

### 社科院发布 2011 年《住房绿皮书》，提醒应警惕经济房地产化风险——

# 房价泡沫平均三成 明年或稳中有降

□据 新华社《北京晚报》

中国社会科学院和社会科学文献出版社上午联合发布了 2011 年《住房绿皮书》——《中国住房发展报告(2010-2011)》。绿皮书由中国社会科学院财政与贸易经济研究所、中国社会科学院城市与竞争力研究中心完成，属国家重大社科基金阶段性成果。绿皮书预测指出，2011 年预计住房市场继续调整，稳中有降；同时，明年我国经济面临滞涨风险，住房的投资作用将被弱化。

## ▶▶ 泡沫多 35 个大中城市平均为 29.5%

绿皮书通过对 2010 年 9 月全国 35 个大中城市二类地段(城市一般地段)普通商品住宅集中成交价的对比分析发现，普通商品住房平均房价泡沫为 29.5%，其中有 7 个城市泡沫成分占实际价格比例在 50% 以上，11 个城市泡沫成分占实际价格比例在 30%~50%，8 个城市泡沫成分占实际价格比例在 10%~30%，9 个城市泡沫成分占实际价格

比例在 10% 以内。

泡沫指数最高的前 7 个城市分别是福州、杭州、南宁、青岛、天津、兰州、石家庄。这些城市的泡沫成分均占实际价格比例的 50% 以上。

泡沫较高，泡沫成分占实际价格比例在 30%~50% 的城市有北京、深圳、武汉、长春、宁波、哈尔滨、大连、贵阳、上海、郑州、成都。

## ▶▶ 压力大 过半城市百姓买不起房

绿皮书指出，按照国际通行的做法，月度偿付率的最高线是 30%，超过这个线的家庭属于低收入家庭，这类家庭一般要采取租房而不是买房的做法。如果参照国际通行做法，目前国内绝大多数城市的月度偿付率都超过了最高线，只有呼和浩特和重庆等少数城市是例外，在近两年的时间里，月度偿付率在绝大多数月份保持在 30% 以下。

而我国银监会的规定是，月度偿付率不能高于 50%。如果参照此标准，长沙、济南、南京等近一半城市在大多数月份里符合中国银监会的规定。

月度偿付率较高的城市主要集中在北京、深圳、上海、广州等一线城市。最高的是北京，大多数月份的月度偿付率竟超过 100%。绿皮书认为，这样高的比重部分原因可能是北京房地产市场的投机成分过重，将房价推高到本市居民无法承受的地步。

## ▶▶ 观望浓 租房者压力日增

绿皮书指出，2010 年以来，在房价普遍大幅上涨以后，更多居民认为房价“过高、难以接受”，而且随着住房调控政策的出台，房价上涨预期总体也有所弱化，持币观望静待购房时机成为大部分人的选择。

与此同时，住房租赁者支付的房租激增，承租压力日重。2010 年上半年以来，全国住房租赁市场成交量有所增加，租金

水平出现较大增幅。部分中介因为房屋买卖生意下降，从房主处收租房子做“二房东”；大规模拆迁和部分买家转入租赁市场也是推高房租的因素；而高价购买住房导致出租成本增加以及政府缺乏租金管理应该是更为根本的原因。对许多住房消费者来说，住房问题已经出现“买不起”兼“租不起”的困境。

## ▶▶ 抢地盘 六成上市公司涉足房地产

绿皮书指出，近年来，房地产市场呈现出爆发式增长的势头，A 股上市公司中，涉及房地产业务的公司数量直线上升，仅 2009 年就有近 30 家房地产公司通过定向增发资产置换方式借壳上市。

房地产业务已成为 A 股市场分布最广泛的行业，不仅房地产类上市公司为数很多，而且涉足房地产领域的非地产公司也

为数很多。据统计，按照深、沪两市分类的 20 个行业中，除去房地产、金融保险以外的全部 18 个行业中都有行业内公司涉及房地产业务。

其中，通过股权投资和关联企业直接涉足房地产业务的上市公司(含房地产业上市公司)802 家，占 1300 多家深市 A 股主板和沪市 A 股上市公司的 60.53%。

## ▶▶ 牟暴利 去年行业毛利润率 55.72%

绿皮书分析了许多企业集中投资房地产行业的原因：一是相对较高的行业毛利润率，2009 年，即便遭受金融危机的冲击，我国房地产行业的平均毛利润率仍高达 55.72%。二是预售制降低资金门槛，方便风险转嫁。三是民间投资渠道窄，经营环境差。

为此，绿皮书提醒，当前中国应警惕经济房地产化风险。首先，经济房地产化将导

致社会资源短期向单一行业集中，从长远看会削弱上市公司的竞争力；其次，房地产行业涉及其他 60 多个行业，尤其对钢材、水泥等需求量巨大，房地产业的发展将刺激这些产能过剩的行业产能扩大，不利于转变经济发展方式；最后，经济房地产化将助长投机心理，吞噬企业家精神，掏空未来 30 年中国经济增长的基础。



# 洛阳人 看洛阳手机报

权威、专业、及时、准确

- 洛阳手机报由洛阳日报报业集团精心打造萃取本地、国内、国际新闻资讯，时尚实用，服务贴心。
- 洛阳手机报本地新闻资讯内容丰富总量占到了 60% 以上

- 移动用户发送短信 LYD 到 10658300 订阅，3 元/月。不收 GPRS 流量费。
- 联通用户发送短信 712 到 10655885 订阅，3 元/月。不收 GPRS 流量费。

