# 透析我国房市现状、存在问题和未来发展趋势

来源：网络 作者：平静如水 更新时间：2024-05-03

*最近几个月，是 中国 房市的多事之秋，如“拐点”论、徐滇庆和牛刀的深圳房价赌局闹剧、房市“朱坚强”说等等都引起了 社会 各界的极大关注。同时，由于我国房市 目前 正在面临着一轮新的调整，因而其走势和 发展 也越来越引起各界的关注。我国房地产...*

最近几个月，是 中国 房市的多事之秋，如“拐点”论、徐滇庆和牛刀的深圳房价赌局闹剧、房市“朱坚强”说等等都引起了 社会 各界的极大关注。同时，由于我国房市 目前 正在面临着一轮新的调整，因而其走势和 发展 也越来越引起各界的关注。我国房地产业的现状究竟如何？存在哪些主要的 问题 ？其未来的发展趋势和走向又怎样？这些问题是当前许多老百姓、投资者、地产商和政府决策者都迫切希望了解的问题。本文拟就这些问题进行一个粗略的梳理和 分析 。

一、我国房地产业的现状

应该说，从2007年和今年以来我国房市的实际运行状况和走向来看，我们可以判定：我国的房市目前进入了调整期，步入了此轮房地产周期的下行阶段，也就是像某些业界人士所说的开始步入“拐点”。当然这个“拐点”只是此轮短周期的“拐点”，而不是我国房地产长周期的“拐点”。从房市的运行层面来看，我国房市目前的现状包括以下几个方面：

1.泡沫成份开始收缩，市场价格在高位运行的同时面临较大的下降压力，一些城市的房价开始下降

2.成交量萎缩，空置率上升

2008年上半年，深圳楼市成交量仍然处于下降通道之中。根据世联地产研究中心发布的数据，2008年6月深圳一手房成交面积为28.3 万平米，环比下降30.3%，同比也下降45.5%.

广州市国土房管局的数据显示，今年上半年全市十区一手住宅成交量仅239.78万平方米，与去年同期的427.82万平方米相比大幅度下降44％，而与2006年同期相比降幅更达52％。从单月来说，今年上半年单月成交量最大的是6月，为64.64万平方米，其它月份全部低于40万平方米，成交量最低的2月仅23.12万平方米，而去年同期，每个月楼市成交量平均都在60万-75万平方米之间，足见当中的差距。同时，天津、杭州、南京、武汉、重庆、成都、沈阳、长沙等许多城市的成交量也开始萎缩，空置率不断攀升。

3.紧缩政策下房地产商面临较大的资金压力，房地产 金融 风险加大

目前，我国房地产商目前面临着巨大的资金压力。据相关 经济 学家分析，目前我国房地产商面临5000亿元以上的资金缺口。一些中小地产商随时面临资金链断裂的风险。同时，近年来，房贷一直被我国银行界视为优质贷款项目，各大银行为了争夺此项业务展开恶性竞争，不断降低门槛，导致房贷规模成倍扩大。房贷业务“一枝独秀”的繁荣背后，是潜在的巨大风险。据统计，我国80%左右的土地购置和房地产开发资金，是直接或者间接地来自银行贷款，而个人通过按揭贷款买房的人，占全部购房总数的比例高达90％，这意味着房地产市场的绝大部分风险系在金融机构身上。并且，由于房价下跌，一些购房者将拒绝偿还银行贷款。而这些风险最终无疑都会转嫁给银行，从而导致我国的银行业面临巨大的房地产信贷风险，加剧我国经济波动。

4.市场开始走向分化，一些实力较低的房企正在被洗出市场

5. 房地产中介经营困难

由于房市不景气，成交量急剧下降，加上来自房市的竞争加剧和规范性制度约束增强，一些房地产中介出现了经营困难和倒闭。去年以来，随着“中天置业卷款逃逸”事件和“长河地产关门倒闭”事件的发生，房地产业内一时风声鹤唳。今年1月11日，创辉租售上海所有门店一夜之间全部关门。而在东莞，创辉租售在最近两个月内关闭了近130家店面。创辉租售在广州的100多家门店已张贴《公示》，声称因股权调整需要暂时停止营业。在北京，地产中介巨头中大恒基关店50家，信一天等退出北京市场；北京的一些小中介也提前关店。

二、我国房市的主要问题

从我国房市的发育、发展过程来看，我国房市的主要问题是：

1.市场发育不良，泡沫化程度较高

2. 土地的供应不规范，政府机会主义行为严重

政府在我国房地产市场的发育和发展中起着非常重要的作用。然而，我国政府在以下方面却是机会主义的：

一是在土地转让和使用中政府为了增加收入，某些官员为了私利而采取机会主义行为。他们以低价从农民手中圈得土地，然后以高价转让给开发商。据统计，07年政府的转让土地所得超过7000亿元。

二是政府在与地产商的交易中不能履行契约或随意更改契约。

三是政府的调控政策没有延续性和稳定性，很多政策的出台都是违反市场经济 规律 的（如要求开发商公开建房成本等）。

四是政府在土地交易中黑箱操作，腐败严重。我们的国土管理部门和各级政府在过去20几年的房地产发展中，土地供应很不合理。而且在土地交易中存在很大的黑箱操作和腐败行为。这些行为严重阻碍了我国建立起一个公正、公平、高效、廉洁的土地交易市场。

3.供需结构失衡

目前我国的房地产存在较严重的供需结构失衡。具体表现为：

二是廉租房供给很少，政府重视不足，覆盖面小，未以开发廉租房为政策重心。同时经济适用房的供给不能满足需求，而且政府以提供经济适用房为主存在很多问题（发达国家和香港政府主要以提供廉租房为主）。

三是二手房市场和租赁市场发育缓慢，二手房的供给亦不能满足需求。

4.房地产业对金融依赖程度较高，蕴藏着较大的金融风险

我国的房地产对金融的依赖程度很高，远远超出发达国家对金融的依赖程度，积累了大量的金融风险。主要表现在以下方面：

四是住房贷款管理薄弱，“假按揭”贷款风险显现。少数银行的分支行对房地产贷款“三查”制度不落实，甚至为了规避房地产开发贷款的政策规定，与开发商和中介机构共同虚构住房按揭贷款合同，将不符合政策规定的开发贷款转换为住房消费贷款，将一些销售困难的楼盘以“假按揭”方式帮助开发商套现。

5.房地产市场秩序混乱

我国目前的房地产市场秩序比较混乱。房地产开发、交易、中介服务和服务管理的各个环节，都不同程度地存在违法违规行为。尤其是一段时期以来，个别开发企业和中介机构误导市场预期，人为造成市场紧张，恶意哄抬房价，带来一些项目的房价短期内非正常上涨。而且随着房市的不景气和房价的下跌，一些原来被遮掩的问题开始暴露，为减少损失，一些房地产商和中介机构就加大了其机会主义行为，使得市场秩序的混乱程度在短期内可能进一步加剧。

三、此轮调整的必然性

综合来看，此轮房市调整有其必然性和合理性。主要基于以下理由：

1.房价过高，涨速过快是行业调整的内在原因

而根据我们的测算，2007年底深圳的房价收入比达到17，北京、上海也分别达到14和13，这意味着一个普通的三口之家需要10多年不吃不喝才能买一套普通住宅，房价泡沫已经非常明显。国内多数大中城市的房价收入比也超过了10，而发达国家城市房价收入比普遍都低于7.

2.对房市的专项调控政策和宏观紧缩政策是导致此次调整的直接原因

2006年-2007年，房价快速上涨使投资、投机需求迅速增加，而这又进一步造成了房价的暴涨，土地价格也出现了飞涨现象。为此，2007年政府出台了一系列的针对房地产的专项调控政策。其中，以“二套房贷”为标志的银根紧缩政策使资金泛滥的房地产市场突然缺血，投资、投机需求遭到重大打击，不少资金离场，需求开始萎缩。与此同时，银行开始惜贷，作为银行优质客户的房地产开发商在一夜之间被银行冷落，开发商的资金开始紧张，囤积楼盘和土地的成本加大，加快周转速度成为众多开发商的选择，房地产供应在短期内增加，供求关系发生反转。在调整初期，因高房价下有效需求不足，从而使行业表现出明显的销量下降，经过一段时间的博弈，价格开始调整。

除银根紧缩政策外，房地产行业的其他调控政策也推动了行业本轮调整的发生，例如，各地公布08、09年住房建设计划、加强闲置土地清理、严格土地增值税的征收、调整住房供应结构、加强了保障性住房建设等政策，分流了部分商品房需求，同时迫使开发商加快楼盘开发速度以增加市场供给，缓和市场供需矛盾。

3. 美国爆发次贷危机的爆发改变了我国房市的预期

自2007年5、6月份开始，美国爆发次贷危机。此后，次贷危机向全球蔓延，引起了很多国家房价的下跌、全球 金融 金融动荡的加剧和经济增速的下降。次贷危机的爆发在某种程度上也传导至 中国 ，增加了我国经济所面临的外部压力、加大了我国的金融风险，也在一定程度上改变了我国房市的预期。这主要体现在以下方面：

一是改变了政府的预期。次贷危机使我国政府意识到房地产泡沫和房地产领域集聚的金融风险及房地产金融危机会给我国经济带来极大的破坏，会危及我国改革开放的成果和 社会 稳定，因而有必要采取紧缩措施，加大挤压我国房市泡沫，使我国房市能持续、健康、稳定的发展。为此，我国政府在次贷危机爆发后开始警觉起来，并采取了多项紧缩政策来调控房市。

二是改变了金融机构的预期。美国次贷危机对中国房地产信贷风险是一个很好的预警，使我国银行意识到重视对第一还款来源的审查至关重要。美国次级房贷危机对中国金融业的影响几乎是立竿见影的，为降低风险，银行采取了多项针对房地产的措施。如：2007年8月15日前后，提高房贷首付成为各地银行一场自发的“集体行动”：在上海，多套房按揭贷款收紧，多家银行提高了两套以上住房贷款的申请门槛；浙江建设银行暂停二手房按揭贷款，多家银行已冻结个人住房抵押贷款、信用贷款；8月底，厦门建行二手房贷首付提高至五成；北京银监局要求辖内银行业审慎发放房地产开发贷款和个人住房贷款；中国银行深圳分行叫停了二手房个贷，建设银行停放一手房按揭贷款业务；南京建行将二手房个贷首付提高至四成；招商银行已经拒绝对房改房贷款，同时规定，二手房销售时如办理现房抵押，必须要提供评估报告；交行、建行、工行、农行、兴业等5家银行在福州的分支机构都暂停发放了除一、二手房买卖的住房按揭贷款外的其他住房衍生性贷款……

三是改变了投机者的预期。次贷危机使我国的投机者认识到市场不会只涨不跌，当房市集聚的泡沫很大的时候，总有一天会破灭，而泡沫的破灭将不仅仅给市场和经济运行带来极大的创伤，也会给投机者带来灭顶之灾。因而，投机者们开始意识到我国目前房市的巨大风险，开始加速抛售手中持有的商品房和加快对银行的还款。

四是改变了房地产开发商的预期。次贷危机使房地产开发商认识到房市是一个一荣俱荣、一损俱损的市场，房市因为泡沫破灭而衰落对谁都没有好处。也使他们认识到如果将价格炒得很高，不仅使购买者无力购买或承担极大的还贷压力，从而形成巨大的金融风险；而且会使房市丧失其造血功能，阻碍房市的可持续发展。同时，房地产商也认识到暴利的 时代 可能已一去不复返，而且短期的暴利的获取将会导致长期利益的受损。

以上预期的改变都会改变我国房市的供求状况，使得房价在近期有向下调整的需要。

4.近期我国已进入此轮房市周期的下行轨道

据笔者和其他学者的 研究 ，我国的房市自20世纪90年代以来大概是五年一个周期。此轮周期始于2004年初，并于2007年达到波峰。目前已进入此轮周期的下行轨道，而且还有进一步下探的空间。这轮地产周期与我国的宏观经济周期是相呼应的，我国的宏观经济也大概是5年一个周期，目前也以进入了此轮周期的下行轨道并表现出一些以往所不具有的复杂性。因而，无论是宏观经济还是房市，都存在着其调整的周期性和必然性。

四、我国房市的未来走向

目前，民众普遍关注的 问题 是我国房市此轮调整的时间有多长，幅度有多大，何时见底，其未来的走向如果？根据我们对中国经济发展长期趋势、我国城市化和 工业 化进程、人口结构以及世界其他国家的房地产发展历史，我们可以得出以下推断和结论：

1.我国房市已进入调整期，但不会崩盘

决定我国房市不会崩盘的原因如下：

三是我国经济的基本面未变坏，支持房价的诸多因素仍然存在。我国今年的经济增长率将达到10%以上，明年也可能保持在较高的水平上，人均收入增长率也不会降低；同时城市化和人口因素也未恶化。这就决定了我国近期对住房的需求不会波动太大。同时，我国的金融机构、房地产商和已购房者也不会允许房价调整幅度太大。故这段时间出现了房地产商和金融机构联合向政府呼吁“救市”的传闻。

因此，我们判断房价的总体调整幅度不会超过30%，调整时间大约在两年。

2. 我国房市中长期供应仍然偏紧，未来的发展前景趋好

从决定我国房市的长期因素来看，这些因素不仅没有发生大的变化，而且在未来会进一步发挥其作用。这包括：

一是人口因素。即随着人口的增加，对住房的需求就会增加，从而促进房地产业的发展。这个因素可以从人口的发展史和住房史可以看出。我国20世纪80、90年代的婴儿潮在本世纪初开始步入工作，他们会释放出巨大的购买力和需求，从而刺激我国房地产的发展。而本世纪初我国的婴儿出生量还在高位运行，故预计到2030年间，我国每年新增的参加工作的年轻人口都会较多，从而对住房的需求也会在高位运行。

三是城市化因素。即随着一国城市化的发展，房地产业也会得到很大的发展，城市化的过程就是一国房地产业快速发展的过程。对城市化与房地产业发展之间的关系， 理论 界有一条著名的“纳什姆曲线”。美国城市地 理学 家纳瑟姆所提出的“纳瑟姆曲线”认为：发达国家城市化过程包括两个拐点，当城市化水平达到30%时，第一个拐点出现，代表城市化发展进入势头极为迅猛的高速阶段；之后，当城市化水平超过70%之后，出现第二个拐点，代表经济发展进入超于平缓的成熟阶段。根据数据统计，2005年中国城市化率为42.99％，预计到2020年会达到60％，在此期间城市化率每提升1个百分点意味着新增城市人口1300万，房地产行业无疑是最直接的受益者。而且，城市化的过程也是收入增加的过程，从而也是我国住房结构升级、环境优化和舒适度不断改善的过程，这也会促进我国房地产业的长期持续发展。

以上这三个因素综合 分析 ，我们可以得出我国的房地产业目前已进入快速发展期，并且可以维持较长时期的较快发展。

3、我国房市其他方面的趋势

我们预测，我国房市的其他方面在未来会发生以下变化：

（1）价格会逐渐趋于合理

随着泡沫不断得到挤压、行业竞争的加强、国家宏观调控的进一步成熟以及购买者理性的增加，我国房市未来的价格会逐渐趋于合理，房价收入比进入一个可维持的空间。

（2）供需结构会得到优化

一是高档住宅的比重会有所下降，经济适用房和廉租房的比重会上升；二是供求失衡的状态会有所改善，供求的匹配程度会得以提高。

（3）市场秩序会逐渐改善

在竞争的压力和政府的监控下，房地产开发公司的行为会逐渐规范；各种中介组织也会逐渐的发育、壮大和成熟起来，其行为也会得到规范；相关制度建设也会逐渐得以改善。

（4）市场集中度会得以提高

随着拿地、政府调控、行业竞争的加强、银行贷款的收缩等原因，一些实力不强的中心房地产商或被淘汰出市场，或被其他大的房地产商兼并收购，从而市场集中度会得以提高。

（5）政府行为会得以规范

随着政府自身制度建设和监管的加强，随着公民主权和民主的推进及法制、舆论的建设的完善以及产权的明晰，政府（尤其是地方政府）及其官员在土地交易、城市拆迁、项目开发等过程中的腐败等机会主义行为会逐渐的得以规范。

本文档由028GTXX.CN范文网提供，海量范文请访问 https://www.028gtxx.cn