

房地产市场基本力量发生结构性转变 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/493/2021_2022__E6_88_BF_E5_9C_B0_E4_BA_A7_E5_c67_493394.htm 近日，由国务院部署的对各地房价大规模督察行动将在12月展开，检查各地落实房地产调控的情况，其中房价与供应结构调整，将成为检查的重点。另外，针对房地产的又一重大举措是《经济适用住房管理办法》将于年内修订完成，明确经济适用房属于政策性住房，购房人拥有有限产权，今后上市交易将受到种种限制(例如产权满5年上市需要向政府交纳土地收益等价款)。而在房贷方面，政府部门继续要求银行保持对房贷的警惕和控制。使用“供应冲击型”政策(修建大量的经济适用房和廉租房)抑制房价上涨的思路是正确的。最近英国房价的例子再次证明这种政策的有效性。同时，房贷新政(抑制第二套房)也遏制了部分炒房需求。不过，很多人怀疑房贷新政的可持续性。这种意见认为，房贷新政出台缘于政府控制商业银行全年的信贷超规模，属于“年终刹车”行为。一旦明年开春，监管部门重新设定货币供应量和商业银行信贷指标，那么，商业银行会放宽房贷政策，房地产的需求会再次点燃，房地产市场的形态会反转，房地产的价格会继续飙升。这种暂时反转的形态也许会出现，但它肯定是暂时的。因为房地产市场的基本力量源已经发生变化。这三个基本的力量源是市场结构、资金面以及按揭人群的收入流变动。在理解房地产市场的结构时，总是很容易将“城市化推动城市地产”作为一个机械式理解的命题。例如，中国正在加速其城市化发展，大量农业人口要转成非农人口，大量人口(例如新毕业的大

学生)会涌入一线城市，这推动了房地产价格的飙升。毫无疑问，这个逻辑是对的。但是从这个逻辑出发，我们无法推导出“只要继续存在城市化就会继续导致房价上升”。原因很简单，初始城市化导致的房价狂飙往往会抑制下一步城市化继续，使得整体的城市化率变成一个受到制约的城市化率，如果政府要推动城市化的继续，它就要采取一种集约化的房地产政策来抑制房价的增长。可见，房价和城市化率并不是一个同向的关系。同股市一样，房地产市场也存在着资金面的较量。5年来的房价狂飙式增长使得房地产市场变成了一个收入重新分配的工具，就像古老的“二八定律”一样，20%的炒房者占据了80%的炒房利益。从今年年初开始，大量小资金的平民炒房者涌现，他们开始接过“炒房接力棒”，继续承担鼓吹“房价不倒”的神话。他们的故事同股票市场的散户投资者高位接盘(机构投资者)没什么差别。即使这些底层化的炒房者被“套”，他们也寄希望于那些过往的炒楼大资金会继续涌入房地产市场。这个想法同散户冀望于机构投资者帮其“解套”如出一辙。这是个妄想，因为那些房地产炒作的大资金优胜者并不认为中国房价可以继续涨下去，他们已经像1980年代日本楼市崩塌前撤出的大投机者一样，把握大量现金，准备在全世界配置其房产资源。对于他们来说，外部世界的房价已经(继续)快速走低，而且人民币购买力正在不断增长。例如，今年中国人在加拿大、美国以及新西兰等地的置业数量大规模增加。就像QDII以及港股直通车造成对国内A股市场的资金分流打击一样，房地产市场的资金分流是一样的，但是很多顽固不化的“房产价格永恒上涨者”总是认为房地产市场是一个局部市场(localmarket)，而不是

一个跨区域市场，究其根源，他们低估了中国高端富人“全球化生活”的能力。在房贷风险方面，不对称信息理论告诉我们，高涨的价格往往产生逆向选择，即会造成房地产市场的按揭者“危险化和劣质化”。美国的次级债风波已经证明：房地产最大的风险不是看一个人是否能付得起首期房款，而是其收入流能否可以继续匹配其按揭。中国房贷新政已经很明确地传递出这种“逆向选择”的信息。所以，长期看，中国的房价没有任何可以支撑起上升的力量源。100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问 www.100test.com