

文章编号:1005-0523(2009)06-0124-05

# 全球金融危机下江西房地产业的发展

杨璐,史焕平

(华东交通大学 经济管理学院,江西 南昌 330013)

**摘要:**探讨了全球金融危机爆发后江西省房地产业的发展情况。从金融危机爆发至今,江西房地产市场经历了两个时期,一个是从2008年9月至2009年2月的低迷期;另一个是2009年3月以来市场回暖时期。首先通过商品房销售面积、竣工面积、均价以及房地产开发企业投资及其增速等指标的变化来说明金融危机对江西房地产市场的影响,其次解释了江西房地产市场回暖的原因,最后对处在后金融危机下的房地产市场的发展提出了一些建议。

**关键词:**金融危机;房地产;回暖

**中图分类号:**F293.3

**文献标识码:**A

2008年下半年开始的这场由美国房地产泡沫引致的金融危机对全世界的影响是巨大的。金融业和房地产业从某种意义上来说是对孪生兄弟,因此房地产业在这次全球金融危机中受到了显著影响。金融危机对房地产业的影响,主要通过影响宏观经济增长进行传导。愈演愈烈的金融危机从投资、消费、出口三方面直接或间接影响着我国经济增长,重叠我国经济周期调整,导致经济增长短期存在过快下滑的风险,带来居民收入增幅下降、失业率上升、股票市场财富缩水、房地产业企业家信心指数大幅下降等,都会促使房地产市场持续调整。另外,对于房地产行业来说,市场预期也是非常重要的。当宏观经济增长减缓甚至停滞时,消费者对经济增长的信心减弱、对房价下调的进一步期待等都会对房地产市场形成更强的调整预期<sup>[1]</sup>。就我国房地产业而言,早在金融危机爆发前政府已经对过热的房地产业进行了宏观调控。金融危机爆发后,集资金密集型、技术密集型、劳动力密集型于一身的房地产业更是受到了宏观调控政策积累效应和金融危机波及效应的双重打击<sup>[2]</sup>。

## 1 金融危机爆发后江西房地产市场的瞬时反应

### 1.1 金融危机增加了房价下降的预期

受到全球金融危机的影响,国际市场的消费需求明显减少,世界各国对我国的出口需求大幅降低,导致我国沿海城市大量出口加工型企业倒闭、失业率上升。出口是拉动我国经济发展的三驾马车之一,对经济增长的贡献很大,在GDP中占大约35%。2008年前三季度我国经济增长率为9%,但由于出口受到影响,第四季度经济增长率只有6.8%。经济不景气必将导致普通居民收入下降或未来收入的不确定性增强,而收入水平的下降将加重购房者的观望情绪,也就是说增加了其对房价下降的预期。

### 1.2 商品房价格有所下滑

2008年9月之前,一系列的宏观调控政策已经使江西省商品房销售价格的上升趋势有所回落。金融危机爆发后,江西房地产市场形式更加严峻。根据江西省统计局的内部资料(表1)可知,2008年前9个月,商品房销售均价虽基本呈现上升趋势,但增幅越来越小。2008年10月起,商品房销售均价开始有所下跌。10月商品房均价为2176元/平方米,11月降至2162元/平方米,到了2008年年底,虽然商品房销售均价上升至2194元/平方米,但是增幅仅为4.1%,远远小于前两个月的增幅。进入2009年1-2月,房价继续下滑,由2008年底的2194元降至2180元。因此,从总体上来说,金融危机爆发后,整个江西房地产市场的销售均价是有所下滑的。

收稿日期:2009-09-07

作者简介:杨璐(1988-),女,江西抚州人,硕士研究生,研究方向为产业经济学、金融产业。

表1 2008年各月全省商品房每平方米销售价格情况表

时期	每平方米商品房销售均价/(元/米 <sup>2</sup> )			2008年比2007年 同期增幅/%	2007年比2006年 同期增幅/%
	2008年	2007年	2006年		
1-2月	1 905	1 885	1 736	1.1	8.6
1-3月	1 958	1 862	1 542	5.1	20.8
1-4月	2 033	1 815	1 679	12.0	8.2
1-5月	2 073	1 900	1 720	9.1	10.5
1-6月	2 147	1 919	1 721	11.9	11.5
1-7月	2 183	1 922	1 668	13.6	15.2
1-8月	2 160	1 937	1 657	11.5	16.9
1-9月	2 192	1 962	1 681	11.7	16.7
1-10月	2 176	1 960	1 678	11.0	16.8
1-11月	2 162	1 956	1 675	10.5	16.7
1-12月	2 194	2 108	1 708	4.1	23.4

### 1.3 房地产商的资金链更为紧张

金融危机后,经济前景黯淡,市场流动性不足。虽然金融危机后中国人民银行连续5次下调了利率和存款准备金率,但面对房地产商目前的处境,银行为了控制风险,必然对房地产商紧缩信贷。08年江西省房地产开发企业国内贷款数仅为92.28亿元,比2007年减少了5.7%,其中银行贷款资金为89.60亿元,占全年全部到位资金的14.71%,比2007年减少了5.2%。加之江西房地产企业自身资产负债率高,自1995年以来江西房地产开发企业的资产负债率均在65%以上,这表明江西房地产开发企业的自身实力不强,而房地产开发又是一项高投入的经营活动,这就造成近六成的房地产开发投资资金来源于银行,对银行资金依赖过大。在销售疲软的情况下,房地产企业资金损失严重,若再不加速回笼资金,就只能通过借新债偿还旧债,或从股市圈钱的方式来偿还到期资金,但在当前股市也震荡不定的环境下,股市融资也相当困难,从这个层面上说,房地产开发企业的资金链压力越来越大,并且存在着一定的负债风险。

### 1.4 金融危机使江西房地产开发的速度放缓

金融危机后,一方面房地产商的投资风险增大,另一方面自身所遇到的资金及存量房销售方面的问题使得房地产商的开发步伐大为放缓。从江西省统计局的内部资料(表2)可以看出,2008年12月份到2009年的一季度,江西省新开发土地面积、房屋竣工面积、商品房销售面积指标相比去年同期都有了大幅度下降,这充分说明金融危机后江西省房地产市场景气度下降,房地产商的开发明显放缓。但从房地产开发投资及其增速来看,虽然2008年12月房地产开发投资同比增加25%,但增幅与2008年前几个月相比却是下降的。2009年前3个月,投资增速仅维持在0.8%,是继2004年以来的最低水平。

表2 2008年2009年一季度江西省房地产面积对比表

分组指标	2009年1-3月	同比增幅/%	2008年1-12月	同比增幅/%
新开发土地面积	114.53	-32.8	2 418.81	-7.5
房屋竣工面积	-	-	1 245.64	-23.4
商品房销售面积	253.8	-3.5	1 464.55	-32.7
房地产开发投资	84.78	0.8	544.32	25.0

注:销售面积单位为万平方米,房地产开发投资单位为亿元

### 1.5 政府、房地产商、购房者之间的博弈更加激烈

房地产作为支柱产业,为开发区人流、物流的聚集,改善居民的居住条件,带动相关产业发展以及拉动经济增长做出了重要贡献。金融危机后房地产业的加速低迷不管是对经济发展还是地方财政收入都影响颇大。目前房地产开发企业的情况是,一方面房地产开发商把房价顶到天花板上不下降,另一方面又大叫房地产市场出现危机,自身生存困难,呼吁政府救市。然而,大多数的购房者对2008年10月以来的救市

政策颇为不满,他们认为政府的救市政策实际上是在救房地产商,这无疑增加了购房者持币观望的砝码。由于信息不对称,市场各方对房价的分歧很大,博弈更为激烈。也就是说,目前国内房地产市场最为重大的问题是,一方面房地产开发商手上持有大量的住房而不降价销售,但大叫要政府救市;另一方面绝大多数居民由于房价太高没有支付能力进入这个市场。如果房地产市场的价格得以调整或下降,下降到绝大多数居民的支付能力水平上,那么中国的房地产市场问题就会迎刃而解。

## 2 江西省房地产市场持续低迷后出现拐点

2009年3月,就在所有人都以为房地产市场会持续低迷的情势下,房地产市场却和我们开了个玩笑。国内房地产市场非但没有经历有效调整,反而走入了更深的房地产泡沫陷阱<sup>[3]</sup>,江西省房地产市场也不例外。无论是从商品房销售面积还是房地产企业开发投资数额以及商品房销售均价来看,整个江西房地产市场都呈现出回暖趋势。

### 2.1 商品房销售面积以较快速度增长

2009年年初开始,处在萧条时期的江西省商品房销售开始有所起色。如表3所示,2009年1-2月商品房销售总面积达到127.23万平方米,虽然与去年同期相比仍然呈现下降趋势,降幅为12.6%,但与2008年后几个月相比降幅稍有回落。1-3月销售面积为253.8万平方米,降幅仅为3.5%,而2008年1-3月的销售面积与2007年的同期相比降幅达到21.1%。从4月份开始,商品房的销售面积真正出现回暖趋势。1-4月商品房销售面积达417.99万平方米,同比增加9.7%,5、6月底销售面积同比增加18.8%和23.6%,2009年1-7月,江西省商品房销售面积已达到985.39万平方米,增幅竟升至40.1%。由此可见,江西省房地产市场的又一个春天即将到来。

表3 金融危机后江西省商品房销售情况<sup>[4]</sup>

时期	商品房销售面积/万平方米	同比变动/%
2008年1-9月	916.49	-25.7
2008年1-10月	1 011.00	-27.4
2008年1-11月	1 099.15	-29.5
2008年1-12月	1 464.55	-32.7
2009年1-2月	127.23	-12.6
2009年1-3月	253.80	-3.5
2009年1-4月	417.99	9.7
2009年1-5月	582.25	18.8
2009年1-6月	775.10	23.6
2009年1-7月	985.39	40.1

### 2.2 商品房每平米均价一路上扬

在商品房销售情况不断好转的牵引下,房价也不甘示弱,俨然呈现出一片繁荣的景象。金融危机爆发后,江西省商品房每平米均价立即呈下降趋势,这种趋势从2008年10月一直延续到2009年2月。从2009年3月份开始,房价开始一路上涨。从最初每月以几十元的速度增长到近几个月的每月以近百元的速度增长。如表4所示,至2009年7月止,江西省商品房每平米的销售均价已上升至2459元,与2008年10月相比,足足增长了283元。根据市场均衡原理我们可知,造成房价上涨的其中一个原因就是市场需求增加了,也就意味着金融危机爆发后房地产市场出现拐点了。

### 2.3 房地产开发企业逐渐重拾投资热情

受到全球金融危机的影响,我国政府为了防止中国“次贷危机”的出现,立即收紧了房地产开发商的贷款数量,使得房地产开发商在资金链方面受到了沉重的打击,投资热情也不再高涨。如表5所示,尽管在金融危机爆发后的几个月里,房地产开发企业完成的投资与去年同期相比仍有上升趋势,但是增幅越来越小,仅维持在25%左右,而金融危机爆发前最高增幅曾达到31.4%。2009年3月,尽管投资增速仅维持在

0.8%,但是在后几个月中增幅不断呈现上升趋势。截止到2009年7月,江西省房地产开发企业已完成投资281.8亿元,增幅达到8.5%。这充分说明房地产开发企业的热情并未泯灭,反而对整个房地产市场充满信心。

表4 金融危机后江西省商品房平均每平米销售价格概览<sup>[4]</sup>

时期	商品房均价/(元/米 <sup>2</sup> )
2009年1-3月	2 298
2009年1-4月	2 411
2009年1-5月	2 426
2009年1-6月	2 447
2009年1-7月	2 459

表5 2008-2009年7月房地产开发企业完成投资及增速情况<sup>[5]</sup>

时期	房地产开发企业完成投资/亿元	同比变动/%
2008年1-2月	39.71	27.6
2008年1-3月	84.10	24.8
2008年1-4月	123.78	27.5
2008年1-5月	167.89	31.4
2008年1-6月	219.50	29.8
2008年1-7月	259.65	26.8
2008年1-8月	302.94	29.5
2008年1-9月	346.05	29.3
2008年1-10月	390.63	26.6
2008年1-11月	435.16	24.3
2008年1-12月	544.32	25.0
2009年1-2月	44.57	12.2
2009年1-3月	84.78	0.8
2009年1-4月	124.84	0.9
2009年1-5月	171.22	2.0
2009年1-6月	232.90	6.1
2009年1-7月	281.80	8.5

### 3 江西省房地产市场出现回暖趋势的原因

究竟房地产市场为何会出现回暖趋势,笔者认为,主要是存在以下3个原因:

#### 3.1 政府政策的推动作用

金融危机爆发后,不论是国内经济还是国外经济都遭受到巨大的打击。在金融危机的笼罩下,我国政府为了稳定国内的经济形势,改变了政策取向:由之前相对从紧的货币政策和财政政策(一保一控即保持经济平稳较快发展和控制物价过快上涨)到现在为了振兴经济而相继推出的一系列的宽松的货币和财政政策:2008年11月9日,为了进一步扩大内需,促进经济发展,政府制定了4万亿强力提振经济的政策;2009年1月6日中国人民银行工作会议确定09年工作即适度增加货币、信贷总量以及2009年以来政府制定的一系列税收优惠政策和社会保障措施等等都在一定程度上使得房地产业惊奇地出现了回暖趋势。其中,中国人民银行的增加货币、信贷总量这一政策导向是促使房地产市场升温的主要原因。如下表所示,受到政府刺激信贷政策的影响,2009年上半年江西省的贷款总量达5783亿元,与去年同期相比增长了37%。信贷总量的增加一方面缓解了房地产开发企业资金链的紧张程度,另一方面为购房者也提供了些许便利,提高了购房者的支付水平,最终也就推动了房地产市场的发展。

表6 2009年江西省贷款总量<sup>[6]</sup>

时期	贷款余额/亿元	同比变动/%
2009年1月	4 885	18.7
2009年1-2月	5 061	21.3
2009年1-3月	5 306	26.0
2009年1-4月	5 406	26.3
2009年1-5月	5 489	31.7
2009年1-6月	5 783	37.0

### 3.2 刚性需求及投资性需求的释放

2008年下半年,受到金融危机的冲击,商品房的成交量以及价格普遍下降。就江西房地产市场而言,2008年商品房的销售直降32.7%。在这种情况下,购房者的观望气氛越发浓重。一部分本来在去年要买房的受到了压制,等了一年后,现在要释放。加上2009年3月开始,商品房每平米销售均价的持续上扬,使得许多购房者担心市场陷于通货膨胀的紧张气氛中。就真实的购房需要而引致的刚性消费需求来说,由于担心货币大幅贬值而提前采取购房行动,这是一种趋利避害意识的正常反应。而对于投资性购房需求来说,在通胀来临前进行购房,更是一种进行风险对冲的理性选择。

### 3.3 部分游资和信贷资金进入房地产市场

我国经济受到全球金融危机影响充分表现在实体经济受到沉重的打击。虽然政府出台一系列刺激经济的救市政策,我国的实体经济仍然面临严重困难。今年上半年,国内生产总值7.1%的增长速度,是自1992年以来同期的最低增长速度,比1998年上半年7.2%的增速还低0.1个百分点;尤其是工业的增长速度只有7.0%,比1998年同期的增速低0.9个百分点。一方面实体经济似乎已无利可图,另一方面股市也持续低迷,我国的实体经济企业及个人投资者为寻求利润开始进入房地产的投资与投机市场。也就是说房地产市场的回暖复苏也部分取决于投资者的投机行为,房价的上涨存在大量的泡沫。

## 4 后金融危机下江西房地产业的应对之道

房价的迅速走高表明国内房地产市场非但没有经历有效调整,反而走入了更深的房地产泡沫陷阱。高房价已成制约消费启动的最大阻力,一旦房价大幅下降,地产金融危机不可避免。一方面,房价持续增高高压了居民在其他方面的消费,进而阻碍内需的继续扩大;另一方面,高房价将不断吸引实体经济企业投资楼市,这对产业平衡不是一件好事;第三,高房价使银行金融风险陡然加大。房地产行业经过多年的发展已经成为我国经济的重要支柱产业,保持房地产行业的稳定对稳定经济、扩大内需意义重大。面对当下房地产严峻的发展形势,如何对其进行调整以保证行业的健康发展从而促进经济的平稳发展是一个迫在眉睫的课题。

### 4.1 珍惜和维护当前房地产市场的回暖趋势

对于江西这个不发达的省份来说,房地产对经济的拉动作用是相当之大的。在金融危机爆发后不久,江西房地产一度出现低迷状态,江西经济也停滞不前,政府极力想要搅活房地产市场并保持其健康稳定的发展。而在当下,房地产市场正一步一步的复苏并呈现出回暖趋势,这对江西省整体经济的发展是很有帮助的。因此,我们必须珍惜和维护当前房地产市场回暖的趋势,但与此同时,我们还要保持政策的连续性和稳定性,密切关注房地产市场的变动情况,以防止房地产市场过热情况的发生,从而对经济发展产生反作用。

### 4.2 控制房地产贷款风险,严格执行“二套房”标准

当前房地产市场之所以会产生全局性过热以及逐渐吹大房地产泡沫,究其原因,一方面,房价上涨实际上是炒房者利用了银行“低成本资金,高杠杆或无限信贷扩张”进行投机炒作的结果之一。2009年上半年,江西省的贷款总量实现了新的突破,其中住房按揭贷款量也有所扩张。然而“量变引起质变”这一点不

得不引起我们的注意。因此,我们要高度关注住房按揭贷款的潜在风险,要有效约束支撑房地产市场运行的信贷扩张方式——信贷的无限扩张,以此来防范“中国版”次贷危机的发生。另一方面,政府之前放松了“二套房”的购房标准,引致一些人带着投资投机的目的进入房地产市场,无形中也增加房地产泡沫。政府应严格执行“二套房”购房标准,对投资性住房要坚持首付高成数、利率严格风险定价和资信严格审查的原则,防范房地产市场过热情况。

#### 4.3 进一步稳定土地供应制度

观察北京、上海、厦门等一线城市,我们不难发现,2009年3月以来,这些一线城市频频出现“地王”之争,土地价格过高也是导致一线城市房价飙升的重要原因之一。虽然江西房价的上涨并不是由于地价疯涨导致的,但我们应该吸取这些一线城市的经验教训,进一步完善土地的招拍挂制度,有效管理已经拥有土地项目的开发企业,增加土地的有效供应,从而达到稳定土地价格的目的。

#### 4.4 千方百计地稳定和提高居民收入

当前,我们正在向建设全面小康社会的目标前进,按照小康标准,三口之家购买一套人均30平方米的商品房,加上公摊面积等,购房者要支付面积总和为120平方米左右的房款,按照2008年江西商品房销售价格水平,全省平均需26.33万元左右。2008年全省城镇居民人均可支配收入12866元,房价与户均可支配收入之比为6.8:1,两者之间的反差较大。尤其是金融海啸爆发后,无论是城市白领还是农民工都受到失业、减薪的威胁。

众所周知,房地产市场的发展关键在市场成交量,而市场成交量则有赖于市场消费能力。因此,居民收入和就业状况对房地产行业的消费非常关键。为了更好的稳定宏观经济的发展,必须大力提高居民收入,这样,不仅能够缩小房价与收入的差距,更重要的是能够提高居民收入预期值的希望,增强住房消费意识,提高商品房消费能力。

#### 4.5 指导房地产开发定价,合理化住房供应结构

为了刺激住房消费,让更多的消费者能以合理的价格买进理想的住房,政府应当指导房地产开发商制定商品房销售价格<sup>[7]</sup>,防止房价过快地上涨。当地政府可以按照每平方米价格,对低价房减免税费或贴现补偿,对高价房追加一定的税费给予惩罚。同时,要坚持正确发挥政府和市场的作用,努力构建以廉租房、经济适用房、微利商品房和普通商品房相配套的住房保障和供应体系,努力形成适应不同消费层次需求的高、中、低结合的住房价格体系的政策目标。

## 5 结语

房地产业的发展与经济的发展从某种意义上说是一对孪生兄弟,房地产业的健康发展对整体经济的发展是至关重要的。对于江西省来说,房地产业目前仍然是江西省的支柱产业,关联产业众多,而且对就业的贡献大,兼顾“促增长”和“保民生”,是政府稳定经济必须面对的问题。尽管以目前情况来看,房地产市场呈现出一片“繁荣”景象,但金融危机的阴影并未褪去,房地产市场的调整仍在继续,必须时刻给予高度的关注,不能掉以轻心。

#### 参考文献:

- [1] 葛军贤,李胜,黄威.浅析房地产发展泡沫及前景[J].科技咨询,2009,(8):247.
- [2] 周丽华.浅析房地产泡沫[J].学理论,2009,(17):83-84.
- [3] 孟祥舟.对金融危机背景下我国房地产业发展的思考[J].中国房地产金融,2009,(4):6-10.
- [4] 商品房销售面积和销售额增长情况[EB/OL].<http://www.stats.gov.cn>,2009-01-23/2009-07-10.
- [5] 房地产开发企业完成投资及增速情况[EB/OL].<http://www.stats.gov.cn>,2009-01-23/2009-07-10.
- [6] 2009年1-6月全省各设区市主要经济指标[EB/OL].<http://www.jxstj.gov.cn>,2009-08-05.
- [7] 冯广东,车宏伟.浅析房地产市场中的泡沫问题及其防范[J].黑龙江科技信息,2009,(12):86.

## The Development of Jiangxi Real Estate in the Global Financial Crisis

YANG Lu, SHI Huan-ping

(School of Economics and Management, East China Jiaotong University, Nanchang 330013, China)

**Abstract:** This paper discusses the development of the real estate industry after the outbreak of the global financial crisis in Jiangxi Province. Since the financial crisis, the real estate market of Jiangxi has experienced two periods, one is downturn period, from September 2008 to February 2009; the other is rebounded period, from March 2009 till now. This article firstly uses some indicators such as sales of commercial residential building, as-built area, the average price, investment of real estate and its growth to illustrate the changes in the real estate market in Jiangxi Province after the outbreak of the global financial crisis. Then, the reasons why the real estate market gets warm afterwards are analyzed. Finally, the author puts forward some personal advice for the development of Jiangxi real estate.

**Key words:** financial crisis; real estate; rebound

(责任编辑:王全金 吴泽九)

(上接第 100 页)

## Two Conjecture for Primitive Root of Prime Number

ZHOU Juan<sup>1</sup>, ZHOU Shang-chao<sup>2</sup>

(East China Jiaotong University 1. School of Software; 2. School of Basic Science. Nanchang 330013, China)

**Abstract:** The primitive root of prime number have been studied by application of computer programming. Two conjectures are obtained on basis of the verification on the prime numbers below 10 billion: (1) For any prime  $p$  and  $q$ , if  $q = 4p + 1$ , then 2 is the least primitive root of  $q$ . (2) For any prime  $p$  and  $q$ ,  $q = 2p + 1$ , if  $p = 1 \pmod{4}$ , then 2 is the least primitive root of  $q$ , if  $p = 3 \pmod{4}$ , then 2 is not the least primitive root of  $q$ . In the course of the verification on these two conjectures, the author found that for any prime  $p$  and  $q$ , if  $q = 2^k p + 1$ ,  $k > 2$ , then 2 is not the least primitive root of  $q$ .

**Key words:** prime; primitive root; algorithm

(责任编辑:刘棉玲 吴泽九)