的对策建议**

加强对房价的调控,稳定住房价格,已成为当前房地产市场的主旋律。而住房价格问题又是极为复杂的经济现象,必须从多方面协调配套,综合治理才能取得应有的成效。为此,笔者提出如下几点政策建议。

#### **1、完善土地市场,严格控制地价。**

土地交易自实行招标拍卖以来，如何评标的问题一直未得到科学地解决。由于“价高者得”出现了不少“地王”，不仅拉高周边地区房价，而且使全市的房价明显上升。其实“价高者得”并不等于高效利用，中标后建豪宅不能惠及普通百姓，应改为“高效利用者得”，所谓高效利用包括集约、节约利用土地，实现经济效益、社会效益和环境效益的高度统一，可通过研究设置若干标准，具有可操作性，提高配置土地资源的公平性和透明度。

我国是一个人多地少的国家，建设用地将长期处于紧缺状态，地价也将呈上升趋势。住宅作为民生需求，掌握好土地供给和需求的关系十分重要，为使二者平衡，适当增加住宅用地供应，对于平抑土地价格和住房价格是十分必要的。土地是最重要的资源，自由放任市场调节不足取，必须加强国家的宏观调控，除了强化国土规划之外，还应严控土地价格，使之集约、节约、合理、高效利用。

### **2、适度控制投资投机性购房，弱化住房投资功能。**

住房具有消费和投资双重功能，从其资产属性来看，住房是重要的投资品，允许投资性购房存在，有利于搞活房地产市场，发展住房租赁市场。但从其消费资料属性来看，住房是用来满足居住消费需要的，最终的功能是消费，投资性购房不过是住宅生产和消费之间的中间环节，必须有利于理顺流通环节，服务于居住消费实现。如果投资性购房需求过旺，会从两方面拉高房价：一是造成住房市场需求中的虚假因素，出现需求拉动型房价上涨；二是投资者的经济实力远高于一般自住需求者，在竞价竞争中为争夺房源，抬价购买也必然引起房价上涨。同时还要看到投资性需求的进入和退出，还会引起房价大起大落。所以，对投资性购房既要允许其存在，又不能放任自流，要控制在适度的范围内，在国外一般掌握在住房销售总量的 20% 以下。在政策设计上，购买第二套房的税收、贷款利率、首付款和年限等要实行必要的限制。对炒买炒卖的投机性购房活动，更要采取严厉的政策予以抑制。

### **3、狠煞大建豪宅歪风，坚持住房结构调整。**

近几年来一片兴建豪宅风刮遍全国，特别是上海、北京、深圳、广州等经济发达的大城市越演越烈，其目的是攫取高额利润。最典型的是上海汤臣一品沿黄浦江黄金地段的楼盘开价每平方米 11 万元的天价，三年来无人问津，听说最近销

售出去几套，是真是假，谁也不得而知。近期在上海市中心地区正在建设的楼盘也有不少价位在 5—6 万元的豪宅。至于几千万元甚至上亿元的花园别墅也为数不少。连许多外国人都看不懂，中国是个发展中国家，人民生活并不富裕，为什么建那么多豪宅去满足极少数富豪的奢侈生活需要。建豪宅既占用了大量土地，又相互攀比抬高了房价，为什么政府有关部门不去管呢？2005 年，国务院曾行文规定套型面积 90 平方米以下的住宅应占 70% 以上，近期报上载文说某地不受其限制。由此可见住房结构调整仍然是当前的重要任务，加强房地产市场的宏观调控，必须合理住房结构。还是应该多建中低价位、中小户型的普通商品住房和经济适用房，既可满足中低收入者需要，又可降低住房平均价格。

#### **4、积极发展租赁住房和保障性住房，缓解住房市场需求。**

自房改以来，有一种过份强调购房消费的倾向，连刚毕业的大学毕业生都在喊买不起房，其实住房消费可以多渠道的实现，买不起便租赁住房消费，何必挤在购房一条道上呢？即使发达国家相当多的人是租房入住的，如美国至今住房自有率也只有 65.5%，租房消费的占 35%。各种不同收入的居民都要买房，住房市场的需求量过于膨胀，必然拉高房价。为此建议分散住房市场需求，大力发展住房租赁市场，充分利用原有公房和私房等二手房开展租房服务。同时，扩大建设经济适用房和廉租房，满足中低收入者的住房需求，缓解对商品住宅的过旺需求。

#### **5、强化房价监管，整顿房地产价格秩序。**

住房价格长期过快上涨，居高不下，物价部门为什么不管呢？商品住宅属于市场形成价格范畴，但不等于说物价部门可以放弃监管。住房是人们的生活必需品，其价格高低直接影响人们的生活质量和水平。如果房价过高还影响社会安定。在市场经济条件下，政府对生活必需品的监管应当更加严格一些。对房价加强监管的内容包括：一是成本价格监管。成本是定价的基础，住房价格高于成本离谱，违背市场定价原则，就是应当管。为什么开发商害怕公布住房成本呢？就在于维护高房价。为此，物价部门可以组织建房成本调查，实施成本监督。二是利润监管。可以设置住房建设和销售最高利润限制，对哄抬房价，攫取暴利者进行经济惩处。三是建立房价申报制度，住房价格涨价要到物价部门备案，抑制任意涨价行为，维护房地产市场价格秩序。

以上建议是一得之见，希望同行集思广益，共同来为实现房价基本稳定的目标出力。

附录：2009年《易居研究》总目录

期数	文章题目	作者
1	《2008年度上海房地产业十大事件》	回建强
2	《2008年度全国房地产市场研究报告》	杨红旭
3	《2008-2009年度全国房地产政策研究报告》	杨红旭
4	《世界金融危机下中国房地产业的应对之道》	回建强
5	《经济寒流中的房市调整与调控》	尹伯成
6	《地产文化理论与文化设计实践》	地产文化研究所
7	《中美房地产业现状的比较分析（上）》	崔裴
8	《中美房地产业现状的比较分析（下）》	崔裴
9	《2009年中国房地产业走势判断》	杨红旭
10	《2008年上海市房地产市场回顾》	罗欣瞻
11	《创意地产测评两问题研究》	戴承良
12	《2009年第一季度上海房地产主要事件》	朱光
13	《2008年上海房地产市场运行情况调研报告》	上海市房地产行业协会
14	《我国商品住宅市场价格的形成机制》	崔霁
15	《中国房地产业发展模式》	发展研究所
16	《中国房地产业发展目标及其体系》	发展研究所
17	《中国房地产业发展路径对策》	发展研究所
18	《关于房地产信贷风险防范研究》	发展研究所
19	《国外房地产企业信贷融资发展研究》	发展研究所
20	《我国房地产开发信贷业务的历史和现状》	发展研究所
21	《我国房地产信贷业务的主要问题》	发展研究所
22	《全国商品房空置率基本合理》	杨红旭、张秀琴
23	《房地产开发建设流程图》	富关昆
24	《浦东新区房地产发展情况分析和对策措施研究》	崔霁
25	《浦东新区扩区动因及对房地产可持续发展影响》	李战军
26	《我国房价收入比研究》	杨红旭
27	《十年上海商品住宅(楼盘)销售50强榜单回顾》	汤勇康

28	《房地产市场底部已经过去》	杨红旭
29	《2009年第二季度上海房地产主要事件》	朱光
30	《“海上海”——地产文化设计在房地产项目中的实际运用》	金雨时
31	《建国以来上海住宅建设的辉煌成就及其可持续发展研究》	陈伯庚、卫国昌
32	《〈住宅法〉若干问题刍议》	陈伯庚
33	《我国房地产市场目前形势和下半年走势》	根据内部会议整理
34	《2009年上半年上海房地产市场分析》	汤永康
35	《世博会对上海市住宅价格影响的计量经济分析》	华师大商学院、东方房地产学院硕士研究生小组
36	《上海市房地产统计资料选编》	许学武
37	《经济与房地产形势解读预判》	朱中一、邹平座、金岩石
38	《上海房地产市场发展的成就和贡献》	许学武
39	《我国城市商业发展的新特征及对商业地产开发经营的借鉴》	刘卫卫
40	《创意城市区域开发的策划框架》	戴承良
41	《居民购房行为的投资和消费双重属性》	张永岳、周建成
42	《农村土地制度的深化改革与中国房地产业的新发展》	张永岳
43	《2009年第三季度上海房地产主要事件》	朱光
44	《当前我国资产价格波动的成因、影响及其应对》	张永岳、周建成、廖资衡
45	《“陆家嘴金融城”楼宇现状和未来发展趋势分析》	刘卫卫
46	《商业地产企业发展现状及提升竞争力策略》	崔霁
47	《城市商圈发展、零售业态变化与商业地产开发》	许学武
48	《商业地产企业竞争力指标评价体系研究》	崔霁
49	《中国房地产信息化带动产业化的理论探讨——兼论中国房产信息集团上市的意义和作用》	张永岳
50	《以节能环保的理念和低碳经济发展模式更有力的推进上海房地产的建筑开发》	许学武
51	《国际临空经济(产业)园区发展模式比较》	施蕾生
52	《目前我国楼市运行中的几个问题》	尹伯成
53	《调控住房价格深层问题探讨》	陈伯庚