
关于重庆房地产状况的调查研究

启恩邦¹ 江曼琦

(1. 南开大学化学学院、经济学院, 天津, 300071;

2. 南开大学经济学院、城市与区域经济研究所, 天津, 300071)

【摘要】近年来, 我国许多沿海大城市持续高涨的房价给人民生活带来了巨大的压力。但简单地将全国各大城市房价升高一概视为房地产泡沫, 从而在全国统一采取一刀切的房地产调控措施, 也不尽科学。本文就重庆市房地产市场的状况进行调查研究, 结论是重庆市房地产市场尚不存在泡沫。同时, 本文提出了应该避免走沿海发达地区城市房地产泡沫的老路所应采取的预防措施。

【关键词】房地产金融; 房价; 房地产泡沫; 房价收入比; 重庆

【中图分类号】F293.35 **【文献标识码】**B

房地产泡沫可理解为房地产价格在一个连续的过程中的持续上涨, 这种价格的上涨使人们产生价格会进一步上涨的预期, 并不断吸引新的买者—随着价格的不断上涨与投机资本的持续增加, 房地产的价格远远高于与之对应的实体价格, 由此导致房地产泡沫。泡沫过度膨胀的后果是预期的逆转、高空置率和价格的暴跌, 即泡沫破裂, 它的本质是不可持续性。^[1]进入新世纪以来, 我国房地产业发展迅速, 成为拉动国民经济增长的支柱产业之一。在重庆, 随着经济社会的快速发展, 尤其是成为直辖市后十五年的发展, 重庆的房地产市场呈现持续发展的趋势, 从2000年开始, 商品住宅价格、销售面积均不断增长, 房地产泡沫问题也逐渐成为大家关注的焦点。那么, 重庆房地产市场是否存在着泡沫? 本文从常规理论分析的角度并深入结合重庆市情和发展阶段实际, 对重庆市主城区的房地产泡沫问题进行调查研究。正确认识地方房地产市场现状, 找到适用的理论解决实际问题, 对市场参与主体进行理性投资, 对政府更有效地施行调控政策和对市场更有效地发挥其配置资源的作用都具有很大的理论和实践意义。

1、重庆房地产市场概况

1992年三峡工程启动, 1997年重庆被确立为直辖市, 2000年西部大开发正式开始运作, 经过十几年的快速发展, 重庆的房地产业发生了巨大的变化, 特别是在2007年后重庆迎来全国统筹城乡综合配套改革试验区、内陆唯一保税港区、西部综合保税区、重庆两江新区设立以及跻身全国五大中心城市之一等重大历史机遇后, 逐渐脱离了缓慢增长的落后状态, 呈现出快速发展的态势。

1.1 房地产投资增长加快

¹收稿日期: 2012-10-11

作者简介: 启恩邦(1991-), 男, 河北遵化人, 南开大学化学学院、经济学院双学位本科学生。研究方向: 房地产金融。江曼琦(1963-), 女, 天津人, 南开大学经济学院教授、博士、博士研究生导师, 南开大学城市与区域经济研究所所长。研究方向: 城市与区域经济。

2001 年到 2010 年，重庆房地产投资占全市固定资产投资的比重从 11.24% 提高到 20.44%。2009 年和 2010 年，房地产业生产总值分别为 229.09 亿元和 266.38 亿元，增长率达 16.28% (图 1)。2010 年，全市房地产开发投资 1620.26 亿元，占全社会固定资产投资总额 6934.8 亿元的 23.4%，房地产业实现增加值 259.58 亿元，增长 7.3%，拉动经济增长 0.2 个百分点，对地区生产总值 (GDP) 的贡献率为 1.4%。重庆市共拥有房地产企业 2391 家，从业人员 86602 人。重庆市房地产业为重庆市创造了大量的就业机会，创造了直接的经济效益。

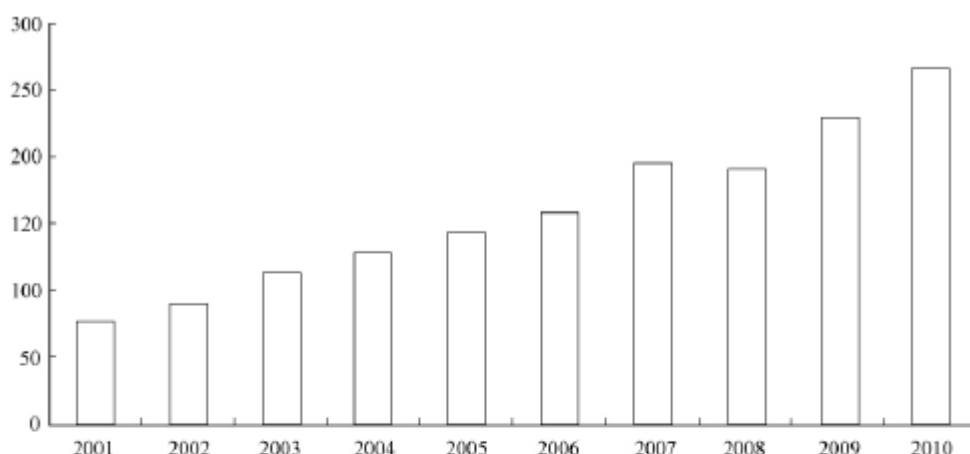


图 1 重庆市 2002 - 2011 年房地产业生产总值 (亿元)

(资料来源:重庆市 2011 年统计年鉴)

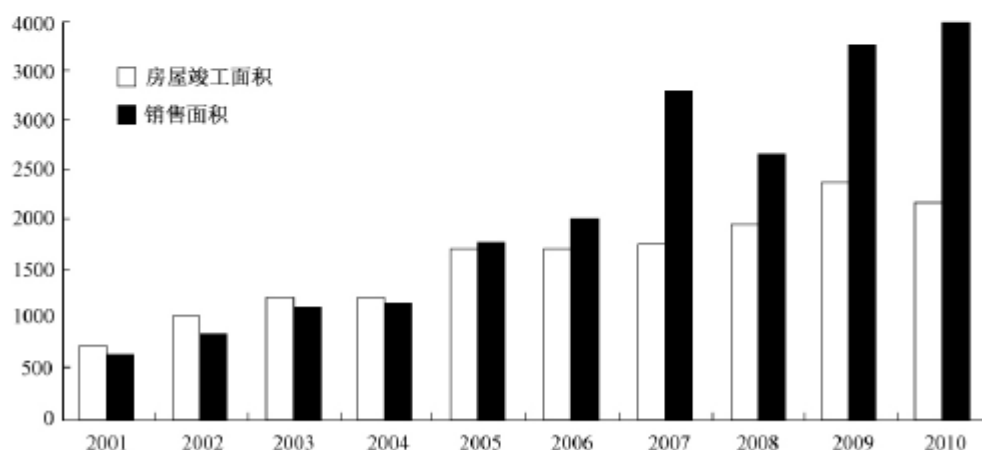


图 2 重庆市 2001 - 2010 年商品住宅竣工、销售面积

(资料来源:重庆市 2002 - 2011 年统计年鉴)

1.2 商品住房需求推动价格上扬

2010 年，虽然商品住房总体销量小幅下降，但商品住房供应量再次增加，全市新批准上市预售商品住房 3039.10 万 m²，增长 24.2%。对比 2000 年商品住宅的竣工面积和销售面积分别为 622.08 万 m² 和 491.09 万 m²，2010 年已经分别达到了 2179.81 万 m² 和 3986.31 万 m²。从图 2 中可以看到，重庆市商品住宅的销售面积从 2005 年开始超过当年竣工面积，居民购房需求的增长极大地带动了供给的增长，从 2007 年开始销售面积开始加速增高，2008 和 2009 年，商品住宅的新房开工面积分别达到 2857.7 万 m² 和 2989.7 万 m²。

1.3 保障性住房建设进展迅速

2010 年以来,重庆市贯彻落实国家房地产宏观调控政策,深化住房制度改革,探索建立“市场+保障”的“双轨制”模式,构建“低端有保障,中端有市场,高端有约束”的城市住房供应体系。重庆市保障性住房体系由公租房、廉租房、经济适用房、改造安置房、农民工公寓构成,将使约 30%的城市人口通过保障房实现“居者有其屋”。至 2010 年,主城区及远郊中心城市共开工建设公租房 1300 万 m^2 ,新增保障家庭 7.94 万户,累计保障户数 22.74 万户。

2 重庆房地产泡沫程度的若干指标验证

理论界关于房地产泡沫测度的指标众多,主要有:房价收入比、房屋空置率、房地产增长率/GDP 增长率、房屋租售比等。其中部分指标在理论上很有说服力,但在实际数据采集上有一定困难。从另一方面来看,不同的指标虽然有时会得出不同的结论,但一般情况下结论大体一致。因次,从数据易得和便于日后监控的角度考虑,选取以下测度指标对重庆房地产市场的泡沫程度进行分析。

2.1 房屋租售比

房屋租售比是国际上用以判断房产是否具有投资价值和存在泡沫的普遍标准,被业内称为衡量楼市健康与否的晴雨表。房屋租售比是指每平方米使用面积的月租金与每平方米建筑面积房价之间的比值。国际上用来衡量一个区域房产运行状况良好的租售比一般界定为 1:300-1:200。如果租售比低于 1:300,意味着房产投资价值相对变小,房产泡沫已经显现;如果高于 1:200,表明这一区域房产投资潜力相对较大,房市看好。租售比无论是高于 1:200 还是低于 1:300,均表明房产价格偏离理性真实的房产价值。

从部分房地产中介公司的数据分析显示,重庆房租水平略显偏低,大部分房地产年投资回报率在 4%左右,租售比约在 1:300 上下,也有解放碑、观音桥等区域的房源租售比能够接近 1:250。因此从这个指标来看,重庆房地产市场基本处于良好状态,大体上无泡沫存在。

2.2 商品房施工与竣工面积比值分析

商品房施工面积与竣工面积比是反映商品房未来供求的指标,反映将来 1-2 年现房供应量,该比值越大,则说明泡沫越大^[2]。2011 年,重庆市商品住房施工面积约为 1 亿 m^2 ,当年竣工面积为 2400 万 m^2 ,二者的比值约为 4.1,与期望值 3.9 的标准差只有 0.1,没有明显偏离平均水平。

2.3 房地产投资占全社会固定资产投资总额比值分析

房地产投资占全社会固定资产投资总额的正常比值不应超过 20%,一般应该在 15%-20%之间。对 GDP 的贡献率的合理的区间在 8%-12%^[3]。从 2000 年开始,重庆市房地产投资占固定资产投资总额的比重始终维持在 25%左右,超过了常规的合理范围(图 3)。同时,房地产投资占 GDP 的比重自 2004 年以后也超过 15%的上限值(图 4)。从这两个指标的常规经验看,可能得出 2004 年以后重庆市房地产泡沫略有显现的结论。

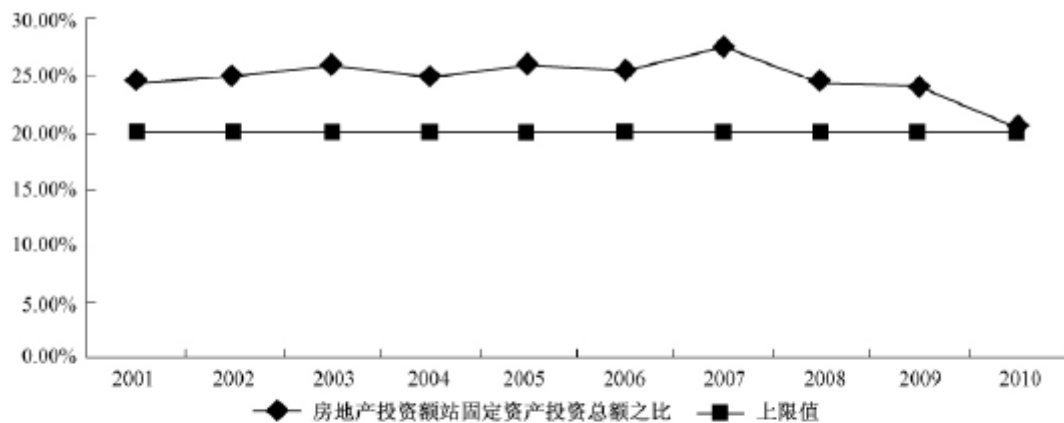


图3 重庆市房地产投资额占固定资产投资总额之比
(资料来源:重庆市2011年统计年鉴)

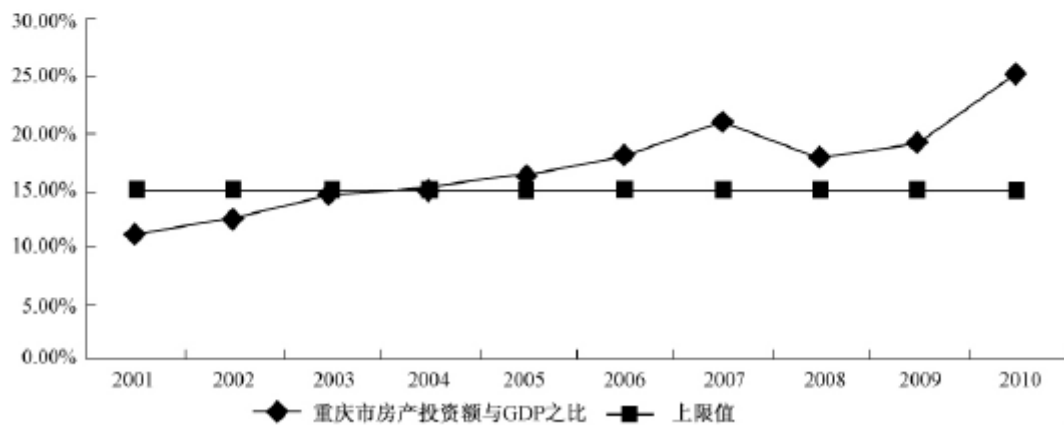


图4 重庆市房地产投资额与GDP之比
(资料来源:重庆市2011年统计年鉴)

3 综合分析结论:重庆房地产尚不存在泡沫

从上述几个常用指标的分析结果看,重庆房地产市场略有泡沫显现的迹象,但是考虑到重庆的实际,笔者认为重庆的房地产市场实际尚不存在泡沫,主要基于以下的综合分析:

3.1 房价水平尚低

从房价水平看,重庆的总体房价并不高,2011年主城区平均房价仅6000多元/㎡,尚低于西南地区的贵阳、西安等城市,更是仅相当于京、沪、杭等大城市动辄数万元房价的1/6-1/4左右,房价水平简直不能同日而语。

3.2 发展背景特殊

重庆作为西部和内陆地区唯一的直辖市,近几年刚刚进入快速发展的佳境,加之大城市带大农村的特殊市情,还远远没有达到沿海发达城市的发展水平,处于刚刚进入发展高潮期的特殊阶段,实际上需要其房地产发展水平处于较高位,不能用常规的标准来衡量。前文分析出的三项指标的虽然显示重庆略接近房地产泡沫指标的临界值,但与不正常状态还相去甚远,可以认

为尚处于健康状态。

3.3 房价收入比相对合理

2011 年,按照重庆一套普通 70m² 的住房价格 39.5 万元、中等家庭年收入 5.5-6 万元的衡量标准,计算可得重庆房价收入比为 6.5-7.2,重庆的房价比处于非常合理的水平。

3.4 住房市场尚有充分的刚性需求

从城市住宅存量与市场投放总量平衡看,2011 年底重庆主城区建成住宅总量约为 2 亿 m²,而城市总人口近 700 万人,人均住宅面积为 28.5m²,相对于重庆传统住房条件较为宽裕的实际,此标准仍然较低;根据国务院批准的重庆市城市总体规划,2020 年主城区规划城市人口 1200 万人,按照人口增长和人均住房条件进一步改善的发展趋势,重庆市在未来 10 年左右时期内尚有较大的房地产市场刚性需求,可以说是无泡沫可言。

4 保持重庆房地产持续健康发展的对策思考

重庆目前几乎不存在房地产泡沫,可以说经过直辖十五年发展重庆正在进入健康可持续发展的状态,与现实显现的重庆的朝气蓬勃的发展景象是相符合的。与此同时,对比沿海发达地区从发展前期到目前出现的房地产泡沫状况的历史过程,重庆也应该早有警觉,未雨绸缪,早日研究引导房地产市场健康持续发展的良策。笔者认为可以从以下几个方面进行预防和调整:

4.1 运用城市规划杠杆,把握好房地产土地投放市场的合理节奏

目前,重庆市主城区建成和正在施工的住宅面积 2 亿多平方米,考虑到建设和投入使用的周期因素,其规模总量仍处于健康水平。到 2020 年的未来近 10 年中,应结合城市人口增长的规律,有序有度地把握好每年房地产用地投向市场的规模节奏,平均每年批准开工建设的住宅建筑面积应以 1500 万 m² 左右为宜。

4.2 进一步落实好住房保障体系,完善相关政策机制

首先,合理的城市住房供给体系应与城市居民收入结构相匹配,对于重庆市来说,合理的比例应是 30%由政府提供的保障性住房和 70%由市场提供的商品住宅。这一政策措施应良好地运用在重庆的公租房政策之中。同时要完善后续的监管和退出机制,对于保障房的上市交易设立不同于普通商品房的严格政策,避免利用保障房进行谋利。要加强对保障房申请者的身份核查,而是提供给真正的城市低收入者,避免将保障房用于权力寻租。

4.3 加强房地产土地管理,促进土地市场的有序运行

首先在土地供应方面,为保障房价合理,政府应不追求过高的土地售价,要保证住宅建筑的土地成本不高于售价的三分之一。其次是加强管理土地资源,规范土地市场。对于尚未开工建设的项目用地进行严格的全面清理,积极盘活闲置存量土地,努力提高存量资源的使用效率,依法打击囤积、炒卖土地、违规开发等破坏市场秩序的行为。再次,对于土地储备量、待拍卖的土地、现有土地使用结构和规划等信息向大众公开,使得各方参与者对于整个土地市场的状况可以有所监管,防止炒作土地引起的抬高房价。

4.4 构造多层次供给体系,优化住宅产品供给结构

从开发的角度来说,要注意开发结构的调整和改善,从实际消费需求出发,注重不同价位商品房的发展,避免一味追求高档而脱离实际。

从消费的角度来说,就是向高收入阶层提供高档商品房,向中等收入阶层提供经济适用房,而对低收入阶层提供廉租房或二手房^[5]。

5 结语

重庆房较好地避免了经济快速发展过程中所易发的房地产泡沫问题,但是如果不提早进行研究和预防,房地产泡沫问题也有可能在未来若干年出现在重庆。应该及时正确认识其严峻性,从源头出发尽早制定有效的预防措施,以利于保证重庆房地产市场的持续健康发展和国民经济结构的合理运行,从而促进经济社会的持续健康发展。

参考文献

- [1]查尔斯·P·金德尔伯格.新帕尔格雷夫经济学大辞典[M].北京:法律出版社.
- [2]李佩珈.房地产泡沫:评价与测度—基于重庆市的实证研究[J].价格理论与实践,2008:08.
- [3]吴德进,李困柱.房地产泡沫—理论、预警与治理[M].北京:社会科学文献出版社,2007:28.
- [4]贾春贵,许晓文,陈秀益.重庆房地产泡沫实证研究[J].农村经济与科技,2007:10.
- [5]野口悠纪雄.泡沫经济学[M].曾寅初,译.北京:生活.读书.