

ZhongGuo ChengShi ZhuFang JiaGe XingCheng
JiZhi WenTi YanJiu

中国城市住房价格形成 机制问题研究

胥 玲 / 著



经济科学出版社
Economic Science Press

中国城市住房价格形成 机制问题研究

胥 玲 著

经济科学出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

中国城市住房价格形成机制问题研究 / 胥玲著.
—北京: 经济科学出版社, 2011. 12
ISBN 978 - 7 - 5141 - 1367 - 9

I. ①中… II. ①胥… III. ①城市—住宅—房价—
形成机制—研究—中国 IV. ①F299. 233. 5

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2011) 第 258772 号

责任编辑: 刘 颖
责任校对: 曹 力
版式设计: 齐 杰
技术编辑: 李 鹏

中国城市住房价格形成机制问题研究

胥 玲 著

经济科学出版社出版、发行 新华书店经销
社址: 北京市海淀区阜成路甲 28 号 邮编: 100142
总编部电话: 88191318 发行部电话: 88191540

网址: [www. esp. com. cn](http://www.esp.com.cn)

电子邮件: [esp@ esp. com. cn](mailto:esp@esp.com.cn)

北京汉德鼎印刷有限公司印刷

华丰装订厂装订

880 × 1230 32 开 6.5 印张 170000 字

2011 年 12 月第 1 版 2011 年 12 月第 1 次印刷

ISBN 978 - 7 - 5141 - 1367 - 9 定价: 20.00 元

(图书出现印装问题, 本社负责调换)

(版权所有 翻印必究)

前 言

中国的房地产市场起步于 20 世纪 80 年代。伴随着住房制度和土地使用制度改革,中国的房地产业迅速发展,不仅改善了城市居民的住房条件,也在过去的十多年里,成为中国宏观经济发展的支柱。但是近几年,住房价格的持续、过快上涨,严重侵蚀了城市居民家庭的住房购买力,房地产泡沫迹象明显,也在一定程度上成为中国宏观经济稳定发展的隐忧,受到各方的关注。

造成住房价格上涨的原因是多方面的,复杂的。由于国情的不同,各个国家住房价格变化的原因会有所不同,甚至在同一个国家的不同时期,造成住房价格变动的原因也存在差异。就中国的情况而言,造成住房价格上涨的原因有两个方面:(1)基础因素,包括城市居民收入的稳定上涨和城市人口的快速膨胀。居民收入的稳定增长和城市人口的膨胀都会导致居民住房需求增加,在供给相对不足的情况下,无论居民家庭选择租赁或者购买住房,都会导致城市住房价格的持续上涨。(2)非基础因素,即影响住房价格形成的体制和制度变革,以及现行体制和制度存在的缺陷。具体包括:住房制度变革、土地供给制度存在问题、信贷政策的调整、住房市场宏观调控、财政体制和税收制度等。这些体制和制度的变革,以及体制和制度的缺陷也对住房市场价格的形成产生了重要影响。基础性因素包括中国城市居民收入的提高和城市人口的膨胀,这是最根本的,对住房价格的发展变化起着决定性作用。而非基础性因素

是附加在基础性因素之上的,通过扩大基础性因素对市场的影响发挥作用,推波助澜,导致中国城市住房价格过快上涨。

实证研究也表明,虽然基础性因素(包括居民收入和城市人口)对住房价格仍然有着非常重要的影响,但是中国城市住房市场已经存在泡沫,住房价格已经背离基础因素所决定的合理价格水平。此外,由于中国的土地为国家所有,城市土地使用权交易一级市场由政府主导,土地供给的相对不足也对住房价格形成产生重要影响。

鉴于此,治理住房市场泡沫,稳定中国住房价格的持续过快上涨,必须从完善住房市场价格形成机制入手,对影响住房价格过快上涨的各种制度和体制缺陷进行改革,发挥政府的应有职能。在总体思路,第一,要处理好政府和市场的关系,政府应该力图做好“裁判员”,维护公平竞争的市场秩序,杜绝对住房市场的非理性干预;第二,房地产业的定位要更多地注重解决居民的基本住房需求,不能一味追求经济增长目标;第三,剥离地方政府收入对房地产市场的过度依赖,促使地方政府理性地对待住房市场发展;第四,政府的宏观调整要谨慎,避免造成住房市场过大的波动;第五,加快调整经济结构,扩展资本的投资渠道,从而促使投机资本逐步退出住房市场,减少市场投机;第六,政府的公共信息要及时、准确,避免造成城市居民的恐慌购房。

公共政策的着力点要到位,否则事倍功半。一方面要加强房地产市场的供给管理,另一方面要合理疏导需求;于此同时,要着力于完善市场机制、完善住房市场相关的体制和制度。具体体现在政策措施上:第一,要改革现行土地供给制度,加大土地供给。下力气治理土地闲置,同时考虑取消现行法律对农地“入市”的限制,整合土地资源。第二,加强保障性住房供给管理,做好保障性住房

规划，设计完备的保障性生活住房存量管理制度。第三，强化行政管理部门对房地产市场的监督和管理。第四，改革房产税，适当增加住房保有环节的税负。第五，加快解决地方政府的财政困难，减少地方政府对“土地财政”的依赖。第六，将土地出让收入纳入国家一般预算管理，在中央和地方之间进行合理分配。第七，拓宽资本的投资渠道。第八，建立科学、透明、统一的住房市场信息统计和公布体系，防止居民恐慌性购房。

目 录

第1章 绪论	1
1.1 研究背景和现实意义	1
1.2 文献综述	8
1.3 本书的研究对象、研究方法, 文章结构.....	28
1.4 本书创新与不足.....	29
第2章 房地产价格形成机制相关理论综述	31
2.1 房地产价格形成机制的相关理论.....	31
2.2 四象限模型.....	51
2.3 影响房地产价格形成的因素.....	55
第3章 中国城市住房价格的影响因素梳理	71
3.1 中国居民收入水平的不断提高.....	71
3.2 中国城市人口的增长.....	76
3.3 中国住房制度.....	83
3.4 中国土地供给制度.....	92
3.5 房地产信贷	101
3.6 房地产宏观调控	111
3.7 税收制度安排对住房价格的影响	121
3.8 影响住房价格持续上涨的其他因素	125

3.9 小结	131
--------------	-----

第4章 中国住房价格影响因素

——实证分析	132
--------------	-----

4.1 资本资产定价模型：目前的住房价格是否合理	132
4.2 基础因素的数量分析	146
4.3 土地价格与住房价格的关系	153
4.4 小结	165

第5章 完善住房价格形成机制的公共政策思考

5.1 总体思路	167
5.2 政策的着力点	171
5.3 具体的政策措施	178

主要参考文献	188
--------------	-----

后 记	200
-----------	-----

第1章 绪 论

1.1 研究背景和现实意义

1.1.1 研究背景

中国正值经济转型的重要历史时期，经济总量快速增长，这一点在世界经济实践中，也应该属于奇迹，在短短的三十年里，中国凭借经济总量的快速增长，在全国范围内基本解决了温饱问题，经济增长方式开始由粗放式向集约式转变，发展势头良好。经济的快速发展带动了居民收入的不断增加，生活水平日渐提高。与此同时，中国也正处于城市化进程快速发展的历史时期，大量农村人口向城市转移，转型时期的城市矛盾逐步暴露出来，其中最突出的就是大量的城市人口导致对住房的需求不断增加，而供给有限，供需矛盾突出。中国城市房地产市场起步较晚，20世纪80年代至今，房地产市场还不规范，加之各种制度和政策性因素，2000年至今，中国城市房价和地价飞速上涨，而且有愈演愈烈的态势。

以北京为例，国家统计局的数据显示，2002年，北京商品住宅平均价格为每平方米4 467元，而到了2008年，这一数字增长到了11 648元，为2002年的260.7%，增幅最大的2007年，住宅平均价格增长了45%；再以中部城市太原为例，2002年太原商品住宅平均价格为每平方米1 899元，而2008年为3 742元，为2002年的197%；再以西部城市兰州为例，2002年兰州市商品住宅平均

价格为每平方米1 481元,到2008年为每平方米3 062元,为2002年的206.7%。由此可见,在短短的6年间,中国城市住房市场价格翻了一番,增长速度之快可见一斑。2008年受全球金融危机的影响,住房市场出现短时低迷,2009年3月出现了又一轮的疯涨。而事实上,由于简单平均数据没有考虑住房交易结构的变化,普通商品住宅价格的上涨还要高于平均数字表现出来的幅度。房价的持续上涨,带来了很多的现实问题,过快增长的住房价格侵蚀了城市居民,尤其是中低收入居民家庭的购买力,可能的房地产泡沫对宏观经济的稳定和可持续发展带来了威胁,而且,住房价格的持续上涨也引发了一系列的社会问题,不安定因素增加。

住房价格的持续高涨给中国经济和社会带来了极大的挑战,表现在以下几个方面。

1.1.1.1. 居民的基本住房需求得不到满足,社会矛盾突出

住房价格的持续上涨,最直接的影响就是居民的住房购买力持续下降。房价收入比(PIR),是住房价格和居民家庭收入的比值,用来衡量居民住房购买能力。房价收入比最早由香港大学学者伯兰特·雷男(Bertrand Renaud)于1989年提出,其在报告中指出,发达国家的房价收入比一般在1.8~5.5之间……发展中国家一般是4~6之间,当然也有例外。1991年,伯兰特·雷男(Bertrand Renaud)在更多数据基础上指出,因为市场的不完善,发展中国家和发达国家的房价收入比存在明显的差异,尤其是在社会主义国家,这一比率更高一些。在Bertrand Renaud之后,联合国和世界银行的报告也多次采用这一比率来衡量居民住房购买力,而且逐渐演变成,房价收入比的应该是4~6之间,成为衡量居民购买力的重要标准,高于这一标准就表明,房价超出居民的承受范围,是不可持续的。事实上,这一基于观察所得的标准,其应用在理论界存在很大的争议。事实也表明,房价收入比在不同的国家,甚至同一国家的不同发展阶段,其表现是不同的。房价收入比不存在全球范

围内统一的标准。尽管如此,笔者认为,房价收入比在一定程度上能够反映居民住房购买力的变化,毫无疑问,房价收入比如果持续走高,居民的住房购买力肯定在下降。

根据我国的实际情况,本文将居民的房价收入比表示为:^①

$$\text{房价收入比} = \frac{\text{人均住房面积} \times \text{每平方米平均住房价格}}{\text{家庭人均年可支配收入}}$$

以西部省会城市西安为例计算房价收入比。计算结果表明,自2004~2008年,西安市城镇居民住房购买力持续下降,2004年,平均3.61年的收入便可购买一套商品房,而到了2008年,则需要8年的全部收入才能支付一套商品住房。由于数据的可得性,我们没有计算包括上海和北京在内的大城市的房价收入比,但是毋庸置疑,大城市居民的住房购买力随着住房价格的过快上涨被严重侵蚀。

表1-1 西安市房价收入比

年份	人均住房面积(平方米)	商品房均价(元)	人均可支配收入(元)	房价收入比
2004	12.9	2 394	8 544.03	3.61
2005	13.9	2 686	9 627.89	3.88
2006	23.2	3 073	10 905.39	6.54
2007	23.6	3 978	12 662.03	7.41
2008	28.5	4 268	15 206.89	8.00

资料来源:王少云:《西安市城镇家庭住房支付能力测量及分析》,载于《现代商贸工业》2010年第7期。

房价收入比所揭示的中国城镇居民住房购买力的持续下降,虽然不能直接说明城市房地产市场泡沫的存在,但是城镇居民的住房

^① 房价收入比的计算,一般的采用中位数或者平均数计算,鉴于我们国家数据的可得性,此处采用平均数。

购买力的下降,在当前住房保障制度还不完善的情况下,直接影响了居民住房需求的满足,这一问题也成为当前政府面临的最棘手的民生问题之一。

1.1.1.2 住房价格的持续高涨,引致房地产市场的各种投机行为

1998年的住房制度改革以来,中国的房地产市场发展迅速,商品住房逐步成为城镇居民解决住房需求的主要途径,突发式的改革短时间内释放了城镇居民压抑多年的住房需求,在需求的带动下,房地产市场迅速发展起来,住房价格表现为持续上涨。持续上涨的价格不仅促使居民逐渐形成住房价格只涨不跌的预期,而且住房价格的持续过快上涨也肯定了这种只涨不跌的价格预期,于是房价上涨的预期引发了房地产市场的各种投机行为,严重扰乱了正常的市场秩序。投机行为首先表现在房地产商大量囤地,中原地产研究中心2009年的一份报告称,40家知名地产商自2003年以来在土地公开市场上获取的270幅地块样本,除去在售和售完的土地,有57%的土地没有进入市场,这其中,27%的土地仍然处于待开发的状态,30%的土地则处于规划在建。国土资源部的数据也显示,从2006年到2008年,全国至少有3.3亿平方米已购土地尚未开发,市场存量有待被消化。一边是住房市场供需矛盾突出,房价的上涨过快;另一边是大量的土地被囤积,市场秩序混乱。投机行为的另一表现是,房地产市场住房空置率^①较高,包括房地产增量市场和存量市场空置率。开发商任意推迟新建住房入市销售,囤而不售,待价而沽,导致房地产增量市场空置率畸高。而居民个人的

① 住房空置率,一般的是指某一时刻空置房屋面积占房屋总面积的比率。按照房地产市场类型的不同,空置率可以分为存量市场的空置率和增量市场的空置率。房地产存量市场的空置率是指某一时刻空置房面积占全部房屋总面积的比率,不区分房屋的新旧。而房地产增量市场的空置率是指某一时刻新建住房的空置住房面积占一段时期新建住房总面积的比率。

房地产投机行为导致房地产存量市场空置率也很高,一项对广州四大片区重点楼盘的调查显示,^① 广州存量住宅的空置率为20.24%。房地产市场的投机行为还进一步驱使房地产商通过各种手段,制造销售火爆的假象,其中之一就是开发商的“假销售”,这种假销售不仅可以误导消费者,而且房地产商还可以从中套利。房地产市场的投机行为人为扭曲了市场的供需关系,造成房地产市场秩序的混乱,市场机制失灵。

1.1.1.3 可能的城市房地产泡沫增加了宏观经济风险

住房价格的持续过快上涨也预示着潜在的房地产泡沫,虽然人们对房地产泡沫至今还没有充分的了解,但是房地产泡沫对宏观经济的影响在20世纪日本泡沫经济和2008年的美国经济中的表现令人震惊。众所周知,自20世纪80年代初到80年代末,短短10年,日本的地产泡沫从无到有,至1989年达到顶峰。1989年,随着日本中央银行紧缩性货币政策的实施,房地产泡沫瞬时破灭,无数企业和居民家庭受到影响,而日本经济也进入长期的停滞,整个20世纪90年代被称之为日本“失去的十年”。从日本经济房地产泡沫的历史实践来看,房地产泡沫突出的表现在住房价格的持续上涨、房地产信贷的快速膨胀,以及人民对经济发展前景的过分乐观,1987年一年东京的房价涨了53%,信贷膨胀,过分乐观的日本地产商开发商以2000亿日元收购了洛克菲勒大楼,将日本国旗插在美国最高的大楼上。房地产泡沫对国民经济的影响的另外一个例子就是美国房地产泡沫,其突出的表现在房地产价格的持续过快上涨,房地产信贷的快速膨胀,也同时表现在美国居民对房地产市

^① 调查覆盖珠江新城、老城及金沙洲、北部和南部四大片区,包含12个指标楼盘中2008年下半年至2009年上半年售楼的2959套住房单位。水表读数在1吨以内,电表读数变化在1度数以内的即被认为空置,共有599套单元符合空置标准。<http://www.jiaodong.net/house/system/2010/06/20/010874944.shtml>。

场发展的过分乐观。所不同的是,由于经济全球化的发展,美国房地产泡沫的破灭,引发了全球性的金融危机,至今全球经济仍然没有走出危机的阴影。历史教训再一次证实,房地产泡沫对宏观经济的影响是灾难性的。对照历史,目前,我们国家城市房地产价格的持续快速上涨,房地产信贷的快速膨胀以及全民炒房的现象,预示着潜在的房地产泡沫,对宏观经济的健康发展形成威胁,应该引起高度重视。

1.1.1.4 过高的住房价格抑制了城市居民的消费需求,不利于经济的进一步发展

住房价格的过快上涨,造成多数城市居民将多于一半的收入用于购买住房支出,严重抑制了居民的其他消费,非常不利于中国经济的可持续发展。2008 年全球性金融危机爆发,国际贸易环境发生变化,要求中国经济发展的重心向国内倾斜。而国内经济结构也迫切需要调整,最终消费占 GDP 的比重不足 50%,而且自新中国成立以来,呈现持续下降的趋势,而资本形成所占的比重达 44%,而且呈现不断上涨的态势。这种“投资拉动”型经济增长结构容易引起经济过热等问题,具有明显的不可持续性。由此,国内消费增长被认为是中国经济可持续发展的重要支点,但是实际情况却是住房价格的上涨速度超过居民可支配收入的上涨速度,居民家庭用于购买住房的支出占收入的比例越来越大,加上本来已经畸高的住房价格严重削弱了居民用于住房之外的其他消费的能力。2006 年,央行的一份抽样调查结果显示,住房月供收入比已经接近银监会 50% 的警戒线,上海居民家庭的月供收入比为 45%,北京为 42%,天津为 39%。^① 购买住房已经成为城市居民家庭的最大的支出,其他消费能力被严重削弱。在这种情况下,要实现将经济发展的中心转移到国内,更多地依赖国内居民家庭的消费增长就无从谈起。因

^① 资料来源: <http://finance.sina.com.cn/roll/20060602/1414724905.shtml>。

此,过高的房价严重抑制了城市居民的住房之外的消费需求,不利于我国经济的可持续发展。

1.1.1.5 房价的持续上涨加剧地区之间和居民之间的贫富差距

目前,我国贫富差距的状况已经非常严重,国家统计局公布的2004年的基尼系数已经达到0.47,大大超过0.4的国际警戒线,而且没有看到缩小的迹象。我国贫富差距逐年扩大的原因是多方面的,包括存量资产导致的贫富差距扩大和收入分配不公平导致的贫富差距扩大,有市场的因素和有非市场的因素。房价的过快上涨则综合地反映了多种因素,加剧了地区之间和居民之间的贫富差距。其一,过高的房价使得穷人被排除在市场之外,无法获得经济增长和公共投资带来的资产溢价,造成贫富差距的进一步扩大;其二,2011年以来,随着房价的过快上涨,房地产投资所带来的收益非常可观,导致富人更富,穷人更穷。房价的过快上涨,以多种方式导致财富以固定资产和货币收入的形式向经济发达地区集聚,向少数高收入群体集中,导致贫富差距的进一步扩大。

1.1.1.6 过高的住房价格扭曲了政府的公共决策,滋生了寻租和腐败

房地产区别于其他商品最重要的特征就是土地总供给缺乏弹性,这一点也是房地产市场价格长期内持续上涨的根源所在。在中国,宪法明确规定,城市土地为国家所有,由国务院代表国家行使土地所有权,国务院则授权各级地方政府具体管理和经营,包括依法无偿和有偿出让一定期限内的土地使用权。这种土地产权制度安排赋予地方政府较大的土地控制权,集土地所有权和管理权于一体,而且随着城市土地储备制度的建立,各级地方政府成为城市土地一级市场的唯一供给者。土地所有权和管理权的集中在一定程度上提高了土地管理决策的效率,但同时也为地方政府过多干预市场运行提供了可能。

由于住房价格和土地价格之间有着密切的相关关系,住房价格过快增长的同时,土地价格也在同步增长,甚至波动更大。过快上涨的土地价格成为地方政府干预市场运行的诱因,巨额的土地出让收入成为地方政府财政收入的重要来源。据统计,2009年,全国土地出让收入总额14 239.7亿元,为2009年地方本级财政收入的43.7%。此外,政府对土地一级市场的垄断也滋生了政府官员的寻租和腐败,造成不良的社会影响。

总之,住房价格的持续快速上涨,给中国宏观经济的可持续发展和社会稳定带来风险,应该引起足够的重视,否则后果可能是灾难性的。

1.1.2 研究的现实意义

住房价格的持续快速增长,原因是多方面的,有经济发展和城市化进程的推动,也不乏更多的转轨时期经济所特有的问题,而这些问题的发现和解决需要对住房价格的形成机制进行客观的认识。由于房地产本身的特殊性,其价格形成机制有别于其他商品,如何在市场经济条件下,完善价格形成机制,发挥市场机制配置资源的基础性作用,同时在政府履行其保障居民基本住房需求的同时,使得住房价格回归理性,成为当前迫切需要解决的问题。本书正是基于这一考虑,试图客观认识当前我国城市住房价格持续快速上涨的原因,判断当前住房价格的合理性,厘清政府和市场在住房价格形成中的影响,为住房价格的理性回归提供理论上和政策制定上的有益借鉴。

1.2 文献综述

近十年来,房地产价格在全球范围内出现了新一轮的超常规上涨,20世纪90年代后半期的英国和爱尔兰,进入2000年之后的

澳大利亚,多数的欧洲国家,南非以及美国和新西兰,房地产价格,尤其是住宅价格的快速上涨引起理论界和实践各方的高度关注,对其研究也成为理论界的焦点问题之一。比较而言,国内对于房地产价格形成问题的研究仍然处于探索阶段。由于中国仍然处于转轨时期,很多转型经济特有的因素对房地产价格的变化产生了重要的影响,使得对于房地产价格问题的研究变得更加复杂。加上房地产市场交易数据缺乏和收集比较困难,国内对于房地产价格问题的研究更多的停留在定性分析上,定量分析不足。

1.2.1 国外房地产价格问题研究综述

梳理国外学者对于房地产价格问题研究的著作和文献,发现其主要集中三个方面:

一是房地产价格的合理性研究,即房地产价格的发展变化是否偏离长期均衡状态,价格形成中有多少是由基本因素决定的,有多少是非基本因素决定的。多数学者通过建立计量模型来检验房地产价格是否偏离长期均衡价格。

二是房地产价格的影响因素研究。选择影响房地产价格的多种因素,应用计量模型对其进行数量分析,以判断这些影响因素对房地产价格的影响程度,在一定程度上判断房地产价格的决定因素是否为基本因素。

三是特定政策因素对房地产价格的影响问题研究。由于房地产本身的特殊性,理论界和决策界都普遍认为,政府在保障居民基本住房方面有着不可推卸的责任,要求政府对房地产市场进行适度的干预。加上政府的各项城市规划和土地规划等政策都会对房地产市场产生一定的影响。因此,对于房地产价格问题的影响也包含对于特定政府规划和制度对房地产价格的影响,包括土地规划、城市规划、政府税费以及政府公共支出,等等。

此外,包括中国在内的一些国家,其土地供给由政府主导,或