

理 论

Viewpoints

上看下看漩涡中的房地产市场·供求篇

供不应求必然导致房价上涨

□中国社科院金融研究所 王国刚

屋拆迁量约为1.4亿平方米。

第四,住房改善。在公房改革后,一些家庭需要改善住房条件,尤其是扩大住房面积,因此,有必要就商品住宅供求状况进行分析,通过大量计算和统计分析,笔者个人认为,供不应求是2004年商品住宅价格上扬的主要成因。

住宅供给量:
与实际需要量相比缺口严重

在中国的房地产供给量中,住宅所占比重超过80%,因此,有关房地产泡沫的争论也主要集中在住宅方面。一些人每每以住宅的空置率等来证明房地产业存在着严重的“软泡沫”,主张采取抑制住宅建设增长过快的政策,因此,弄清中国住宅供给量是否过多,至关重要。在这方面有以下问题值得探究:

第一个问题是未来一段时间内(如20年内)住宅的总需要量估算。

供给量是否过多,是相对于需要量而言的,因此,首先要从总需要量来衡量供给量。估算总需要量中,有三个方面的数字值得重视:

第一,城镇现有人口及其住宅需要量的估算。《中国统计年鉴》的数据是,到2003年底,全国城镇人口总数为52376万人,占总人口比重40.53%。全国平均家庭户人口数为3.38人,按此计算(实际上,城市家庭人口数少于农村,但因缺乏具体数据,只得按全国平均数计算),城市家庭户数大约为15496万户。如果未来20年(即到2023年底),每户家庭需要100平米的住房(即人均住房33平米),则需要住房154.96亿平米,但到2003年底,我国的城镇住宅存量不足90亿平米,二者差距在64亿平米以上。

第二,城市化进程中的城镇人口变化及所需住宅量。中国正处于城市化进程中,如图1所示,1978-2003的25年间,城镇人口占全国人口的比重从17.92%上升到40.53%,每年平均增加了近1个百分点;其中,1996-2003的8年间,城镇人口占全国人口的比重从30.48%上升到40.53%,每年平均增加了1.26个百分点。如果按照每年城镇人口增加0.8个百分点的保守比例计算,到2025年左右,当中国人口达到14亿人(实际数可能在15亿人左右)以上时,城镇人口比重达到56%以上(实际数可能在60%左右),则城镇人口为78400万人;如果说家庭户均人口为3人计算,则城镇家庭户数为26130万户,每户如果需要住宅100平米,则需要住房260.13亿平米,由此,与2003年底城镇住房存量不足90亿平米相比,缺口达到170亿平米。如果这些缺口在未来20年内予以弥补,则每年需要建设住宅8.5亿平米以上。

第三,城镇拆迁、危房改造等。如果未来20年内,因城镇化建设和危房改造,每年需要拆迁改造住宅1亿平米左右;另一方面,中国在80年代中期以前建成的住宅大都属于城镇化时期的第一代住房,90年代中期以前建成的大部分商品住宅也仅达到城镇化时期的第二代水平,从发达国家来看,相对稳定的住宅是城镇化时期的第三代、第四代住房,由此,在未来的城镇化进程中,这些存量住宅中的相当一部分很可能需要推倒重建。

将上述住宅需要量的数字相加,则每年需要建设的住宅应在10亿平米左右。

第二个问题是住宅的现期需要量估算。

住宅的现期需要量,是指当年的住宅需要量,例如,2004年、2005年等当年的住宅需要量。

由于在对未来住宅需要量的估算中,存在着这样一种情况,即按某一时期为基期计算的住宅需要量,可能随着时间推移而逐年增大,由此,基期的住宅需要量并不见得与上述计算的平均每年住宅需要量相一致,所以,需要更具体地估算住宅的现期需要量。以2003年为例,在这一估算中,五方面数字是值得认真考虑的:

第一,当年登记结婚人数。2003年,全国登记结婚对数为811.4万对,按城镇人口占全国人口比重为40.53%计算,城镇登记结婚对数为328.86万对。假定每对结婚人口需要100平米的住宅(即人均33平米),则328.86万对结婚人口需要3.2886亿平米的住宅。

第二,城镇人口比重提高率。与2002年相比,2003年的城镇人口比重提高了1.44个百分点,按13亿人口计算,城镇人口增加了1870万人,即553.85万户。如果每户人家需要住宅100平米,则当年需要增加住宅5.539亿平米。

第三,城镇改造。据有关部门的统计,

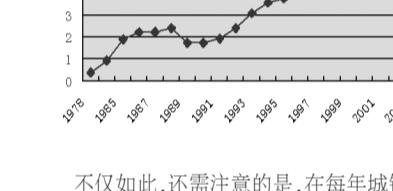
2003年,因城镇建设和危房改造,全国城市房

屋拆迁量约为1.4亿平方米。

第四,住房改善。在公房改革后,一些家庭需要改善住房条件,尤其是扩大住房面积,因此,有必要就商品住宅供求状况进行分析,通过大量计算和统计分析,笔者个人认为,供不应求是2004年商品住宅价格上扬的主要成因。

第五,经营活动。城镇是经营活动的主要场所。在城镇经济发展中,一些农村的经营者进入城镇,他们虽属农村居民,但为了能够长期在城镇展开经营活动,就需要在城镇购房居住;另一方面,随着中国经济全球化程度的加深,投资于中国境内的外商将进一步增加、得到绿卡的海外人士也将增加,他们都需要购房居住,由此,使住宅的需要量进一步增加。从以上两方面数字来看,城镇每年需要新建10亿平米左右的住宅才能满足城镇居民日益增长的住宅需要。但全国每年新建的住宅面积远远不能满足这些需要。如图2所示,1999年前每年城镇新建住宅面积长期低于5亿平米;1999年突破了5亿平米以后,连续5年徘徊于5亿平米-6亿平米之间,始终没有突破6亿平米。2003年城镇新建住宅面积仅5.50亿平米,不仅低于2001年的5.75亿平米和2002年的5.98亿平米,而且低于1999年的5.59平米。这意味着,每年有40%以上的住房需要量不能得到满足。

第六,商品住宅平均销售价格(1997-2003)单位:元/M²



第七,商品住宅平均销售价格(1997-2003)单位:元/M²

值得特别提出的是,为了平抑商品住宅价格同时满足中低收入群体的购房需求,各地政府加大了经济适用房的建设。从图3中可见,与1997年相比,2003年的经济适用房销售面积增长了231.63%。但即便如此,房价依然呈现上升走势。

第八,商品住宅价格(1997-2003)单位:元/M²



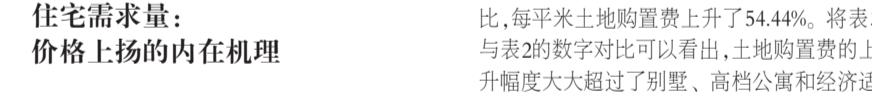
第九,商品住宅平均销售价格(1997-2003)单位:元/M²



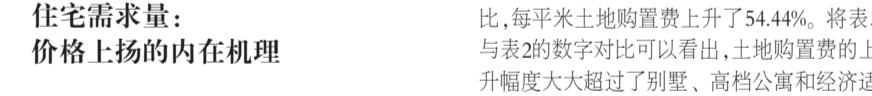
第十,商品住宅销售面积(单位:万m²)



第十,商品住宅销售面积(单位:万m²)



第十,商品住宅销售面积(单位:万m²)



第十,商品住宅销售面积(单位:万m²)



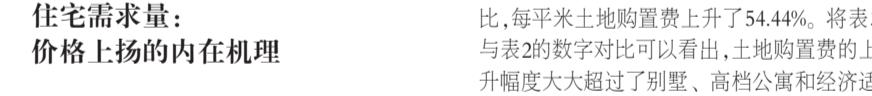
第十,商品住宅销售面积(单位:万m²)



第十,商品住宅销售面积(单位:万m²)



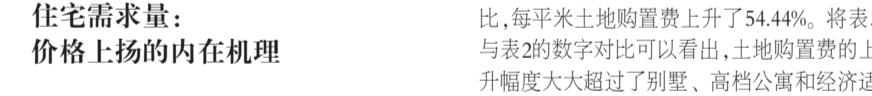
第十,商品住宅销售面积(单位:万m²)



第十,商品住宅销售面积(单位:万m²)



第十,商品住宅销售面积(单位:万m²)



第十,商品住宅销售面积(单位:万m²)

