



田国强：

中国楼市还远没有饱和



楼市工作室

负责人:张晗

电话:13569703206

E-mail:xyrb3206@126.com

中国的楼市还远没有饱和

田国强称从中长期看,中国的楼市还远没有饱和,还有很大的增长空间。

中国的真实城镇化率才只有35%左右,还有几亿的人口要从农村转移并真正扎根到城市,这些人住有所居,目前的供给是远远不能填补的。中国房地产的问题,不是一朝一夕形成的,也不是短期就能解决的,房价下跌过大的问题并不比上涨过快来得轻松,因为房地产已经将政府、银行、购房者、开发商捆绑在一起,翻船的危急性具有关联性和放大性,任何激进的调整都不足取,而是需要一定的时间来化解。

同时,他不认为中国的房地产市场有很大的泡沫。从国际横向比较,如果用动态和发展的眼光看中国的房价(因为住房是一种高值的耐用消费品,需要跨期消费。房价所对应的收入就不应是当期收入,而是长期收入),即考虑收入增幅的显著差异(中国10%左右,美国4%左右),中国的真实(理性预期)房价收入比也许并不比美国等发达国家高多少。如果再考虑美国每年要交的房屋市值1%到3%的不动产税(这笔钱中国大部分城市不要交),其房价收入比反而超过中国。

美国和日本房地产有泡沫的直接原因是由于房价比人们平均收入水平(比如人均GDP)高的多增速来增长,当然必定导致房地产泡沫,但中国的情况根本不是如此。自1998年住房制度改革以来,住宅商品房平均销售价格的年均增速明显低于居民可支配收入的年均增速,从而房价的可承受能力总体上是逐步增长的。1998年至2012年全国住宅商品房平均销售价格年均增长7.98%;而城镇居民人均可支配收入年均增长11.39%。并且,在国家统计的居民收入数据中,还没有涵盖灰色收入。据有关学者的研究显示,目前未被纳入统计口径的居民灰色收入已经占到GDP总量的12%左右。如果不相信,只要看看98年房改时买得起房的人多还是现在买得起房的人多就可以得出收入增速至少和房价基本同步增长。

当然,房价表象背后反映的是中国房地产市场还有许多更深层次的矛盾和问题没有得到根本解决,造成了四个结构失衡现象,从而导致了明显的资源低效配置和贫富差距拉大问题,偏离了效率、公平与和谐发展的轨道。

其一是地域结构失衡。这一问题有其客观性,像北京、上海等一线城市的建设定位是国际化大都市,经济发展水平和外向程度非常高,面临很多境外高管人士、港澳台常住人士以及国内外省市流入的富裕阶层的住房需求等。但是,还有一个不可忽视的原因在于中国的公共物品资源配置不均匀,这其中也涉及到财政体制问题以及城乡二元结构问题。北京、上海等一线城市集中了相对较多的社会公共资源,而这是房价的构成之一。对此,我们不做价值判断,只是作为一个现象在此指出来。

其二是风险控制结构失衡。其实在整个生产链上任何一环出问题,都会导致金融危机式的结果。国外是在个人住房抵押贷款上,但是中国有了三成到四成的高首付条款,加上房贷的债券化程度较低,金

融衍生品不发达,使得这方面的风险已经被大大地降低。然而,我们的土地市场类似于零首付,潜在的风险很大。这可能造成极大的风险失控问题。

其三是收入结构和房价结构失衡。这是造成社会总效率下降和公平缺损的一个重要因素。由于收入差距悬殊加上房价上涨趋势明显,使得一些人手中有几套房子,自住一套,其他可能空置,从而浪费资源。这还会产生马太效应,穷者越穷,富者越富,尽管平均收入和房价增幅基本处于同一水平,但由于收入差距悬殊,相当一部分居民买不起房,由此大大地拉大了拥有房产和没有住房阶层之间的巨大贫富差距。更为关键的是,我们的住房保障体系建设滞后,使得即使是社会最底层的居民也形成了购买商品解决居住问题的预期。实际上,即使发达国家也不是所有居民都拥有属于自己的商品房,底层民众的居住需求往往通过廉租性、保障性住房来满足。

其四是租房买房结构失衡。这是制度和文化方面的因素共同造成的。一是建立在户籍制度为基础的城乡二元结构上的社会福利不平衡。城乡二元户籍制度使得很多没有城市户口的进城劳动力,享受不到与原有市民同等的社会福利。由于中国把过多的社会福利捆绑在拥有住房上,即使拥有了城市户口,如果一直租房,一些社会福利享受起来还是面临种种限制。买房而非租房,也就成了进城劳动力跨越社会福利障碍的一种现实途径。这样既造成了社会福利分配不公的问题,也扭曲了住房的价格信号,不利于市场有效地配置资源。二是居者有其屋、有恒产者有恒心传统观念根深蒂固。与国外居民流动性大不同,中国人安土重迁,一旦决定在一个城市扎下根来,拥有一套属于自己的住房就会被列入首要计划之一,租房度日从来都不会是长久之计。现在所谓的“丈母娘需求”“婚姻刚需”等等,其实都是上述制度和文化的反映。

金融的核心是风险控制。中国房地产与金融的嵌联程度还远没有美国那么深那么远,但是无论是个人住房贷款还是商业住宅开发贷款如果陷入死循环,都还是会对中国金融业造成不良影响。因此,要改进银行的风险管理系统,让银行能够更好地共享客户的信用资讯,让银监会能够更好地监控银行的贷款风险,让整个社会能够建立起一个有效控制房地产贷款(特别是土地抵押贷款)风险的制度。

这个方面的改进,不是针对投资性购房的,但却是比“遏制”投资性购房更能抵御次贷危机式金融风暴的制度。因为,最大的风险不在购房者30%-60%的首付,而是在开发商。开发商的风险最大,他们出了问题才是大问题。与此同时,土地财政也是对国家治理体系的扭曲,但是在不动产税制度还未建立健全之际,这个过渡性制度安排还需经过一段时间的调整来转换,如果房地产崩盘,地方财政的缺口将难以填补。

所以,田国强总结称,房地产市场不能大起大落,要把风险保持在可控范围,给经济的可持续发展和深层次改革腾空间、留时间。(据新华网)(以上只是作者个人言论,不代表本报观点)

人物介绍

田国强,男,1956年生,1982年获华中工学院(现华中科技大学)数学硕士学位。1987年获美国明尼苏达大学经济学博士学位。1987年起在美国德州A&M大学任教,现为该大学终身任期正教授。2004年起出任上海财经大学经济学院院长、高等研究院院长。Annals of Economics and Finance共同主编,Frontier of Economics in China主编。师从诺贝尔经济学奖获得者、“机制设计理论之父”赫维茨教授。曾任中国留美经济学会会长(1991-1992)。他所创导的上海财经大学“经济学创新平台”项目试点,在高层次人才引进和培养体制改革方面取得显著成效,引领了国家“优势学科创新平台项目”的建设。

目前,住宅空置率并没有一个准确的官方定义和官方数据,中国住房的空置率俨然成了一个难以破解之谜。近期,一份宣称“全国城镇家庭住房空置率22.4%”“全国空置房为4898万套”的地产行业统计分析报告再度挑动了房地产市场的敏感神经。“大炮”任志

强直接反驳称,“绝不可能有5000万套或更多的空置”。

一场“空置率论战”由此引发了人们对中国楼市以及中国经济前景的诸多预测。对此,上海财经大学经济学院院长、经济学教授田国强在接受采访时提出了个人见地。

非官方数据的存在是必要的

他认为,其关于空置率的数据调查,开启了我国包括国家统计局都一直未能有效开展的调查,具有填补的重要意义。从方法上,通过分组分层随机抽样抽取了2.8万多个样本,间隔一年入户调查,再辅以2次电话辅助调查,这些基本上是国际上的通行做法,具有科学性。因此,中国家庭金融调查与研究中心发布的这个报告得出的数据是可信的。

当然有人批评他们的样本规模的相对有限。确实,以美国全美住房调查(American Housing Survey)和当前人口及住房空置调查(Current Population Survey/Housing Vacancy Survey, CPS/HVS)为例,其样本容量分别约为5.6万个住宅住址和7.1万个住宅住址,但这些都是美国人口调查局等政府部门实施的,有很大的财力、人力支持。规模重要,但更重要的还是看调研的方法科学性和代表性,科学性最基本和关键的判断标准是获取的样本是否具有随机性。

关于任志强和甘犁“空置率”论战,田国强认为关键是要把概念和定义搞清楚。任志强的数据测算只涵盖了商品房,而甘犁的数据则将小产权房、家庭自建房等都涵盖进来了,所以二人得出的结论不一致是理所当然的。所以,关键是要把概念的边界搞清楚,空置率是广义的还是狭义的。

国内和国外对于空置率的概念界定也是有所差异的。国际上,空置率是以市场上有出租或出售愿望的空置住房作为分子,而甘犁这边是将空置房定义为两类:一类是因家庭外出务工等原因而无人居住的一套住房;一类是家庭既未自住也无他人居住的多套住房,两类空置住房作为分子,也包含了未进入市场的空置房,如果将第一类不计入,空置率肯定也就没有这么高了。

中国是一个转型经济,经济体制、结构变化很快、很大,有很多调查统计制度和体系还没有来得及转换。其实,如同经济发展不能光靠国有企业一样,统计调查也不能光靠官方统计机构。实际上,在国外非官方数据调查机构是非常多的,占了绝大多数,他们对政府调查机构既是竞争又是互补、既有制衡也有合作的关系,可以将一些官方做不了、做不好的调查做起来。

这些非官方的数据调查机构特别是那些非盈利的数据调查机构,如由大学发起的数据调查机构有着很强的学术性和独立性,他们作为中立的第三方,具有利益超脱性,其数据往往有很强的公信力。如密歇根大学消费者信心指数初编制于20世纪40年代,已经成为半官方色彩的数据。并且,这些非官方的数据调查机构往往是与民间智库相关联的,这就使得这些智库提出的政策方案既有定性分析又有定量支撑,政府很多时候通过向智库获得决策咨询建议,其背后所隐含的就是对民间数据调查的信任。所以,像这些非官方数据调查机构的存在是非常必要的,需要更多这样的机构。

而空置率反映的是一种结构性的资源错配。在田国强看来,针对空置房的定义及其调查结果,可以从两个大的方面来研究推进解决空置率居高不下的问题。其一,大力促进人的城镇化,以稳定就业、同等待遇等让真正为城市发展作出贡献的农民工真正扎根城市,而非疲于候鸟式迁徙。城镇的各项福利得不到保障,自然不会放弃农村的房屋、土地及其他财产权利。其二,建立全国统一不动产登记制度,消除信息孤岛,同时加快房产税立法,在税收法定的原则下推进试点扩围,双管齐下可以有效杜绝一人多房的局面。