

租售比与房地产市场宏观调控*

周晓蓉

(西南财经大学,四川成都 611130)

【摘要】我国房地产业发展历程充满着关于房地产泡沫的争论。近年来,随着房价的上涨,这种争论持续升温。房地产泡沫一旦发生,将给国家的经济和社会生活带来严重的后果,因此,防范房地产泡沫的发生具有重要的现实意义。本文通过对我国房屋租售比现状的分析,指出了我国住宅销售价格过高,住宅需求更多地体现为投资和投机的需求,住房价格中存在着泡沫。在此基础上,本文就我国房屋租售比失调的成因进行了简要的讨论,并针对房地产市场宏观调控提出了一系列建议。

【关键词】租售比;房地产市场宏观调控;房地产泡沫

【中图分类号】F293.35 **【文献标识码】**A **【文章编号】**1673-1883(2013)02-0105-04

上世纪90年代以来,我国房地产业发展迅速,一度成为了国民经济的引擎和支柱产业。但是,在我国房地产业发展历程中一直充满着关于房地产泡沫的争论。近年来,随着我国房地产投资不断增长,房价一路攀升,这种争论持续升温。两会期间,房价问题也是意料之中地成为了委员们热议的焦点之一,其中有观点认为,既然国家一系列的楼市宏观调控政策没有起到抑制房价的作用,就说明了我国的房价中不存在泡沫;此外还有观点认为,房价的高低是纯粹的市场行为,政府没有必要干预。这些观点没有考虑到房地产具有消费品和投资品的双重属性,作为消费品,它无疑直接关系到民生和社会稳定,而宏观调控的必要性与宏观调控的成效显然也不能划等号。

衡量房地产泡沫程度的指标很多,如房价收入比、租售比、房价增长率与GDP增长率的比率、空置率等等,但“租售比”无疑是其中最为重要和直观的一个。租售比,顾名思义,指房屋租金与房屋销售价格的比例,通常采取每平方米建筑面积的月租金与每平方米建筑面积的房价之间的比值。一般来说,房屋销售价格与租赁价格之间存在正相关的关系,即在出现供不应求时,二者都会上涨,当供过于求时,二者都会下跌。在正常的房地产市场中,租金与售价之间应该存在着一定的比例关系,即“正常”的房屋“租售比”。从理论上来看,反映房地产真实价值的是房地产的租金收益,租金在一段时间内相对稳定,更能体现市场对房屋的刚性需求,而此时房价上涨过快就会导致租售价格比不断拉大。当租售比超出合理的范围时,表明房地产投资价值较低,存在着较大的风险,反之,房产则体现出较高

的投资价值。在实践中,可以看到,房价变动可能暂时地偏离租金变动,但房价若长时间地较大幅度地偏离租金水平,则存在着泡沫的成份。房屋租售比指标的衡量,不但能够对政府进行房地产市场的宏观调控予以指导,还能够引导居民合理地进行房地产消费、投资。本文就我国房屋租售比的现状,高租售比的成因进行了简要的讨论,并且在此基础上,对我国房地产市场宏观调控提出了对策建议。

一、我国的租售比现状

一般而言,国际标准的房屋“租售比”为1:100-1:200。值得一提的是,国内外在租售比指标的核算方法上有一定的差异。虽然都是租金,国际标准的租售比中的租金变量是净租金收入,扣除了经营管理费用和税收成本。考虑到我国目前房屋出租中的水电气以及物业管理费多由租户承担,其他可能产生的经营管理费用所占比例非常小,可以忽略不计。此外,目前我国业主不但大多没有交纳房产税,个人出租房屋也不需缴纳营业税,更少见有主动交纳所得税的房主,因此税收成本也可以不予考虑。这样看来,1:100-1:200这一指标范围对我国仍然具备一定的参考价值。

根据社会科学院发布的《2007房地产蓝皮书:中国房地产发展报告 NO.4》,可以看到,2007年,北京的租售比从当年年初的1:249涨到当年年末的1:318,远超过国际上1:200的警戒线^[1]。此外,国家发改委在2008年公布的一份分析报告中指出,根据对我国70个城市进行抽样调查得到,2008年上半年,全国房屋租售比已经超过1:400,其中北京的房屋平均租售比达到1:325。近来,著名经济学家向松

收稿日期:2013-03-10

*基金项目:西南财经大学“211工程”三期青年教师成长项目《房地产泡沫、经济危机与我国房地产业的健康发展》(批准号:211QN10036)。

作者简介:周晓蓉(1978-),女,湖南人,美国乔治亚州立大学房地产专业博士研究生,副教授,研究方向:房地产经济。

祚在媒体采访中指出,北京目前平均租售比已经达到1:546,最高甚至达到1:700,上海租售比为1:500,深圳租售比为1:480。全国主要省会城市平均租售比也超过1:300,而欧美国家平均租售比仅为1:50~1:80^[2]。可见,我国的租售比这一指标在国际上是非常高的。另一方面,从租赁价格与销售价格的增长率来看,2005-2009年期间,我国住宅租赁价格的增长率年均不到2%。而同期的房屋销售价格年增长率高达8%左右,是租赁价格增长率的近4倍^[1]。对比上述数据,不难发现,近年来我国住宅销售价格增长率要远高于租赁价格的增长率,这就直接导致了我国的房屋租售价格比例进一步拉大。

综上所述,我们不难发现,我国房地产市场存在着房屋“租售比”过高的现象,这说明了我国楼市已经出现了销售价格与租赁价格背离的现状。房屋的销售价格体现了购房者对房屋的投资、投机和消费需求,而房屋租赁则单纯地体现为消费需求。房屋销售价格与租赁价格的背离在一定程度上说明了我国住宅销售价格过高,住宅需求更多地体现为投资和投机的需求。

二、我国近年来房屋租售比过高的原因探析

国内外学者对于房价进行了大量的分析和研究。例如,Wong(1998)以泰国地产泡沫为研究背景,通过动态模型指出了在经济过热及国际资本大量流入的经济社会环境下,地产商对市场过度乐观的预期以及人们之间的相互影响所产生的“羊群效应”在地产泡沫产生和膨胀过程中的作用机制^[3]。丰雷等(2002)通过对中国房地产泡沫问题的系统深入的分析指出,中国的房地产泡沫现象并非是全国性的,而是区域性的。土地投机行为是中国房地产泡沫形成的最直接的原因,政府干预的失败是中国房地产泡沫形成的主要原因,而权力寻租和法制不健全等因素则进一步促进了房地产泡沫的形成^[4]。笔者认为,高房价的形成原因是多方面的,除了上述的因素之外,我国的高房价现象还有着当前经济和社会环境下特有的一些原因:

(一)房地产投资的巨大升值空间的预期

近年来,房价的非理性上涨给早期投资者带来的可观的资本利得收益起到了示范效应,吸引了大量投资与投机资金入市,房地产市场需求旺盛,这就进一步拉高了房屋销售价格。绝大部分购房者看中的不仅仅或者就根本不是租金收入,而是房屋本身的升值潜力,将投资房产作为抵御通胀、获取

资本利得的一个重要手段,因此他们并不看重租售比这一指标。

(二)传统消费心理的影响

消费文化和消费心理也是我国购房压力加大的一个重要原因。相关数据显示,美国的住房自有率为68%,英国为56%,欧洲其他国家一般为30%至50%,而根据我国建设部公布的数据显示,城市居民住房自有率为80%左右^[5]。就我国目前的发展阶段来看,80%这一比例非常高。中国社会文化相对传统,居民扎根文化根深蒂固。我国居民普遍认为,“居者有其屋”,“安居”才能够“乐业”,安定的生活是一切的基础,居住在自己的房子里,才更有安全感和满足感。同时,拥有自己的住房也隐含着更高的社会地位和更多的社会认可。此外,我国目前的房屋租赁市场还处于发展初期,服务极不健全,监管也极不到位,这又进一步让人们在心理上感觉到必须要有自己的房子才有保障。

(三)置业与落户挂钩的城市户籍政策

在许多城市,凡购买建筑面积达到一定标准的成套商品房,购房人或其家人就可以办理入户手续,迁入购房地。在我国,户籍身份不同,享有的诸如住房、教育、就业和医疗等方面的潜在权利就不一样。目前我国城镇化建设尚在进行中,户籍制度改革也还没有一个明确的大方向和时间表,因此可以预见,这一现实状况仍然会在相当长的一段时间内导致购房需求旺盛,这显然不利于租售比的合理回归。

(四)居民投资渠道相对匮乏

自改革开放以来,我国经济持续高速增长,人均收入也是水涨船高,居民的投资能力与投资意愿都有了很大的提高,可以说市场有庞大的投资需求。但是,我国目前投资渠道相对匮乏,股市低迷不振,银行存款利息低,期货和古玩收藏比较专业,理财投资市场不规范,这些都使得闲置的社会资金找不到合适的释放渠道。房地产由于其“不动产”的特性,成为了居民投资需求的释放口。单从房地产投资市场来看,也同样存在着产品过于单一,证券化程度低的问题,房地产投资多集中在对住宅类房地产的直接权益投资上。这样一来,投资者对于住宅实体的追逐就难免会带来住房市场价格的非理性上涨。住宅市场上一方面是有房者寻求投资渠道,购买多套房产,另一方面是无房者因为房价过高被排挤在外,这一尴尬局面的改变也有赖于资本市场的进一步发展与完善。

(五)中央与地方利益的冲突

在现行的土地出让制度下,地方政府作为国有资产所有者代表,通过“招标、拍卖、挂牌”出售土地使用权获取财政收入。目前,土地出让金收入占地方政府财政收入约为25%~50%,不仅如此,地方房地产市场的繁荣可以吸纳闲置劳动力,解决地方就业问题^[5]。Liu等(2008)的研究也表明,土地出让金收入对解决地方政府发展本地经济亟需资金问题有重要作用^[6]。事实上,在现行财政体制下,土地出让金收入已成为地方加快基础设施建设,扩大城市规模及推进旧城改造的所需资金主要来源^{[5][7]}。因此,地方政府在自身利益的趋势下,消极地执行中央政府的各项调控政策,使得中央政府对房地产市场的调控成效甚微。

三、房地产市场宏观调控的政策建议

新国五条及其细则,不仅仅强调强化了先前的“限购、限贷和限价”政策,还提出扩大个人住房房产税改革试点范围,并且明确二手房交易将按20%缴纳个人所得税,这彻底打消了投资投机者等待政策放松的幻想,向市场释放了房地产市场政策将持续从严从紧的信号。房地产是一个民生问题,高房价实际上已经构成了我国当前经济和金融系统中的—个潜在的系统性风险。要实现房价的合理回归,房地产市场宏观调控必须常态化和系统化,形成长效机制。

(一) 引导消费者转变住宅消费观念

“居者有其屋”的含义应当从多方面来理解。“居者有其屋”是每个公民的基本生存权利,政府有责任让全社会的公民有房住,但是“居者有其屋”不等于人人买房,它不仅包括买房子来住,也包括租房来住。因此,政府和媒体要提倡理性、合理的住房消费,引导消费者在适应自身经济状况的前提下,寻求买房和租房之间的平衡,应提倡建立起住房的梯级消费观念:住房从租赁开始,有条件的可以购买商品住房,条件差的购买中低端商品住房,条件好的购买高端商品住房。

(二) 完善财税制度改革,理顺中央和地方的责权利

要实现房地产市场的有效调控与监管,中央政府必须协调好中央与地方之间的利益冲突,弥补地方政府因房地产市场衰退所遭受的利益损失,从而为地方政府有效地执行各项宏观调控政策提供激励。在房地产税制的改革上,要着眼于建立长效机制,实现房地产税制由重流通轻保有到轻流通重保有的模式转变:一是明确全面开征房产税的时间表。从短期来看,房产税的开征对房价的调控作用虽然有限,但从长远来看,这既是进一步完善财税

制度的需要,也有利于调节收入分配、优化资源配置以及抑制房地产投机;二是开征遗产税和赠与税,以此配合房产税的征收,达到进一步降低房产的长期收益预期,进而降低房地产的投资需求的目的。

(三) 完善投资市场的产品结构

尽快设计开发符合我国国情的投资品种(包括房地产投资品种),加快房地产证券化进程。美国次贷危机让我们看到了证券化带来的潜在风险。但是,在有效的监管下,证券化能够促进房地产行业健康发展。以房地产投资信托(REITs)和抵押贷款证券化为代表的房地产业证券化方向是发达国家房地产市场的重要特征之一,同时也是促进我国房地产业健康发展的关键所在。目前,我国广大普通投资者能选择的房地产投资产品十分有限,在流动性过剩的情况下,不可避免地推动房地产,尤其是住宅类房地产产品价格的上涨,从而导致房地产市场的泡沫。多元化房地产投资产品的存在,多渠道地满足居民的不同投资需求,能够分流资金,避免房地产价格的非理性上涨,使真正需要买房的群众买得起房。

(四) 加快全国的房地产市场信息联网建设

房地产市场信息的全国联网,将包括楼市销量、资金流向、房屋空置率、一手房和二手房销售价格、租赁价格等等的相关因素都纳入国家的监控范围内,这样能够为政府监管和调控房地产市场提供准确、及时和综合的信息。个人在不同城市间的购房信息将被“一网打尽”,有利于抑制异地炒房现象。此外,对于房地产销售和租赁价格进行及时准确的信息披露,能够减少居民在消费和投资过程中信息的不对称以及由此产生的消费和投资的盲目性。

(五) 完善土地征用和使用制度

土地是房地产开发的先决物质条件,因此要严格执行土地开发规划审批制度,调控好土地供应总量与供应结构,并且完善市政基础设施,采取改造老区和开发新区并举的措施,保证土地的有效供给。此外,必须要防止和严厉打击土地持有者囤地炒房等行为,对于土地闲置费的收取要依法严格执行。抑制土地过度投机,有利于引导土地持有者合理提高土地利用效益,这实际上也是对有限资源最大化利用的要求。

(六) 加快保障性住房建设

应该看到,在推动房价上涨的力量当中,也有刚性的需求。保障性住房建设,有利于减少刚性的

住房消费需求,在一定程度上抑制高房价。此外,住房保障制度的健全,不仅仅是一个经济问题,更重要的是一个社会民生问题。我国各级政府有必

要加紧完善住房保障体系,在制度上保证各收入阶层的住房需求,进一步改善广大人民群众居住条件,实现和谐社会。

注释及参考文献:

- ①数据根据财新网数据整理得到。
 ②新华网. 国家应调整鼓励全民买房的政策导向[EB/OL]. http://news.xinhuanet.com/house/2006-07/23/content_4868000.htm
- [1]牛凤瑞.2007房地产蓝皮书:中国房地产发展报告NO.4[M].北京:社会科学文献出版社,2007.
 [2]向松祚.地产泡沫不可持续[J].大众理财·经济理财名家观点,2010,11.
 [3] Wong, Kar-Yiu. Housing market bubbles and the currency crisis: The case of Thailand.Japanese Economic Review[J],2001, 52(4):382—404.
 [4]丰雷,朱勇,谢经荣.中国房地产泡沫实证研究.管理世界[J],2002, 10.
 [5] Ding. C..Land policy reform in China: assessment and prospects. Land Use Policy[J],2003, 20: 109—120.
 [6]Liu, M., Tao, R., Yuan, F., Cao, G.. Instrumental land use investment-driven growth in China. Journal of the Asia Pacific Economy[J],2008, 13(3): 313—331.
 [7] Li, S., Huang, Y.. Urban housing in china: market transition, housing mobility and neighborhood change, Housing Studies[J], 2006, 21(5):613—623.

Rent -sale Price Ratio and Real Estate Market Macro-control

ZHOU Xiao-rong

(Southwestern University of Finance and Economics, Chengdu, Sichuan 611130)

Abstract: There is always a concern about bubble in the development of Chinese real estate market. Recently, with the increase of housing price, discussion in the regard is getting more attention. If the bubble bursts, it will cause great damage to Chinese economy and society. Thus, it has significant practical meaning to prevent real estate bubble. In this paper it analyzes the rent-sale price ratio in China. It indicates that the housing price in current China is too high; much of the housing demand is investment and speculation; and bubble exists in real estate market. In this paper,it further discusses the reasons of unbalanced rent-sale price ratio and puts forward some suggestions.

Key words:Rent -sale Price Ratio; Real Estate Market Macro-control; Real Estate Bubble

(责任编辑:李进)