

房地产投资过热与高房价何以并存 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/464/2021_2022__E6_88_BF_E5_9C_B0_E4_BA_A7_E6_c67_464779.htm 投资力度加大可增加供应，供应增加可拉低物价(供应跟不上需求增速情况除外)，然而，在房地产领域却出现了投资过热与高房价同时共存的局面，并且，这种局面已经连续存在近十年，甚至还有可能继续存在下去，症结到底在哪里？倘若这个问题的本质洞悉不清，调控政策就不能对症下药，房地产领域越调控价格越高的反常情况就难以避免。 房地产投资过热是真实存在的。2006年，我国房地产开发投资为1.94万亿元，占当年全社会固定资产投资的17.6%，占当年GDP的9.26%，远远高于国际公认的房地产开发投资占GDP比重5%的合理水平。如果具体到某一地区，情况可能更为严重。2003年-2005年，北京市的房地产开发投资占固定资产投资比重连续3年都超过53%，位列全国第一。在2000年至2003年间，北京的平均房价上涨不到1%，但到2004年情况突变，北京房价当年涨幅达到6.7%，2005年则上涨了20%。2006年和2007年，伴随着房地产投资规模的扩大，房价以更快的速度上涨。北京房价涨幅与其房地产开发投资占固定资产投资比重一起，在多个月份双双位居全国第一。深圳、广州、上海等城市也呈现出大致相同的情况。2006年，深圳市房地产开发商投资占到当年全社会固定资产投资的36%，而深圳市房价却飞速上涨，今年1-5月深圳市房价累积涨幅超过50%。一般而言，房地产投资与建成房屋供应市场之间存在着一段时间差，房地产投资加大并不能立即拉低房价，问题在于，无论北京还是深圳，投资、投

机性购房都占了不小比例，房地产投资连续多年快速加大，即使不能立即形成供应，至少也对未来的房价预期构成强大压力，炒房者为何毫不畏惧，反而更加变本加厉地炒房，问题究竟出在哪里？首先，房地产投资尽管加大，但它所形成的有效市场供给并没有随之增加。所谓有效市场供给包括两个方面的内容，一是总量市场供给，二是结构性市场供给。目前，这两种市场需求都未能得到满足。这是由两个原因导致的：一是开发商囤地、捂盘等现象泛滥。建行最新发布的研究报告指出：2001年初至今年5月份，房地产开发商累计购置土地面积21.62亿平方米，但实际仅开发完成12.96亿平方米，不足购置面积60%，相当数量的土地被囤积和倒卖。二是社会需求量大的中小套型住房供应严重不足。国家信息中心统计数据显示，今年1-5月份90平方米以下普通商品住房投资仅占商品住宅投资17.2%，与70%以上的政策要求相距甚远。大套住房供应过剩房价本应下跌，但由于调控政策对大户型住房的限制使人们对未来大户型住房供应可能出现紧缺的预期加大，反而大幅上涨。其次，地价的快速上涨占去了相当一部分投资，导致了在同样投资规模的情况下，可生产出供应市场的住房数量反而减少了。比如，绿城(中国)在今年6月21日以12.6亿元天价取得了上海新江湾城D1地块，成交价比起拍价5.16亿元超出7.4亿余元，其楼面地价高达1.25万元/平方米，与该区域内正在销售的新盘价格相差无几。房价焉能不涨？值得警惕的是，这股从年初开始的“地王”热远未结束，每过一段时间就会有新“地王”产生。“地王”不断涌现，使相当一部分投资悄悄转为地方政府的收入，而开发商为了捞回成本，就会捂地等地价升值后再开发，以更好地

向民众身上转嫁。而地方政府由于在土地拍卖中获取了丰厚利润，它往往会坐视开发商囤积土地不管不问，同时，在执行宏观调控政策等方面只打雷不下雨，导致房价持续攀升。除了上述原因，投机泛滥，许多房源都囤积在投机者手中无法形成直接的市场供应也是一个重要原因。由于投机者抬高房价会间接地抬高地价让地方政府受益，不少地方政府同样坐视投机泛滥而不采取措施。因此，房地产投资过热与高房价并存局面，反映出来的是地方政府深陷利益之中不能自拔、不能积极作为，甚至与开发商勾结，架空宏观调控政策、追求利益最大化的顽疾。倘若不从解决这一症结入手，房市调控就很难产生效果。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