

精明理财 快乐一生

# 大众理财 | 顾问®

## POPULAR FINANCING

2014年  
第05期  
总第371期  
零售价12元

P26 **货币市场基金：高收益之路能走多远**

P76 开给月光族的药方

P84 **年收入百万元家庭理财规划**

P90 少林健弘：  
三炷檀香说人生



# 莫让重疾 压弯腰

华泰人寿新推百万康宁健康保障计划

官方微信



ISSN 1672-5964



9 771672 596146

05 >

# 读懂中国房价

文/陈建邦

近年来，中国的房价增长速度过快，远远超过人均国民的年平均收入增速，不仅极大影响到城市居民的生活质量，也是整个国民经济持续平稳发展的不稳定因素，房价问题已经成为引起广泛关注的重要经济和社会问题。影响房价的因素，总体可以概括为：资金、供求、利率、政策、投机性、预期和人为操控。

## 资金

从宏观经济角度分析，货币超发不仅会导致资产泡沫，也是目前通胀的主要原因。弗里德曼的货币学基本原理认为，广义货币供应量适度超发，高于GDP增长也是合理的。此货币学原理成了众多国家央行奉行货币供应的指导准则，中国央行也不例外。为了防止货币贬值，这些热钱自然流向回报较高的实物上。从过去10年的投资回报看，以房地产为代表的实物储蓄的投资回报率远高于以银行存款和股票投资为代表的金融储蓄的投资回报率。中国房地产市场就成为了这些过剩热钱的出路。

## 供求

房子需要时间建，供给较无弹性，但需求却可以突然地以级数增长。

国家统计局发布的2010年第六次全国人口普查结果显示，中国大陆人口共13.397亿，与2000年第五次全国人口普查相比，10年增加7390万人，增长5.84%。如此庞大的人口基数给房屋供给造成了巨大的压力。计划生育以及独生子女的出现，家庭人口基数变小，随着分裂出来的家庭数量增加，自住房的需求量也增加。

城镇化促进了居住需求。未来20年，随着国家继续推进城镇化发展，中国还将有2亿~3亿农村人口转变为城市人口。其中，由于大城市的经济、文化、生活质量等方面的优势，将继续吸引农村人口



陈建邦博士，现任中国注册理财规划师香港分会主席、世界经理学会主席、领先环球投资有限公司执行董事、香港专业秘书学会主席、美国酒店业协会董事

涌入，使得房屋需求持续增长。按照未来的城镇化发展势头，城市外围继续扩大，房价上涨速度依然较快。

由于虚假的需求造成供求关系失调，使得房价高于房屋真实价值的正常波动范围，即这种高价不是由于真正的需求引起的，而是由于虚假的需求（如投资、投机）引起的，即形成了房地产泡沫。

## 利率

在当今银行利率长期处于超低息的环境下，食物、原材料、人口通胀增加。大家深知，把钱存在银行里就等于眼巴巴看着钱贬值。为了跑赢通胀率，聪明的投资者会把资金投放于回报较高的房地产市场。此举增大了房屋需求，刺激了房价的提升。

## 政策

李克强总理大力提倡城镇化，扩大内需。政府的目标是使房价保持合理、稳定增长。面对过热的房地产市场，政府采取了限购、收紧房贷、加码交易税等措施控制房价。目的在于挤出投资、投机等不合理购房需求，有利于去房地产泡沫化，使房地产市场回归真正居住需求，促进房地产稳健发展

## 投机性

改革开放之后中国经济发展的特点是什么？答案是“快”。在快餐文化盛行的今天，请问怎样在能赚钱快呢？答案就是“炒”。小至炒限量球鞋，大至炒股票，炒楼。平民百姓炒，大企业炒，上市公司转型炒卖物业，地方政府、大小地产商一起炒。在这种环境下，房子的价格翻了几番。

## 预期

理性的投资者绝对不会妥协于高通胀和负利率环境。如果房价涨幅预期较高，大量投资重复把需求推高，把价格不合理性推高。但预期也容易受信心影响，从而一下改变。如国际、国内环境发生改变，就可能使得投资者信心顿失。

## 人为操控

房地产业就跟烟草业一样是一个暴利行业，成本低却能卖出高价。房地产是政府管制行业，从土地出让、规划审批到销售，各个环节都能充分看到政府的情影，这就为某些地方政府打开了方便之门。如果房价下跌、地价下降，地方政府的利益就会直接受损。

本文编辑：王涛，如对本文有任何意见或其他精彩观点，请加大众理财顾问读者QQ群：320168318进行即时交流