



China

董金社 马建平 | 著

中国房地产市场

全息解读



中国房地产市场 全息解读

董金社 马建平 著

山东人民出版社

A stylized, grayscale illustration of a city skyline is positioned at the bottom of the page. It features various building silhouettes, including a prominent skyscraper with a circular window on the right and several rectangular buildings of varying heights on the left. The illustration is rendered in a minimalist, blocky style.

图书在版编目(CIP)数据

中国房地产市场全息解读/董金社, 马建平著. —济南: 山东人民出版社, 2010. 4

ISBN 978-7-209-05195-8

I. ①中… II. ①董… ②马… III. ①房地产-市场-研究-中国 IV. ①F299.233.5

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2010)第 037012 号

责任编辑:李怀德

封面设计:彭 路

中国房地产市场全息解读

董金社 马建平 著

山东出版集团

山东人民出版社出版发行

社 址:济南市经九路胜利大街 39 号 邮 编:250001

网 址:<http://www.sd-book.com.cn>

发行部:(0531)82098027 82098028

新华书店经销

山东新华印刷厂印装

规 格 16 开(169mm×239mm)

印 张 18.75

字 数 270 千字 插 页 2

版 次 2010 年 4 月第 1 版

印 次 2010 年 4 月第 1 次

ISBN 978-7-209-05195-8

定 价 36.00 元

如有质量问题,请与印刷厂调换。电话:(0531)82079112

序

中国房地产市场需要理论解释,只有对过去和现在做出科学的解释,才能准确地预知与把握未来。

现在,对中国房地产市场的解读太多了,可绝大部分解释者像足球场上的初级球员们“盯球”,随着房地产市场上的各种现象翩翩起舞,对各种现象背后的规律性缺乏有说服力的探讨。董金社先生与他的合作者最难能可贵之处在于他们设定了严肃的解释目标——触摸房地产市场的灵魂,以抓住操纵房地产市场的无形之手。在我看来,他们的这一尝试基本达到了目的,有些探索从学术角度看已经具有了明显的突破价值。

本书的最大亮点是作者通过三层空间的演绎,揭示了中国特色的房地产市场运作机制。他们发现,在现行财税体制下,全国人民辛苦创造了城市价值,促进了城市级差地租提升,但凡有房屋的,均能通过财政补贴、税收优惠、投资增值、城市化等方式从全民的贡献中分得利益,无房者却丧失了这种利益分配资格。他们进而深刻地指出,房地产是一种社会财富重新分配的工具,谁把握了这个工具,谁就获得了参与分享城市财富溢价的资格,房地产扮演了社会财富“异化”的不光彩角色。我觉得这个观点具有重要的创新价值——如果该结论成立,大家对中国诸多房地产现象的困惑便迎刃而解。例如,房地产为何能创造出无数的超级富豪?人们为什么竞相买房?市场需求为何这么旺盛?房价节节攀升为何还有那么多人买房?

该发现对中国房地产政策的制定具有重要参考价值。作者认为,中国应该改变“全民贡献,房地产持有人沾光”的房地产运营模式,迈向“谁持

有,谁投资,谁受益”的模式。当中国房地产市场运营模式转变后,房地产的财富再分配功能弱化,才有可能回归其“居住属性”,人们的投资热情降温,房地产需求增长减缓,这样的房地产市场才真正是可持续的、健康的。这样市场才不会失灵,坚持房地产市场化方向才不会遭遇质疑甚至反对。从这点看,作者的探索的确具有了“触摸房地产市场灵魂”的意义。

作者的创新不仅仅体现在这一点上,其实本书处处彰显出他们的创新和实践意识。他们的创新基于“中国大地”,有着深深的“中国情结”。例如,作者通过城乡婚姻案例的解析,在“丈母娘需求论”、“第三方买单论”的基础上,进一步提出“强制性”积累概念,认为中国房地产刚性需求一定程度上源于性别比例失调带来的“找媳妇”的强大压力,这是中国房地产需求持续不衰的源泉,如果对此缺乏正确认识,就会造成对房地产市场的误读。再如,作者为解释中国的房地产现象,不惜各用一章的篇幅讲述房价收入比和城市化。为解释房价收入比的局限,作者提出“L”型社会概念,从分析城镇居民收入结构出发,以求对中国房地产市场做出准确评价。城市化对房地产业的推动作用众所周知的事,但是,作者从财富生成与空间运动的角度分析城市化,创新性地指出世界财富的中国化、中国财富的东部化和城市化是房地产市场火热的根源,把房地产市场放在宏阔的时空背景中去考察,调控政策才能找准方向,行进在正确的道路上。

作者对房地产市场种种现象的分析也很深刻,提出的一些概念具有独到的学术价值。例如,为系统解释中国的房地产泡沫现象,作者从最基本的概念出发,结合日本、美国和中国海南房地产泡沫生成和破裂的案例进行解剖,提出了判断房地产泡沫的一个指标体系,很有针对性,也很新颖。他们明确指出,有些被知名专家用来测度泡沫的指标,如房屋空置率、房价收入比,都是坏指标,甚至应该“反用”,如果没有深入的调查,没有对这些指标的经济学意义的准确认识,是得不出这个结论的。

面对房地产宏观调控,现在很多学者给出的是“头痛医头,脚痛医脚”的权益之计,有些主张甚至是把当代人的幸福建立在子孙后代的痛苦基础

上。这是社会整体浮躁的表现。本书作者具有相当的理论修养,又长期从事房地产开发和咨询实践,他们站在可持续发展的角度,提出了“历史的洞察和深邃”、“不预设立场”、“中国特色”的研究方法,这是值得整个地产界和学术界反思的——“历史的洞察和深邃”在我们这个时代尤其显得必要。

希望作者继续努力,进一步完善方法,深入调查,充实数据,对房地产市场的“中国特色”做出更加圆满的解释。

董 藩

2010年2月22日

序

目 录

序	董 藩(1)
第一章 房地产市场的基本矛盾解析	(1)
一、供需紧平衡是相当长时期内我国房地产市场的主要矛盾	(1)
二、人口、耕地和建设用地之间的矛盾	(13)
三、资源有限性与国民经济高增长的矛盾	(18)
四、地区经济发展不平衡的矛盾	(24)
五、贫、富人群购房及持有房屋行为不同造成的矛盾	(29)
六、政府和开发商的重重矛盾	(34)
七、开发商和购房者之间的矛盾	(40)
八、老百姓与政府之间的矛盾	(44)
九、从矛盾论解读我国房地产市场应有的基本立场	(47)
第二章 房地产市场的中国特色	(51)
一、触摸房地产市场的灵魂：中国特色	(51)
二、房地产的本质解读：三层空间理论与二元解释	(54)
三、地产空间：级差地租和连续性投资	(58)
四、中国地产模式的五大特色	(66)
五、从中国房地产特色看高房价纾解措施	(80)
第三章 房价收入比与 L 型社会的房价	(82)
一、房价收入比之辨	(82)

二、L 型社会及其收入分配格局	(89)
三、我国房价收入比的测算及评价	(98)
第四章 房地产市场的驱动力:国际化、东部化和城市化	(111)
一、世界财富的中国化与资产价值重估	(111)
二、我国城市化对房地产的财富推动力	(125)
三、城市化对房地产业和房价的推动路径	(136)
四、城市化对房地产市场的长期影响	(143)
第五章 地王与天价地现象:真相与谎言	(148)
一、地王与天价地现象	(148)
二、地王与天价地:谁之过?	(157)
三、地王与天价地:生成机制分析	(166)
第六章 房地产市场拐点:卖拐还是真拐?	(176)
一、拐点辨析	(176)
二、房地产拐点分析	(178)
三、拐点论与无拐点论:是是非非	(192)
四、我国房地产市场的趋势性拐点判断	(197)
第七章 我国房地产泡沫:有还是没有	(202)
一、我国房地产泡沫有无之争	(202)
二、美丽而不可琢磨的“泡沫”	(204)
三、房地产泡沫形成机制分析	(216)
四、房地产泡沫的测度指标体系	(229)
五、我国房地产泡沫的性质	(238)
第八章 房地产市场调控及我国房地产市场运行模式的战略抉择	(248)
一、无形之手、有形之手与紧箍咒的辩证	(248)

二、房地产调控的原则性问题	(249)
三、调控的主要手段及效果分析	(251)
四、我国房地产市场主要调控阶段分析	(258)
五、调控政策得失：房价为何越调越高？	(275)
六、化解房地产矛盾的调控措施	(279)
七、我国房地产市场模式的战略抉择	(282)
主要参考文献	(290)
后记	(291)

第一章 房地产市场的基本矛盾解析

对我国房地产市场做全景分析,有多种方法。《中国住房发展报告(2009~2010)》^①建立的分析模型是以房地产要素为分析单位,从宏观背景、市场行为主体、市场体系、宏观调控等方面入手,对我国房地产市场做了全面分析,并提出政策建议。著述的目的不同,方法也应有别。我们认为,我国房地产市场的根本问题是结构性失衡,收入结构、城乡结构、地区结构、供求结构不均衡发展。例如,老百姓需要普通住房,开发商却总想建高档住宅;各级地方政府在市场化的旗帜下,忽视保障性住房建设,普通百姓被迫参与到高价房的竞购中。针对房地产市场的种种问题,我们试从毛泽东的矛盾论思想出发,运用辩证方法,就我国房地产市场的主要矛盾及矛盾的主要方面等,做深入的分析。

一、供需紧平衡是相当长时期内 我国房地产市场的主要矛盾

1. 供需紧平衡的表现

所谓供需紧平衡,是指供应和需求总量若即若离,互有超越的状态。若上年供应超过需求,价格就会有所下降;若政府稍微打压供应,鼓励需求,价格就会转升。紧平衡实际上是市场运行的冷热交替现象,忽冷忽热,冷热不均。所以,我们有时就会看到:有些城市房地产红火,甚至产生泡沫;有些城市则不温不火;有些城市房价还会下跌,一派萧条景象。

^① 倪鹏飞等编:《中国住房发展报告(2009~2010)》,中国社会科学文献出版社2009年版。

图1-1显示,2000~2004年,全国商品房竣工面积大于销售面积,供大于求,空置率较高,这种现象被许多专家形容为房地产泡沫;以2005年为转折点,供求关系开始发生转变,求大于供,房子还未建成,就已经卖掉了。也正是从2005年起,我国房价开始了飙升之旅。2008年,国家采取宏观调控措施,打压房地产需求,致使供求双降,需求同比降低19.7%,供应降低3.5%,商品房竣工5.85亿平方米,销售量6.21亿平方米,两者差距缩小。可是,进入2009年,全国房地产价格扶摇而上,呈现V型反转。国家统计局统计快报显示,全国商品房销售面积93713万平方米,比上年增长42.1%。其中,商品住宅销售面积增长43.9%;商品房屋竣工面积7.02亿平方米,增长5.5%。其中,住宅竣工面积5.77亿平方米,增长6.2%。这种态势一方面说明,市场上房屋已经卖光了,不但现房卖光,而且期房也基本卖光,房地产项目只要获得商品房预售许可证,具备销售条件,就会被哄抢一空。所以,在新浪举办的2009年度房地产市场汉字评选中,“慌”字当选。开发商为抢地心慌,政府为激活房地产心慌、看着房价快速上涨心慌,想买房的为抢不到合适的房子心慌,有房者眼瞅房屋财富暴涨而心慌。

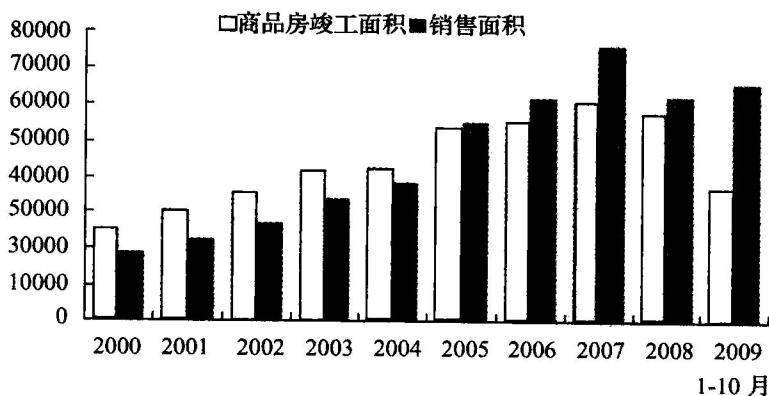


图1-1 我国商品房竣工量和销售量对比

我们从图1-1中看出,2004年之前供大于求,显示需求市场仍处在发育过程中,老百姓对于政策性住房仍有期待和留恋,并不想自己出钱买房;可随着形势发展,政策性住房的“奶酪”越来越少,断了奶的需求者被迫转向市场求购,需求市场才逐步发育起来,需求力量逐年强大。这种转变过

程,实际上是一种紧平衡过程,供需力量越来越紧绷。缓解紧绷的办法就是涨价和降价。

2. 我国持续增长的房地产总需求与供应的矛盾

城市化的持续发展,人口向城市集中的压力和城市人口内在的消费张力,是房地产需求形成的动力。据中国社会科学院发布的《城市蓝皮书》,2008年末,我国城镇人口突破6亿大关,达到6.07亿人,城镇化率为45.7%。每年我国城市化人口达1300万~1500万人,城市化率每年提高1个多百分点。国家发改委还在研究如何让1.4亿的农民工转入城市,提高农民工们的生活质量,分享改革开放的创富成果,这无疑将加快城市化进程。

据建设部调查统计,改革开放以来,我国城镇居民人均居住建筑面积由6.7平方米,上升到28平方米多(根据表1-1推算,1998年以来,人均居住建筑面积每年增加1平方米)。专家预计,如果我国城市化率在未来的20年内由现在的45.7%上升到70%,根据现在的人口基数,将有约3.5亿人被城市化;若按人均28平方米的居住建筑面积计算,需要98亿平方米的住房,年均5亿平方米。这仅是人口增量需求部分。城市人口存量新增需求亦相当可观,若按现有城市人口6亿多,人均住房面积每年提升1平方米,那么,每年就需增加约6亿平方米,两者合计11亿平方米,即使未来存量人口人均面积提升减速,每年住宅需求量也相当惊人。

根据黄石松、陈红梅对我国住房需求总量预测模型,2008~2012年城市化创造的住房需求总量为31.6264亿平方米,而城市居民的改善型需求分摊到每一年的理论需求量为4.4601亿平方米。两者合计,“按照现在的城市化推进速度,今后5年,中国每年住房需求在10~14亿平方米”。^①这与我们的简单推算基本一致。

如果我们关于住宅需求量的估计可信的话,按照住宅和非住宅商品房7:3的比例测算,我国每年商品房的合理需求量将达到15亿~20亿平方米

^① 黄石松、陈红梅:《房价之谜》,社会科学文献出版社2009年版,第129~134页。

的天量水平。

表 1-1

城乡新建住宅面积和居民住房情况

年份	城镇新建住宅 面积(亿平方米)	农村新建住宅 面积(亿平方米)	城市人均住宅建 筑面积(平方米)	农村人均住房面 积(平方米)
1978	0.38	1.00	6.7	8.1
1980	0.92	5.00	7.2	9.4
1985	1.88	7.22	10.0	14.7
1986	2.22	9.84	12.4	15.3
1987	2.23	8.84	12.7	16.0
1988	2.40	8.45	13.0	16.6
1989	1.97	6.76	13.5	17.2
1990	1.73	6.91	13.7	17.8
1991	1.92	7.54	14.2	18.5
1992	2.40	6.19	14.8	18.9
1993	3.08	4.81	15.2	20.7
1994	3.57	6.18	15.7	20.2
1995	3.75	6.99	16.3	21.0
1996	3.95	8.28	17.0	21.7
1997	4.06	8.06	17.8	22.5
1998	4.76	8.00	18.7	23.3
1999	5.59	8.34	19.4	24.2
2000	5.49	7.97	20.3	24.8
2001	5.75	7.29	20.8	25.7
2002	5.98	7.42	22.8	26.5
2003	5.50	7.52	23.7	27.2
2004	5.69	6.80	25.0	27.9
2005	6.61	6.67	26.1	29.7
2006	6.30	6.84	27.1	30.7
2007	6.88	7.75		31.6

注:城市人均住宅建筑面积由住房和城乡建设部提供。

资料来源:《国家统计局 2008 年鉴》,第 9~35 页。

但从每年城镇新建住房面积总量看,远远不能满足这一要求;如考虑到房屋折旧量和建设拆迁量,供需差距则更大。例如,2007年城镇新建住宅6.88亿平方米,2008年新建才4.77亿平方米(仅指商品房),若包括经济适用住房、单位集资建房、小产权房等,亦不会超过2007年的水平(还应考虑拆迁部分的减量因素)。再退一步讲,即使商品房当年销售、当年交付使用,2008年住宅供应量也仅有5.59亿平方米,和我们测算的城市化需求总量差距相当大。亦即说,商品房供应量难以满足需求,这是2008年房地产进入谷底后迅速反弹的根本原因;房价上涨只能压制部分需求,实现供需的暂时平衡。供不应求也是各种违章、违法住房屡禁不止,人们甘冒风险购买小产权房的重要原因。

在供需紧平衡的状态下,若供应不能满足需求,市场解决的唯一办法就是涨价。据国家统计局发布的《2009年1~10月全国房地产市场运行情况》,全国商品房销售面积66369万平方米,同比增长48.4%。其中,商品住宅销售面积增长50.1%;办公楼销售面积增长28.2%;商业营业用房销售面积增长32.9%。1~10月,商品房销售额31529亿元,同比增长79.2%。其中,商品住宅销售额增长84.3%,办公楼和商业营业用房销售额分别增长43.0%和53.7%。显然,在销售量大幅度增长的同时,房价也在以较快的速度上涨,尤其以商品住宅价格增速最快,全国平均提升20%以上。

深圳房地产市场动态变化是说明供需紧平衡的鲜活的例子。据深圳市房地产研究中心王锋撰写的《2009年深圳房地产市场年终分析报告》,深圳房地产开发投资基本与2008年持平,商品房开、竣工面积下降较大。2009年,深圳完成房地产开发投资437.46亿元,同比下降0.7%,基本与上年持平。商品房施工面积3112.36万平方米,同比下降5%,商品房竣工面积402.01万平方米,同比下降36.2%,商品房新开工面积489.18万平方米,同比下降35%。而在供应下降的同时,需求却迅猛上涨,新建商品住宅销售规模同比增幅较大,新建商品房销售面积为712.56万平方米,同比增加70.6%;其中,商品住宅销售套数为7.07万套,面积为660.25万平方米,同比增加69.62%。

在供需短期内失衡的情势下,2009年深圳新建商品住房平均价格为每

平方米 14858 元,比 2008 年同期上涨 16.1%,比 2007 年同期上涨了 11.1%。从各月价格水平走势来看,一季度新建住房价格较为稳定,保持在每平方米 11000 元左右;二季度,住房价格开始出现上涨趋势,但涨幅在 10% 以内;从三季度开始,房价上涨速度加快,平均价格水平较年初上涨 57%,8 月份价格达到每平方米 19368 元;四季度,月平均住房价格水平突破 2 万元,10 月至 12 月三个月的住房价格分别为每平方米 21660 元、19413 元和 21317 元。

深圳商品房供需紧平衡另一明证是:深圳土地资源紧缺,占地面积只有 1952.8 平方公里,人口规模较大,建市不到 30 年的时间,实有人口已经从几十万迅速增长到 2009 年底的 1200 多万(其中流动人口占 85%),迅速步入全球特大城市的行列,人口密度位居全球第五、全国第一。深圳面临土地、空间资源、水资源和环境资源等难以为继的局面。在这种严峻的形势面前。深圳的住房自有率仅 33.6%(全国 85%),表明住房市场潜在需求较大,对住房价上涨仍有推动作用。所以,供需紧平衡是在高房价维系下的微妙状态,高房价是供需失衡的必然结果。

所以,紧平衡意味着供需结构存在快速失衡的可能,供过于求短期内变成求大于供。就全国而言,2008 年,许多专业研究机构还大呼泡沫,认为房地产需要 3~4 年的时间去库存化^①,但实际上不到一年的时间,库存即基本清空(合理库存不能清空)。如 2009 年 10 月,北京的可售住宅量仅供 8 个月的消化,杭州的消化周期更短,大约 6 个月的存量,如此状态,房价攀升再自然不过了。

与此同时,房地产的再库存化速度并不令人乐观。例如,2009 年,全国房地产开发企业完成土地购置面积 31906 万平方米,比上年下降 18.9%;完成土地开发面积 23006 万平方米,比上年下降 19.9%。2009 年,全国房地产开发企业房屋施工面积 31.96 亿平方米,比上年增长 12.8%;房屋新开工面积 11.54 亿平方米,增长 12.5%;房屋竣工面积 7.02 亿平方米,增

^① 西班牙对外银行(BBVA)经济研究院和中信银行规划发展部 2009 年 6 月发布的第 1 期《中国房地产观察》报告说:由于目前经济急剧下滑、高端住宅地产供过于求等多种因素并存,房价短期调整不可避免。“根据完工面积及不同的销售量假设,我们发现将要花费 3~4 年的时间来消化现有的房屋存量。”

长5.5%。其中,住宅竣工面积5.77亿平方米,增长6.2%。统计数据说明,一方面,商品房销量大增,同比增长42.1%,导致商品房去库存化速度加快;另一方面,房地产企业购进开发商品房的基本原料——土地的速度不但不能大踏步跟进,反而有倒退,同比下降接近20%。因此,房地产开发企业抢地成风,在拍卖市场上血腥拼杀,你争我夺,“地王”、“天价地”频现,企业捂盘惜售成风,囤地现象禁而难止,房价高高在上。这是房地产市场供应偏紧,需求旺盛的强烈信号,如果不能有效增加供应,政府即使强力打压需求,防止房价过快上涨,可一旦放松对需求的压制,房价又要“突飞猛进”了。

供求紧平衡是对房地产“持续健康发展”定位政策的最好诠释。我国房地产市场调控政策的主轴是“持续健康发展”,调控的总原则是“市场供求基本平衡,结构基本合理,价格基本稳定”。据建设部发布的信息,房地产业和建筑业的产值占GDP的10%多(房地产业一项占6.6%),相关产业60多个,如果这个支柱动摇了,国民经济的大厦也不会稳定(图1-2)。由于房地产市场的支柱产业性质,世界各国经济危机莫不与房地产兴衰休戚相关,因此,国家也始终保持高度警惕,唯恐房地产市场出现“不健康的不可持续的发展态势”。

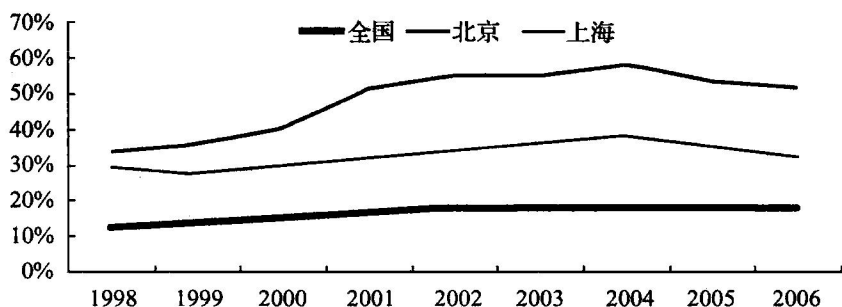


图 1-2 1998 ~ 2007 年房地产投资对 GDP 的贡献率
(资料来源:天相投资顾问有限公司)

所以,在房地产发展火热、“血压高”时,国家会采取措施打压,降低“血压”;在市场低迷时,会采取政策措施力挺。例如,2003年6月中国人民银行发布了《关于进一步加强房地产信贷业务管理的通知》(121号文),对房地产开发商和购房人取得商业贷款设定了严格门槛。有人认为,这预示着

房地产的冬天的来临。可就在两个月后,即2003年8月,《国务院关于促进房地产市场持续健康发展的通知》又对房地产业发展做了战略定位,对开发商和全社会加以安抚:“房地产业关联度高,带动力强,已经成为国民经济的支柱产业。促进房地产市场持续健康发展,是提高居民住房水平,改善居住质量,满足人民群众物质文化生活需要的基本要求;是促进消费,扩大内需,拉动投资增长,保持国民经济持续快速健康发展的有力措施;是充分发挥人力资源优势,扩大社会就业的有效途径。实现房地产市场持续健康发展,对于全面建设小康社会,加快推进社会主义现代化具有十分重要的意义。”实际上,这种定位到今天仍然有效。2008年12月,《国务院办公厅关于促进房地产市场健康发展的若干意见》(131号文)发布,旨在经济最低迷的危急时刻,加强对房地产政策支持力度,启动经济,扶持房地产业走出低谷,进入可持续健康发展的良性轨道。由此我们可以说,我国的房地产政策是前后一贯的,指导思想就是让房地产“持续健康发展”。

虽然我国政府对房地产市场调控政策主旨是“结构基本合理,供需基本平衡,价格基本稳定”,但是,市场是生动活泼的,有时会上蹿下跳,超出政策可容忍的范围,从而受到政策的再次“照顾”,被强行拉回“健康轨道”。由此我们推断,我国房地产市场在未来较长的时期内仍处在“供求紧平衡状态”,供应若跟不上需求增长的步伐,房价就难以下降。房价上涨是供需紧平衡的结果,反过来,房价上涨又加剧供需紧平衡。如果我们对房地产市场的供需紧平衡缺乏清醒认识,就难以做出正确诊断,基于“误诊”的结论而出台的任何调控措施,只能使问题更糟(详见第八章)。

3. 房地产需求的城市化动力之表现

前面已经提及,城市化是房地产需求的主要推动力量,是城市房地产供求紧平衡的根本原因。后面我们将对城市化的推动力量单列一章(参阅第四章)重点分析,为便于读者了解房地产供需紧平衡的复杂局面,这里我们仅就城市化对房地产的推动力量的表现做简单描述。

据搜房指数研究院的数据,非北京人买房占北京房屋成交量的37.5%!也就是说,三个购房人中,就有一个是外地人。