

# 推进稳定我国房价和防范系统金融风险的住房预警制度研究

霍 爽<sup>1</sup> 冷维娟<sup>2</sup>

1. 江汉大学商学院, 中国·湖北 武汉 430056

2. 兰州财经大学长青学院, 中国·甘肃 兰州 730020

**【摘 要】**房地产业作为我国的支柱产业之一, 投资占比高, 拉动经济增长作用大。近年来, 我国房地产价格持续上涨, 房价过高、涨幅过大已成为我国经济转型发展不可承受之痛, 也是金融体系最大的“灰犀牛”。各地区经济和金融发展的存在差异性, 对房地产风险的防范能力也大不相同, 借鉴其他国家的经验教训表明, 寻找并建立一套准确预防房地产市场价格波动预警体系, 实现政府有效干预房地产市场, 促进房地产市场持续健康发展, 防范系统金融风险, 为房地产风险预警机制平稳运行打下坚实的基础。

**【关键词】**房价上涨; 系统风险; 预警机制

**【课题来源】**民进武汉市委 2019 年度参政议政调研课题[汉进 2019 年 6 号], 一般课题: 推进建立稳定全国房价和防范系统性金融风险的住房预警制度的研究; 江汉大学 2018 年高层次人才科研启动项目: 基于会税差异的企业所得税负担与效率的研究。

## 1 引言

习主席在党的十九大报告中明确指出: 坚持房子是用来住的, 不是用来炒的定位, 加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度, 让全体人民住有所居。结合 2019 年 1 月 5 日武汉市政府工作报告中对 2019 年重点抓好八个方面的工作, 做出了有效的布署, 其中将全力打好三大攻坚战, 夯实全面建成小康社会基础放在首要位置, 打好防范和化解重大风险攻坚战, 需要完善风险预警机制。

## 2 当前我国房地产市场现状与价格影响因素分析

### 2.1 刚性需要下的房地产价格波动

我国的房地产市场存在不完全竞争性, 我国的住房在非竞争条件下作为生活和工作的必需品存在必要性, 不管是什么类型的房屋都存在不可替代性。从整体来看, 市场的需求量长期旺盛并持续增长, 房地产市场始终处于需大于供的状态, 将导致房地产价格不断地过快上涨, 就显得不足为奇。

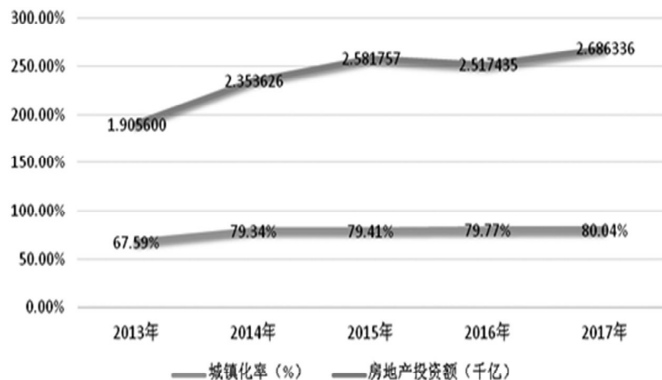


图-1 武汉市最近五年城镇化与房地产投资比较

城镇化已成为我国房地产发展动力和基础, 我国城镇化水平越高, 房地产的发展越快, 房地产的价格就高, 我国城镇化率每提高 1 个百分点, 房地产投资增加 7.65%, 商品房平均价格上涨 2.46%<sup>①</sup>。以武汉市城镇化率的增长趋势发展来看(见图-1)<sup>②</sup>, 全市的社会住宅投资额也呈现相应的上涨, 而且增长速度

高于全国城镇化平均水平, 说明武汉市住宅建设投资是要大于城镇化速度, 是考虑了武汉市未来的城市发展, 但住宅投资加快的同时, 一定要防止房地产过热导致的房地产泡沫的发生。

### 2.2 时间与空间特征下的房地产价格波动

房屋价格上涨的速度将会快于人均可支配收入的上涨, 2018 年以前新建商品住宅销售均价是一直在平均薪酬线附近徘徊, 基本没有超过平均薪酬水平, 但是从 2018 年 1 季度以后, 开始平均房价 8000 元已经全面超过平均薪酬 7789 元, 人均可支配收入与房价差距正在被拉大<sup>③</sup>。武汉市的经济实力和发展水平在省会城市中具有典型性和代表性, 从武汉市城镇常住居民家庭人均月收入与商品房销售价格的变化分析(见表-2), 从武汉市的收入变化与房价变化可以发现两者存在的较强的一致性。

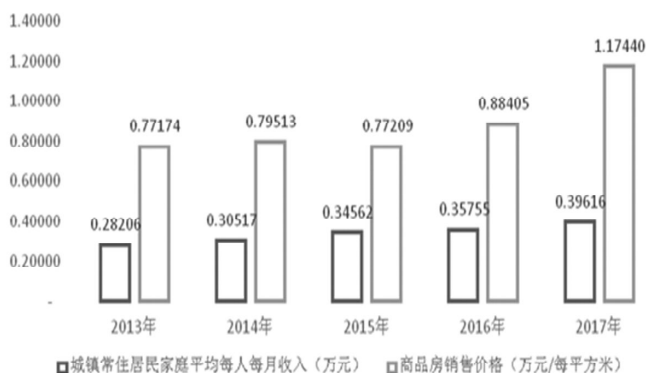


图-2 武汉市城镇居民收入与商品房价格变化分析

由于土地的位置固定性, 土地资源的稀缺性, 城市形成和城市发展的区域性, 使得住房在交易时无法发生地理位置的变动, 这将会导致不同城市区域之间的住房差价(见图-3), 例如北上广深的房价因为其地理、经济、环境的不同, 房价比其他城市的房价上涨的速度更快, 具有导向与标杆作用。同一城市不同地段因为交通便宜性和繁华程度不同也会导致房价存在区域性不同。

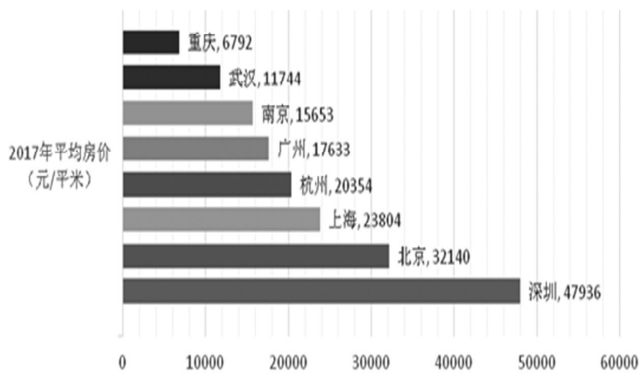


图-3 2017年我国主要城市商品房平均价格分析

### 2.3 人民币升值和外资的流入加剧房价上升的压力

资金的投资渠道单一一直在我国存在,股市低迷使得市场中的闲置资金更多的涌入到房地产行业,房屋具有双重属性,即使用性和投资性。通过投资房地产可以获取高额的投资回报,所有的剩余资金从实体经济流入房地产业。资金的流动性问题日益突显,国外“热钱”对中国的房地产开发垂涎三尺,在人民币升值的预期下,国外游资不断涌入我国,当人民币一旦升值,通过大量购入房地产,拉动需求市场,造成我国的房地产需求大于供给局面,推高房价后伺机抛售房屋从中获利,通过直接炒买炒卖房地产,推动房价上涨,对我国的经济产生非常不利的影响。图-4说明人民币升值伴随着房价上升。

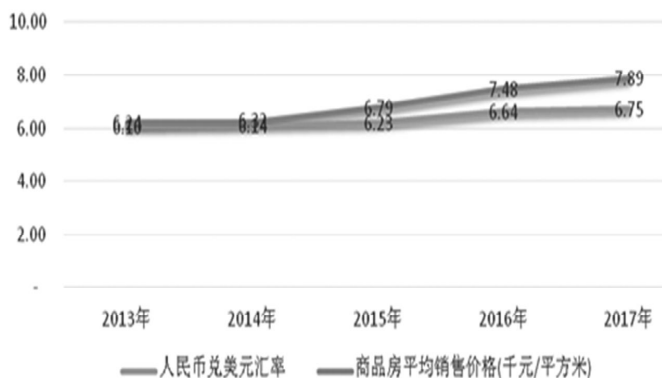


图-4 近五年我国人民币汇率与全国平均房价关系

### 2.4 货币供给量对房价调控的显著性影响

全国货币供给量增长率,在最近三年内,基本与商品房价格上涨保持了一致性(见表-1),货币供应增长速度快于房价增长速度,拉动房价的持续上升。利率代表购房的资金成本和投资收益,同样也影响购房者的购房需求和价格。

表-1 我国货币供应量增长率与房价增长率分析

| 项目               | 2015年  | 2016年  | 2017年 |
|------------------|--------|--------|-------|
| 货币和准货币(M2)供应量增长率 | 13.34% | 11.33% | 9.04% |
| 商品房平均销售价格增长率     | 7.42%  | 10.05% | 5.56% |

## 3 稳定房地产价格和防范金融风险的方法和原则

基于新常态下的房地产价格风险和金融系统风险,我国应完善房地产和金融风险防范体系的构建,对房地产市场运行状况进行全面、科学和系统的评价,从不同角度和不同层面对房地产价格及系统金融风险进行有效地监督,便于政府管理部门及时判断房地产市场运行态势,发现其中可能出现的金融风

险,进一步采取科学有效的风险防范策略,为政府完善风险调控政策提供判断依据。其传导路线见图-5。

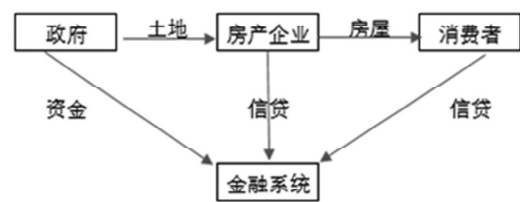


图-5 商品房价格体系关系

## 4 住房预警体系建立与政策措施

新常态下的房地产风险影响因素和相关指标数量非常多且差异非常大,结合以上评价指标的构建原则和控制方法,参照国际房地产风险预警与评价体系的经验,提高风险评价的有效性、科学性和可操作性,根据我国经济发展状况,考虑数据的可获得性和代表性,本研究将选取以下分类指标构建住房预警体系。

### 4.1 住房预警体系建立

#### 4.1.1 价格风险相关指标

房价上涨幅度与GDP增幅的比幅,这是一个相对比例指标,将房价变化与GDP变化的协调性有机结合一起,用 $\theta = RP \div RGDP$ 来表示GDP弹性与房价弹性的相关影响,RP表示房价增长率,RGDP表示国内生产总值增长率。两者之间的变化如表-2所示。

表-2 房价变化与国内生产总值变化分析表

| $\theta$                   |      | RP | RGDP | 变化区间 | 房价变化 | 期间     |
|----------------------------|------|----|------|------|------|--------|
| $\theta < 0$               | I    | 减少 | 增长   | 合理   | 不合理  | 强偏离    |
|                            | II   | 增长 | 减少   | 不合理  | 不合理  | 弱偏离    |
| $0 < \theta < 0.8$         | III  | 增长 | 增长   | 合理   | 合理   | 扩张性耦合  |
|                            | IV   | 减少 | 减少   | 合理   | 合理   | 扩张性负偏离 |
| $0.8 \leq \theta \leq 1.2$ | V    | 增长 | 增长   | 合理   | 合理   | 强负偏离   |
|                            | VI   | 减少 | 减少   | 合理   | 合理   | 弱负偏离   |
| $1.2 < \theta$             | VII  | 增长 | 增长   | 合理   | 合理   | 衰退性耦合  |
|                            | VIII | 减少 | 减少   | 合理   | 合理   | 衰退性偏离  |

#### 4.1.2 资金风险相关指标

房地产开发投资总额占GDP总额的比重是反映一个国家的房地产开发投资总额与同一段时期GDP总额的比值,它的合理性可以有效反映房地产开发投资是否会出现泡沫。参考范围如表-3。当指标在10%以内,以至于合理范围;当指标在10%-15%之间,处于房地产开发投资泡沫预警范围;当指标15%-20%之间,房地产开发投资泡沫开始显现;当指标达到或超过20%时,房地产业开始出现泡沫或很严重。

表-3 房地产开发投资总额与GDP占比表

| 房地产开发投资总额与GDP占比 | 是否合理 |
|-----------------|------|
| <10%            | 合理   |
| 10%~15%         | 预警   |
| 15%~20%         | 开始泡沫 |
| ≥20%            | 出现泡沫 |

#### 4.1.3 金融风险相关指标

房地产居民抵押贷款增长率 $\div$ 贷款总额增长率是居民抵押贷款增长速度的指标,如果房地产居民抵押贷款增长过快,就说

明金融机构通过过度信贷刺激居民不断购房, 加快对房屋的消费, 促使有购房意愿而没有购房能力的消费者去购房, 这极易引起供求关系的失衡, 导致房地产价格上升。一般认为此比率的合理范围在1~3比较适宜, 如果超过3, 则表明资金流向房地产业速度过快, 存在较大的泡沫。相关当局应当在指标为3时, 拉响房地产泡沫的预警信号, 为进一步采取措施做好预防准备。

#### 4.2 住房预警政策措施

房地产价格的快速上涨, 排除物价上涨的因素外, 政府应当进行市场监管和综合调控。首先应当对土地的供给和利用进行科学规划, 保证土地资源成本不能过快上涨。其次, 适当运用保障性住房土地供给机制, 对商品房的价格进行有效牵制, 控制房价过快增涨, 防止房价的异常波动。第三, 规范城市住房建设部门对房地产开发监督和审批机制, 坚决执行“房子是用来住的, 不是用来炒的”, 对房屋的用途、使用范围和房屋数量进行严格控制。

严格控制金融借贷规模, 防范房地产风险导致系统金融风险, 金融市场的稳定关系国民经济的平稳运行, 关乎伟大中国梦的实现, 在全面建成小康社会, 防范化解重大风险中, 系统性金融风险是最为重要的一点。由于房地产行业即价格的耦合性, 会导致系统性金融风险明显加剧, 防范和化解这一风险必须严格控制房地产开发信贷规模和房地产居民抵押贷款规模。

建立长效控制机制, 促进房地产市场健康发展, 采取温和的政策, 做好政府多监控少干预, 市场机制有效调控, 实现房价平稳回落, 使房价回归到理性, 建立长效控制机制, 健全评价和监督体系指标, 控制房地产市场风险, 保证金融市场

健康运行。需要整合四方面的力量, 政府-银行-企业-居民, 实现房地产市场和金融市场的健康、平稳、规范发展。

#### 注释:

①宗素涛, 孙昊. 城镇化对中国房地产业影响的实证分析[J]. 宿州学院学报, 2015(12): 30-33。

②本文所有数据来源于武汉市历年统计年鉴和中国统计年鉴。

③戴德梁行公布了《2018年第一季度全国住宅市场研究报告》, 报告显示, 今年一季度全国新建商品住宅销售均价达到了8275元/平米, 同比上涨8.7%, 房价第一次突破8000元大关。

#### 参考文献:

[1]熊亮亮. 房地产市场预警体系研究综述[J]. 经济师, 2019(2).

[2]安普帅, 段勤勤. 房地产税收与房地产价格关系研究[J]. 财务与金融, 2018(2).

[3]王子何. 关于武汉市房地产泡沫实证研究基[J]. 财务学习, 2018(2).

[4]苑申. 宏观金融变量影响房价波动的差异性研究[D]. 云南财经大学, 2018(5).

[5]陈建华. 货币政策对资产价格影响的时变特征研究[J]. 福建行政学院学报, 2018(3).

[6]汤爱丽. 我国房价波动对系统性金融风险的影响[D]. 上海社会科学院, 2018(6).

#### 作者简介:

霍爽, 男, 江汉大学商学院会计系, 讲师。

冷维娟, 兰州财经大学长青学院, 副教授, 最高学历: 硕士研究生, 研究方向: 艺术理论。