
2013 年房地产市场分析及 2014 年预测报告

总报告编写组^{*1}

[摘要]: 2013 年, 贵州房地产市场各项指标均呈现增长态势, 潜在供给充裕, 有效供给充分。宏观政策的调整以及贵州省自身在多领域内的发展都将刺激住房需求, 不过需要注意的是, 由于银行放贷积极性的降低, 住房消费势必会受到不利的影响。2014 年, 贵州省房地产市场整体仍将呈现平稳增长态势, 预计全年销售量与 2013 年基本持平, 价格略有上涨。

[关键词]: 贵州省 房地产市场 长效机制 预测

一、2013 年房地产市场分析

(一) 运行特点

2013 年, 贵州房地产市场各指标均呈现增长态势 (见表 1)。与 2001 - 2012 年增长率平均值相比, 2013 年增长速度较大的有土地购置面积、新开工房屋面积、房屋竣工面积、商品房销售面积四项指标; 房地产开发投资增长速度有所放缓; 商品房销售价格增长速度明显放缓, 远远低于 2001 - 2012 年的增长率平均值。总体而言, 2013 年房地产市场潜在供给充裕, 有效供给充分, 交易呈量升价稳态势。

¹ * 报告执笔: 武廷方、夏刚、李国忠、邓曼、武赞、王琳。审定: 夏刚。参加本报告资料收集的有贵州财经大学 2010 级房地产经营管理专业学生徐丽、杨朝正、夏飞。

表 1 2013 年贵州省房地产市场主要指标

指 标	绝对量	同比增长(%)	2001~2012 年 增长率平均值(%)
土地购置面积(万平方米)	1209.52	71.0	22.8
房地产开发投资(亿元)	1942.03	32.4	34.2
新开工房屋面积(万平方米)	5628.2	48.6	24.2
房屋竣工面积(万平方米)	1764.78	24.6	14.6
商品房销售面积(万平方米)	2972.33	35.9	22.3
商品房销售价格(元/平方米)	4295.55	4.4	10.6

资料来源：房地产开发投资、商品房销售金额、商品房销售面积 2013 年的数据来自贵州省统计局，商品房销售价格是笔者根据商品房销售面积和商品房销售金额来计算。其他年份的数据来自国家统计局网站，笔者计算整理。

（二）运行态势

1. 商品房销售面积增速创 2010 年来新高，各地区增速差异较大

（1）商品房销售面积持续增长，增速高于全国平均水平，创 2010 年来新高

2013 年，贵州商品房销售面积的增速呈现前高后低的态势（见图 1），4 月末同比增长 56.5%，之后增长速度回落，全年销售 2972.3 万平方米，同比增长 35.9%，比 2012 年增加 19.7 个百分点。从月度销售量看，平均每月销售 247.7 万平方米，单月销售量最大的是 9 月的 393.2 万平方米，其次是 12 月的 370.9 万平方米，5 月、10 月的销售旺季并没有出现。

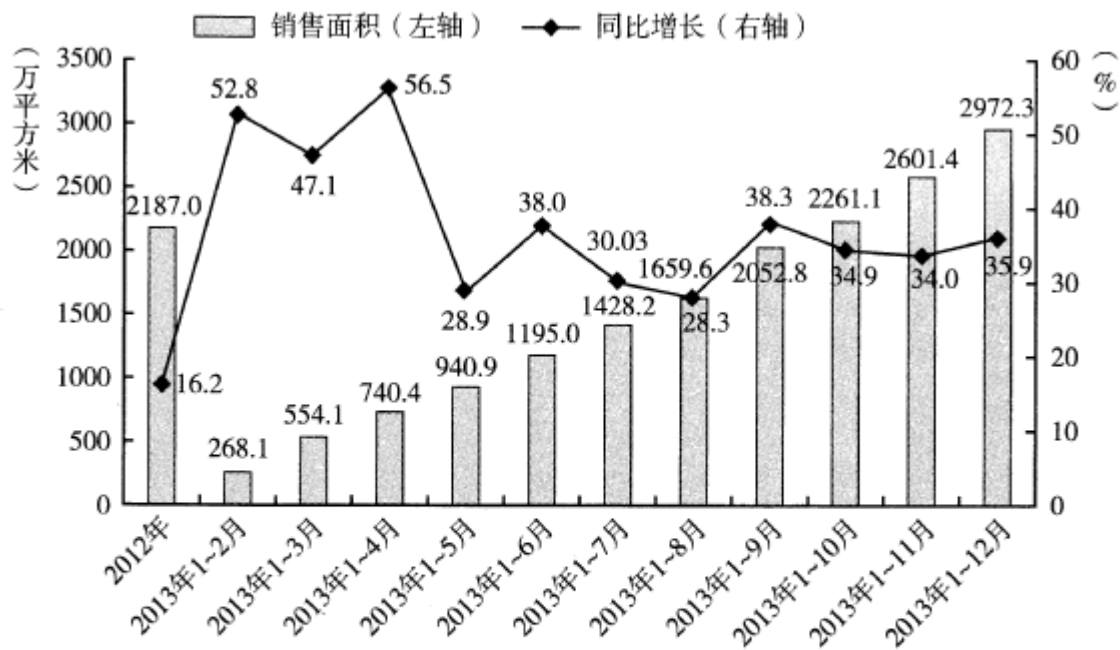


图1 2013年贵州省房地产开发企业房屋销售面积及增长率

资料来源：2013年的数据来自贵州省统计局，其他年份的数据来自国家统计局网站，笔者计算整理。

2013年贵州商品房销售面积的增速保持了自2010年以来的持续增加，仅次于2001年、2005年、2009年，比2001—2013年平均增速23.4%高12.5个百分点，处于高位运行态势。与全国比较，2013年贵州商品房销售面积的增速比全国高18.6个百分点。在多数年份贵州商品房销售面积的增速也大于全国平均水平，但两者的波峰、波谷基本吻合。比如，2005年、2009年贵州和全国商品房销售面积的增速均较高，2008年均负增长（见图2）。这说明宏观因素对商品房销售影响较大。

（2）各地区商品房销售面积增速差异较大，黔东南增速最大

2013年，贵州省9个地区中，贵阳市的销售量最大，为1301.5万平方米，占全省商品房销售面积的43.8%；销售量最小的是黔西南州，占比3.3%。由表2可见，各个地区销售量的增速差异较大，最大为黔东南州的36.4%，最小为六盘水市的7.2%。与2007年比较，2013年各个地区占比均有不同程度的变化，贵阳市商品房销售量在全省的占比有所下降；六盘水市、黔西南州的下降幅度最大（由于统计范围不同，遵义市2013年和2007年的占比不具可比性）；增加幅度较大的有安顺、毕节、铜仁等地区，黔南州略有增加。由表2也可看出，2007—2013年，毕节市销售量增加了3.1倍，安顺增加2.9倍，六盘水市、黔西南州的增加幅度较小。

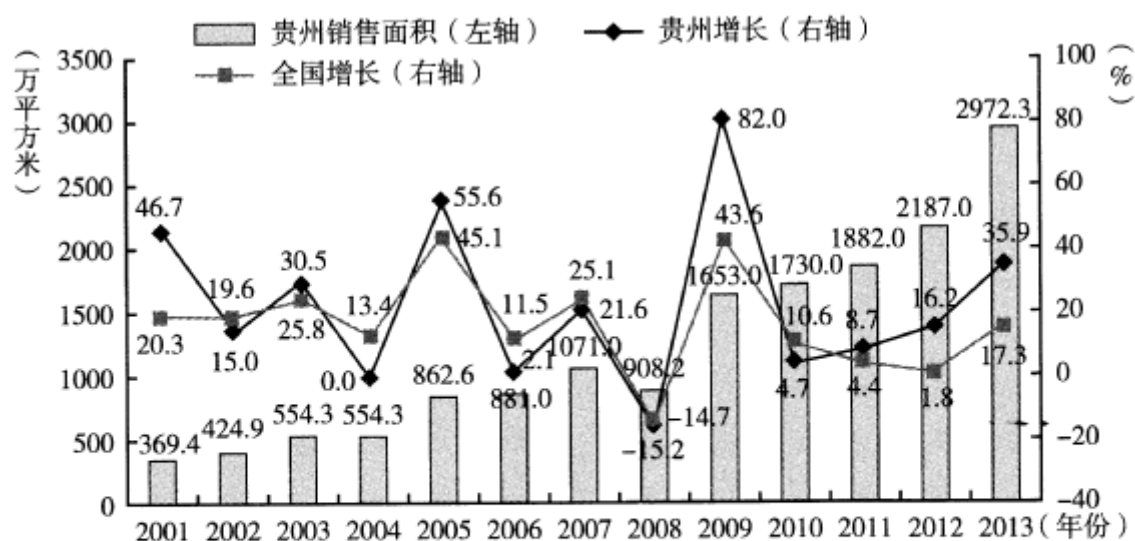


图2 2001~2013年贵州和全国房地产开发企业房屋销售面积增长率比较

资料来源：2013年贵州的数据来自贵州省统计局，其他年份的数据来自国家统计局网站，笔者计算整理。

表2 2007年和2013年贵州各个地区商品房销售情况

单位：万平方米，%

地 区	2013 年			2007 年	
	销售量	同比增长	占 比	销售量	占 比
贵阳市	1301.5	25.1	43.8	591.6	45.1
六盘水市	131.3	7.2	4.4	106.6	8.1
遵义市	152.7	31.0	5.1	157.4	12.0
安顺市	167.7	27.9	5.6	43.3	3.3
毕节市	188.8	35.9	6.4	46.5	3.5
铜仁市	236.7	NA	8.0	65.4	5.0

地 区	2013 年			2007 年	
	销售量	同比增长	占 比	销售量	占 比
黔西南州	97.4	9.07	3.3	79.7	6.1
黔东南州	282.0	36.4	9.5	129.0	9.8
黔南州	249.6	30.2	8.4	93.4	7.1

注：遵义市 2013 年的销售量为中心城区商品房销售面积，铜仁市 2013 年的销售量为 2013 年 11 月底累计销售面积；“NA”表示无相关数据。

资料来源：2013 年全省商品房销售量为 2972.3 万平方米，数据来自贵州省统计局；2007 年全省商品房销售量为各地区累计（1312.8 万平方米），不同于国家统计局网站的数据（1071.6 万平方米）。2013 年各地区的数据来自各地区住房和城乡建设局，2007 年的数据来自贵州省建设厅、贵州省房地产业协会编制的《贵州省房地产业 2007 年度发展报告》。

2．商品房销售价格持续增长，增速创 2001 年来新低

2013 年，商品房价格增速大体上呈“U”字形（见图 3），年初和年末增速较大，5 月末同比增长 1.7%，为全年最低增速；全年增速 4.4%，同比回落 1.4 个百分点。从房价绝对值来看，累计平均房价最高的是 1—6 月，为 4325 元 / 平方米，全年平均 4295 元 / 平方米，比 2012 年的 4116 元 / 平方米增加 179 元 / 平方米。当月价格最高的是 10 月，为 4580 元 / 平方米；最低的是 9 月，为 4115 元 / 平方米。

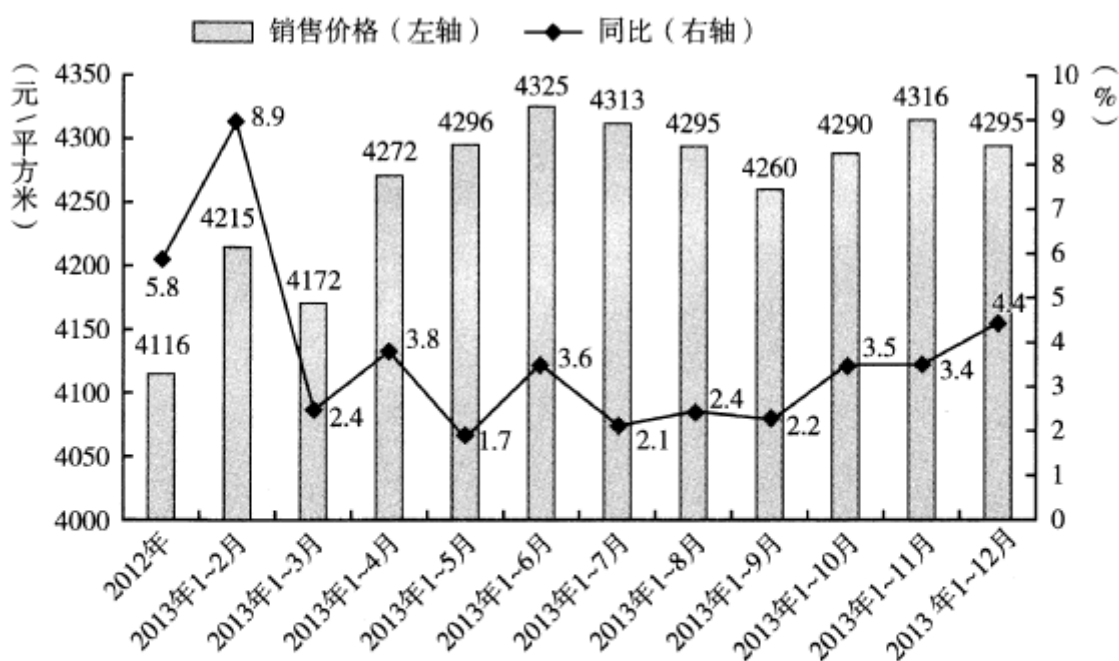


图3 2013年贵州省房地产开发企业房屋销售价格及增长率

注：同比表示与上年同期比较，按名义价格计算（除特殊说明外，文中的价格增长均为名义增长）。

资料来源：2013年的数据来自贵州省统计局，其他年份的数据来自国家统计局网站，笔者计算整理。

2013年，贵州商品房价格增速低于全国3.3个百分点（见图4）。2009年以来，贵州商品房价格增速持续回落，2013年的增速是2002年以来的最低水平。2001—2013年，贵州商品房价格增速大体呈倒“U”字形，平均增速10.1%，变异系数0.814；同期全国平均增速8.9%，变异系数0.760。这说明贵州商品房投资回报高于全国平均水平，同时风险也更大；贵州商品房价格增速大于2001—2013年平均增速10.1%的年份有2005年、2006年、2007年、2009年、2010年、2011年，特别是2009年，增速达22.9%，当年全国房价增速高达23.2%。除房价出现下跌的年份，贵州房价增速一般大于物价上涨幅度（见图4），扣除物价因素后的房价增长情况如图5所示。尽管价格增长波动幅度有差异，但大体说来，贵州和全国的波动趋势基本一致。比如，2001—2005年的基本趋势是房价增速逐步增大，2006年回落，2007年加速，2008年回落，2009年加速，之后回落。这说明宏观因素对房价增长的影响较大。综合上文对房地产销售面积增速的分析，可以得出一个基本结论：贵州商品房交易，无论是销售面积还是销售价格，其波动趋势与全国平均水平基本一致。

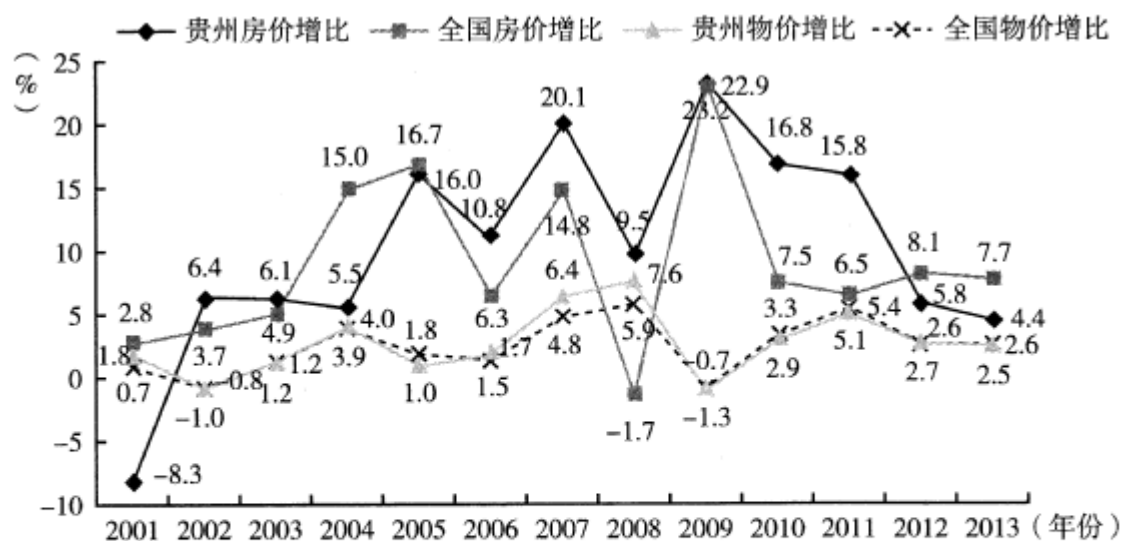


图4 2001~2013年贵州和全国房地产开发企业房屋销售价格增长、CPI增长比较

注：物价表示居民消费价格上涨幅度。

资料来源：贵州2013年的数据来自贵州省统计局，其他年份的数据来自国家统计局网站，笔者计算整理。

下面分析房价增长与经济增长之间的关系。图5为贵州和全国真实房价增长、真实GDP增长的比较。2001—2013年，贵州和全国GDP年平均增长速度分别为12.3%和10.0%，商品房价格年平均增长分别为7.3%和6.3%，无论全国还是贵州，经济增长速度都大于房价增长速度；换言之，无论全国还是贵州，房价上涨都没有脱离经济基本面。

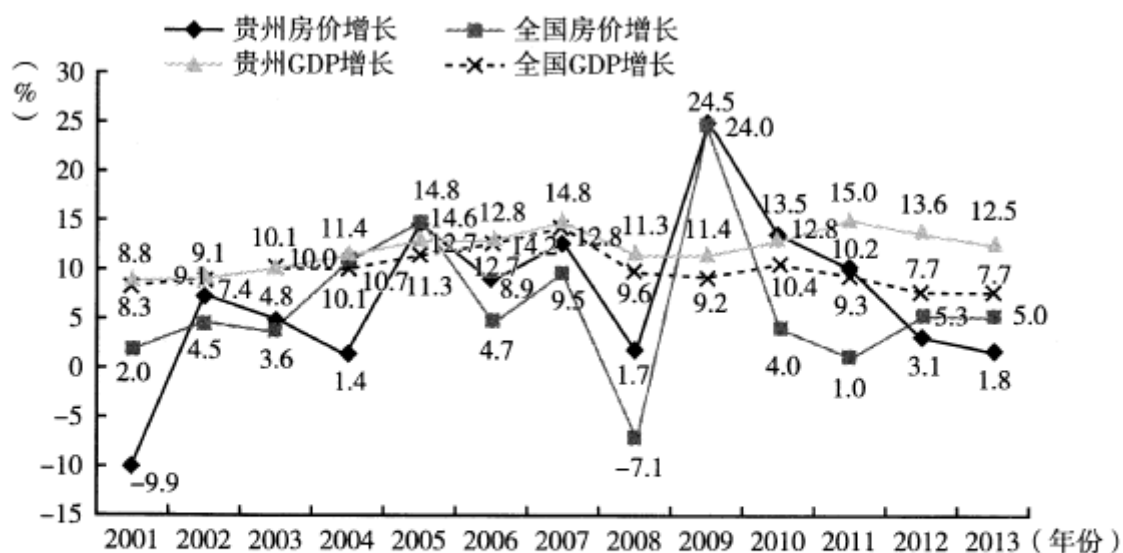


图5 2001~2013年贵州和全国房地产开发企业商品房销售价格增长、GDP增长比较

资料来源：贵州2013年的数据来自贵州省统计局，其他年份的数据来自国家统计局网站，笔者计算整理。

由图 5 可见,经济增长波动小于房价增长波动。2001 — 2013 年,无论是贵州还是全国,房价最大增速均出现在 2009 年,分别比当年 GDP 增速高 13.1 个、14.8 个百分点;贵州房价最低增速出现在 2001 年,比当年贵州 GDP 增速低 18.7 个百分点;全国房价最低增速出现在 2008 年,比当年全国 GDP 增速低 16.7 个百分点。房价增速波动趋势与 GDP 增速波动趋势并不完全一致,在房价增速最高的 2009 年,无论是贵州还是全国, GDP 增速均小于各自 2001 — 2013 年的平均水平。2001 — 2007 年,无论是贵州还是全国, GDP 增速都逐步增大,而同期房价增速波动均较大,特别是贵州的波动幅度较全国的更大。2009 年之后,贵州房价增速一直呈下降趋势,但 2011 年贵州的 GDP 增速为 2001 — 2013 年期间的最高水平;全国 GDP 增速在 2010 年之后逐年回落,但房价增速在 2011 年触底后出现明显反弹。

根据上述分析可知,房价增长和经济增长的关系不显著。^{①2}

贵州商品房销售面积与销售价格之间的增速对比如图 6 所示。销售面积变私化幅度明显大于销售价格的变化幅度,特别是 2005 年、2008 年、2009 年三个年份;2001 — 2013 年,销售面积年平均增速为 23.4%,销售价格年平均增速为 10.1%。尽管销售面积增速和销售价格增速差异明显,但是两者的总体趋势基本一致。比如,2005 年销售面积增速和销售价格增速均较 2004 年出现大幅增加,两者分别增加 31.7 个、10.5 个百分点;2008 年销售面积增速和销售价格增速均较 2007 年出现大幅减少,两者分别减少 39.8 个、10.6 个百分点。总体而言,市场火爆的主要表现是交易量增速大幅提升、价格增速有所上涨,如 2005 年、2009 年;市场冷清的主要表现是交易量增速大幅下降、价格增速有所下降,如 2008 年。2013 年,贵州商品房销售面积增速大幅提升,价格增速继续回落,呈现量升价稳的态势。

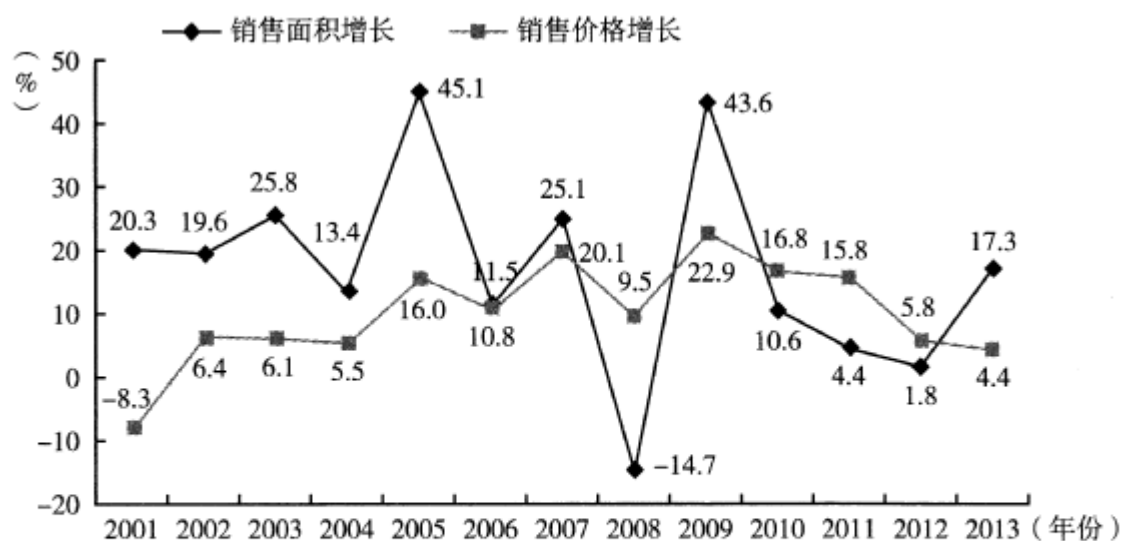


图 6 贵州商品房价格增长与销售面积增长对比

资料来源:2013 年的数据来自贵州省统计局,其他年份的数据来自国家统计局网站,笔者计算整理。

上面主要从动态(即增速)视角来分析房价,下面我们分析影响房价的主要因素 — 收入与房价的关系。我们计算了 2000 — 2013 年贵州收入房价比,并将同期全国收入房价比作为对照(见图 7)。可见,贵州收入房价比大于全国平均水平,差距

² ① 无论是用贵州房价增长和 GDP 增长的数据还是用全国房价增长和 GDP 增长的数据进行简单回归,结果均表明,房价增长和 GDP 增长统计不相关。

在 2008 年之后有所缩小，如 2013 年贵州为 4.8，其含义是：2013 年贵州城镇居民人均可支配收入可以购买 4.8 平方米的商品房（或者说 2013 年贵州城镇居民人均可支配收入是商品房价格的 4.8 倍），比全国的 4.3 高 0.5 个点，即 2013 年全国城镇居民人均可支配收入可以购买 4.3 平方米的商品房；2004 年、2005 年差距最大，均为 1.8 个点。图 7 表明，贵州城镇居民购买商品房的的能力高于全国平均水平。

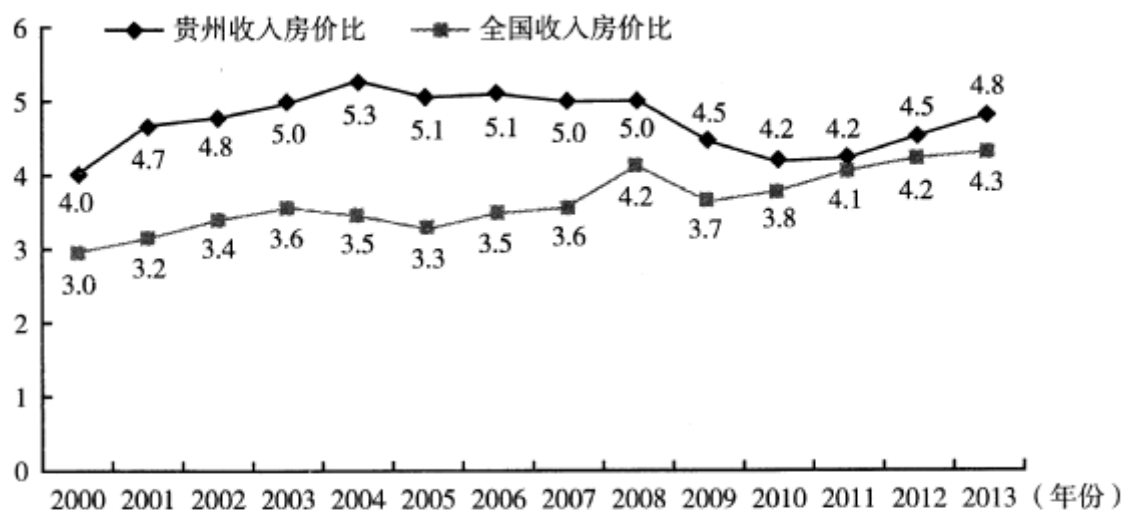


图 7 2000 ~ 2013 年贵州和全国收入房价比比较

注：收入房价比等于年度城镇居民人均可支配收入与年度商品房价格之比。该比值越大，说明购买住房能力就越强。

资料来源：贵州 2013 年的数据来自贵州省统计局，其他年份的数据来自国家统计局网站，笔者计算整理。

上文通过对比分析得出，贵州城镇居民购买商品房的的能力大于全国平均水平，我们还可以通过城镇居民人均可支配收入增长与商品房价格增长的对比来反映城镇居民商品房购买能力的变化。由图 8 可见，无论是实际指数还是名义指数，2000 年之后贵州城镇居民人均可支配收入指数均大于房价指数，这说明贵州城镇居民人均可支配收入增长大于商品房价格增长。比如，从名义指数来看，2013 年房价指数为 338.5，表示 2013 年商品房价格是 2000 年的 3.385 倍，同期城镇居民收入增长 4.035 倍；从实际指数来看，2013 年收入指数 287.9，其含义是：按 2000 年不变价，贵州城镇居民人均可支配收入增长 2.879 倍，同期房价增长 2.415 倍，显然收入增长大于房价增长。由图 8 可见，2000 年以来贵州省城镇居民购买商品房的的能力增强。

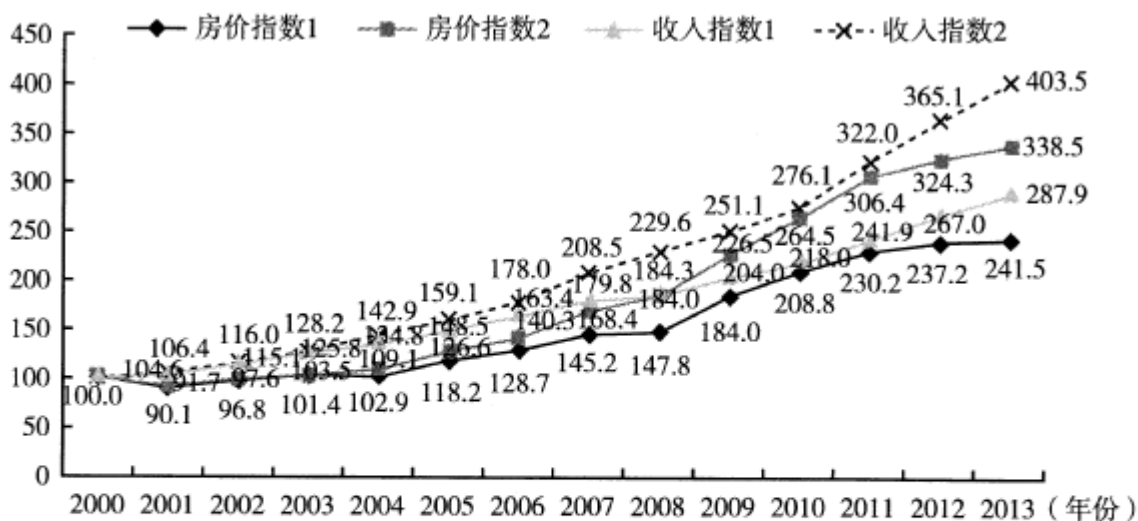


图8 贵州商品房价格指数、城镇居民可支配收入指数比较

注：“房价指数1”为实际指数，表示2000年不变价定基指数；“房价指数2”为名义指数，表示名义价格的定基指数。

资料来源：2013年的数据来自贵州省统计局，其他年份的数据来自国家统计局网站，笔者计算整理。

3. 房地产开发投资增速放缓，但仍处于全国高位

（1）基本分析

贵州房地产开发投资增长速度有所放缓，不同地区增长速度差异较大。从2013年的月度数据来看，贵州省房地产开发投资增速呈现快速下降的趋势，从1~2月到1~12月下降54.3个百分点；全年房地产开发投资1942.5亿元，比上年名义增长32.4%，增速比2012年回落35.6个百分点（见图9）。房地产开发投资中住宅投资增速与房地产开发投资增速变化类似，从年初的快速增长逐步回落，全年增长31.6%，比2012年下降29.8个百分点，下降幅度小于房地产开发投资增速。住宅投资占房地产开发投资的比重2013年为63.0%，较2012年的63.4%略有下降。

2013年不同用途房地产开发投资增速如表3所示。增速最大的是办公楼。同比增长212.6%；其次是商业营业用房，同比增长62.3%；住宅同比增长31.6%。

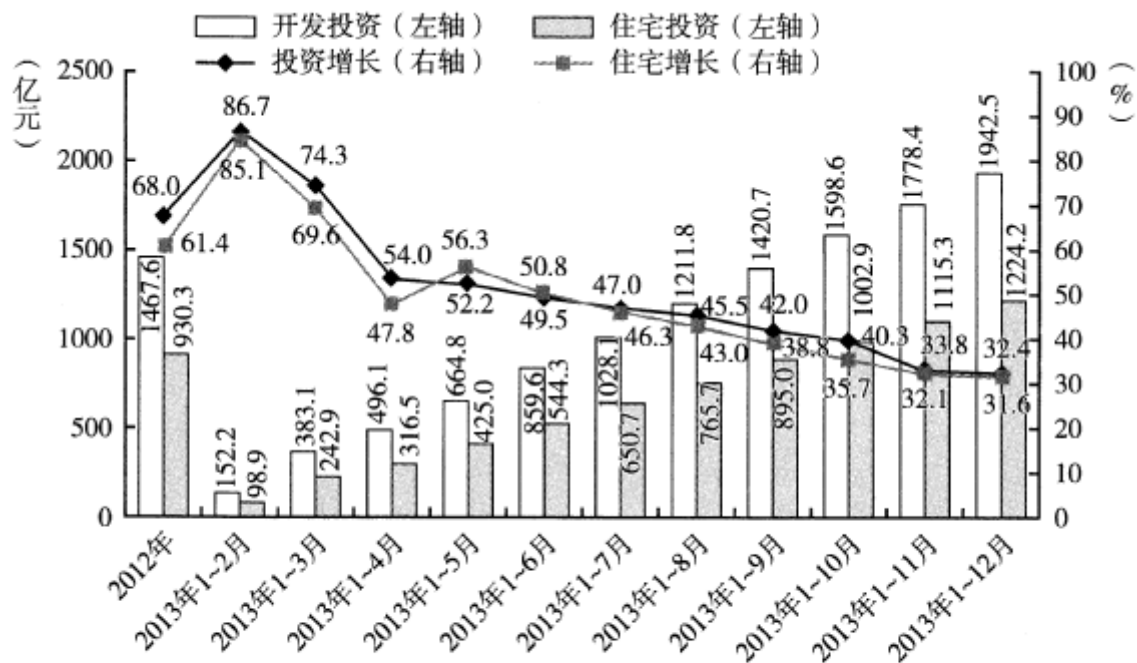


图9 2013年贵州省房地产开发投资及增速

资料来源：国家统计局网站。

表3 2013年贵州省不同用途房地产开发投资完成情况

单位：亿元，%

项 目	数 额	同比增长
房地产开发投资	1942.54	32.4
其中:住宅	1224.23	31.6
商业营业用房	344.90	62.3
办公楼	132.03	212.6

资料来源：贵州省统计局。

由表3可见，不同用途房地产开发投资增长速度差异极大，实际上，我们放在更长的时间维度来考察，这种现象也存在（见图10）。由图10可见，贵州省房地产开发投资在2010—2012年取得了飞速发展，2013年快速回落；但不同用途房地产开发投资波动幅度和周期差异较大。住宅投资增长速度在2011年达顶峰，2003年是增长速度的低谷；办公楼投资从2011年起每年翻番，2013年更是创纪录增加了2.126倍，但2006—2008年连续三年出现负增长，2008年是增长速度的低谷；商业营业用房增长速度与住宅投资增长速度变化类似，2011年达增长速度顶峰，2012—2013年逐步回落，但与住宅投资增长速度不同的是，其低谷出现在2006年。

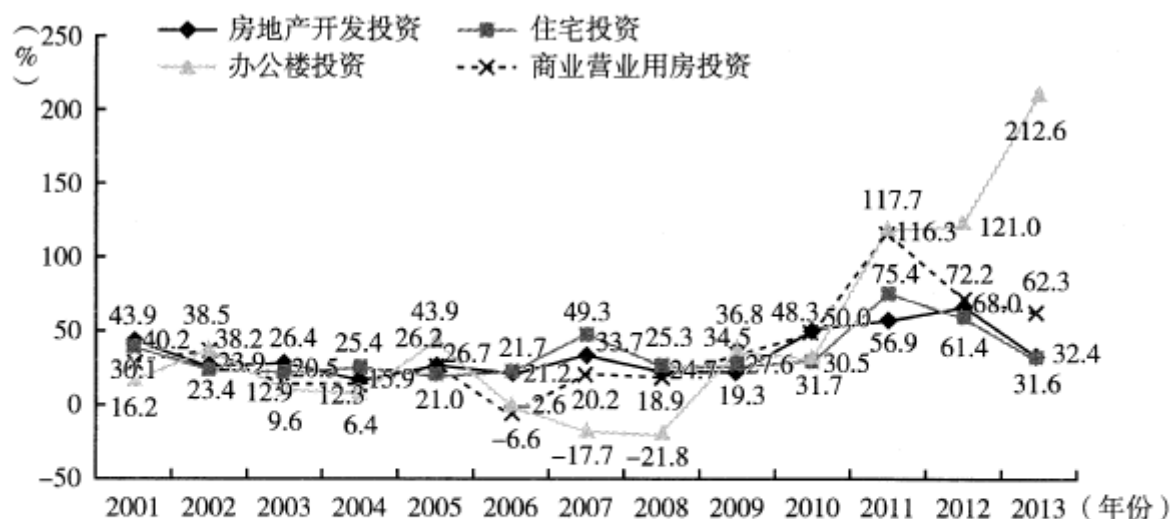


图 10 2001 ~ 2013 年贵州省不同用途房地产开发投资增长率

资料来源：2013 年的数据来自贵州省统计局，其他年份的数据来自国家统计局网站，笔者计算整理。

根据图 10 中的相关数据，我们可以计算出 2001 — 2013 年不同用途房地产开发投资平均增长率和变异系数（见表 4）。可见，对于不同用途的房地产开发投资，2001 — 2013 年增长率均值最大的是办公楼投资，其次是商业营业用房投资，住宅投资最小；同样，变异系数也是办公楼投资最大，最小的是住宅投资。

表 4 不同用途房地产开发投资增长率均值和变异系数

项 目	2001 ~ 2013 年增长率均值 (%)	变异系数
房地产开发投资年增长率	32.8	0.49
房地产开发住宅投资增长率	35.0	0.49
房地产开发办公楼投资增长率	45.4	1.47
房地产开发商业营业用房投资增长率	37.4	0.85

表 5 为贵州省不同地区房地产开发投资及其增长情况，2013 年增长速度最快的是黔西南州，增长 86.9%；贵阳市最低，为 8.2%。通过上文的分析我们知道，2007 年和 2013 年贵州省房地产开发投资增长速度（分别为 33.7%、32.4%）接近 2001 — 2013 年的平均水平 32.8%。我们以 2007 年为基年，比较不同地区房地产开发投资增长情况，在 9 个地区中，增长幅度最大的是毕节市，从 2007 年到 2013 年增长了 18.6 倍，远大于其他地区的增长幅度；最小的铜仁市，仅增长 2.7 倍。^③

³ ① 由于 2013 年铜仁市房地产开发投资统计到 2013 年 11 月 30 日，该倍数与其他地区完全没有可比性；但即使考虑 12 月的房地产开发投资增长情况（按 1 — 11 月平均值推算），铜仁市的增长幅度也不超过 4 倍，低于六盘水市的 4.0 倍。

表 5 贵州省不同地区房地产开发投资增长情况

单位：亿元，%

地 区	2013 年房地产开发投资	同比增长	2007 年房地产开发投资
贵阳市	983.09	8.2	135.41
六盘水市	81.72	44.9	16.20
遵义市	309.50	26.0	32.67
安顺市	91.90	49.7	9.53
毕节市	176.50	44.5	9.00
铜仁市	109.75	—	29.63
黔西南州	53.69	86.9	10.47
黔东南州	138.00	32.8	13.80
黔南州	121.77	70.1	11.53

注：需要说明的是，由于统计口径不同，表中加总数据与贵州省统计局提供的全省房地产开发投资数据不完全一致。

资料来源：2013 年的数据来自各个地区房管局，其中铜仁市数据统计到 2013 年 11 月 30 日，没有同步增长数据；2007 年的数据来自贵州省建设厅、贵州省房地产业协会编制的《贵州省房地产业 2007 年度发展报告》。

（2）比较分析

2013 年贵州房地产开发投资增速高于其他行业，对经济增长的贡献率有所回落；增速位居全国第 5。

与贵州固定资产投资增速比较，2013 年贵州省房地产开发投资增速下降幅度明显大于固定资产投资增速下降幅度（见图 11），全年房地产开发投资增长速度比固定资产投资增长速度快 3.4 个百分点。

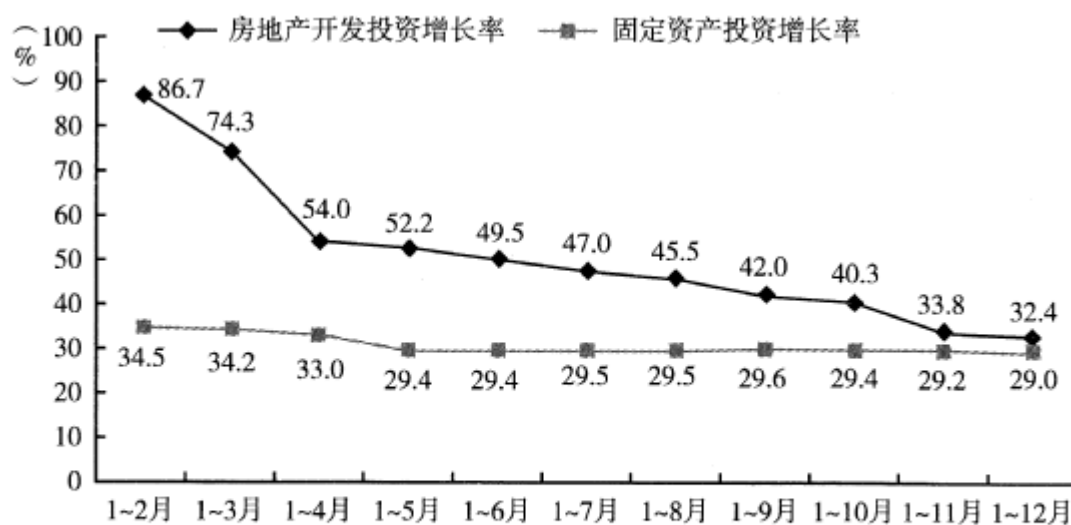


图 11 2013 年贵州省房地产开发投资与固定资产投资增速比较

资料来源：贵州省统计局。

2001 — 2013 年，除 2009 年之外，房地产开发投资增长速度均快于固定资产投资增长速度；房地产开发投资增长速度波动幅度大于固定资产投资增长速度波动幅度，2011 年固定资产投资增长速度达历史高位，房地产开发投资增长速度 2012 年达最大。2001 — 2013 年贵州省固定资产投资增长速度平均为 25.4%，比同期房地产开发投资增长速度平均值 32.8% 低 7.4 个百分点。由此可见，2013 年房地产开发投资增长速度与固定资产投资增长速度的差距有所收敛。从占比看，由于房地产开发投资平均增长速度大于固定资产投资，房地产开发投资占固定资产投资的比重逐年增加，由 2001 年的 12.5% 增加到 2013 年的 27.3%（见图 12）。

表 6 为贵州省全社会固定资产投资比重靠前的几个行业（不包括房地产业）投资规模与房地产开发投资规模的比较。2003 年投资规模最大的是电力、燃气及水的生产和供应业；2013 年，交通运输、仓储和邮政业固定资产投资规模超过制造业，仅次于房地产开发投资规模。房地产开发投资规模在 2010 年超过其他行业，在贵州省全社会固定资产投资中占最大比重。

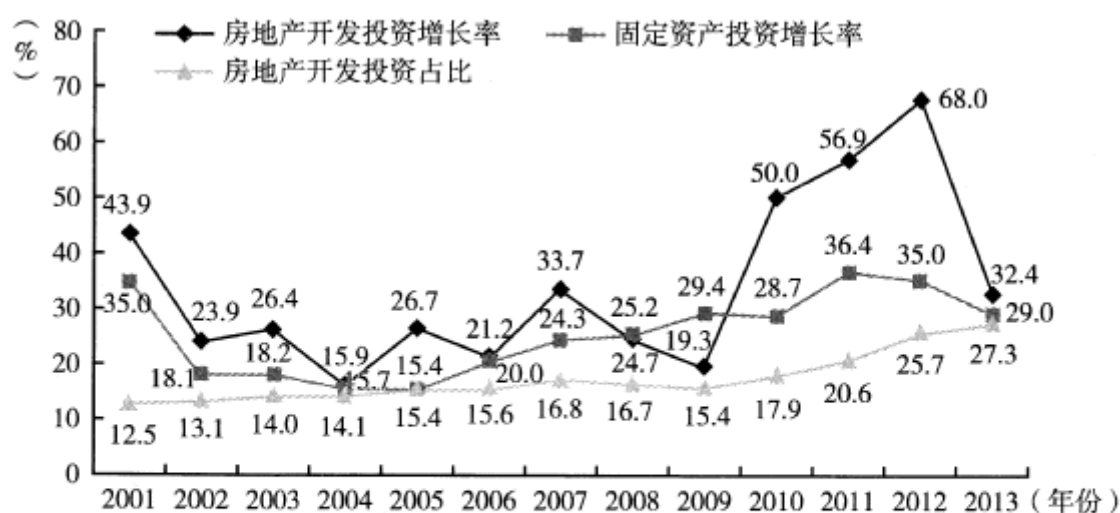


图 12 2001 ~ 2013 年贵州省房地产开发投资与固定资产投资比较

资料来源：2013 年的数据来自贵州省统计局，其他年份的数据来自国家统计局网站，笔者计算整理。

表 6 贵州省部分行业全社会固定资产投资与房地产开发投资比较

单位：亿元

年份	固定资产投资	部分行业固定资产投资				房地产开发投资
		制造业	电力、燃气及水的生产和供应业	交通运输、仓储和邮政业	水利、环境和公共设施管理业	
2003	748.12	118.26	156.61	108.41	68.08	104.95
2004	865.23	121.16	198.69	134.22	69.09	121.66
2005	998.25	133.06	239.75	144.69	62.56	154.12
2006	1197.43	168.13	256.85	176.4	74.96	186.79
2007	1488.8	252.61	271.13	193.97	111.8	249.67
2008	1864.45	321.97	283.33	258.24	130.44	311.26
2009	2412.02	356.82	277.86	397.15	224.49	371.25
2010	3104.9	438.6	296.8	518.5	350.5	556.69
2011	4235.92	792.42	317.23	588.94	636.63	873.48
2012	5717.8	1020.26	253.34	756.22	1069.79	1467.6
2013	7102.78	1218.19	331.64	1291.52	947.92	1942.54

资料来源：2013 年的数据来自贵州省统计局，其他年份的数据来自国家统计局网站。

图 13 反映了贵州省房地产开发投资与地区生产总值（GDP）的关系。2013 年，尽管房地产开发投资占 GDP 的比重仅 24.6%，但经济增长中有 49.9% 是来自与房地产开发投资相关的增长。由图 13 可知，一方面房地产开发投资在贵州的经济增长中举足轻重，另一方面贵州经济增长对房地产开发投资增长的依赖程度过大，投资率与贡献率不匹配，贵州应加快其他产业发展，避免因房地产开发投资收缩而可能导致的经济滑坡。

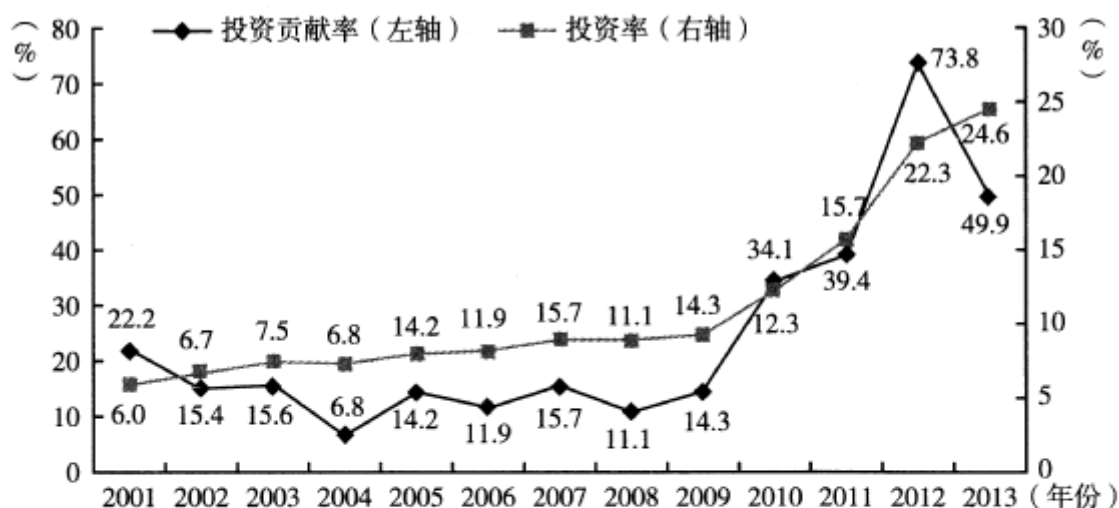


图 13 2001 ~ 2013 年贵州省房地产开发投资贡献率与投资率

注：投资贡献率等于房地产开发投资增量与地区生产总值增量的比值，按不变价计算（上年 = 100）；投资率等于房地产开发投资占地区生产总值的比重，按不变价计算（上年 = 100）。

资料来源：2013 年地区生产总值及真实增长率来自《2013 年贵州省国民经济和社会发展统计公报》，固定资产投资价格指数采用 CPI 指数。其他年份的数据（地区生产总值、房地产开发投资、地区生产总值指数、固定资产投资价格指数）来自国家统计局网站，笔者计算整理。

由图 14 可见，2013 年房地产开发投资全国平均增长率 19.8%，最高是西藏的 40.8%，贵州省排序第 5，高于全国平均水平。

我们将每个省份 2013 年房地产开发投资增长速度与 2001 — 2012 年平均增长速度作比较（见图 15），新疆 2013 年房地产开发投资增长速度比 2001 — 2012 年平均增长速度高 12.3 个百分点，其他还有 8 个省份比 2001 — 2012 年平均增长速度快。其余省份 2013 年房地产开发投资增长速度低于 2001 — 2012 年平均增长速度，贵州省略有降低；下降幅度最大的是吉林、广西。

总体而言，2013 年贵州省房地产开发投资增长速度处于全国较高水平，略低于贵州省 2001 — 2012 年房地产开发投资平均增长速度。

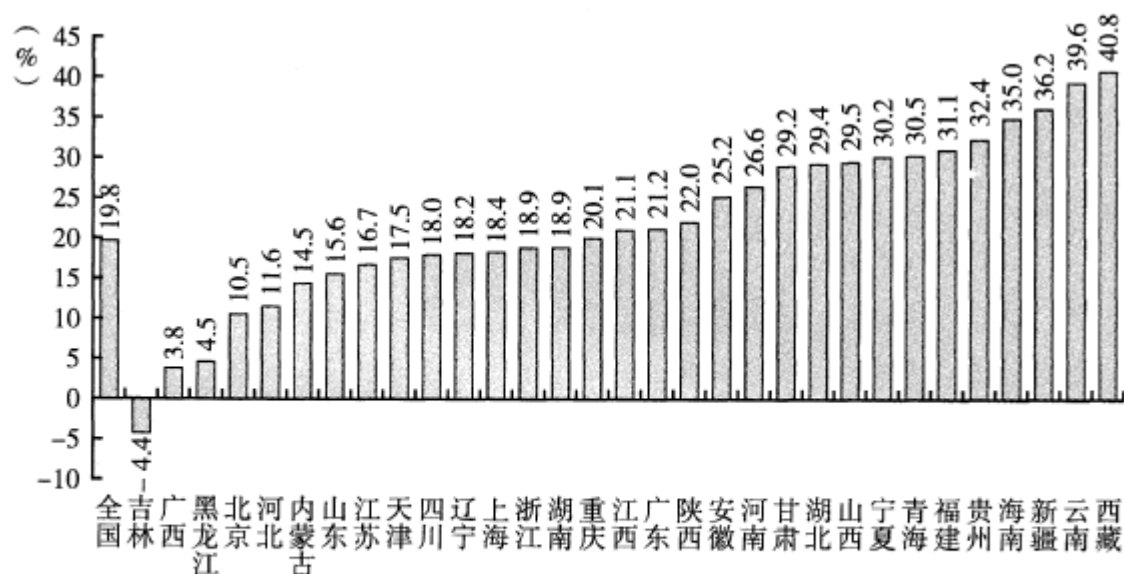


图 14 2013 年我国各省份房地产开发投资增长率

资料来源：贵州省统计局。

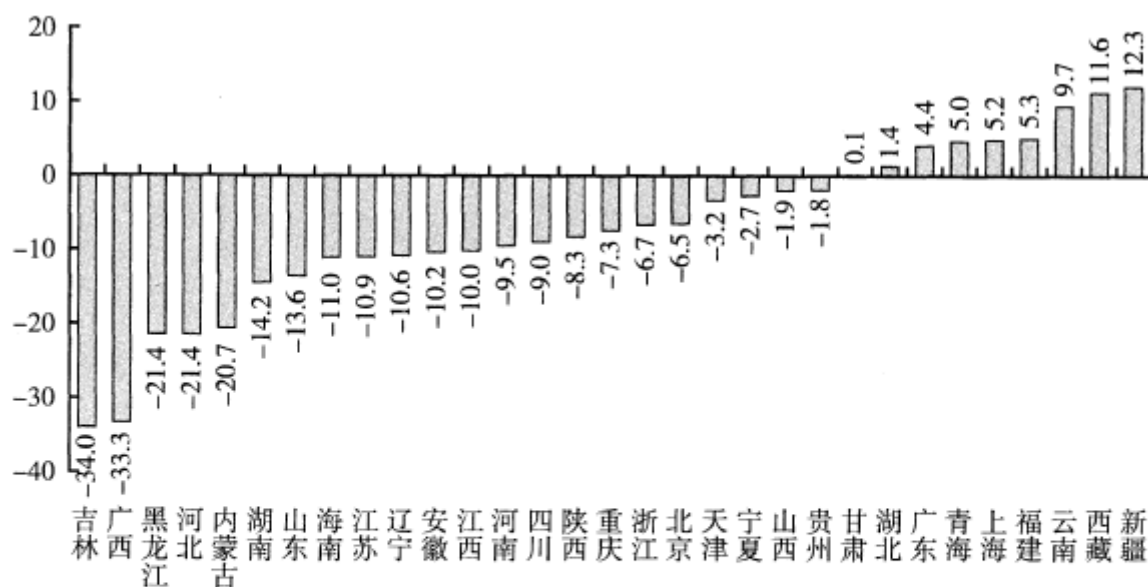


图 15 不同省份 2013 年房地产开发投资增长率与
2001 ~ 2012 年房地产开发投资增长率差值

资料来源：2013 年的数据来自贵州省统计局，其他年份的数据来自国家统计局网站，笔者计算整理。

4. 房地产开发资金大幅增加，有效缓解了企业资金压力

房地产开发资金到位情况良好，资金压力大幅缓解。由图 16 可见，2013 年贵州房地产开发资金增长速度从年初开始逐步增大，5 月后增长较为平稳，仅 8 月略有下降；全年房地产开发筹集资金 2145.7 亿元；房地产开发资金同比增长 51.3%，比 2012 年增长速度快 37.4 个百分点。如果从月度资金来看，7 月资金增加最多（514.4 亿元），8 月减少了 170.2 亿元。

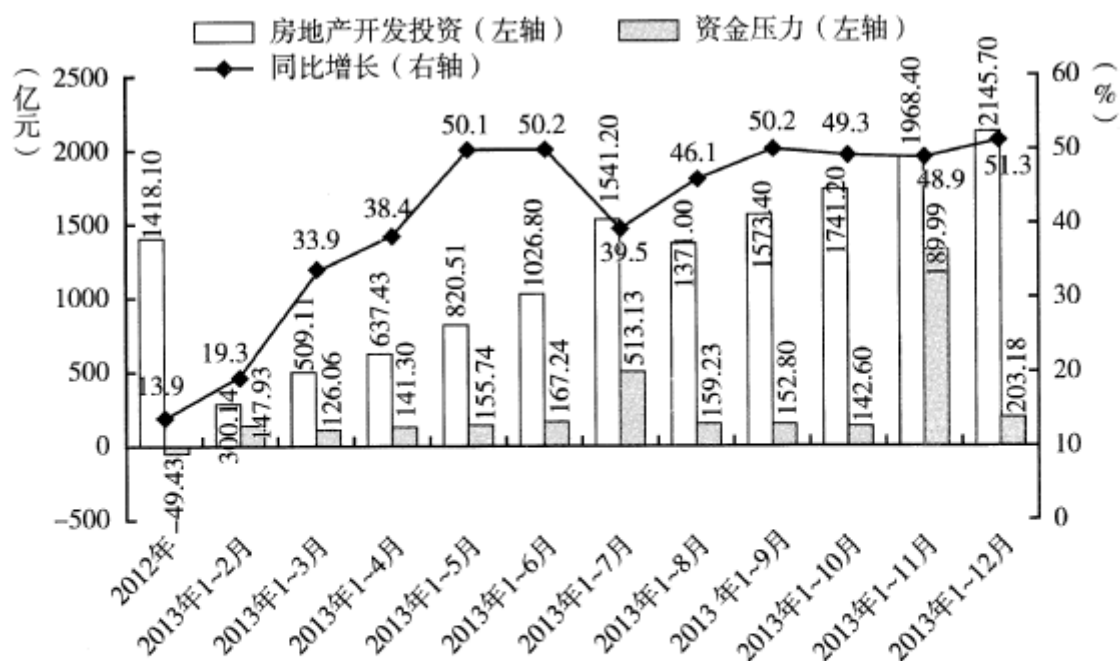


图 16 2013 年贵州省房地产开发资金情况

注：图中资金压力等于同时段房地产开发资金额减房地产开发投资额，同比增长为房地产开发资金同比增长。

资料来源：2013 年的数据来自贵州省统计局，笔者计算整理，2012 年的数据来自国家统计局网站。

我们从图 16 中资金压力指标可以看出，与 2012 年投资额大于筹集资金额不同，2013 年贵州省房地产开发投资额小于筹集资金额，而且每个月份均如此，从全省范围来看，房地产开发投资资金压力已基本消除。2013 年，全年结余资金（筹集资金额减投资额）203.18 亿元，改变 2012 年资金赤字（-49.43 亿元）的情况。由图 17 可见，仅 2012 年出现资金赤字，开发资金增长速度最快是 2009 年（达 60.3%），其次是 2013 年的 51.3%，2001—2013 年的平均水平为 32.3%。

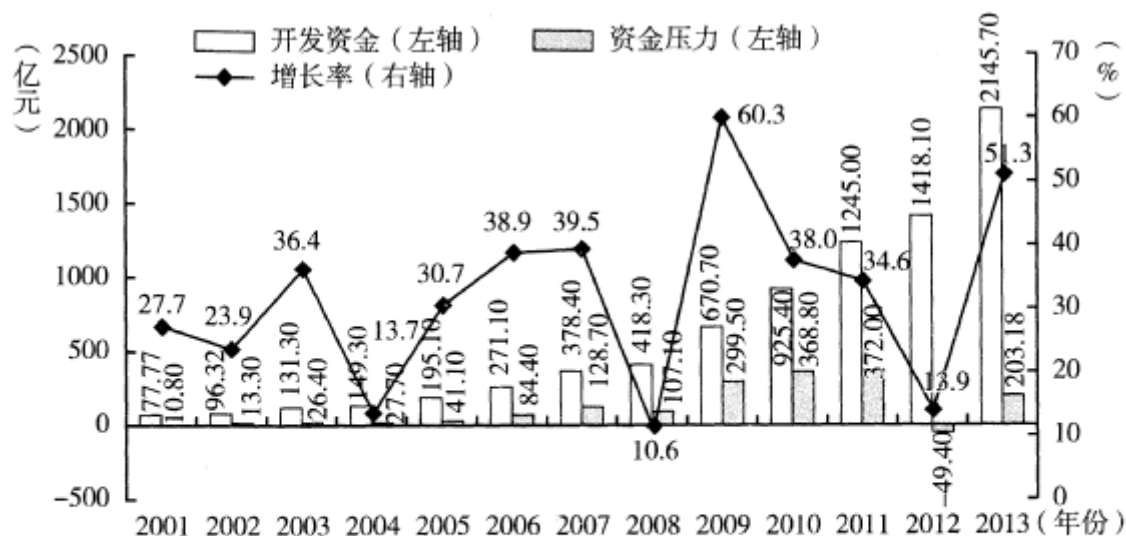


图 17 2001 ~ 2013 年贵州省房地产开发资金情况

资料来源：2013 年的数据来自贵州省统计局，其他年份的数据来自国家统计局网站，笔者计算整理。

从不同来源的资金的增长速度看，2013 年贵州自筹资金 877.20 亿元，同比增长 69.2%，比全国平均水平高 47.9 个百分点；国内贷款和外资共 226.82 亿元（其中房地产开发贷款 90.5 亿元），同比下降 5.2%，比全国平均水平低 38.3 个百分点；其他渠道来源资金 1041.70 亿元，同比增长 56.7%，比全国平均水平高 27.8 个百分点。贵州房地产开发资金增长速度高于全国平均水平 24.8 个百分点，全国增长速度最高为西藏的 54.4%，最低为吉林的 5.9%（见表 7）。

表 7 2013 年房地产开发不同来源资金占比及增长率比较

单位：亿元，%

资 金	贵 州		全 国		增长速度极值	
	绝对值	同比增长	绝对值	同比增长	西藏	吉林
房地产开发资金	2145.72	51.3	122122	26.5	54.4	5.9
其中：自筹资金	877.20	69.2	47425	21.3		
国内贷款和外资	226.82	-5.2	20206	33.1		
其他渠道来源资金	1041.70	56.7	54491	28.9		

资料来源：贵州的数据来自贵州省统计局，全国的数据来自国家统计局网站。

从资金结构看，贵州自筹资金占资金总量的 40.9%，比全国高 2.1 个百分点；国内贷款和外资占 10.6%，比全国低 5.9 个百分点；其他渠道来源资金占 48.5%，比全国高 3.8 个百分点（见图 18）。其他渠道来源资金主要是定金及预收款、个人按揭贷款两项；2013 年贵州省个人购买新房按揭贷款为 222.1 亿元，占资金总量的 10.4%，比全国平

均水平低 1 . 1 个百分点。^④

由图 18 可见，2013 年贵州房地产开发国内贷款和外资占比大幅下降，处于 2000 年以来的最低位；自筹资金占比增加，仅低于 2011 年的 42 . 2 %，高于其他年份；其他渠道来源资金占比相对稳定。在三项来源中，其他渠道来源资金占比一直保持第一。从全国来看，占比最高的也是其他渠道来源资金，其次是自筹资金，国内贷款和外资占比最低。

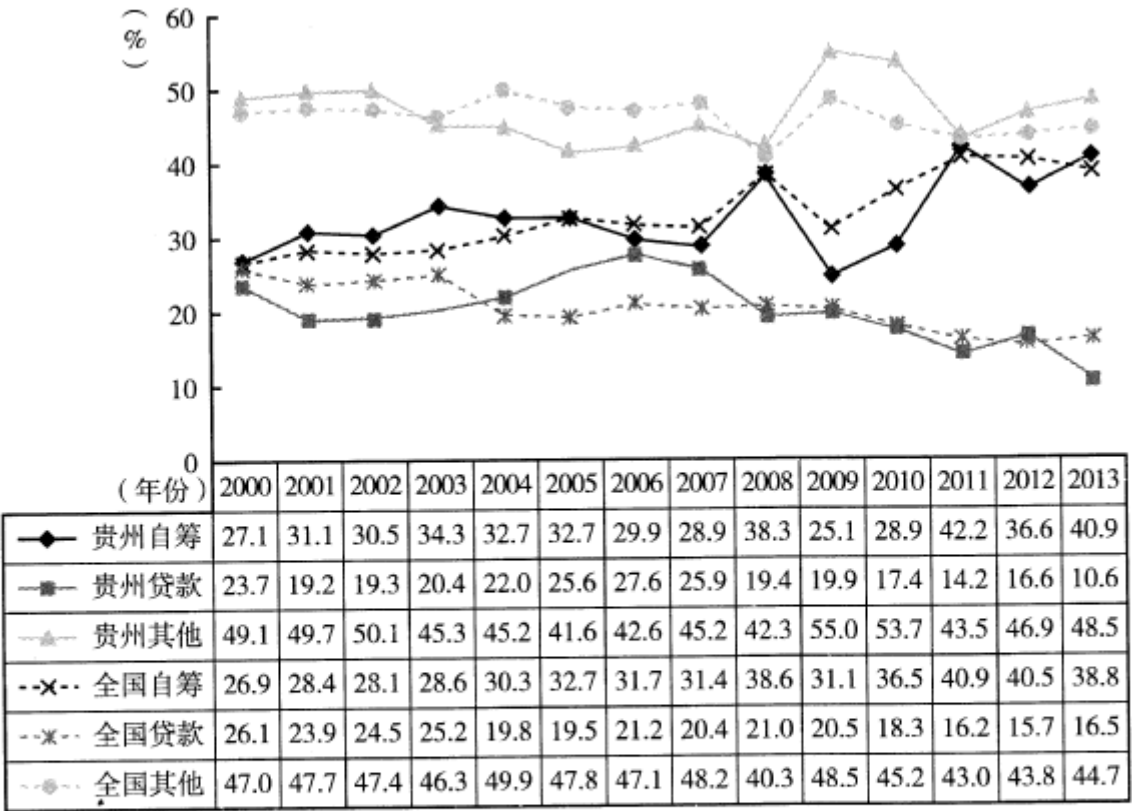


图 18 2000 ~ 2013 年贵州和全国房地产开发资金结构比较

注：图中“贷款”指国内贷款和外资，“其他”指其他渠道来源资金。

资料来源：贵州 2013 年的数据来自贵州省统计局，全国的数据来自国家统计局网站，笔者计算整理。

由图 18 可见，无论是贵州还是全国，房地产开发资金的主要来源都是其他渠道来源资金。其他渠道来源资金主要包括定金及预收款、个人按揭贷款两项（2013 年全国这两项资金占其他渠道来源资金的比重分别是 63 . 3 %、25 . 8 %，合计占其他渠道来源资金的 89 . 1 %）。这两项的大小主要取决于房地产销售情况；再加上我国房地产开发企业主营业务收入中超过 90 %是来自商品房销售收入（2000 ? 2012 年贵州房地产开发企业主营业务收入 93 %来自商品房销售收入），这决定了自筹资金主要依赖于房地产销售收入。房地产销售的好坏决定了房地产开发资金是否充裕，我们可以把中国这种主要依赖于房地产销售收入的融资方式称为销售融资。

⁴ ① 魏后凯、李景国主编 《中国房地产发展报告（2014）》，社会科学文献出版社，2014，第 11 页。

2013 年，贵州省房地产开发企业商品房销售同比增长 41.8%，导致房地产开发资金大幅增加，有效缓解了企业的资金压力。

5. 土地购置面积增速呈前低后高的趋势，全年大幅增长，扭转了负增长的态势；土地购置面积创历史新高

2013 年贵州的土地购置面积增速从月度看，前 4 个月是负增长，从 5 月起增速大幅提升，8 月后有所回落，全年同比增长 71.0%，比 2012 年提高 90.9 个百分点，扭转了 2012 年负增长的态势，创造了历史新高（见图 19、图 20）。

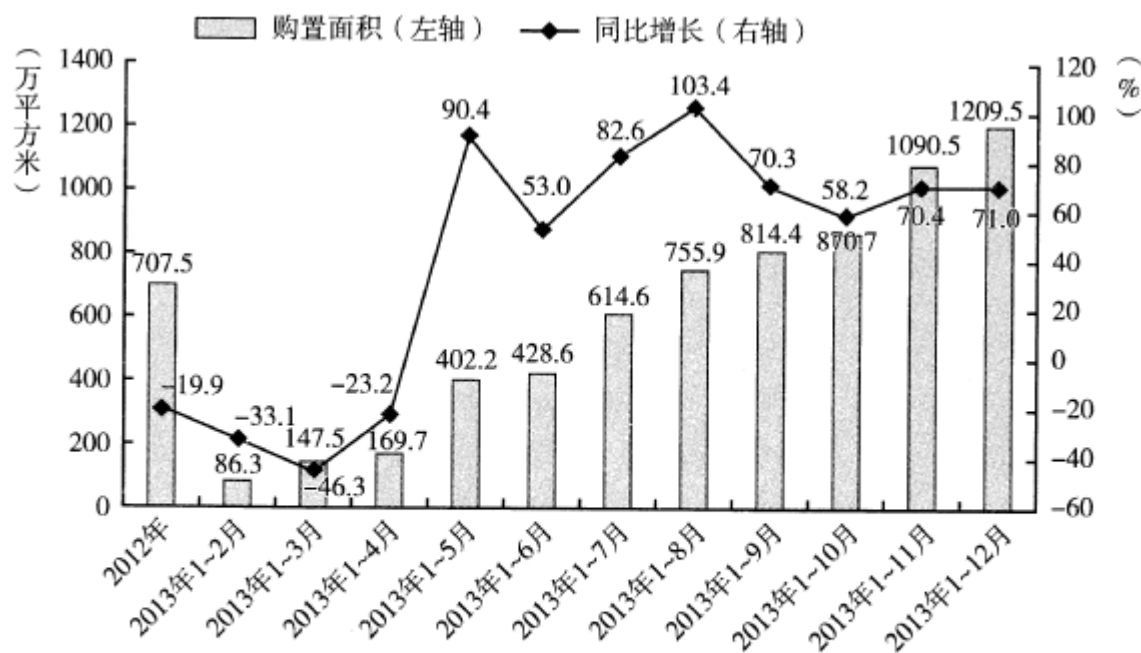


图 19 2013 年贵州省房地产开发企业土地购置面积及增长率

资料来源：贵州省统计局。

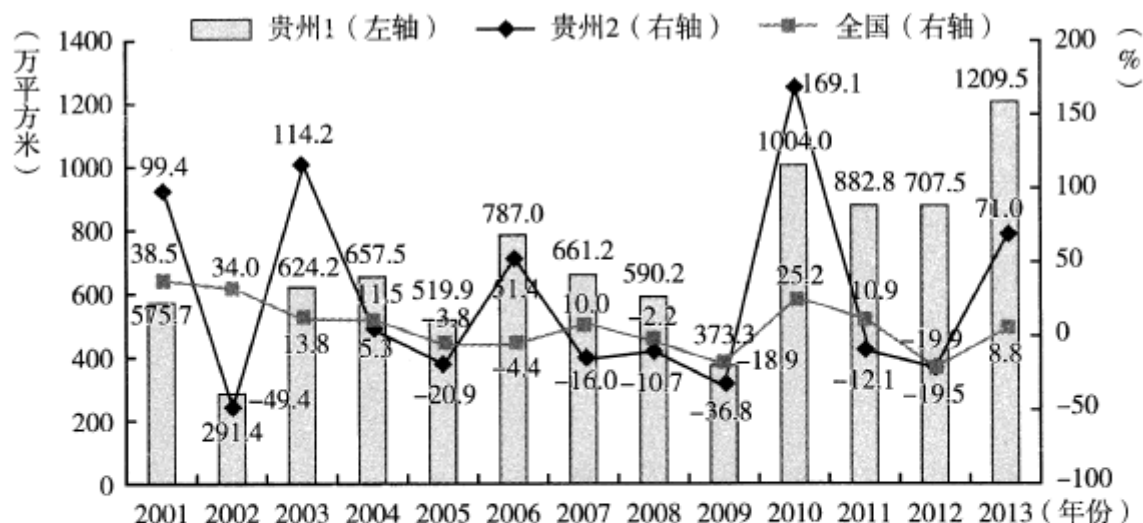


图 20 2001 ~ 2013 年贵州和全国房地产开发企业土地购置面积增长率比较

注：“贵州 1”表示贵州房地产开发企业土地购置面积，“贵州 2”表示贵州土地购置面积年增长率，“全国”表示全国房地产开发企业土地购置面积增长率。

资料来源：贵州 2013 年的数据来自贵州省统计局，全国的数据来自国家统计局《2013 年全国房地产开发和销售情况》；其他年份的数据来自国家统计局网站，笔者计算整理。

由图 20 可见，与全国相比，贵州省房地产开发企业土地购置面积增长率波动幅度大，最大是 2010 年的 169.1%，远远大于全国 2001 年 38.5% 的最大值；最小是 2002 年的一 49.4%，远远低于全国 2012 年的一 19.9%。除波动幅度不同外，贵州和全国出现波峰、波谷的年份也不相同，2001—2013 年贵州有 7 年为负增长，而全国有 5 年。2001—2013 年贵州房地产开发企业土地购置面积平均增长率为 26.5%，全国为 8.0%。这充分说明了土地市场具有较为明显的区域性。

6. 新开工房屋面积快速增长，住宅和商业高位运行，办公楼新开工面积呈断崖式下跌

2013 年第一季度，贵州房地产开发企业新开工房屋面积大幅增加，增速达 78.5%；第二季度之后增速相对平稳，第二季度末 41.1%；第三季度末 56.4%；第四季度有所回落，全年新开工房屋面积 5628.2 万平方米，同比增长 48.6%，增速比 2012 年高 17.3 个百分点（见图 21）。2013 年贵州房地产开发企业新开工房屋面积增速仅次于 2003 年、2010 年，处于历史较高位。与全国比较，贵州最大增速远高于全国平均水平，2013 年两者增速差（35.1 个百分点）较 2012 年（38.6 个百分点）有所减小；尽管如此，贵州与全国波动趋势基本相同（见图 22）。

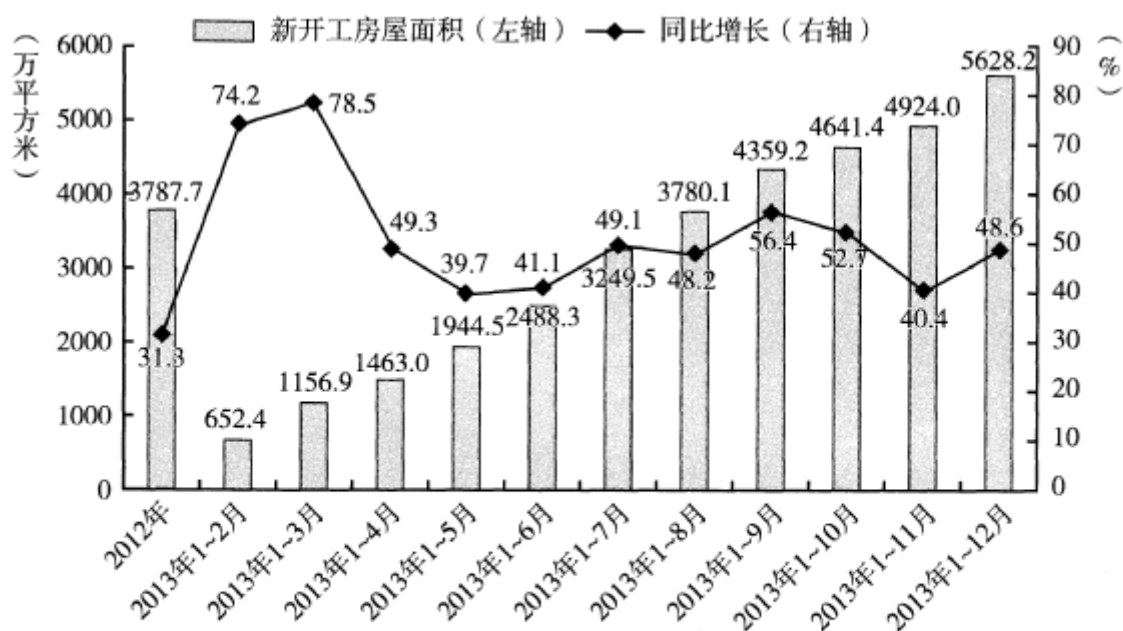


图 21 2013 年贵州省房地产开发企业新开工房屋面积及增长率

资料来源：国家统计局网站。

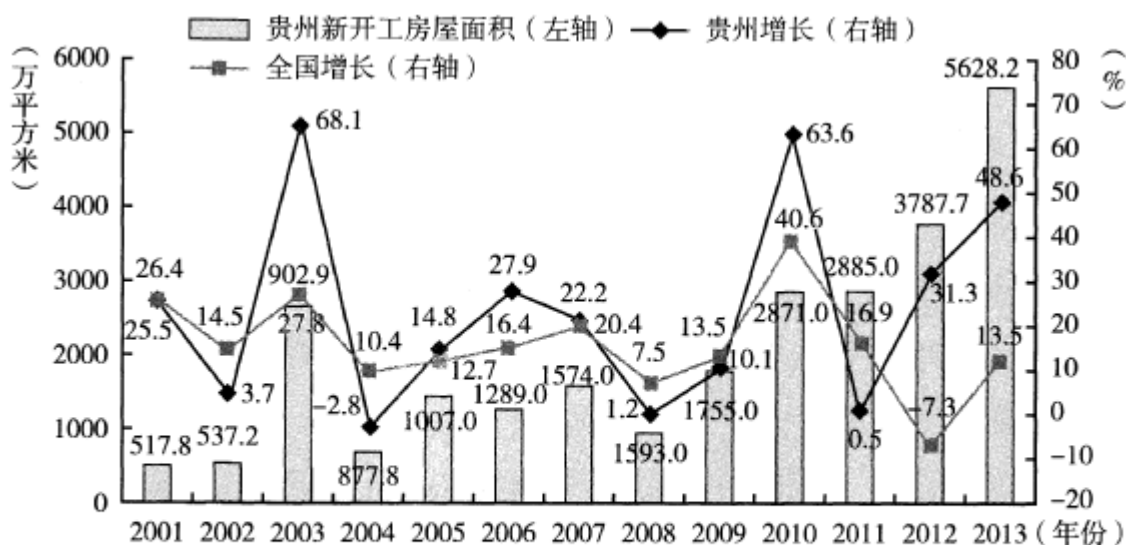


图 22 2001 ~ 2013 年贵州和全国房地产开发企业新开工房屋面积增长率比较

资料来源：国家统计局网站，笔者计算整理。

将新开工房屋按用途划分为住宅、商业营业用房、办公楼。2013 年不同用途房屋新开工面积增速如图 23 所示。增速变化最大的是办公楼，2012 年同比暴涨 777.7%，2013 年 1—5 月同比增长 3 倍多，下半年呈断崖式回落，全年同比下降 2.8%；住宅在年初也出现了快速增长，之后有所回落，全年增长 54.1%，比 2012 年增加 35.3 个百分点；商业营业用房增速略低于住宅，下半年有所回升，全年增长 42.0%，比 2012 年提高 2.5 个百分点。

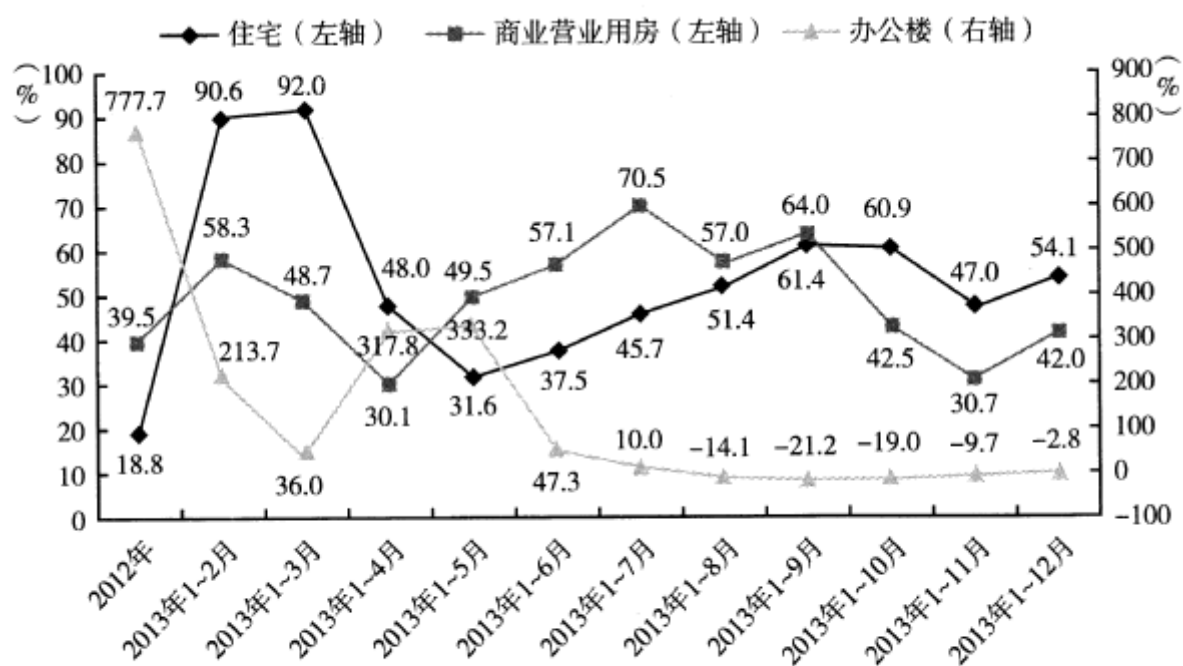


图 23 2013 年贵州房地产开发企业不同用途新开工房屋面积增速比较

资料来源：国家统计局网站，笔者计算整理。

2013 年贵州住宅增长速度仅次于 2003 年、2010 年，处于高位运行；商业营业用房与之类似，也处于高位运行；办公楼在经历了 2012 年的暴涨后，2013 年出现断崖式回落。与全国比较，贵州各类用途房屋新开工面积增长速度波动更大，2013 年仅办公楼增长速度低于全国平均水平，住宅和商业营业用房的增长速度均远高于全国平均水平。

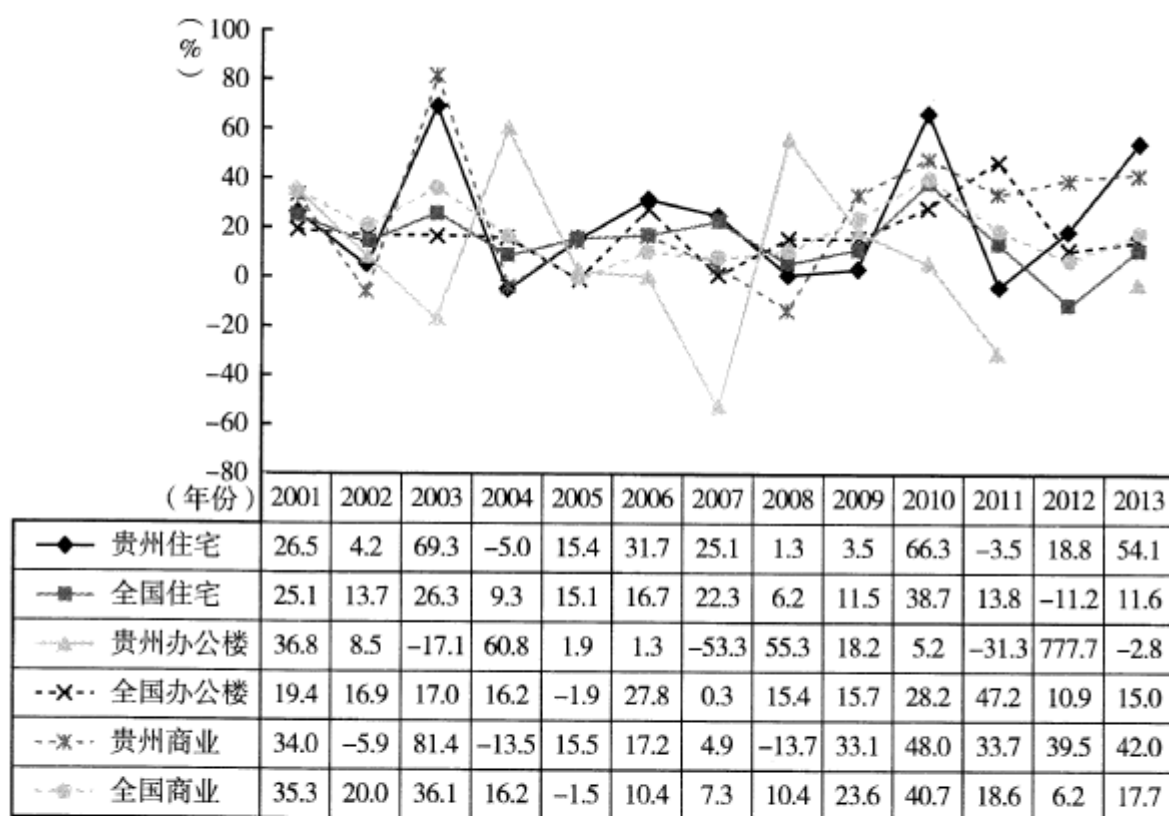


图 24 2001 ~ 2013 年贵州和全国房地产开发企业不同用途新开工房屋面积增速比较

注：图中“商业”指商业营业用房。为绘图协调，图中 2012 年贵州办公楼增速（777.7%）未标示出。

资料来源：国家统计局网站，笔者计算整理。

7. 房屋竣工面积大幅提高，扭转了 2012 年负增长态势；办公楼竣工面积增长幅度最大

2013 年房屋竣工面积实现了开门红，1—2 月同比增长 95.5%，之后逐步回落，5 月末甚至出现了负增长，下半年逐步回升，全年竣工房屋面积 1764.8 万平方米，同比增长 24.6%，扭转了 2012 年负增长的态势（见图 25）。

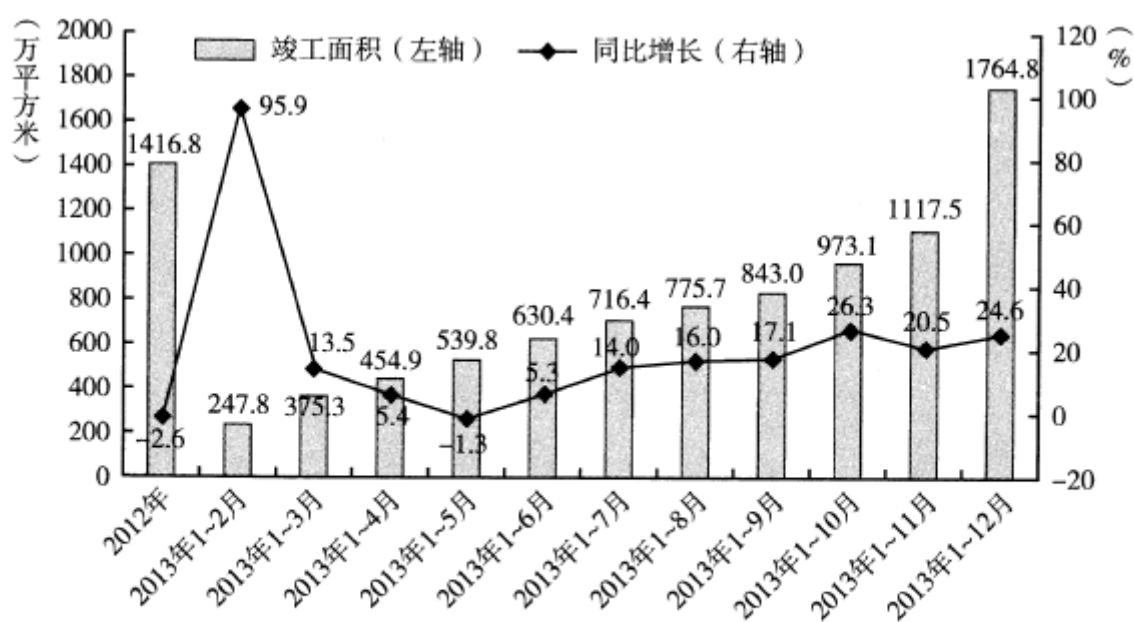


图 25 2013 年贵州省房地产开发企业竣工房屋面积及增长率

资料来源：国家统计局网站。

2013 年贵州房屋竣工面积增长速度低于 2001 年、2003 年、2009 年、2011 年，高于 2001 — 2013 年 15.4 % 的平均值，处于高位运行。与全国比较，贵州房屋竣工面积增速波动幅度更大；2013 年贵州房屋竣工面积增速比全国高 22.6 个百分点，是全国增长速度较高的省份之一（见图 26）。

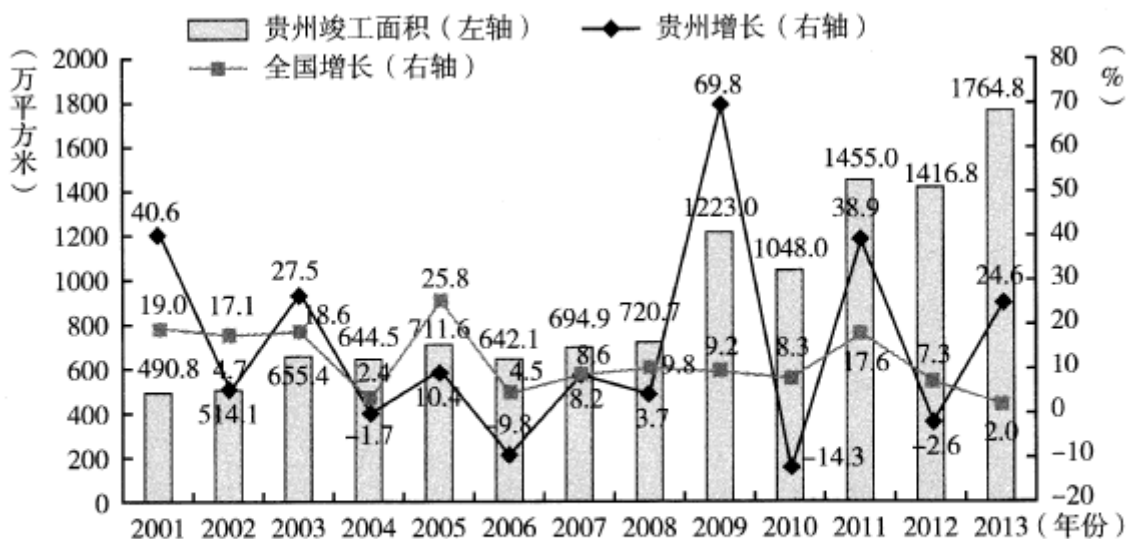


图 26 2001 ~ 2013 年贵州和全国房地产开发企业竣工房屋面积增长率比较

资料来源：国家统计局网站，笔者计算整理。

不同用途竣工房屋面积增长速度比较如图 27 所示，变化最大的是办公楼的增长速度，1 — 4 月大幅下跌，之后快速回

升，全年竣工面积同比增加 85.6%，比住宅、商业营业用房分别高 64.9 个、51.0 个百分点。与 2001—2013 年各自的平均值比较，2013 年办公楼增速（85.6%）远远大于平均值（20.9%），住宅略大于平均值，商业营业用房较平均值高 12.6 个百分点（见图 28）。

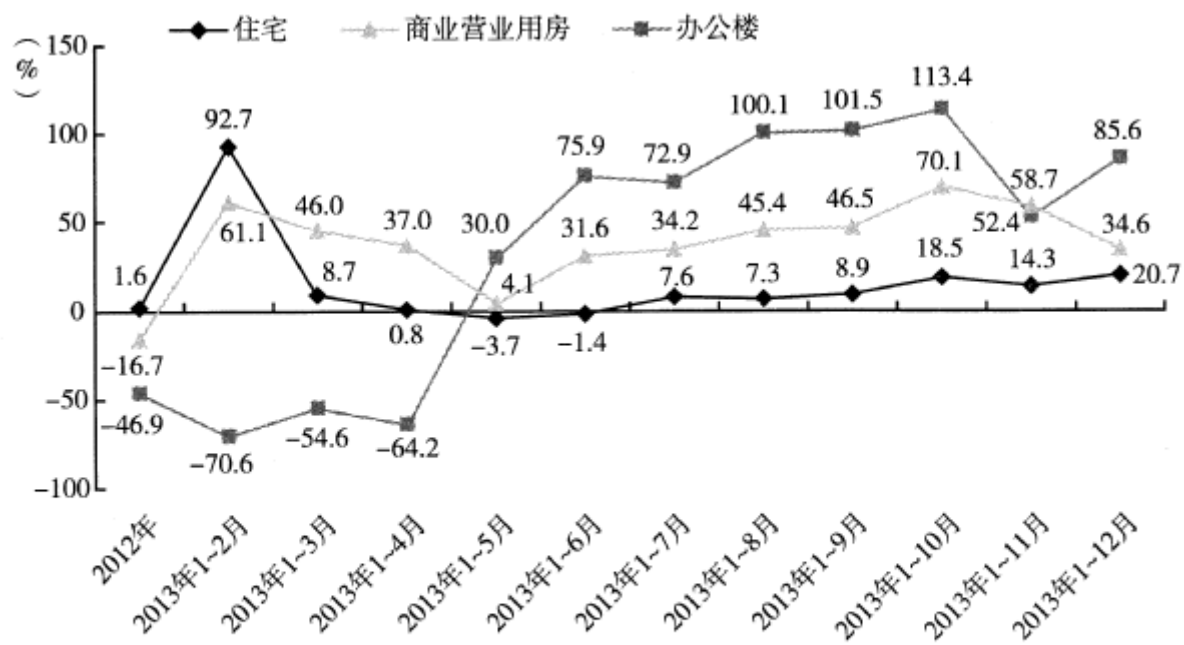


图 27 2012~2013 年贵州房地产开发企业不同用途竣工房屋面积增速比较

资料来源：国家统计局网站，笔者计算整理。

由图 28 可见，长期来看，住宅、商业营业用房和办公楼竣工面积的平均增速差别较小，2001—2013 年竣工面积的平均增速分别为 19.2%、22.0%、20.9%。2008 年之后，三者变化趋势基本相同，但办公楼变化幅度通常较大。

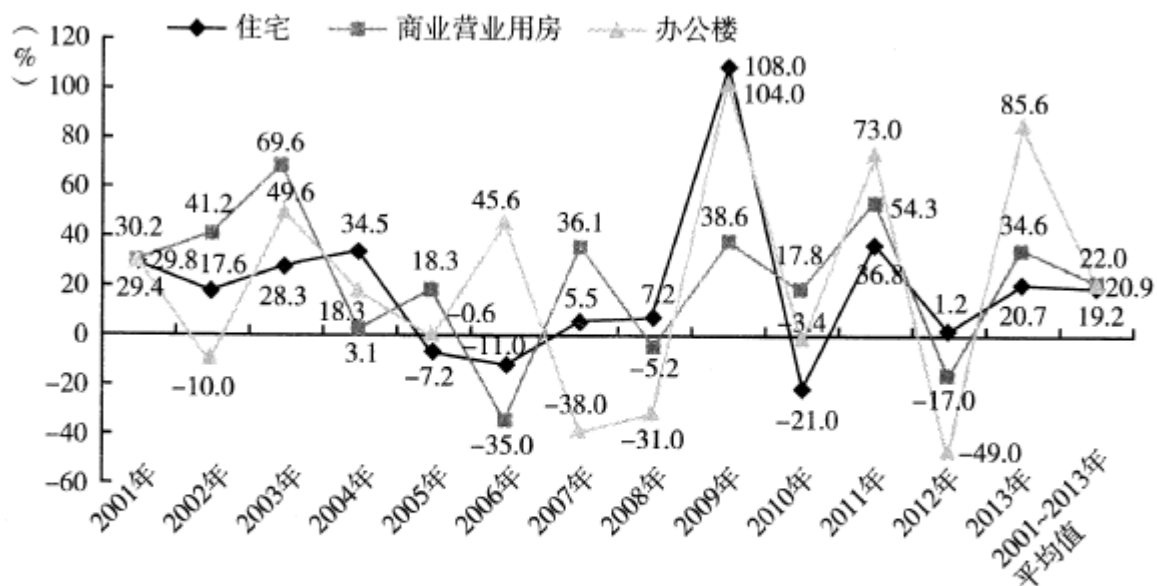


图 28 2001 ~ 2013 年贵州房地产开发企业不同用途竣工房屋面积增速比较

资料来源：国家统计局网站，笔者计算整理。

二、 2014 年房地产市场发展趋势预测

（一）影响房地产市场主要因素的趋势分析

1 . 房地产宏观政策

十八届三中全会以来，新一届中央政府对于房地产业的态度就已经发生了变化，相关表态很少涉及楼市调控，更多的是集中在建立完善的长效机制方面。其中，三中全会《中共中央关于全面深化改革若干问题的决定》强调了市场在资源配置中起决定性作用，虽未明确提及房地产业，但从顶层设计上为房地产业的长期健康发展指明了方向；中央政治局会议要求做好住房保障和房地产市场调控工作，提法上更加灵活，类似于商品房、保障房双向调控；中央经济工作会议未涉及楼市调控问题，而是更多地强调住房的社会功能、民生改善功能，要求努力解决好住房问题。

与历年政府工作报告把调控房价作为重点相比（2009 年除外），2014 年召开的“两会”要求“重保障、轻调控、弱房价、促长效”，显露出一套新的房地产治理和调控思路（对此论述详见本书专题《楼市调控新思路——双向分类调控+长效调控机制》）。

对于房地产业，市场的决定性作用并不排斥政府干预，主要有以下原因。

（1）现代市场运行的制度需要政府制定

市场是买卖交易的场所，是通过价格准则进行交易的一种制度安排。价格是市场交易中决定胜负的准则，市场的正常运行离不开相关制度的支撑。比如，100 米短跑的比赛，它有一个决出胜负的标准或准则，那就是“速度”——跑得快的人胜出，跑得慢的人落败。但是为了保证确实是跑得快的人胜出，它还需要有一大堆的游戏规则，如所有参赛者要在同一起跑线、同一

时间起跑，不准服用兴奋剂等。游戏规则是为了确保准则成立而制定出来的，游戏规则就是制度。^①

在传统社会，市场规模小，买卖交易基于惯例、文化信仰，法律制度只具有有限的执行能力，大多数交易关系并非建立在法律契约之上；^② 此时惯例、文化信仰就是交易双方遵循的游戏规则。现代市场是非人格化交易的市场，市场一体化程度高，约束交易双方行为的更多的是法律法规；此时，法律法规就是买卖双方遵循的游戏规则。

对于房地产市场，由于产品具有异质性、耐用性和空间不可移动性等自然属性，比其他市场更为复杂，为了保证“价格”准则的成立，需要复杂的制度安排，最基本的是产权制度，即买卖双方对交易的对象（房地产）拥有排他性的权利，这些权利包括房屋所有权（占用、使用、收益、处分）、土地使用权等。本质上，房地产交易就是这些权利的让渡。除了产权制度，需要产品（即物业）质量保证制度、城市规划制度、房地产交易制度、房地产金融制度、房地产税收制度等。房地产市场是我国市场体系的一个组成部分，因此，为确保房地产市场的正常运行，除了上述房地产市场特有的制度之外，尚需市场运行的一般制度，如物权法、合同法、担保法等相关制度。

概言之，完善的法律法规是现代市场正常运行的必要条件，而完善的法律法规离不开政府的制定和执行。因此，长效机制建立的过程就是市场需要的法律法规不断完善的过程，是政府对市场不断干预的过程。

（2）住房保障是一种典型的政府干预

市场是基于价格准则配置资源，价高者得，这是市场的规则。尽管住房是生活必需品，但由于住房价值量大，并非所有家庭都可以通过市场获得基本的住房需求，为低收入住房困难家庭提供住房保障是政府题中之义。住房保障，无论是“补砖头”（如经济适用房、公共租赁房、廉租房），还是“补人头”（货币补贴）；无论是政府生产（公共租赁房、廉租房），还是私人生产（经济适用房、限价房、自住型商品房），均是典型的政府干预方式。^③

住房保障与住房市场密切相关。第一，住房市场的健康、快速发展为地方政府提供了大量的税收收入，保证了住房保障资金需求。由图 29 可见，住房市场化改革之后，我国房地产市场相关税收收入占地方税收收入的比重逐年攀升，从 1999 年的 5.8 % 增加到 2010 年的 22.2 %，之后稳定在 22 % 左右。这为 2007 年之后推行大规模的住房保障提供了必要的财力支持。第二，房地产市场的健康发展可以有效缓解政府承担的住房保障压力。从全社会来看，满足住房需求有两个渠道：一是市场供给，二是政府供给。当市场可以满足更多人的住房需求时，住房保障覆盖面相应减少，政府财政压力相应减小；当更多的人无法通过市场来满足住房需求时，住房保障覆盖面增大，政府财政压力相应增加。第三，住房市场的健康发展有利于经济社会的可持续发展，提供更多的就业机会，一方面有利于财政收入的可持续发展，另一方面使得更多的人通过市场获取住房的能力增强（详见本书住房保障篇），这两方面的结果均有利于住房保障工作的顺利实施。住房市场衰退导致的经济不景气，在市场经济国家有很多惨痛的教训，如最近的美国次贷危机，不仅导致了美国经济萧条，也导致了世界经济衰退。第四，住房保障有利于城镇化的实现，推动经济社会发展，创造更多的房地产需求。农民市民化的核心是安居工程，^④ 通过向低收入住房困难的农民工提供住房保障，一方面可以提高他们的人力资本，^⑤ 使他们从根本上摆脱贫困，同时增加城镇人力资本储备，为城镇的经济社会发展提供必要的劳动力资源，提高城镇经济效率，增加城镇居民收入水平，刺激城镇居民对房地产的改善需求；另一方面

⁵ ① North, Douglass, C., Institutions, Institutional Change, and Economic Performance, Cambridge: Cambridge University Press, 1990.

② Grief, Avner, “Contract Enforceability and Economic Institutions in Early Trade, The Maghribi Traders, Coalition,” American Economic Review, 1993 (83), pp. 524 — 548.

⁶ ① [美] 约瑟夫·E·斯蒂格利茨：《公共部门经济学》，中国人民大学出版社，2008。

可以降低农业人口向城镇迁移的成本，加快城镇化进程，推动农业规模经营，促进农业现代化的现实，消除城乡二元结构，使社会和谐发展。第五，适当的住房保障更有利于市场的健康发展。比如美国的次贷危机，与政府希望通过市场解决低收入家庭住房问题的政策取向不无关系，^{⑨7} 政府将低收入住房困难家庭推向市场，并配套出台相关政策，短期内刺激了房地产市场的发展，减少了政府的住房保障支出，但一场低收入家庭住房贷款违约引发的次贷危机将美国住房市场和宏观经济拖向萧条的深渊。

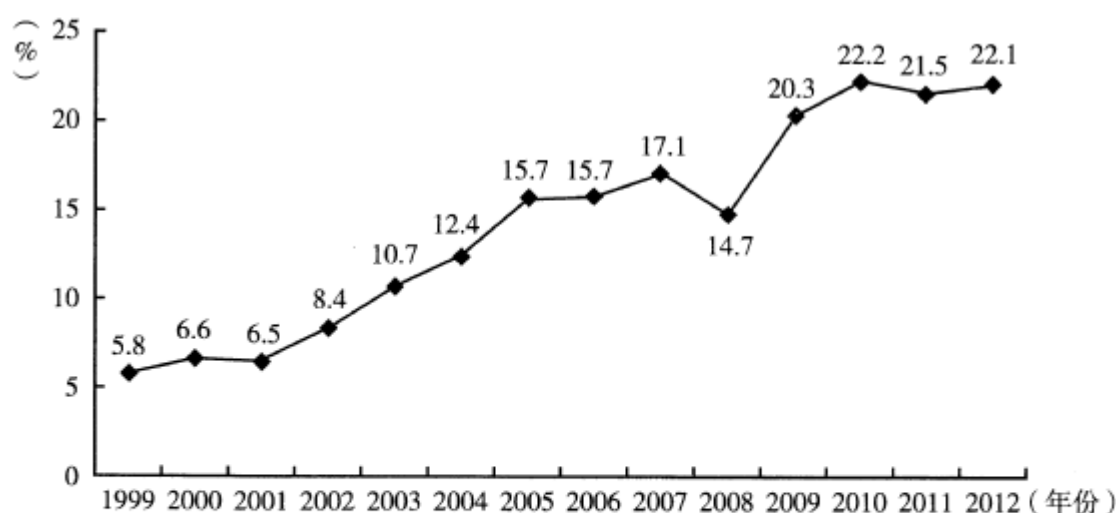


图 29 房地产市场相关税收收入占地方税收收入的比重

注：房地产市场相关税收包括房地产开发企业营业税、土地增值税、契税、耕地占用税，其中，房地产开发企业营业税由房地产销售额乘以营业税率（5%）来计算。

资料来源：国家统计局网站。

总之，住房保障与住房市场相互影响，政府对住房保障的直接干预，将间接影响住房市场的运行。

（3）我国特有的土地所有制决定了政府对房地产市场干预的不可或缺性

土地是房地产必不可少的投入要素，可以说，没有土地资源，就没有房地产。中国现行土地所有制是社会主义公有制，土地的社会主义公有制分为全民所有制和劳动群众集体所有制两种。全民所有制具体采取的是国家所有制的形式，该种所有制的土地被称为国家所有土地，简称国有土地，其所有权由国家代表全体人民行使，具体又由国务院代表国家行使。劳动群众集体所有制具体采取的是农民集体所有制的形式，该种所有制的土地被称为农民集体所有土地，简称集体土地。

现阶段，我国的房地产市场仅囿于城镇国有土地上房地产的交易市场，不含集体土地上房地产的交易市场。

⁷ ① 华生：《城市化转型与土地陷阱》，东方出版社，2014。

② 郑思齐、廖俊平、任荣荣：《农民工住房政策与经济增长》，《经济研究》2011年第2期；武廷方、夏刚：《城镇化驱动下的区域经济发展——中国城镇化与区域经济发展国际研讨会综述》，《经济研究》2014年第3期。

③ 夏刚：《住房支付能力研究》，重庆大学博士论文，2009。

与土地私有制不同，在土地国有制情况下，一方面政府是土地剩余索取权人，土地剩余索取权表现为土地开发产生的外部性：正外部性，如土地增值、给更多的人提供安身立命的条件、城镇环境改善对劳动力的吸引导致的聚集经济——这是城镇经济发展的向心力；负外部性，如城镇人口聚集引起的生活质量下降进而导致城镇人口流失——这是城镇经济发展的离心力。如何趋利避害，这些是作为土地所有权人的政府应该考虑的问题。另一方面，政府作为土地所有权人的收益要大于土地私人所有者获得的私人收益，因为土地开发具有明显的正外部性；或者是，正外部性大于负外部性（人们倾向于在城市生活，说明了城市向心力大于离心力，这就是明显的事例）。Coase 指出，当某项经济活动具有负外部性时，社会成本大于私人成本；反之，当某项经济活动具有正外部性时，社会成本小于私人成本。^⑧可以说，当某项经济活动正外部性大于负外部性时，社会收益大于私人收益，显然，城市土地开发就是这样的经济活动。

由于土地开发的社会收益大于私人收益，政府作为土地开发社会收益的获得者，其开发动机强于土地私有情况下土地所有者的开发动机，再加上社会收益（经济发展、就业、社会稳定）是考核地方政府绩效的主要指标；其市场表现是，与土地私有制相比，在土地公有制情况下土地的开发规模更大。可以说，我国大规模的房地产开发是制度内生的，是我国土地制度和政府绩效考核的必然结果。

由于政府是土地开发的社会收益获得者，如何使用土地、如何最大化土地收益，自然是政府应该考虑的问题。基于这个视角，我们可以解释为什么不同用途的土地的市场价格差异如此之大，从全国来看，地价最高的是商业，然后是住宅，工业最低；我们假设不同用途的土地的边际社会收益相同，社会收益包括政府出让土地获得的收入（即地价收入）和外部性收入。根据该假设我们可以推断，商业开发的正外部性最小，住宅开发的正外部性居中，工业开发的正外部性最大；按照张五常的测算，某些时候以负的地价出让工业用地，地方政府的社会收益也大于零，因为工业开发具有很大的正外部性。^⑨

由于政府是土地开发的社会收益获得者，为了利益最大化，政府对房地产市场进行干预是不可或缺的。

总之，对于房地产市场，市场的决定性作用并不排斥政府的干预。可以预期，今后住房政策更多的是房地产市场法律法规的完善、住房保障制度的完善、土地使用制度的完善，更强调长效机制的建立，直接限价、限购等政策将越来越少，以尽量避免对人们住房消费预期的干扰。

2. 省域经济发展

2014 年贵州省地区经济增长速度保持在 12.5%，与 2013 年基本持平，呈快速发展态势；2014 年是贵州省从低收入向中等收入迈进的关键阶段，面临宏观政策取向利好、市场预期利好、自身发展条件利好的有利形势。经济的快速发展必然增加人们的住房需求。本部分主要讨论深化城乡统筹发展体制机制改革对房地产市场的影响。

根据贵州省政府工作报告，2014 年将深化城乡统筹发展体制机制改革。争取国家支持贵州省开展新型城镇化试点；制定贵阳市逐步放开、其他地区全面放开落户限制的具体办法。户籍制度改革是新型城镇化改革的重要内容，是实现人的城镇化的必要条件。通过推行户籍制度改革，使得进城就业农民工家庭与原有城镇居民家庭享用同等的城镇公共服务和住房保障，这必然促使更多的农民工家庭选择在现有就业的城镇生活定居，从而增加了对城镇公共服务和住房的需求，进一步刺激公共服务投资和房地产投资。

^⑧ ① Coase, R. H., "The Problem of Social Cost," Journal of Law and Economics, 1960 (3), pp. 1-44.

^⑨ ① 张五常：《中国的经济制度》，中信出版社，2009。

同时，我们也要认识到户籍制度改革给贵州带来的挑战。房地产业是为人们提供空间服务的行业，无论是住宅、办公楼还是商铺，人的流失都意味着房地产市场的衰落。户籍制度改革将导致人员流动的自由化，作为经济欠发达的地区——贵州应大力争取国家公共财政投入，加大基础设施投资，弥补因公共服务产品的不足而可能导致的劳动力外流。由图 30 可见，2005 年之后，贵州省户籍人口大于常住人口，即净流出人口大于零，2011 年达 769 万人。随着我国户籍制度改革的推进，公共服务好的地区将具有更大的吸引力，这可能导致贵州更多的劳动力外流。我们不要对因交通条件的改善而可能吸引更多的外省人到贵州落户寄予过高的期望，我们要对此可能导致的负作用有充分的认识，即更多资源，特别是人力资源，因交通条件的改善而流向发达地区。

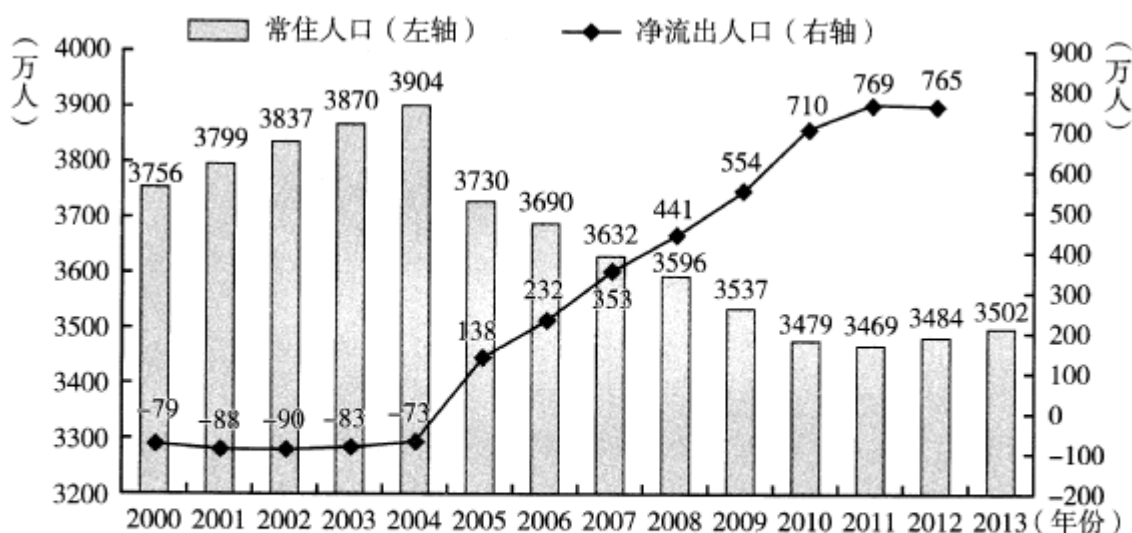


图 30 贵州省常住人口变化趋势

资料来源：2013 年的数据来自贵州省统计公报，其他年份的数据来自《贵州统计年鉴 2013》。

在人口自由流动的大趋势下，如何留住劳动力，让更多外出打工的贵州户籍人口回流，不仅关系到贵州房地产市场的前景，也关系到贵州未来经济发展的前景，这是贵州省政府应该认真思考的问题。同理，对于各个地州而言，如何留住人才，也事关当地房地产市场及经济发展前景。由图 31 可见，在贵州 9 个地区，仅贵阳常住人口大于户籍人口，其他 8 个地区均是人口净流出。从 2005 年到 2012 年，除贵阳外的 8 个地区的人口流出比例均增加，六盘水从 1.3% 增加到 11.4%。2005 年人口流出比例最高的是黔东南，为 7.9%；2012 年最高的是铜仁，为 27.4%。贵阳流入人口比例从 2005 年的 10.7% 增加到 2012 年的 18.9%。

与贵州省 2012 年流出口开始减少类似，贵州省除贵阳外的 8 个地区的人口流出速度减缓。这表明贵州工业强省、园区建设等战略的实施缓解了人口外流的情况。

总之，户籍制度改革是一项系统工程，牵一发而动全身，必须从不同纬度来研究其可能带来的影响。

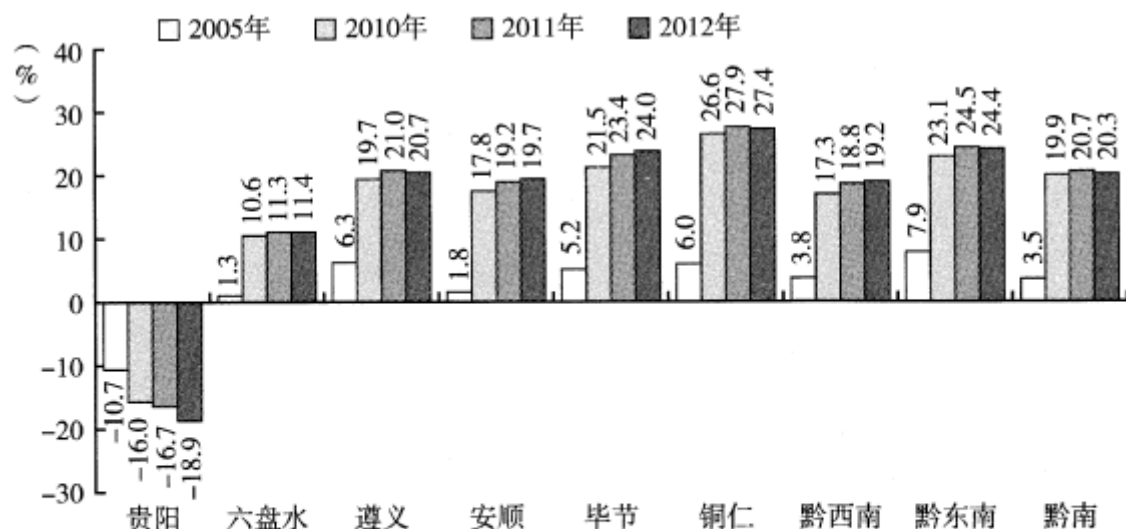


图 31 不同年份贵州各个地区人口流出比例

注：人口流出比例等于净流出人口比户籍人口。

资料来源：贵州省历年统计年鉴，笔者计算整理。

（二）2014 年市场趋势预测

2014 年，在我国经济增速保持 7 %—8 % 的平稳态势、贵州经济增速保持 12 . 5 % 的快速发展态势以及户籍制度改革背景下，贵州省房地产市场整体仍将呈现平稳增长态势，预计全年销售量与 2013 年基本持平，价格略有上涨。

从需求方面看，有利于刺激房地产消费的因素有如下几个。首先，经济总量的稳步增长必将促进消费的同步增长。经济的快速发展促进了居民生活水平的提高，增强了居民购房的消费能力，居民改善居住条件的愿望会更加迫切；投资需求将随着城镇住房租赁市场的发展而逐步增加（详见本书住房保障篇），并形成持续的住房消费热点。其次，户籍制度改革将释放大量的住房需求。最后，国家推行的棚户区改造也将驱动部分住房需求。

影响需求的因素主要是住房信贷的约束。2013 年 7 月 19 日中国人民银行发布《关于进一步推进利率市场化改革的通知》（以下简称《通知》），规定自 2013 年 7 月 20 日起全面放开金融机构贷款利率管制。尽管《通知》强调“个人住房贷款利率浮动区间不作调整，仍保持原区间不变，继续严格执行差别化的住房信贷政策”，但可以预期的是，由于住房消费贷款，特别是首套房贷款利率较低，银行放贷的积极性将逐步下降，购房者贷款的难度将逐步增大，住房消费必将受到住房信贷约束的冲击。

概言之，2014 年住房需求不会出现大幅增加，增长幅度主要取决于住房消费贷款的宽松程度。

从供给方面看，商品房供给充裕，增长速度将有所放缓。一方面，2012—2013 年房地产投资增长速度过快，2014 年将逐步回调；另一方面，土地购置面积在 2013 年出现大幅增长后，将逐步回落。此外，由于 2013 年新开工商品房面积增幅较大，2014 年商品房供给充裕。

从市场交易来看，由于需求平稳，供给充裕，房地产市场将呈现交易量基本平稳、房价继续保持小幅上涨的态势，局部地区会出现一定幅度的波动。

参考文献:

- [1] North , Douglass , C . , Institutions , Institutional Change, and Economic Performance , Cambridge : Cambridge University Press , 1990 .
- [2] Grief , Avner , “ Contact Enforceability and Economic Institutions in Early Trade , The Maghribi Traders , Coalition , ” American Economic Review , 1993 (83) .
- [3] Coase , R . H . , “ The Problem of Social Cost , ” Journal of Law and Economics , 1960 (3) .
- [4] 华生: 《 城市化转型与土地陷阱 》 , 东方出版社, 2014 。
- [5] 郑思齐、廖俊平、任荣荣: 《 农民工住房政策与经济增长 》 , 《 经济研究 》 2011 年第 2 期。
- [6] 武廷方、夏刚: 《 城镇化驱动下的区域经济发展 — 中国城镇化与区域经济发展国际研讨会综述 》 , 《 经济研究 》 2014 年第 3 期。
- [7] 夏刚: 《 住房支付能力研究 》 , 重庆大学博士论文, 2009 。
- [8] 张五常: 《 中国的经济制度 》 , 中信出版社, 2009 。