

# 中国房地产泡沫会破裂吗？

本报特约撰稿人：佳木

近几个月来，关于中国房地产的消息层出不穷，引起中国国内极大的反应和中外媒体的广泛关注。本文在此简单描述发生的事件，介绍房地产泡沫及原因，分析和讨论与房地产相关的问题。

## 有关事件

**债务危机：**今年下半年，中国多家房地产公司出现巨额资金违约问题，其中包括恒大、花样年、佳兆业等多个行业巨头，涉及的金额达几千万到上亿元人民币。债务危机引起债权人公开抗议、房屋建设停工、房企股价暴跌或被停牌等公共事件。

**房市低迷：**在今年“金九银十”期间，房产公司的房屋销售量减少20-30%。多个三四线城市发布“限降令”，以阻止房价下滑的趋势。今年下半年中国土地拍卖收入下降，降幅8月为17.5%，9月为11.15%。从6至10月，40%的拍卖土地被撤回或没有投标者。这些都表明目前中国的房地产进入低谷期，可能出现断崖式的下降。

**房产税：**10月24日，中国人大常委会授权国务院在部分地区开展房产税改革试点工作。这是继10年前上海、重庆房产税试点后的扩展。预计这项工作将用五年时间在十个大中城市完成。具体的细节和详情尚未公布。

**网上房产交易：**10月28日，上海率先开通“手拉手交易网签”平台，二手房买卖双方可以无中介进行房产交易。这将对于房地产中介行业产生冲击和影响。

## 房地产泡沫及原因

中国的房地产泡沫并非危言耸听，而是中国官方和国内外媒体公认的。可通过下面一些数据对其状况略窥一斑。据报道，2020年中国房地产总值为62.6万亿美元，是同年GDP的4.25倍，是美国的近2倍、日本的6倍。中国现空置房屋约有1.3亿套，所有住房可供33亿人居住。虽然全国人均住房率已达102%，但城镇居民住房拥有率为70%。拥有2套和3套住房的家庭分别超过30%和10%。中国人财产的60%在房产上，远高于美国人的25%。从房价收入比上来看，世界前10个城市，中国占7个。前3位的香港、深圳和北京高达46.3、43.5和41.7。也就是说，每个家庭需要全部四十多年的收入才可买一套房子。房价高和人口多的东京只有14.7，远低于中国二线城市南京29.3和杭州25.9。

造成中国房地产泡沫原因是多种的，现简述如下。其一，土地财政制度促进了房地产的膨胀。土地财政是指地方政府以土地开发获得财政收入的方式，包括土地出让金和土地有关的税收（如房产税、土地增值税、耕地占用税等）。自1994年中国实行分税制改革以来，土地财政成为地方政府的主要财政收入。虽然2018年分税制被取消，但土地财政依

然是地方政府主要经济来源。2020年中国土地财政收入为8.4万亿人民币，比上年增长15.9%，占地方预算的90%，相当于全国总税收的54.5%。毫无疑问，土地财政是推动房地产过热的主要原因之一。其二，房地产投资是推动地方经济发展的催化剂。房地产的建设可带动建材、装修、居家消费等多个行业，促进当地的经济增长，也可使地方的GDP提高，并成为领导人的政绩。因此，各级政府都在不遗余力地发展房地产业。然而，房地产热也滋生许多腐败，包括批地、倒卖土地等。腐败官员和不法商人在房地产市场的合作也间接地推动了地价和房价的飙升。其三，与理财观念有关。近二十年中国房价成数倍增长，其中一线城市北上广深房价上涨了5~9倍。炒房获得高额利润，买多套房作为投资已成为许多先富裕起来的中国人的首选理财项目。百姓大量投资房地产无疑加剧房地产泡沫的形成。其四，与部分房地产公司发展策略有关。通过银行借贷、发行债券和预售房屋等经营方式是房企利用金融高杠杆的主要发展方式。这种策略促进房地产市场迅速扩张，然而，它也带来巨大的风险。如果一旦出现资金链断裂，将会发生房企倒闭的危机。这种策略为房地产泡沫的破裂种下了祸根。

## 分析和讨论

**房地产泡沫破裂与否：**尽管今年多家房地产公司出现了大量的债务危机，但是到目前为止并未出现房企倒闭和破产的风波。这或许是暴风雨来临的前夕。拥有巨额债务的房地产公司采取的出售资产、裁减员工和压缩建设项目等自救措施只是权宜之计，阻挡不了公司崩塌的趋势。政府是否出手援助才是避免房地产泡沫破裂的关键。政府将面临进退两难的境地。任个别房企的倒闭，将会引起连锁反应，损害经济的发展。房地产业的债权纠纷会产生社会动荡。中国人的大部分财产集中在房产上，一旦出现房地产崩盘，引起的社会反应将难以想象。政府如果继续给予房企金融支持，会使房地产泡沫进一步扩大。如何避免房地产泡沫破裂或泡沫继续扩大，如何化解房地产危机使它软着陆已摆在政府面前，也成为考验领导人的智慧和解决问题能力的试金石。

**房产税：**房产税的征收触及到炒房客和房屋囤积者的利益。这些人许多是社会的精英、权贵和各级官员。因为自身的利益，他们不希望推广房产税。在上海和重庆的首轮房产税改革试点已经进行了10年。其中上海主要是针对拥有多套房产的居民，重庆是对有豪宅的居民。但是，这两个城市高昂的房价和炒房并没有得到有效的控制。本次新房产税试点消息传出



后，一些个人或公司立即抛售房产，如上海浦城小区93套房和苏州10套别墅被户主一次抛出。这说明本次试点将会不同于以往只是“雷声大雨点小”，可能会动真格，不顾影响强推房产税。房产税可增加政府财政收入，为政府在城市土地资源逐渐枯竭后开辟一条新的财源。地方政府的土地财政收入将由过去拍卖土地使用权转变为收取房产税，以缓解地方政府日益增加的财政压力。最近开展的扩大房产税试点与中央提出的共同富裕、防止两极分化和“房住不炒”的政策是一脉相承的。这也是贯彻和落实最高指示的具体行动。然而，开征房产税也存在一些争议。与美国和西方国家不同的是，中国的土地归国家所有，即土地公有制，个人和企业只有房产的所有权，没有土地的所有权和买卖权。住宅的土地使用权期为70年，期满后需续约。因此，房产税的征收被认为有不合理之处，因为租个70年地产，还需要交税。不像美国，房产和地产都归个人所有，可以自由买卖，交税是理所应当的。交房产税也被认为是重复收税，因为在买房时已交土地使用费。有批评者认为房产税可成为地方政府的“钱袋子”，不应该是地方政府主体税种。美国的房产税主要用于教育和公共设施，如学校和图书馆的开支和建设，而政府的收入主要来自企业、商业和消费的税收。也有观点认为，一旦全面征收房产税，将引起房地产业萧条，严重损害中国经济。因此，有报道说本次房产税试点的城市由原定30个改为10个。总之，房产税的影响将在其实施后不久的将来全面显现。

中国的房地产经过二十多年的发展已成为国家经济的支柱产业，也和国计民生息息相关。现在该产业正处在一个转变的阶段，如果出现危机，将冲击中国和世界的经济。中国领导人有能力让房地产泡沫安全着陆吗？世界将拭目以待。

本文仅代表作者个人观点，不代表本报立场。