

高房价已成消费扩张的主要障碍

■ 梁 达

对于急需购房者而言，国家统计局发布的数据使他们企盼房价下降的想法落空。

10月，全国70个大中城市房价同比上涨3.9%，比上月提高1.1个百分点，这是今年的最大同比涨幅；环比涨幅也高达0.7%，且已连续8个月上涨。本已高企的房价不降反升，令众多欲购房者大失所望。

众所周知，在当前外需减弱、出口大幅萎缩的大背景下，迫切需要扩大内需，促进消费。尽管目前我国消费环境不断改善，消费需求保持稳定增长，但居高不下的房价正从多方面影响消费需求。

第一，阻碍居民消费的转型升级。目前我国城乡居民正处于向更高层次的消费升级中，迫切需要清除不利于消费扩张的障碍，而目前高房价至少会在两个方面抑制消费快速增长：一方面，高房价让许多人沦为房奴，在沉重的房贷压力下，对这部分家庭的未来消费产生巨大的挤出效应。一般住房消费者的大部分收入将用于房贷月供，不仅会导致其日常消费全面萎缩，而且还会影响到他们的人力资本提升，最终将导致这部分家庭的收

入水平固化和消费能力的削弱。另一方面，高房价改变了人们的预期，增加了预防性储蓄需求，使多数人谨慎消费甚至不敢消费。房价的过度上涨导致众多中低收入阶层在城市住宅资源方面逐渐边缘化，只能望房兴叹。不少地方的房价大大偏离民众的实际购买力。

第二，影响促消费政策效应的发挥。近些年国家和地方政府出台了一系列扩内需、促消费的政策措施，如家电下乡、以旧换新等，但由于高房价使得不少居民紧捂腰包，要么还房贷，要么攒钱买房，无法顾及众多的优惠消费政策。过高的首付款和月供支出明显挤出了工薪阶层的消费需求，绝大多数购房者纷纷削减了其他商品和服务的消费。这削弱了我国刺激内需的政策效果，成为扩大居民消费需求的障碍之一。

第三，不利于消费结构的优化。从居民消费支出结构上看，食品消费在居民的支出结构中逐年下降，而居住消费逐年上升。1978—2008年，在城镇居民支出结构中食品消费的比例从57.5%下降为37.9%，农村居民支出结构中的这一比例从67.7%下降为

43.7%。而居住消费占居民支出比例，城镇居民则从1981年的1.39%上升到目前的30%左右，农村居民从1978年的3.16%上升到现在的17.8%。对于居民来讲，特别是农村向城市和城镇转移的居民，居住消费支出的压力，远比食品消费的支出压力大得多。

第四，房价收入比过高花去了两代人甚至几代人的积蓄，严重削弱了消费增长的后劲。国际上通常以“房价收入比”来衡量房价总水平的高低。以北京为例，核心区域的房价收入比达到22:1，已明显高于东京、伦敦和温哥华等其他国际性大城市。从北京和上海等地方的住房绝对价格水平来看，也已超过了美国和日本的国际大都市。但是，美国和日本的人均收入是我国的数倍甚至数十倍，如果再考虑汇率因素的话，我国部分城市的房价已经高得离谱了。高企的房价，对于住房的一般消费者来讲无疑是一个沉重的负担，基本将他们挤出了市场。如果他们想买房，就要靠几代人的储蓄积累及家庭的未来收入。这样购买住房，不仅限制了其后续的住房装修及家具等消费能力，还会引致几代人即时消费能力的全面下降。据国家信息

中心报告分析,1998—2006年,以现价计算的城镇居民人均可支配收入平均增长10.2%,而现价住宅销售总额的增长却达到32.6%。由于预期房地产价格将会继续大幅上升,许多家庭只好抑制其他消费,以积攒购房首付和支付月供。

第五,影响城市化进程,进而冲击经济发展。房地产的繁荣对城市化进程功不可没,不仅仅带来了人口的积聚、服务业的发展以及城市规模的扩展和环境的优化,也带动了巨大的投资、相关产业的发展以及政府收入增加,从而刺激基础设施建设和社会保障的完善。但如果房价增长过快,会削弱人们的需求能力,阻碍城市化进程。我国正处于城市化的初始阶段,大量需要在城镇购买房屋的是从农村向城镇转移的农民工家庭,而我国

目前的城镇人均可支配收入不统计他们的收入,房价与他们的收入相比,2007年高达16倍以上,使他们很难进入城市,成为新市民。

第六,加剧了地区之间和居民之间的贫富差距。目前房价大幅增长,特别是一些大中城市房价增长过快,意味着财富以货币和固定资产的形式向经济发达、居住环境较好的地区集聚,向少数高收入者,特别是投机购房者和房地产商手中集聚。与此同时,大部分居民、经营者的收入和财富则变相缩水,收入差距进一步拉大。这在一定程度上加重了我国收入分配的不平等状况。

需要指出的是,为了与国际统计接轨,在统计意义上,我国居民的购房支出不计入居民的消费支出,而是作为投资品。从实际的情况来看,居民购

买住房却是他们最大的一份消费。这种背离很容易误导政策决策。

总体而言,我国房价的持续上涨正在侵蚀着政府为扩大内需而出台的一系列经济刺激政策的实施效果,高房价现象的长期存在必然会对居民消费产生严重的负面影响,挤压居民的即期和潜在消费能力。

目前,我国房价回归理性已经刻不容缓。合理的房价是政府调控的目标,房价有涨有跌符合市场经济规律。适当下调房价有利于房地产业长期健康稳定发展。我国房地产调控应坚持“稳”字优先,把改善供给和稳定需求作为政策调控的重中之重,既要防范由多重因素叠加导致市场出现过

度调整,也要促进房价理性回归。

(作者单位:国家统计局)
责任编辑 刘慧娴

PHOTO NEWS

图片新闻



安徽合肥:

开展政府债务信息化管理系统培训

为推进投融资和债务管理工作,安徽省合肥市财政局近日组织开展了政府债务信息化管理系统培训。通过培训,提高财政工作人员运用政府债务信息化管理系统的技能,实现对全市政府投资项目资金及政府债务的全面统计分析和监控,进一步加强全市各级政府债务的高效、动态管理。

(虞胜军 摄影报道)