



智库

Z H I K U

市场 SHI CHANG



我国房地产市场发展的演变过程及其启示

文_李春晓(河北建筑工程学院,副教授,硕士)

刘秋月(河北建筑工程学院,硕士研究生)

李文杰[贝壳找房(北京)科技有限公司,高级副总裁,硕士]

一、房地产市场稳定发展的重要意义

住房是人们的基本需求,房地产业是国内经济支柱产业,在经济社会发展中发挥着重要作用。在大多数城市,住房通常占土地使用量的70%以上,是决定城市形式和密度的主要因素,也因其具有巨大的经济潜力,通常被视为一种高价值的抵押品。而房地产市场作为提供房地产创造、转让、管理和融资的市场机制的互联体系,其稳定发展对实现国民经济的稳定和可持续发展有着重要意义。

2022年,第十三届全国人民代表大会第五次会议上的政府工作报告提到,继续保障好群众住房需求,要坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位。探索新的发展模式,坚持租购并举,加快发展长租房市场,推进保障性住房建设,支持商品房市场更好满足购房者的合理住房需求,稳地价、稳房价、稳预期,因城施策促进房地产业良性循环和健康发展。

现根据我国房地产市场发展的经验及教训,提出符合我国现阶段房地产发展的建议。

二、我国房地产市场发展的演变过程

(一) 房地产商品化的开启时期(1979—1996年)

1979—1996年,我国开启房地产商品化时代。1979年实行由政府统一建房,以较低的价格出售给职工,并提供住房补贴的政策。1982年始实行住房补贴出售试点,政府、单位和个人各负担房价的1/3的政策。1988年土地的使用权可以依法转让,土地由此开始商品化与市场化。1990年国家对城镇土地使用权的出让和转让做了规定。1991年住房制度改革目的是缓解居民住房困难,正确引导消费。1992年外资企业进入国内市场,导致房地产市场投资膨胀,投资不合理,房价快速上涨,政府出台调控政策,控制高档住宅的开发建设,并为解决住房资金不足的问题而建立住房公积金制度和商品房预售制度。

(二) 拉动经济增长的产业化时期(1997—2014年)

1997—2014年是中国房地产产业化时期。1997年,亚洲金融危机,为挽救我国经济,国家发展和改革委员会出台相关政策,要求加快住房建设,使房地产成为经济新增长点。同时规定,住宅开发以经济适用房为主,但是在实际开发过程中经济适用房市场占比不大,而住房的商品属性却被不断强化,同时,土地价格攀升,各地政府依靠土地收入增加财政收入。2008年,全球金融危机,中央出台“四万亿”计划刺激经济,加大地方政府的财政压力,地方政府成立融资平台,以土地为担保借入资金,金融政策的相对宽松,使得房地产成为拉动经济增长的“马车”,在这时期,房地产价格一直在上涨,中央也在调控房价:规范用地出让底价、增加普通商品住房及用地供应、提高第二套住宅的首付比例。

(三) 回归住宅的居住本质(2015年至今)

2015年,中央提出化解房地产库存,解决2011—2014年稳定房价后积压的商品房库存。据国家统计局统计,2018年,全国房地产开发投资120264亿元,比上年增长9.5%,商品房待售面积52414万平方米,比上年末减少6510万平方米。2019年全国房地产开发投资132194亿元,同比增长9.90%,商品房销售面积171558万平方米,下降0.10%,年末商品房待售面积49821万平方米,比上年末减少2593万平方米。2020年全年房地产开发投资141443亿元,比上年增长7%,年末商品房待售面积49850万平方米,比上年末增加29万平方米。其中,商品住宅待售面积22379万平方米,减少94万平方米。2021年全年房地产开发投资147602亿元,比上年增长4.40%,年末商品房待售面积51023万平方米,比上年末增加1173万平方米,商品住宅待售面积22761万平方米,增加381万平方米(见图1)。房地产去库存效果明显。

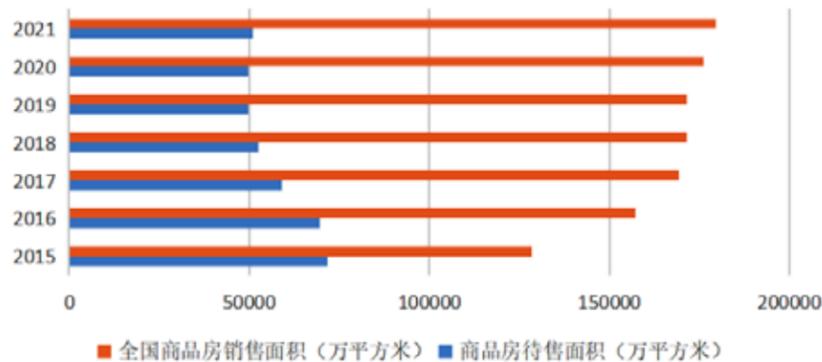


图1 2015—2021年全国商品房销售面积和商品房待售面积 (数据来源: 国家统计局)

我国房地产市场主要有以下特点：供需不平衡，房地产市场商品供应不能对需求变化快速响应；房地产市场的发展具有周期性；国家监管程度高；随着时间推移房地产价值增加；流动性低；买卖双方数量有限；交易费用高等。而住房作为一种必需的、昂贵的商品，由于城镇化的快速推进，其重要性正在提高。中国房地产行业正处于扩张阶段，买家数量多，卖家数量增加和人口偿付能力提高，工资水平和就业人口比例提高，银行盈利能力不断提升。上述因素均刺激了房地产价格上涨，住宅的价格会随着时间的推移而发生变化，其中的主要原因是房地产市场投机性严重，其在较短时间内积累大量资金，打破了商品和货币流动之间的平衡。房地产市场的投机现象夸大了住房的商品属性而忽略了居住属性，未来的房地产应回归居住属性，回归“房子是用来住的，不是用来炒的”的定位。

三、我国房地产市场演化的相关启示

(一) 强化以居住为导向的住房制度

我国采取以市场为导向的经济政策，放弃了以前的集中规划，政府重点集中在政策、制度和法规的改革上，促进房地产市场有效运作。以市场为导向的住房供应存在一些争论，其一，以市场为导向的住房供应应对大中城市的发展起到积极的作用，市场化运作吸引社会资本参与，但有人认为这种以市场为主导的方式未能为大多数城市居民特别是低收入家庭提供负担得起的住房。其二，住房租赁市场被忽视，尚未建立健全机制，住房市场化也容易引起投机行为，提高土地价格与房地产价格，拥有更多资金的开发商为了利润选择在一线城市进行房地产开发，这些现象加剧了城市化的空间分配不均衡和扩大了区域发展的差距。其三，当前中国土地所有制形式为城市土地国有制和农村土地集体所有制，房地产市场由政府管理。

在土地已经被农民或集体占有的地方，政府通过提供补偿或其他措施，如在其他地方提供新的住房，让农民从他们那里“购买”土地。但是，这些补偿措施远远低于被购土地的真实价值。上述因素加速了房地产市场的增长，导致土地和住房价格不断增长。据自然资源部统计，2000—2011年，综合地价定基指数持续攀升（见图2）。2019—2021年，由于政府出台相关政策，总体地价增速趋于放缓。2019年第三季度，从环比看，全国主要监测城市总体地价增速为1.06%，较上一季度下降0.07个百分点（见图3）。2020年第三季度，从环比看，全国主要监测城市总体地价增速为0.58%，较上一季度上升0.15个百分点（见图4）。2021年第三季度，从环比看，全国主要监测城市总体地价增速为0.52%，增速较上一季度下降0.18个百分点（见图5）。随着中国城镇化的快速推进，我们应强化以居住为导向的住房制度建设，促进房地产市场的健康发展。

(二) 稳定房价，防范房地产泡沫

自2000年以来，中国的地价呈指数级上涨，快速的增长极大地推高了房价，城市住宅空置率高达22%，高空置率表明供应过剩。为应对可能出现的危机，第一，政府应保持房价稳定，以促进短期内的住房有效需求，以及较长期的地价，防止房价急剧下跌。房价暴跌降低了土地和住房的价值，这种贬值导致金融市场的信贷萎缩。地方政府债务违约、开发商借款和家庭抵押贷款将对银行体系构成重大的系统性风险，容易引发金融危机，GDP增长率将随之减速，宏观经济放缓导致失业



图2 2000—2011年全国重点监测城市平均综合地价指数 (数据来源: 自然资源部)

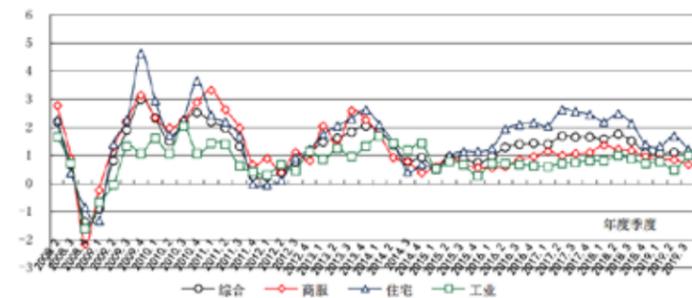


图3 2008—2019年全国主要城市分用途地价环比增速曲线图 (%)

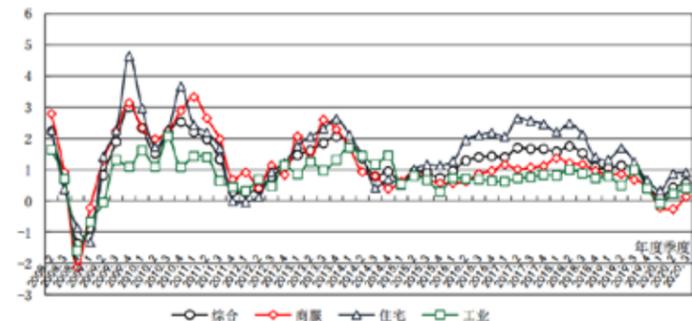


图4 2008—2020年全国主要城市分用途地价环比增速曲线图 (%)

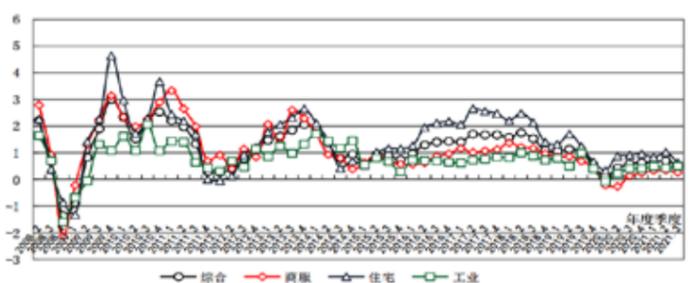


图5 2008—2021年全国主要城市分用途地价环比增速曲线图 (%)

(图3—5数据来源: 中国国土勘测规划院)

率上升、收入或工资下降，从而进一步拉低房价。第二，作为一项长期而深远的补救措施，政府应从根本上改变以土地为基础，以房地产和基础设施为核心，以投资为主导、国家主导的经济增长模式，这种根本性的变化应从开创性的土地改革开始。

（三）健全经济适用房、廉租住房等住房保障市场

住房政策的重点是发展融资模式，多渠道、多元化保障性住房建设资金，提供各种负担得起、可持续的住房选择，包括租赁和其他终身住房，合作解决住房挑战。住房保障制度作为一项重要的社会政策，需要法律保障，而我国目前还没有制定专门的公共住房政策法规，应建立健全的住房保障配套法规，激励企业开发经济适用房，增加经济适用住房供应，改变供给结构，合理规划经济适用房在整个商品房开发市场中的比例，做到有计划、有组织地开发经济适用房。廉租房、经济适用房的建设项目应从征地环节开始，实行较为优惠的金融扶持政策，包括低息贷款、税费减免等措施。保障性住房的大量增加可以缓解消费者对商品住房的迫切需求，调和商品房供需关系，并逐步代替政府所采用的诸如限购、限贷等强制性行政调控手段。因此，将保障房建设作为调控房地产市场的长效机制予以坚决执行。应深入研究、大力推广住房储蓄银行的模式，多渠道解决购房资金等问题。住房政策的重点是发展融资模式，多渠道、多元化解解决保障性住房建设资金，促进获得各种负担得起、可持续的住房选择，包括租赁和其他终身住房选择，以及合作解决住房挑战。

（四）加强金融监管

房地产投资在中国固定资产投资中仅次于制造业投资。据国家统计局统计，2021年中国房地产投资147602亿元，占当年固定资产投资（不含农户）总额的27.10%（见图6、图7）。由于房地产市场可促进经济的可持续发展，中国的货币政策旨在保持房地产市场稳定，特别是在产出波动期间。2003年初，中国人民银行加息以遏制房地产价格。然而，2003年“非典”疫情暴发，中国人民银行实施了扩张性货币政策以刺激经济增长。此后，房地产

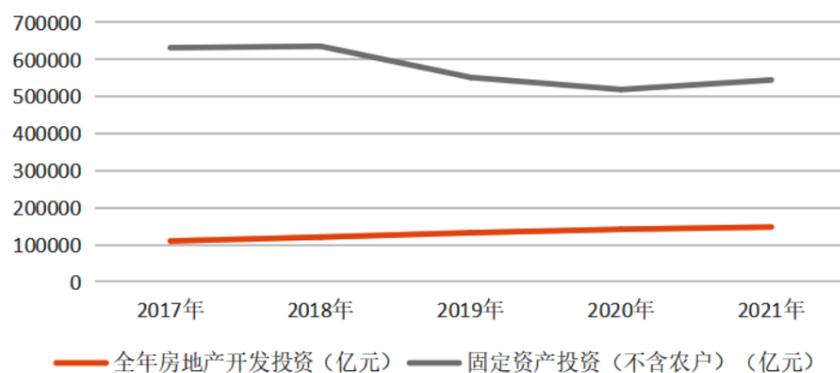


图6 2017—2021年全社会固定资产投资额及固定资产投资（不含农户）投资额
(数据来源: 国家统计局)

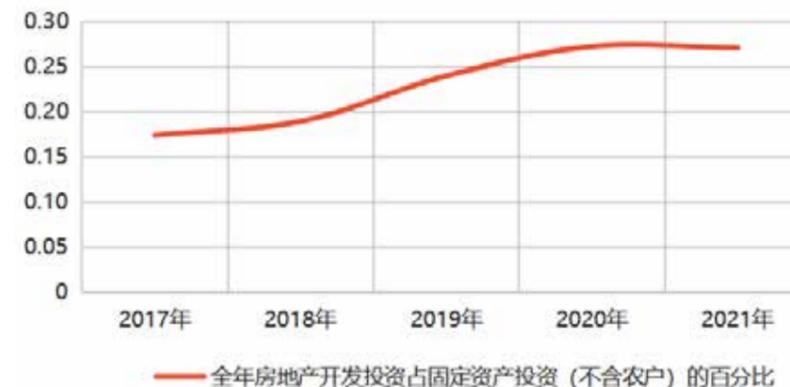


图7 2017—2021年全年房地产开发投资占固定资产投资（不含农户）的比例
(数据来源: 国家统计局)

价格回升，直到2007年中国人民银行提高利率和存款准备金率以控制房地产价格上涨。6个月后，由于次贷危机爆发，房地产价格暴跌，2009年调整房贷利率下限，推动房地产价格再次上涨（见表1）。2010年房地产价格再度回落。为拯救房地产市场，中国人民银行分别于2010—2021年曾多次下调金融机构的存款准备金率（见图8）。总体而言，房地产市场的发展伴随着一系列的货币政策，宽松的货币政策导致房地产贷款繁荣和房价泡沫，这些泡沫又反过来增加金融危机的风

表1 2002—2008年金融机构人民币贷款基准利率

调整时间	短期贷款 (6个月内)	短期贷款 (6—12个月)	中长期贷款 (1—3年)	中长期贷款 (3—5年)	中长期贷款 (5年以上)
2002.02.21	5.04	5.31	5.49	5.58	5.76
2004.10.29	5.22	5.58	5.76	5.82	6.12
2006.04.28	5.40	5.85	6.03	6.12	6.39
2006.08.19	5.58	6.12	6.30	6.48	6.84
2007.03.18	5.67	6.39	6.57	6.75	7.11
2007.05.19	5.85	6.57	6.75	6.93	7.20
2007.07.21	6.03	6.84	7.02	7.20	7.38
2007.08.22	6.21	7.02	7.20	7.38	7.56
2007.09.15	6.48	7.29	7.47	7.65	7.83
2007.12.21	6.57	7.47	7.56	7.74	7.83
2008.09.16	6.21	7.20	7.29	7.56	7.74
2008.10.09	6.12	6.93	7.02	7.29	7.47
2008.10.30	6.03	6.66	6.75	7.02	7.20
2008.11.27	5.04	5.58	5.67	5.94	6.12
2008.12.23	4.86	5.31	5.40	5.76	5.94

数据来源: 中国人民银行

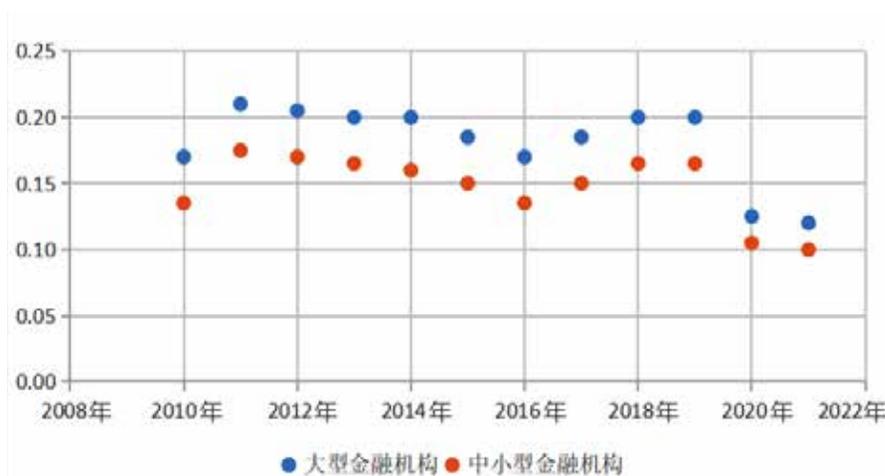


图8 2010—2021年大型金融机构和中小型金融机构存款准备率
(数据来源: 中国人民银行)

险。房地产泡沫破裂经过银行债务性融资的房地产价值迅速上升,当资产价值达到极值时,政府采取限制措施,泡沫破裂,资产价值暴跌。由于抵押贷款的价值开始大大超过房屋的价值,借款人发现自己处于负资产状况,因此遭受财务困境,银行也会不断积累不良贷款,并且在通常情况下,严重的衰退总是伴随着资不抵债的情况,最终对金融市场造成严重的打击。货币政策的有效性取决于金融监管的力度和范围,应进一步加强金融监管的力度,预防房地产泡沫的破裂,维护房地产市场稳定。

(五) 加快房地产转型

中国房地产占国内生产总值的比重相较1988年大幅度增长,此外,繁荣的房地产市场长期以来被视为经济增长的引擎,被作为短期刺激经济手段的倾向仍然存在,飙升的土地征用费已成为政府收入的主要来源。在“房地产驱动机制”下,房地产行业在中国经济中发挥着决定性的作用。当前,中国进入经济发展新阶段,经济增速由高速增长转向中高速增长,经济结构不断优化升级。在疫情暴发的背景下,中国住房市场面临巨大的压力,相应的,中国的房地产市场发展放缓也将成为必然。中国房地产业正处于从建设型向服务型转变的过程,相关部门应制定对房地产开发商专业服务的转型指导政策。🏠

注:本文系房地产流通与管理人才培养研究项目“房地产流通与管理人才培养研究”(编号:hky20046)研究成果。