
浙江房地产发展趋势研究

汤海啸

(浙江万里学院, 浙江宁波 315100)

【摘要】近几年,浙江省房地产市场不断升温,价格持续上涨,被称为“浙江现象”。为了使人们对浙江省房地产发展现状以及存在问题有进一步的认识,本文通过对浙江省房地产发展现状的分析,指出了房地产发展的未来趋势,并提出了相应的对策建议。

【关键词】浙江;房地产市场;现状;发展趋势;对策

近几年,浙江省房地产市场不断升温,价格持续上涨,被称为“浙江现象”。由于房地产业是国民经济的先导产业,又与人们生活息息相关,目前浙江省房地产的这一现象引起了中央和浙江省委、省政府的高度重视。2003年以来,国家有关部委和浙江省相关部门都相继开展了调查研究,使人们对浙江省房地产发展现状以及存在问题有了初步认识。但是,由于房地产现象具有特殊性和复杂性,再加上房地产指标体系不健全,目前社会各界对浙江省房地产是否健康、是否过热没有统一的认识。为此,本文对浙江省房地产发展现状及未来趋势作出相关分析,并提出相应的对策建议。

一、浙江房地产形势分析

1、房地产投资增长率

近几年房地产开发投资一路高速增长,1999-2002年,全省房地产开发投资年均增长32.1%,2003年前三季度又比上年同期增长38.5%,大大高于同期经济增长速度和固定资产投资增长速度(见表1)。从一个较长时期看,浙江省房地产处于1993-1994房地产泡沫后的周期上升期。

据统计,2002年房地产投资到位资金的结构中,定金和预付款占48.7%,国内贷款占28.4%,而自筹资金仅占17.1%,定金和预付款中相当一部分资金也是银行贷款。可见,目前浙江省房地产开发投资资金主要来源于定金和预付款及银行贷款,企业自筹资金较少。从房产信贷看,我省房地产正处于景气旺盛阶段。但是银行资金占比太大,容易造成巨大金融风险。

2、房地产价格指数。据浙江省统计局资料,2002年全省商品房销售价格上涨16.4%,其中住宅上涨16.3%。宁波房屋销售价格涨幅已经连续三年居全国35个大中城市之首,杭州涨幅三年中分别居3,3,5位。房价的过快上涨大大超出了居民的承受能力。据浙江省城调队统计,2002年每平方米商品房价格我省平均为3307.2元,杭州、宁波分别为4276.2元、3241.5元,浙江省房价收入比为10.94,杭州、宁波分别为12.97,8.89,大大高于世界银行提出的3-6的合理标准。房价过高、上涨过快使有真正购买欲望的居民买不起房,反而助长投机行为。可以说,这是房地产市场过热阶段的表现。

3、房地产交易量。浙江房地产表现出旺盛的销售势头,不但增量商品房销售良好,而且预售与存量二手房交易也很活跃。据杭州市房管局最新统计,2002年全市房地产交易量为76880件,面积1495.6万平方米,其中商品房销售面积410.25万平方米,

收稿日期:2003-12-29

作者简介:汤海啸,女,浙江万里学院商学院金融系讲师#

商品房预售而积 254.99 万平方米。再如温州市，存量房产交易已起过增量房产交易。房地产交易特别是预售与二手房交易的火热说明，浙江省房地产市场存在过多投机行为，房地产表现出过热特征。

表 1:1998—2002 年年浙江省房地产开发投资情况表

年 份	商品房开发 投资(亿元)	施工面积 (万m ²)	施工面积中 新开工面积	竣工面积 (万m ²)	销售面积	购置土地面积	购置土地价值 (亿元)
1998	227	3353	1370	1433	1206	448.9	41.3
1999	277.5	3897	1822	1618	1310	989	63.2
2000	362.2	4612.5	2180.6	1677	1502	1517	—
2001	536	6377.8	3330	2054	1801	2359	181.8
2002	724.3	8243.2	3777.6	2550.8	2111.4	3575.3	45.6
合计	2127	—	12480	9332.8	7930.4	8889.2	—

资料来源：浙江省房地产协会

4、住宅结构。浙江房地产供给结构明显不合理，一是单套住宅而积大、价格高居多，小户型住宅少。据对在杭 18 家大型房地产企业的调查，销售的商品房中每平方米 3000 元以下的占 3.37%，3000—4500 元的占 35.62%，4500—6000 元的占 35.26%，6000 元以上的占 25.27%。每套建筑而积 80 平方米以下的占 1.09%，80—120 平方米的占 27.89%，120—150 的占 31.75%。再如宁波，2002 年宁波市三区新建商品住宅平均套而积达到 128 平方米。二是经济适用房供应偏少。2002 年全省经济适用房施工而积 364.75 万平方米，仅占商品房而积的 4.42%。由于大户型、价格高的住宅偏离了居民的消费意愿和购买能力，因此浙江住房结构的不合理反映出投资、投机因素的大量存在。

5、房地产投资收益率。从“三外”现象(外行搞房地产、外来人搞房地产、外来资金搞房地产)来看，房地产是一个利润丰厚的行业。从房价上涨速度看，2002 年全省房价上涨 16.4%，大大高于同期银行贷款利率(其中个人住房贷款利率为 5%左右)和工业成本费用利润率((2002 年为 6.55%)，单是在年初买进、年末卖出房产，扣除各种税费，其利润率也相当惊人。这一方面为房地产投资合理增长提供了动力，另一方面也为投机行为提供了现实基础。

6、房地产空置率。2002 年，全省商品房空置而积为 388 万平方米，比上年下降 10%，空置率为 7.3%，属于较低水平。但是，从马来西亚、香港等发生过房地产泡沫的国家和地区来看，房地产空置率在泡沫破灭前都很低，而在泡沫破灭后则迅速提高，因此不能据此说明浙江省房地产市场健康。

上述综合反映了浙江省房地产市场处于景气旺盛阶段，并表现出过热的特征。由于浙江省房地产是在住房体制改革释放巨大需求的背景下发展起来的，再加上浙江省经济和城镇居民人均收入连年高速增长，城市化进程加快和旧城改造推进，因此浙江省房地产存在坚实的需求基础，不存在总量上的供给过剩，也就不存在整体性泡沫。只是投机需求吸纳了很大部分的住房供给，使许多有效需求得不到满足，从而造成浙江省房地产结构性泡沫的产生。

二、浙江房地产发展的趋势

经过几年的发展,房地产已经成为浙江省新的经济增长和消费热点。据测算,1998-2001 年全省房地产对 GDP 的平均拉动力为 15.6%,带动国民生产总值增长 1.5 个百分点。由于房地产对相关产业带动巨大(带动系数为 1 - 1.5),在内需不足的宏观背景下,今后房地产将继续成为我国启动内需的主要着力点之一。同时,住房货币化改革会继续推进,住房需求将进一步释放;未来浙江省经济仍将快速发展,城市化和旧城改造将进一步推进,房地产发展仍将获得持续动力。因此,未来浙江省房地产仍将面临较大发展空间。我们可以依据如下方法计算未来几年年均住房有效需求:(1)城市化水平提高新增需求。据估计,浙江省城市化水平每年提高 1 - 1.5 个百分点。按 2001 年全省人口 4520 万人,城市化率为 42%计算,2001 年全省城镇人口为 1898 万人,城市化形成城镇新增人口 45-68 万人。假设今后年均城镇迁入人口为 60 万,每人需要住房 20 平方米,则城市化水平提高每年新增需求 1200 万平方米。再考虑到新增城市人口的购买力低于现有城市人口,假设转化为商品房购买力的需求为 60%,则每年新增有效需求 720 万平方米。(2)居住水平提高新增需求。据浙江省城调队资料,1998 年浙江省城镇人均住房面积为 18.24 平方米,2002 年为 20.96 平方米,约为每年提高 0.7 平方米。由于浙江省城镇人均住房面积已居全国第一,且今后住房需求受政策释放的效应将减弱,今后年均提高的幅度可能降低。按每年城镇人均住房面积提高 0.5 平方米,城镇人口 2000 万计算,今后年均新增住房面积为 1000 万平方米。(3)拆迁新建需求。浙江省每年拆迁旧房 1000 多万平方米,近 20 万的拆迁房需要安置,按照平均 3 人一户,每人 20 平方米计算,每年新增需求约 1200 万平方米。三项合计,未来浙江省每年住房有效需求约为 2920 万平方米。

但是,相比较现在过热状态而言,未来浙江省房地产发展会有所降温,房地产市场将进入一个调整期。首先是房地产供给能力进一步扩大的空间缩小。近几年浙江省房地产开发投资快速发展,使住房供给能力上升到一个较高平台。虽然今后几年浙江省住房需求依然较大,但住房开发投资规模不会明显扩大,因而增长速度会有所下降。2002 年浙江省商品房竣工面积为 2550.8 万平方米,加上 133.8 万平方米经济适用房的竣工面积,住房供给达到近 2700 万平方米,今后需要增长的余地有限。而且,由于近两年开发投资增长迅猛,2002 年在建的商品房面积达到 8243.2 万平方米,其中新开工面积达到 3777.6 万平方米,大大超过今后的年均需求。再从累计竣工面积看,5 年商品房竣工面积超过销售面积达到 1400 万平方米。考虑到这些因素,今后合理的商品房投资开发规模不应再扩大,至少增长速度要降下来。国际上,住房建设投资与 GDP 的一般比例关系为:在人均 GDP 500 美元以下时,住房建设投资占 GDP 不过 2%;人均 GDP 1000-1500 美元时,住房建设投资占 GDP 的 5%;人均 GDP 1500 美元以上时,住房建设投资占 GDP 比例达到峰值 6%-7%。此后住房建设投资随着 GDP 增长绝对增加,但占 GDP 的比例越来越少。2002 年年浙江省人均 GDP 为 1996 亿美元,而住房建设投资占 GDP 的比例达到 9.44%,远远高于国际通行比例。可见,浙江省短期内房地产投资比例偏高,存在内在的调整要求。

其次,从房地产发展周期看,浙江省房地产将进入一个调整阶段。国内一般认为我国房地产大致呈 7-8 年一个周期,且约为 5-6 年一个发展期,2 年一个低落期(见表 2)。自 1998 年以来,我国房地产处于发展期,已经经过了 5 年,如果房地产周期成立的话,我国房地产将于 2004 年进入低落期。浙江省房地产业是否存在周期,以及处于周期的哪个阶段,虽然没有确切说法,不过从投资增速情形看,浙江省房地产发展规律大体与全国一致。

此外,经济发展要求对房价上涨势头进行遏制。房价过高不能形成持续需求,有可能使未来需求断层。在房价不断上涨的情况下,居民只能持币待购,限制了居民其他方面的消费。同时,地价和房价过高不利于吸引人才,不利于培育具有竞争力的创业环境和投资环境。所有这些都不利于长期经济增长,要求市场内在机制和宏观调控对房价运行进行调节,使之处于一个合理水平。

综合判断,未来浙江省房地产发展空间依然巨大,但是扩大的余地很有限,因此当前迅猛的发展势头应该受到遏制。国家发展与改革委员会的行业景气分析也认为,当前我国的房地产泡沫已经显现,2003 年房地产各项指标增长将放缓。目前,国家在抓紧出台有关政策,将全面开展对房地产市场的整顿。受全国房地产市场走势的影响,浙江房地产发展也必然有所回落,而当前的关键是要正确引导其进行调整。

三、浙江省房地产发展的政策建议

表 2:我国房地产市场波动周期表

年 份	波 动
1983年~1988 年	发展期
1989年~1990 年	低落期
1991年~1995 年	发展期
1996年~1997 年	低落期
1998年~	发展期

资料来源:申银万国证券研究所

浙江省房地产已经进入过热状态的情况下,为了有效防止房地产泡沫的扩大,顺利引导浙江省房地产进入高位调整阶段,应加强对房地产市场的宏观调控。

1、加强房地产调查研究,建立房地产预警机制。政府应全面开展对房地产市场的调查,特别是要调查房价上涨的具体原因,如土地和住房炒作程度如何,投机主体是谁,投机因素有多少,土地和住房购置后闲置一年以上的有多少等等。同时,应加大房地产信息披露,建立房地产预警机制,应编制科学的预警指标体系,并及时向社会公开。

2、严格整顿房地产市场,规范税费政策。当前浙江省房地产市场存在市场秩序混乱,违法违规操作现象,不利于房地产市场的健康发展。因此,政府应规范房地产市场,特别要打击投机行为;对那些无视法规、违章经营,尤其是恶意炒作的房地产商,包括中介商,应严格惩处,减少和避免房价虚升和经济泡沫的形成。同时要合理规范房地产的各种税费政策,且对二次购房、高档和大面积住宅等制定出不同的税费政策,以合理引导房地产健康发展。

3、合理制定地价,规范土地供给。目前浙江省土地出售普遍采用招投标制度,且上不封顶,从而造成地价过高且上涨过快,是导致浙江省商品房价格不断攀升的重要原因。据统计,目前浙江省地价占商品房开发成本的比重达 40%以上,而国际平均地价与税费仅占总成本的 20%左右。因此,降低土地开发成本是促使房价下降的重要举措。一方面,政府应该根据市场实际用地需要合理推出土地,另一方面,政府应该制定土地招投标最高限价,在实行土地招投标时还应参考房地产开发商的业绩和信誉。此外,应实行 50-70 年的土地出让金分年交纳,这样既可以避免某些领导用土地出让金搞政绩工程,又可以降低房价中的土地成本,降低房产价格。

4、扩大经济适用房供给,严格服务对象。浙江省经济适用房开工和竣工面积一般只有商品房开工和竣工面积的百分之几到百分之十几,经济适用房供给严重偏少,也是造成目前浙江省房价过高的主要原因。由于经济适用房能够平抑房价过快上涨,

减少投机因素，政府应该把扩大经济适用房供给当作实现房地产软着陆的主要手段之一。一是要扩大经济适用房土地供给，在税费上尽量优惠。二是经济适用房一旦列入计划，就要尽快开工，尽快交付使用，以确保每年的经济适用房竣工面积和销售面积。三是要严格限制开发经济适用房的房地产商的利润空间，同时对经济适用房的单套面积和结构要作出严格规定，不允许其任意确定和抬高经济适用房价格。同时，针对经济适用房服务对象界定不明确和存在炒作现象的问题，政府应该制定严格的经济适用房服务对象标准和销售制度，确保经济适用房合理流向和防止投机行为。

5、严格房地产信贷，建立房地产信用体系。从目前的情况看，浙江省房地产投资和购买的主要资金来源是银行信贷，因此银行信贷水平直接决定浙江省房地产业的发展水平。由于信息不对称，房地产信贷同样存在逆向选择和败德行为，使大量资金进入投机市场，集聚了金融风险。因此，银行应该加强金融信贷风险意识，不能只看到当前房地产效益好而宽松放贷，而是要以冷静理性的经营意识着眼于长期，严格把关资金放出。政府应该配合银行，制定严格规范的房产登记制度和个人、企业信用体系，银行根据是否有房产、个人和企业信用如何确定放贷对象和金额多少。随着银行放贷的规范严格，房地产过热程度将会降低。

参考文献：

[1]张元端.论中国房地产业发展[M].东北财经大学出版社，2002.

[2]浙江省经济信息中心.浙江房地产发展趋势及政策建议[J].预测与分析，2003，（10-12）：6-15.

[3]刘楠.房地产发展的新形势及策略[N].经济日报，2003-04-03（5）

[4]范一飞.关于当前房地产市场形势及住房金融业务发展的若干问题[J].中国房地产金融，2003，（4）：16-17.