

WOGUO FANGDICHAN SHICHANG XUANZE YU WEILAI

WOGUO FANGDICHAN SHICHANG XUANZE YU WEILAI

我国房地产市场 **选择** 与 **未来**

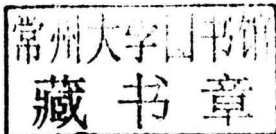
◎ 艾德华 郑立 邸靖原 著



辽宁大学出版社

我国房地产市场选择与未来

艾德华 郑立 邸靖原 著



辽宁大学出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

我国房地产市场选择与未来/艾德华, 郑立, 邸靖
原著. —沈阳: 辽宁大学出版社, 2017. 6
ISBN 978-7-5610-8586-8

I. ①我… II. ①艾…②郑…③邸… III. ①房地产
市场—研究—中国 IV. ①F299.233

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2017) 第 096643 号

我国房地产市场选择与未来

WOGUO FANGDICHAN SHICHANG XUANZE YU WEILAI

出 版 者: 辽宁大学出版社有限责任公司

(地址: 沈阳市皇姑区崇山中路 66 号 邮政编码: 110036)

印 刷 者: 抚顺光辉彩色广告印刷有限公司

发 行 者: 辽宁大学出版社有限责任公司

幅面尺寸: 148mm×210mm

印 张: 8.5

字 数: 230 千字

出版时间: 2017 年 6 月第 1 版

印刷时间: 2017 年 6 月第 1 次印刷

责任编辑: 贾海英

封面设计: 高梦琦

责任校对: 众 悦

书 号: ISBN 978-7-5610-8586-8

定 价: 30.00 元

联系电话: 024-86864613

邮购热线: 024-86830665

网 址: <http://press.lnu.edu.cn>

电子邮件: lnupress@vip.163.com

作者简介

艾德华，中共本溪市委党校经济学教研部主任、校学术委员会委员，经济学副教授。辽宁电大工商管理专业带头人，本溪市经济计量学学科带头人，辽宁省市场经济学会常务理事，辽宁电大题库评审专家，本溪市政府发展研究中心特约研究员，本溪市委宣讲团成员，中央电大“西方经济学”课程中心教研组成员，辽宁科技学院和本溪电大兼职教师。2010年以来，先后出版了《后金融危机时代中国经济崛起的“钱题”》等三部专著和教材，发表了《我国经济波动对经济增长影响的门槛效应：假设与实证》等三十余篇专业论文，主持完成省、市级课题十余项。

郑立，辽宁科技学院思想政治理论教研部教师，辽宁湘辉律师事务所兼职律师、本溪仲裁委员会仲裁员，本溪市人大地方立法咨询顾问。2014年度全省高校青年教学大奖赛二等奖，参与国家、省、市课题多项，有多篇调研报告获得省领导批示。

邸靖原，国家留学基金管理委员会公派英国杜伦大学在读公共经济学硕士，本科期间在四川大学参与国家

课题一项，主持国家教委课题一项。关心经济社会问题，对比本溪市和台湾高雄市并为本溪智慧城市建设提出较好建议。

序

2015年12月,《2015年中央经济工作会议公报》提出:“明年经济社会发展特别是结构性改革任务十分繁重,战略上要坚持稳中求进、把握好节奏和力度,战术上要抓住关键点,主要是抓好去产能、去库存、去杠杆、降成本、补短板五大任务。”

.....

“第三,化解房地产库存。要按照加快提高户籍人口城镇化率和深化住房制度改革的要求,通过加快农民工市民化,扩大有效需求,打通供需通道,消化库存,稳定房地产市场。要落实户籍制度改革方案,允许农业转移人口等非户籍人口在就业地落户,使他们形成在就业地买房或长期租房的预期和需求。要明确深化住房制度改革方向,以满足新市民住房需求为主要出发点,以建立购租并举的住房制度为主要方向,把公租房扩大到非户籍人口。要发展住房租赁市场,鼓励自然人和各类机构投资者购买库存商品房,成为租赁市场的房源提供者,鼓励发展以住房租赁为主营业务的专业化企业。要鼓励房地产开发企业顺应市场规律调整营销策略,适当降低商品住房价格,促进房地产业兼并重组,提高产业集中度。要取消过时的限制性措施。”

2016年5月9日,《人民日报》头版刊登文章《开局首季问大势——权威人士谈当前中国经济》,文中阐述:“房子是给人住的,这个定位不能偏离,要通过人的城镇化‘去库存’,而不应通过加杠杆‘去库存’,逐步完善中央管宏观、地方为主体的差别化调控政策。”

2016年12月,《2016年中央经济工作会议公报》指出:“今年以‘三去一降一补’五大任务为抓手,推动供给侧结构性改革取得初步成效,部分行业供求关系、政府和企业理念行为发生积极变化。明年要继续深化供给侧结构性改革。”

.....

“第一,深入推进‘三去一降一补’。.....去库存方面,要坚持分类调控,因城因地施策,重点解决三四线城市房地产库存过多问题。要把去库存和促进人口城镇化结合起来,提高三四线城市和特大城市间基础设施的互联互通,提高三四线城市教育、医疗等公共服务水平,增强对农业转移人口的吸引力。”

.....

“第四,促进房地产市场平稳健康发展。要坚持‘房子是用来住的、不是用来炒的’的定位,综合运用金融、土地、财税、投资、立法等手段,加快研究建立符合国情、适应市场规律的基础性制度和长效机制,既抑制房地产泡沫,又防止出现大起大落。要在宏观上管住货币,微观信贷政策要支持合理自住购房,严格限制信贷流向投资投机性购房。要落实人地挂钩政策,根据人口流动情况分配建设用地指标。要落实地方政府主体责任,房价上涨压力大的城市要合理增加土地供应,提高住宅用地比例,盘活城市闲置和低效用地。特大城市要加快疏解部分城市功能,带动周边中小城市发展。要加快住房租赁市场立法,加快机构化、规模化租赁企业发展。加强住房市场监管和整顿,规范开发、销售、中介等行为。”

2015年12月,中央经济工作会议明确了供给侧结构性改革要求,提出了去产能、去库存、去杠杆、降成本、补短板的“三去一降一补”五大任务。根据国家统计局公布的数据,2015年年末,我国商品房待售面积为6.19亿平方米。2016年年初,一些城市陆续出台了鼓励购买商品房的刺激政策,3月开始刺激政策效应开始显现,2016年年末,我国商品房待售面积累积减少2314万平方米,商品房待售面积为6.954亿平方米。

在商品房库存下降的同时，我们观察到另外一种令人匪夷所思的现象：商品房市场价格一路飙升！从均衡价格理论角度看，商品房价格飙升，应该是房地产市场供给小于需求的信号反映，但事实正好相反，我国的房地产库存仍然较大。2016年“十一”黄金周期间，北京、上海、苏州、杭州、南京等22个城市密集出台了房地产限贷限购政策，这更引发了我们的思考：当前我国房地产市场主体选择究竟是否理性？未来中长期我国房地产市场的盛宴是否就此繁华落幕？2016年12月9日，中央政治局会议上提出“明年要加快研究建立符合国情、适应市场规律的房地产平稳健康发展长效机制。”这意味着房地产市场再一次进入中央管控视野。

为了全面把握我国房地产市场发展总体情况，力争洞悉房地产市场运行规律，我们以周期理论、均衡价格理论等为基础，利用实证分析方法，梳理了我国房地产市场发展的历史和现状，对房地产需求、供给和价格进行了深入研究，详细分析我国房地产市场多方管控主体的政策选择悖论，提出一些我国房地产市场中长期发展建议，笔者对我国房地产市场中长期健康发展的美好未来充满信心。

我国房地产市场发展起步较晚，发展历史较短，系统研究的理论匮乏，更多的是以周期理论作为研究我国房地产市场发展的理论基础。毫无疑问，受我国房地产市场发展历史所限，所研究结论仍然需要进一步观察。众所周知，均衡价格理论是微观经济学的核心，所以在周期理论基础上，我们力图从均衡价格理论视角，另辟蹊径，考察我国房地产市场的过去、现在和未来。当然，我们也清楚这样一个事实：目前我国房地产不再是普通的一般商品，它已经被人们赋予了更多附加价值——户籍、就学、医保、养老、交通等公共服务和资本虚拟化的资产配置需求。因此，我们在借助均衡价格理论分析我国房地产市场发展状况的过程中，始终高度关注这个事实，让分析尽可能回归现实。

房地产市场本身比较复杂，既包括房产市场，也包括地产业

场。在房产市场中，既包括商品房市场，也包括“二手房”市场。而商品房市场中，包括住宅、商业用房、办公楼和其他不同类型的商品房。考虑到相对于房产市场而言，地产市场具有派生性、附属性，我们将重点研究房产市场问题。而房产市场中，住宅交易占比最高，所以，为了便于研究，本书主要以住宅交易市场为主，适当考虑地产市场交易情况，作为研究我国房地产市场相关问题的基本对象。

艾德华

2017年5月

目 录

序.....	1
第一章 我国房地产市场发展回顾.....	1
本章研究思路.....	1
第一节 我国房地产市场艰难起步：1981—1997 年	2
一、对我国房地产市场发展初步思考.....	2
二、我国房地产市场艰难起步.....	3
三、我国房地产市场起步路径.....	9
第二节 我国房地产市场加速发展：1998—2004 年	11
一、我国房地产市场发展转折点	11
二、我国房地产市场加速发展的政策路径	16
三、对我国房地产市场加速发展阶段的评价	17
第三节 我国房地产市场常态化调控：2005 年至今	21
一、我国房地产市场迈入常态化调控阶段	21
二、我国房地产市场常态化调控政策路径	33
三、对我国房地产市场常态化调控阶段的评价	34
第四节 我国房地产市场的周期考察	38
一、我国房地产市场发展周期划分依据	38
二、我国房地产市场发展周期	39
三、我国房地产市场周期的形成机制	41
第二章 我国房地产市场需求选择	42
本章研究思路	42
第一节 影响房地产市场需求主要因素	43

一、房地产市场需求价格	43
二、房地产市场刚性需求和改善性需求	45
三、房地产市场投资需求和投机需求	51
四、房地产附加价值	58
五、购房习惯与政策影响	61
第二节 我国房地产需求函数分析	62
一、我国房地产一元回归需求模型分析	62
二、我国房地产多元回归需求模型分析	77
三、我国房地产需求曲线分析	90
第三节 我国房地产需求量变动和需求变动	93
一、需求量变动和需求变动	93
二、自住需求与资产配置需求对房地产市场影响	94
第三章 我国房地产市场供给选择	97
本章研究思路	97
第一节 影响房地产市场供给主要因素	98
一、房地产市场供给价格	98
二、土地供给政策	103
三、融资政策	104
四、宏观经济形势和房地产供给预期	110
五、房地产去库存周期	112
第二节 我国房地产供给函数分析	114
一、我国房地产一元回归供给模型分析	114
二、我国房地产多元回归供给模型分析	123
三、我国房地产供给曲线分析	134
第三节 我国房地产供给量变动和供给变动	137
一、供给量变动和供给变动	137
二、我国房地产供给量变动和供给变动	138
第四章 我国房地产市场价格选择	142
本章研究思路	142
第一节 我国房地产市场价格形成机制	143

一、国内外房地产市场研究主要成果·····	143
二、房地产市场均衡价格形成机制·····	145
三、房地产市场需求和供给变动对均衡价格影响·····	146
四、我国房地产市场均衡价格分析的评价·····	150
第二节 我国房地产价格函数分析·····	153
一、变量选择、理论假设及数据处理·····	153
二、平稳性检验·····	155
三、协整检验·····	157
四、Granger 因果关系检验·····	160
五、脉冲响应函数及方差分解分析·····	162
六、向量误差修正模型估计·····	166
第三节 评价我国房地产市场价格主要指标·····	169
一、房价收入比·····	170
二、租售比·····	175
三、空置率·····	176
四、房地产市场泡沫的影响·····	179
第五章 当前我国房地产市场政策选择·····	185
本章研究思路·····	185
第一节 中央政府对房地产市场管控政策两难选择·····	186
一、我国房地产业对经济增长的贡献·····	186
二、房地产虚拟化趋势的挤出效应和分化效应·····	195
三、楼市与股市、外汇储备的冲突·····	199
第二节 地方政府对房地产市场管控政策两难选择·····	203
一、房地产市场对地方经济的贡献·····	203
二、地区经济增长对房地产业依赖度出现差异·····	205
第三节 金融企业落实房地产市场管控政策两难选择·····	209
一、金融企业利润增长与“资产荒”·····	209
二、房地产贷款潜在风险放大·····	210
第四节 我国房地产市场管控政策选择·····	212
一、不同时期我国房地产市场管控政策选择·····	212

二、我国房地产市场管控政策主要工具·····	212
三、我国现有房地产市场管控政策效果评价·····	217
第六章 我国房地产市场的未来·····	223
本章研究思路·····	223
第一节 经济增长是我国房地产市场健康发展的 坚实基础·····	224
一、我国经济增长与经济新常态·····	224
二、经济增长在发展房地产市场中的作用·····	228
第二节 新型城镇化建设是我国房地产市场健康 发展的有利条件·····	229
一、我国新型城镇化建设·····	229
二、我国城镇化进程与发展房地产市场的关系·····	232
第三节 房地产供给侧结构性改革是我国房地产 市场健康发展的着力点·····	234
一、房地产市场的供需错配·····	234
二、房地产供给侧结构性改革重点·····	237
第四节 基础性制度和长效机制是我国房地产市场 健康发展的核心·····	241
一、土地供应制度·····	242
二、货币供应和税收制度·····	243
三、新型城镇化建设制度·····	245
四、多层次住房供应制度·····	246
五、房地产市场价格管控制度·····	247
主要结论和启示·····	249
主要参考文献·····	254
后 记·····	257

第一章 我国房地产市场发展回顾

本章研究思路

第一节至第三节，首先，梳理房地产市场不同时期的发展背景。其次，归纳房地产市场主要管控政策。再次，总结每个时期我国房地产市场发展成就。最后，分析不同时期我国房地产市场发展特点。第四节，首先，提出我国房地产市场发展周期划分依据的选择。其次，具体分析我国房地产市场发展周期。最后，总结我国房地产市场发展周期形成机制。

本章主要采用文献归纳和演绎分析研究方法。

新中国成立以来，我国房地产市场发展起源于城镇居民住房制度改革。城镇居民住房制度大致经历了公有住房实物分配、公有住房实物分配制度改革和过渡、居民住房市场化三个阶段。本书认为：伴随城镇居民住房制度改革进程，我国房地产市场萌芽于1978年以公房出售和补贴出售为标志的公有住房实物分配制度改革，加速发展于1998年以后停止住房实物分配为标志的居民住房全面市场化，2005年以“国八条”出台为标志，我国房地产市场正式迎来行业发展中“四季更替”的变化，市场剧烈波动成为一种常态，“看不见的手”与“看得见的手”相伴至今。

第一节 我国房地产市场艰难起步：1981—1997 年

一、对我国房地产市场发展初步思考

从新中国成立至 1977 年的近 30 年，我国城镇居民住房采用统一管理、统一分配、以租养房的公有住房实物分配制度。城镇居民住房供给主要由职工所在单位承担，是由政府和单位按照国家基本建设投资计划具体方案安排住房建设，职工住房建设资金的 90% 由政府拨款，其余由职工所在单位自筹。单位将住房分配给职工，收取较低租金。这一时期，受国民经济基础薄弱所限，我国坚持优先发展生产，住房基本建设投资规模逐年削减，因此，城镇居民住房供给不足，也逐渐演变成严重社会问题。

今天我们考察公有住房实物分配制度时，应该看到低房租制度在收入水平较低的特殊时期，在一定程度上满足了城镇居民基本租房需求。在满足居者有其屋的同时，也明显感受到低房租的弊端：一方面，除了国家住房建设投资计划影响外，低房租也难以弥补产权单位房屋维修成本，建房就意味着产权单位即将背负起沉重的财务负担、缺少房屋供给意愿；另一方面，低房租对于城镇居民来说，经济上是有可支付能力，具有较高房屋需求意愿。这就是实施限制价格的困境——几世同堂，“挤挤一室”。

1978 年 9 月，中央召开了城市住宅建设会议，会上邓小平同志谈到了关于城镇居民住房供给不足的初步思考：“解决住房问题能不能路子宽些，譬如，允许私人建房或者私建公助，分期付款，把私人手中的钱动员出来，国家解决材料，这方面潜力不

小。”^①邓小平同志的讲话，解放了人们的思想束缚，也引起了理论界的关注。1980年1月，经济学家苏星在《红旗》杂志上发表了《怎样使住宅问题解决得快些？》的文章中提出“住宅是个人消费品的重要组成部分，应该走商品化道路”的论断，这引起了理论界对我国住宅属性、房租等问题的热议和争论。同期，《人民日报》首次报道了吉林推广四平市建房面向集体单位和个人出售的消息。同年4月，邓小平同志在北京视察时，对理论界的这场争论表明了自己的态度：“城镇居民个人可以购买房屋，也可以自己盖。不但新房子可以出售，老房子也可以出售。可以一次付款，也可以分期付款，十年、十五年付清。住宅出售以后，房租恐怕要调整。要联系房价调整房租，使人考虑买房合算。”^②两个月后，中共中央、国务院在《全国基本建设工作会议汇报提纲》中明确指出：“准许私人建房、私人买房，准许私人拥有自己的住宅。”至此，我国住房商品化政策正式进入人们的视野，拉开了城镇居民住房制度改革的序幕，也使我国房地产市场发展迈出了坚实的第一步。

这一时期，我国房地产市场从无到有的逻辑演绎可以归纳为：国家财力有限和单位建房积极性不高→城镇居民住房供给小于需求←允许建设和买卖商品房、加上公有住房增加城镇居民住房供给。“→”是城镇居民住房供给小于需求的主要原因，“←”是解决城镇居民住房供给小于需求的主要措施。因此，我国房地产市场是为了满足城镇居民住房需求而起步的，每当我国房价非理性一路飙升时，就让人想起我国房地产市场应该“不忘初心，方得始终”的心声。

二、我国房地产市场艰难起步

1980年1月8日，在理论界正在酝酿福利分房是否应该坚

① 张静波. 看得懂的中国房价 [M]. 北京: 中国经济出版社, 2011.

② 张静波. 看得懂的中国房价 [M]. 北京: 中国经济出版社, 2011.

持时，深圳经济特区房地产公司作为我国第一家房地产公司正式成立。1980年9月，全国第二家房地产公司——北京城市开发总公司挂牌成立，打开了我国房地产市场的“潘多拉盒子”，至1980年10月，全国128个城市和部分县镇已经进行了私人购买、建造住宅的工作。

1980年10月，国家建委在北京召开了全国城市规划工作会议，会议对新建小城市、卫星城、现有的城市新建区、旧城成片改造区，都应该考虑“组织开发公司，实行综合开发”；会议还提出“征收城镇土地使用费，是城镇建设和维护一个固定资源”的思路。当年12月，国务院正式批转该次会议纪要，这为房地产开发公司打开了政策绿色通道，也为调动地方政府积极扶持房地产市场发展埋下了伏笔。经过几年思想、实践和政策的准备，我国公有住房制度改革序幕正式拉开序幕。

（一）公房出售：1981—1985年

公有住房制度改革首先是从公房出售试点开始。1981年，我国公房出售价格基本在120元/平方米至150元/平方米之间，但到1981年年底，60多个试点城镇和新老住宅仅售2418套。最重要的原因是：30多年福利住房分配制度，造成人们对住房福利分配的严重心理依赖，房产私有化预期未能形成。公房出售未能转化成居民的购房需求。

为进一步促进公房出售试点工作，1982年4月，国务院对国家建委、国家城市建设总局《关于出售住宅试点工作座谈会情况的报告》进行批复，同意在郑州、常州、四平 and 沙市四个城市开展售房补贴试点，即政府、单位和个人分别支付房价的三分之一，也就是所说的“三三制”试点方案。同时，各地也采取了包括一次性付款折减、分期付款等购房优惠政策。这些措施降低了购房成本，刺激了购房意愿增强，得到了短期刚性需求住房的城镇居民响应。到1985年年末，共有27个省、自治区、直辖市开展了公房销售试点工作，累计销售住房面积达1092万平方米。

出售公房补贴政策在住房供给严重不足时，确实让长期得不