

“限购令”对西安房地产市场的影响趋势分析

李晓宁, 鲁 豪

(西北政法大学, 陕西 西安 710063)

摘 要:“限购令”政策的出台会对西安房地产市场产生重要影响。在短期内,“限购令”政策会使得普通住宅的成交量和价格都发生大幅度的下跌,而使高端住宅的成交量和价格发生上涨,但房地产的均价不会发生多大变化,房价的上涨速度会减慢;在长期中,“限购令”会对房地产投机行为有抑制作用,将使得普通住宅的价格下降,高端住宅的价格上涨,两者的成交量均会发生变化;“限购令”同时也会促使商业楼房、小产权房、郊区楼房价格的上升。

关键词:限购令;房价;投机行为

中图分类号: F 293.35

文献标志码: A

文章编号: 1008-7192(2011)05-0030-07

An Analysis of the Effect of the “House Purchasing Limit” Policy on Xi'an Real Estate

LI Xiao-ning, LU Hao

(Northwest University of Politics and Law, Xi'an 710063, China)

Abstract: The introduction of the “House Purchasing Limit” policy affects Xi'an real estate market, thus causing a considerable decline in both the volume and price of conventional residential houses, though increasing the volume and the price of the high-end residences to a higher level. On balance, there is a slight change in the average price of real estate and an obvious slowing rise in house prices. In the long term, the “House Purchasing Limit” policy will curb the speculations in the real estate. With the price of conventional residential houses rising and that of high-end residences dropping, there will be a change in the volume of both. It is believed that the “House Purchasing Limit” policy will also encourage a rise in the prices of the commercial buildings, houses with limited property rights, and rural property.

Key words: the “House Purchasing Limit” policy; house price; speculation

房屋是一种关乎国计民生的商品,房地产行业是一个国家的支柱产业,该产业的稳定健康发

展对经济的整体发展有着不可忽视的作用。根据央行发布的中国货币政策执行报告:2011 年第

收稿日期:2011-06-29

基金项目:陕西省教育厅项目“陕西省房地产价格上涨与投机行为的调控研究”(2010JK331)

作者简介:李晓宁(1976-),女,陕西扶风人,西北政法大学经济管理学院副教授,经济学博士,研究方向为宏观经济理论与政策。

一季度,随着一系列房地产宏观调控政策的贯彻落实,房地产市场继续呈现回稳态势,房价环比下降的城市个数增多,主要金融机构房地产贷款增速逐步回落^[1]。可以说,近期房地产市场价格回落是国家实施“限购令”政策的直观效应。本文试从经济学供求理论的角度出发,来阐述“限购令”出台对西安市房地产成交数量、价格和投机行为等产生的影响效应。

一、西安“限购令”政策的出台背景

1. 中央“限购令”政策的细化

近些年,由于全国范围内房地产价格的快速上涨,引发政府对房地产市场的连续调控。2011年1月26日,国务院办公厅发布“关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知”(简称“新国八条”),提出“明确房价控制目标、更大范围更加严厉的限购政策”等一系列政策,要求对已有1套住房的当地户籍家庭限购1套,对有2套非当地户籍家庭暂停售房。“新国八条”调控政策首次将责任落实到各地方政府,要求尚未采取住房限购措施的直辖市、计划单列市、省会城市和房价上涨过快、过高的城市,要在2月中旬之前出台住房限购实施细则。

2011年2月25日,西安市政府通过了《关于进一步加强房地产市场调控工作的通知》,俗称“限购令”。西安市出台“限购令”是对国家政策的细化,并结合当地房地产行情而做出的回

应措施。西安“限购令”的限购对象为:已有1套房的本市户籍居民家庭,限购1套房;能提供1年以上本市纳税证明或社保缴纳证明的非本市户籍居民家庭,限购1套房。禁购对象为:已有2套及以上住房的本市户籍居民家庭;有一套及以上住房的非本市户籍居民家庭;无法提供1年以上本市纳税证明或社保缴纳证明的非本市户籍居民家庭。房贷条件为:两套房首付不低于60%。

2. 西安房价上涨过速

近年来,我国商品住宅价格普遍上涨较快,某些城市的房价甚至出现“飞涨”,如杭州、广州、上海、北京、南京等大城市。作为世界闻名的历史文化名城和西部大开发的桥头堡——西安,其房价上涨速度也是直线飙升,在居民收入远远落后于上海等一线城市的条件下,其房价上涨速度却与一线城市不差分毫,房价上涨速度远远超过收入的上涨速度。例如,2010年西安市地区生产总值为3 241.49亿元,按可比价格计算,比上年增长14.5%,而同期房价的上涨速率却为25.4%,超过了收入上涨速度的10个百分点^[2]。如图1所示,自2008年起,西安房屋价格上涨幅度明显增速。西安市房地产价格如此快速的上涨,已经严重的超过了收入上涨的速度,直接影响到了人民生活水平,因此亟待政府对房地产市场进行宏观调控,控制房价的飞涨。

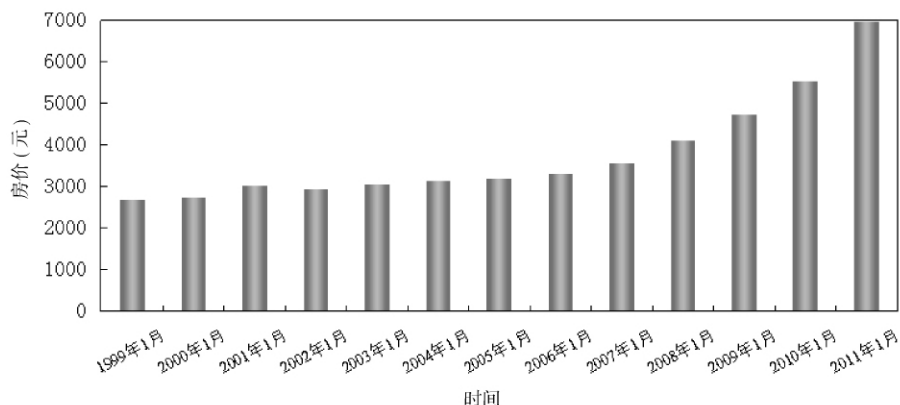


图1 1999—2011年历年1月份西安房价情况

3. 房地产市场投机行为严重

从需求的角度来看,长期以来我国银行利率是负利率,存款无利可图,因此越来越多的居民把购房作为一种投资渠道,特别是近年来房屋价格的上涨进一步刺激了基于投资的购房需求。在全国各地出现了不同的投资住房的新群体:温州购房团、杭州“炒房客”、南京“房虫”等。在西安的房地产市场上,温州炒房团的身影随处可见,还有许多因资源开发而富裕起来的陕北购房者。据西安市房地产信息网的专项调查显示:目前购房者中以有房人群居多,占受访人群的69.1%,其中12.1%的受访者选择再次购房用于投资或投机(出租或升值出售)^[3]。从供给的角度来看,地产供给方也会人为地推动房价上涨,出现投机倾向。这主要体现在开发商采取“捂盘、惜售”方式控制营销节奏,一方面可以试探调控后的市场反应,一方面可以造成“断货”的假象,刺激房价上涨,获取更大利润。

总之,在中央要求“限购”和本地房价飙升、投机行为较严重的背景下,西安“限购令”政策应运而生。从表面来看,“限购令”似乎限制了人们的购房需求,实质上只限制投资和投机的不合理需求,促使其转化为市场的有效供给,从而有利于供求关系趋向平衡,使过高的房价回归合理水平,提高市场运行效率。无疑,西安“限购令”的出台会对房地产价格与成交数量将产生重要影响。

二、“限购令”的短期经济效应分析

1. “限购令”的短期经济影响分析

房屋是一种特殊商品,具有消费品与投资(投机)品的双重属性,一方面,它具有提供居住的使用价值特征,所以在一定的程度上它如同食物等其它商品一样具有刚性需求,另一方面,它具有保值增值的投资特性,因此当今有越来越多的人投资住房,把买房当做另一种理财的手段,住房一直是市场上消费者和投资者追捧的“畅销商品”^{[4]20-21}。

作为正常品,房屋价格上涨,替代效应为负,

收入效应为负,因此价格的上涨造成房屋需求量的下降;但当房屋的价格上涨超过一定的比率时,住房便具有了投资的属性。投机者不断低价买入、高价卖出,以赚取差价利润。如果价格高于一定的程度,在投机情况下,投机者认为价格上涨的预期和“低买高卖”的投机行为是理性的,投机者会继续以超过均衡价格的高价格买入,并以更高的价格卖给其他风险偏好更大的投机者,继续套取差价利润,而差价利润又吸引其他投机者进入房地产市场,即出现了“预期—涨价—再预期—再涨价”的恶性循环^{[5]68-72}。根据以上的分析,我们得到了一条向上折弯的需求曲线D(如图2)。

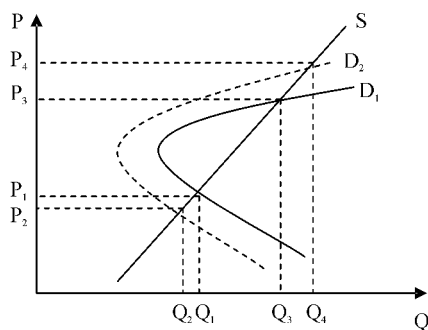


图2 限购令对房地产市场的短期影响

“限购令”的出台,限制了一部分具有经济实力的购房者,使得需求减少,因此造成需求曲线D1向左移动到D2。需求曲线的向左移动造成刚性住房的房价下降(P_1-P_2)和成交量的下降(Q_1-Q_2),但相反造成投机性住房需求的增加(P_3-P_4)和价格上涨(Q_3-Q_4),特别表现在别墅等一些高端住宅的价格上涨上。之所以出现这样的状况,理性预期起到了很大的作用,对于刚性需求的购房者而言,限购令的出台使得消费者预期房屋的价格会继续下降直到自己合意的水平,因此造成了当期的成交量和价格的双重下降。而相反,对于投机购房者而言,限购令的出台使得购房数量有了限制,因此具有经济实力的投机者,无疑会把眼光投向价格比普通住宅高出数倍但同样升值潜力巨大的别墅等高端住宅上,以此来弥补因购房数量的限制而给自己带来的损失。两者共同作用的结果使得房屋均价基本并未造成大的影响,或者说限购令的出台对房

屋均价影响甚微。

2. “限购令”短期效应的实证检验

“限购令”出台后短期内,房屋交易量大幅度下滑,交易价格也将出现波动。2011年2月26日西安“限购令”出台之日,到2011年3月26日,在这一个月的时间,住房成交面积总体上出现了明显的下降。“限购令”出台前一周,西安市单周成交面积为592 944.61平方米;而“限购令”出台后4周,西安市成交面积总和为592 221.05平方米,周均成交面积为148 055.26平方米。后4周周均成交量与第8周单周成交量相比大幅下跌

75.03%,西安楼市限购效应初步有所显现。2月25日至3月25日,西安普通住宅成交面积总体上呈现出下降态势,尤其是在限购令出台后的第2周,由于受到购房申请、审批等手续办理时间的限定性,西安市当周仅成交199套,成交面积也跌入谷底^[6]。“限购令”出台后的第三周开始到第10周,住房成交面积维持在10万平方米左右,自第11周开始,成交面积才开始上升,但仍远远低于限购令颁布前的成交面积(如图3)。可见,“限购令”的颁布在短期内使得普通住宅的成交量发生了明显的下降。

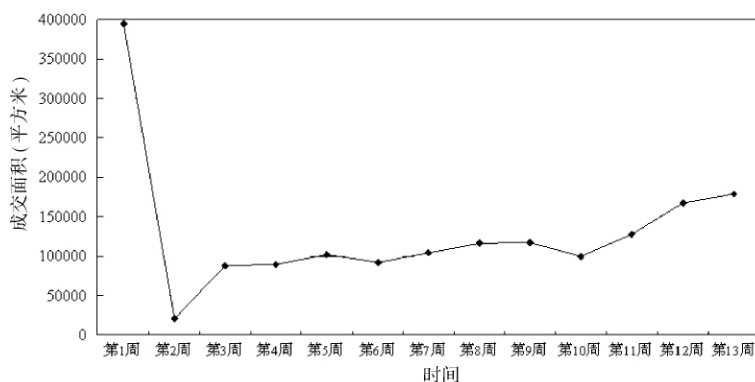


图3 “限购令”颁布后每周房屋成交面积

普通住宅受“限购令”政策影响,销售状况低迷。分析其原因,一方面来自于“限购令”政策内容而导致一部分具有购房能力的消费者被排挤在外,从而使得总需求曲线向左移动,使得成交量发生了下降;另一方面,“限购令”本身使得部分消费者陷入观望态度,对政策持久性的怀疑或者是对普通住宅房价下跌趋势的看好使得部分消费者退出了当前购房的群体,这也同样造成了普通住宅成交数量的下降。与此同时,在2011年2月8日,中国人民银行决定,自2011年2月9日起上调金融机构人民币存贷款基准利率,金融机构一年期存款基准利率上调0.25个百分点。同月央行再次宣布自2011年2月24日起上调金融机构人民币存贷款基准利率,金融机构一年期存款基准利率上调0.5个百分点。央行的此次加息主要是为控制通胀和控制经济增长速度以及在一定程度上抑制货币的流动性,但其与“限购令”相辅相成,其累加效应直接会对购房者

心里预期产生实质性的影响,在一定程度上抑制潜在的购房需求。

与此相反的是,高端住宅如别墅等成交数量和价格都出现了大幅度的上涨,高端住宅成追捧对象,投机热度高涨。根据“限购令”出台一周后对西安各物业类型销售状况的抽样调查比较,曲江别墅的成交面积、成交套数、成交均价环比远远高于其他的物业类型,总成交金额的环比为259%,而成交均价的环比为110.53%(如表1所示)。高端住宅之所以得到追捧,原因在于“限购令”的实施使得部分投资购房者无法继续投资更多的房屋,但由于对房价上涨趋势的看好,因此具有一定经济实力的投资购房者开始把眼光转向面积更大,升值空间同样巨大的高端住宅,以此来弥补因“限购令”对购房数量的限制而造成的损失,而这在一定的程度上也反映了西安房地产市场投机行为严重。

表 1 高端住宅与普通住宅的成交情况对比

物业类型	总成交面积	环比(%)	总成交金额	环比(%)	总成交套数	环比(%)	成交均价	环比(%)
别墅	8057	70.52	247082785	259.00	20	42.86	30666	110.53
商业	974	-95.83	15122147	-95.60	6	-91.55	15521	5.54
住宅	75384	-78.74	535042585	-78.63	654	-79.75	7098	0.52

数据来源:由西安房地产信息网 2011 年 3 月 1 日—7 日调查统计得到。

由于普通住宅价格下降与高端住宅价格的上涨抵消,“限购令”的出台对西安房屋的成交均价并没有很大产生影响。2011 年 1 月份西安房屋成交均价为 6 947 元,2 月房屋的成交均价为 7 107 元,2 月底限购令出台(2 月 26 号),3 月份房屋成交均价为 7 170 元,4 月份成交均价为 7 215 元,5 月份成交均价为 7 257 元;可以看出,5 月份与 2 月份相比,房屋成交均价仅上涨了 150 元,上涨幅度为 2.11%,而上年同期房价的上涨幅度为 7.5%。由此可见,“限购令”的出台导致房地产价格的上涨速度明显减慢。

三、“限购令”的长期经济效应分析

1. “限购令”的长期经济影响分析

在长期,“限购令”对房地产市场的调控作用与短期不同,主要在于在长期供给曲线的形状发生的变化。在长期,房地产市场供给曲线会变成垂直的,之所以是这样的形状,主要有两方面的原因:一是土地数量的限制,二是人口限制^{[8]125-128}。这两方面原因的限制,在一个相当长的时间内(十年以上),供给曲线会是一条垂直的直线,如图 4 所示。

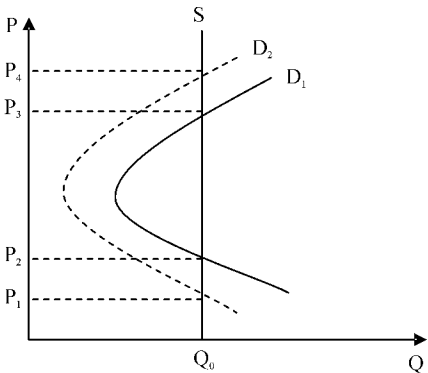


图 4 限购令对房地产市场的长期影响

长期来看,“限购令”依旧限制了部分投机住房需求,需求曲线的向左移动,对房屋的均价和需求数量都没有产生影响。普通住宅的价格下降,高端住宅的价格上升,之所以造成这样的原因主要是在长期中,政策的作用使得部分投机者从普通住宅转向了高端住宅,使得普通住宅的投机需求数量减少而高端住宅的投机需求增加,因此造成了前者价格的下跌而后价格价格的上升。交易数量之所以都没有发生变化,主要是受供给方面的影响。因为在长期中,由于受土地和人口的限制,供给的数量是一定的,因此“限购令”政策并未对成交数量产生大的影响^[9]。

2. “限购令”对投机行为的影响

在长期中,限购令无疑会对投机行为产生明显的抑制效应。从需求角度而讲,“限购令”用行政指令的方式替代市场价格机制对供需的调节,对炒房和囤房来言,具有明显的抑制作用,这主要通过对消费者预期的影响来改变投机行为^[10]。房地产行业之所以存在严重的投机行为,在于房价上涨过速造成投机有利可图。假设房地产行业存在着许多的投机购房者,每一个投机者发现目前房价在上涨,同时大多数也预期房价会继续上涨,因此投机者便会不断的购房用作投资,消费者预期的自我实现机制不断的促进了投机行为与房价的上涨,形成一个恶性循环。即消费者预期房价会继续上涨,投机行为增多;投机行为的增多进一步炒高了房价,房价继续上升。“限购令”对投机的抑制作用主要在于改变消费者的预期,进而打破“房价上涨—预期房价上涨—投机行为增严重—房价上涨的预期”自我实现机制。

从投机购房者来讲,首先,“限购令”在购房数量上的明确限制,就强制性的减少了投机行为;其次,从预期的角度来讲,投机购房者预期在

“限购令”颁布后会使得房屋成交数量下降,在房屋价格稍低的时候买进,那么即便将来房屋价格上涨,那么它的需求也将成为问题;投机行为的减少,使得房屋在价格上涨时出售便会产生很高的交易成本,这个成本包括寻求合适买主所需要的时间和精力同样也包括了在这个过程中搜集信息的成本。这样即便在房屋价格上涨时,在“限购令”存在的前提下,投机购房者也不会再继续购进房屋,投机需求的减少,使得房屋的价格并没有继续上涨,预期同样得到了自动的实现。因此,由于“限购令”对预期的影响会打破“房价上涨—预期房价上涨—投机行为增多—房价上涨”的恶性循环,因此抑制了投机行为,而这也是这项政策实施的最终目的。

“限购令”的出台,在一定的程度上能够缓解刚性购房者的需求压力,但这个政策效果的产生需要消费者形成一个适当的预期,即消费者预期“限购令”是可以长期的推行下去,并且可以得到有效的实行^[11]。众所周知,这样的消费者预期形成需要良好的政府信誉作保证,这就要求政府在具体的实施和推行中加大力度,以使得消费者形成恰当的预期。试想,如果“限购令”政策只是政府的一时之举,政策一旦放开,必然会出现反弹,市场将重现抢购“现象”,从而房价再度走强。

3. “限购令”的其他影响效应

在长期中,“限购令”除了作用于普通住宅和高端住宅外,还会对其他的物业类型产生影响。

(1)商业楼房将受益。“限购令”加大了房地产住宅投资的门槛,对异地炒房团给予了强有力的限制,市场上不少游资和急需寻找新投资途径的民间资本,一定会把目光转向不受楼市调控影响的商业楼房。由于商业楼房价格水平相对稳定,加之“限购令”对商业楼房并不限购套数,而且不受限贷政策影响,因此在“限购令”出台后,商业楼房无疑会受到不少刚需购房者和房地产投资者的青睐。一般情况下,普通住宅产品受益在4%到6%之间,而商业项目的投资收益达8%左右,收益明显高于普通住宅。另外,由于商业楼房的投资比住宅投资更为专业,投资的获利

空间也相对较大。在“限购令”出台后,不少开发商转向商业楼房。首创、富力、保利等近期均加大了在商业楼房领域的投资力度。保利房地产集团营销总监胡在新表示,保利将全力冲刺商业楼房领域,未来3至5年,将持有型商业物业的投资比例逐渐增大到全部投资的30%,走与产业相结合的住宅产业综合体道路^[12]。可以预见的是,商业地产在未来将备受青睐。

(2)小产权房价格将上涨。小产权房在楼市交易里一直都处于较为尴尬的地位,对于大部分真正具备经济实力的购房者来说,基本不会考虑小产权房。毕竟没有国家建委颁发的正规房产证,此类房产的法律地位和权益很难得到切实的保障。可是随着“限购令”的出台,不少消费者被“限购令”挡在楼市之外,特别是一部分的投机者由于“限购令”的限制无法投资于普通住宅,同时也无力投资于高端住宅,他们会将目光转向小产权房。因为小产权房不存在土地出让金,不用缴纳各种税费,所以房屋成本低,售价低。因此,在长期中,部分投机者对小产权房的需求将会有所增加,其价格低廉的优势会受到部分投资者的关注。

(3)郊县房价在未来会攀升。当西安楼市在“限购令”作用下经历着成交量剧烈下滑时,不少“限购令”之外的郊县房市就已经开始有回暖的趋势,成为不少置业者关注的焦点。由于本次“限购令”的限购区域为西安市辖区,包括新城区、碑林区、莲湖区、雁塔区、灞桥区、未央区、阎良区、临潼区、长安区,而周至、蓝田、户县、高陵等四县不在其区域范围内。这些不在限购范围内的近郊楼盘,同样有着升值的潜力,部分投机者无疑会把眼光放在郊县的楼市上。因此,在长期中,限购令会是西安郊县房价上升的加速剂。

四、结论与建议

综上所述,在短期内,西安“限购令”政策会使得普通住宅的成交量和价格都发生大幅度的下跌,而使高端住宅的成交量和价格发生上涨,但房地产的均价不会发生多大变化;在长期

中,“限购令”将使得普通住宅的价格下降,高端住宅的价格上涨,两者的成交量均会发生变化,同时也影响了房地产行业其他物业类型的利润,使得商业楼房、小产权房、郊区楼房价格的上升。当然,本文仅仅从供求变动角度来考察限购令的出台对房屋交易量和房价的影响,而房地产市场的波动是受综合因素影响的结果。

从“限购令”本身来讲,这一政策还存在很多的不足之处。首先,“限购令”以行政指令的方式来代替价格机制对市场的调节作用,这本身有悖于经济运行规律,因此很难形成一个长效机制,通过限制需求并不能从根本上解决住房难的问题,需要政府加快廉租房建设等以增加住房供给,减缓年轻一代对购房的需求,从根本上解决供需矛盾。对于廉租房可采取“补助不降价”的做法,房租一律按市场价执行,针对特困人群和低收入人群制定不同的补助标准。

其次,“限购令”通过限制二套房贷打击房地产投机,但首套房的房贷利率优惠取消却加大了

普通人的购房成本,把许多有正常购房需求的外来人员挡在了外边,不能实现“居者有其屋”的社会目标,无法满足公民住房的最基本社会需求。其实,“限购令”只是一时性的抑制了房地产投机,而不是打击了投机。借鉴国外的经验,对房地产市场投机行为最好的调控办法应该是通过金融、税收等方面的政策(如调整税率、限制借贷、收取房产税、物业税等),让投机者无机可取、无利可图,而且又不限制普通民众正常的住房需求。

再者,限购令的限购对象不包括商业地产,那么房地产开发商通过走与产业相结合的住宅产业综合体道路,即将商业地产和住宅住房的建造开发结合起来,便可能模糊了限购令的所确定的限购对象的范围,进而钻政策的漏洞。目前,针对“限购令”政策的漏洞,政府部门又出台了“一房一价”等补充作用政策,以更好地调控房地产市场。

参 考 文 献

- [1]2011年一季度中国货币政策执行报告[EB/OL]. [2001-05-04]. 中国人民银行网站:<http://www.pbc.gov.cn>.
- [2]西安统计信息网 <http://www.xatj.gov.cn/2011年03月14日>.
- [3]资料来源于:西安房地产信息网 <http://www.800j.com.cn/2010年12月28日>.
- [4]邓卫. 住宅经济学[M]. 清华大学出版社 2008.
- [5]高鸿业. 西方经济学(第四版)[M]. 中国人民大学出版社,2007.
- [6]新华网 <http://www.xinhuanet.com/2011年03月27日>.
- [7]中国人民银行网 <http://www.pbc.gov.cn/2011年05月22日>.
- [8]杰弗里·萨克斯. 全球视角下的宏观经济学[M]. 三联出版社,2008.
- [9]刘旦. 限购令对房地产价格的影响分析[J]. 上海房地,2011,(1):13-15.
- [10]王雪慧. 住房“限购令”的经济学思考[J]. 现代商业,2010,(35):81.
- [11]魏文彪. 新国八条重在改变房地产市场预期[J]. 资源与人居环境,2011,(3):68.
- [12]腾讯网 <http://news.qq.com/2011年5月22日>.