

未来我国商品房投资吸引力或将转弱 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/275/2021_2022__E6_9C_AA_E6_9D_A5_E6_88_91_E5_c67_275616.htm 当前市场对房价上涨以及商品房投资收益存在一定的不合理预期，中长期看，我国商品房对个人的投资价值将趋弱化。据国家发改委、国家统计局调查显示，今年6月，全国70个大中城市房屋销售价格同比上涨7.1%，涨幅比上月高0.7个百分点；环比上涨1.0%；二手住房销售价格同比上涨7.8%，涨幅比上月高1个百分点；环比上涨1.0%，涨幅比上月低0.3个百分点。房价再次成为关注的焦点。近期房价较快上涨具有多方面的原因，其中，股市财富效应产生对房市的自住和投资需求是重要因素之一，但是这种支撑因素不会持久。当前市场对房价上涨以及商品房投资收益存在一定的不合理预期，中长期看，我国商品房对个人的投资价值将趋弱化。主要原因有以下几方面：一是金融投资渠道不断拓宽，投资产品不断丰富，良好的收益率和稳健性将产生较大的替代效应。就股市而言，就有稳健、激进等多种基金，优质大盘蓝筹股不断增加，股市投资收益比以往有较大提高。除了股市投资外，投资者还可选择期货、外汇和黄金等市场，而QDII的投资市场放宽，投资产品的不断丰富，一些投资理财和信托产品，不仅收益性、安全性有所提高，而且较商品房具有较强的流动性。虽然住房具有稀缺性和价值稳定的优势，但相比之下，商品房投资受市场实际购买力、租金市场，房屋的维护成本、交易转让成本和政策性风险等制约，收益性、流动性都较几年前有明显下降。随着金融市场建设的加快，投资者金融意识和能力的提升

，金融投资将进一步加强。由此对房地产投机和投资产生一定的替代抑制作用。二是房地产是我国重点调控领域，调控政策总体取向将突出商品房的自住消费功能，投资功能将受到抑制。由于房地产涉及广大人民群众的根本利益，对构建和谐社会具有重要影响和意义，所以，房地产必将成为宏观长期的调控目标之一。从政策取向判断，住房的投资功能决不会受到鼓励，而只能是适度的，投机更是要受到打击的。从以往调控政策变化看，有关部门对房地产市场规律的认识不断提高，调控政策逐步完善，调控手段多样。从调控趋势看，我国房地产资源配置将存在政策性住房和商业化市场化两种配置形式并存的局面，以满足多层次需求。政策性住房主要针对低收入群体，商业化和市场化的配置主要满足中高收入群体。目前，对于商品房投资需求的控制，增加投资者的成本是主要思路之一。但为使房地产调控制度长效化，对房地产市场的规范和调控很可能从目前的行政命令，上升到法律层面。房地产管理政策和制度，一方面将不断增加适合广大中低消费群体需求的供给，也会根据市场需求，增加高品质商品房数量，市场结构将不断优化；另一方面将更加支持自用型消费和梯度式改善型消费。三是上半年股市“快牛”行情正逐渐转向“长牛”和“慢牛”格局，股市增值的财富效应虽然会持续，但将有所下降。国外有研究标明，股市对刺激消费的财富效应约为2-3%。去年以来，我国股市市值增值巨大，尤其今年上半年，出现罕见的“快牛”格局。但随着上半年股市震荡加剧，一部分获利资金开始转向房市。据业内经验判断，至少有数百亿个人股市投资的盈利资金进入房市，由此成为近期推高房价的重要因素。同时，针对股

市的赚钱效应，也提高了市场对商品房需求的不合理预期，开发商和个人不同程度提高了新房和二手房价格，但一些城市的商品房成交量并未放大，说明实际的自用需求能力依然有限，投资需求也较前几年理性。受多种因素影响，虽然我国股市依然中长期处于牛市格局，但今年上半年股市异常火爆的场面或难以再现，尤其是上半年股价普遍翻番的情况不可能重现，赚钱效应也将有所下降。随着股市震荡和风险加大，部分资金将分流到其他收益高于储蓄的金融市场稳健投资产品。四是前几年房价已被投资者充分发现，许多地区房价涨幅已超越了广大居民收入的增长幅度，几年前房价的持续暴涨和大涨局面已不太可能重现。今年上半年全国房价上涨中，一个突出的现象值得关注，就是上海房价涨幅很小。6月份，上海房屋销售价格同比上升1.2%，上海新房价格同比上涨0.9%，二手房价格同比上涨0.5%，环比上涨0.8%，明显都低于全国平均水平。主要原因：一方面是上海认真贯彻落实国务院、发改委有关稳定房价政策的结果，商品房供给结构不断优化，供给增长适度，对购买第二套和多套需求的调控也逐渐成效，对房价走稳起到积极作用。上海走在全国前列的个人联合征信系统建设，使住房需求调控具有可操作性；另一方面，反映市场对房价预期和商品房投资预期逐渐回归理性，不再盲目投资商品房和追涨房价。事实上，脱离实际需求，尤其是自住性需求和租金承受能力，房价是难以持久支撑的。投机者毕竟要受到贷款成本、维护成本、租金、市场需求、交易费用等制约，单纯考虑房地产的稀缺性而投资商品房是不明智的。100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问 www.100test.com