# 《绿皮书》引发的楼市泡沫迷局

本报记者 张璐

泡沫,这个描述价格脱离价值、投机活跃、虚假繁荣的术语,几乎与楼市同生共长。房价上涨从未停止,泡沫争论从未平息。

12月8日,社科院发布了《房价绿皮书》,其中认为,全国35个大中城市二类地段普通商品住房平均房价泡沫为29.5%。

在对楼市发出警告的同时,《绿皮书》还对2011年楼市走向进行了预测,"市场继续调整,房地产价格稳中有降"。此结论一经披露,业内坊间一片哗然,2010年末,《绿皮书》再次挑起楼市泡沫争端。

## 全国楼市泡沫达三成?

已经披露的资料显示,《绿皮书》中,房价泡沫指数是通过一定的计算方式得来。具体而言,泡沫指数=1-基准价格/实际价格=(实际价格-基准价格)/实际价格,代表实际房价中价格泡沫所占的比例。如泡沫指数为0.5,表示实际房价中有50%的泡沫。泡沫指数的取值在0-1之间,泡沫指数越大,说明该城市房价中的泡沫成分越大。

依据一套复杂的指标系统,《绿皮书》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%之间,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占实际价格比例在50%以上。泡沫成分占实际价格比例在30%-50%之间的城市有北京、深圳、武汉、长春、宁波、哈尔滨、大连、贵阳、上海、郑州、成都。而我省济南则被划在泡沫成分占实际价格比例在10%以上30%以下之中。

《绿皮书》强调,住宅价格泡沫指数代表实际房价中价格泡沫所占的比例。泡沫指数越大,说明该城市房价中的泡沫成分越大。

## 泡沫数据能不能信?

看上去,《绿皮书》关于泡沫的数据是一套复杂计算得来的结果,但数据发布后,立即引来质疑声一片,包括地产大佬潘石屹等在内的业内人士认为,这种泡沫数据有失实的可能,泡沫数据并不能反映楼市真实。

对泡沫数据的质疑主要集中在数据基础和计算方法上。潘石屹就称,"所谓房地产泡沫是一个很难量化的指标,而社科院报告中公布的数字29.5%,居然精确到了小数点后一位,这是很不可信的,计算的依据又是什么?"中原地产的相关负责人也认为,基准价格是绿皮书计算泡沫的基础,"那么,他们(绿皮书)采用哪个价格作为这个基准?"此外,业内人士还认为,绿皮书采用的计算公式也过于简单。

针对上述质疑,《绿皮书》撰写人之一、中国社科院财贸所博士邹琳华受访时也表示,《绿皮书》采用的计算方式是参考国内外最先进的计算模式,经过改进之后最终确定的一种计算方式。但同时邹琳华强调,房价泡沫指数的预测不可避免地受到数据准确性的干扰,而且由于部分城市的数据特别是房价数据不完全准确,房价泡沫指数仍有被夸大或缩小的可能。

## 研究报告频频打架

《绿皮书》强调,不能以泡沫数据作为评判未来房价走向的主要依据,但《绿皮书》显示,2009年至2010年我国住房市场经营环境由松变紧,购买者趋于观望,租房者承压日重,租购两难窘境乍现。《绿皮书》因此预测,对2011年我国房地产的总体判断是市场继续调整,房地产价格稳中有降,市场还有小幅波动。

但值得注意的是,《绿皮书》发布的前一天,同为社科院发布的《2011年经济蓝皮书》中有两个结论比较醒目:一是认为2010年中国房价上涨幅度为15%,如果调控政策放松,2011年房价很有可能报复性反弹;二是用房价收入比衡量中国的房地产泡沫,认为今年全国城镇居民的房价收入比是8.76,比去年上升了0.46。

同是社科院的报告,对于明年的房价,一个认为稳中有降,一个却认为可能报复性反弹。已经披露的信息显示,再早之前的10月份,社科院还曾发布报告称,一线城市房价将下降20%。位于北京的一所知名大学的研究机构也发布楼市报告,预测明年房价下降20%,而后者则被评论为"认真的扯淡"。短短两个月间,这一份份新鲜出炉的研究报告,数据迥然不同,观点针锋相对,数据"打架"不可开交。

## 泡沫多大很难判断

山东大学房地产研究中心主任李铁岗称,业界判断楼市泡沫是否存在,普遍认可的特征为,"房价在一个连续的过程中持续上涨、社会对价格继续进一步上涨的预期强烈、购房者持续进入市场,而随着价格的不断上涨与投机资本的持续增加,房地产的价格远远高于与之对应的实体价格"。李铁岗认为,泡沫过度膨胀的后果是预期的逆转、高空置率和价格的暴跌,即泡沫破裂。而泡沫破裂将会引发金融危机、经济萧条以及社会动荡等一系列连锁反应。

李铁岗称,学术界对一地楼市泡沫的严重程度判断,主要依靠宏观经济是否过热、房地产投资增长率、商品房的空置情况、房价收入比、租售比等实地调查数据,但"目前国内、国际业内和学术界,对楼市泡沫的计算方法并没有一个统一的标准","用数据准确衡量楼市泡沫严重程度很困难"。

## 泡沫判别谁更科学?

与《绿皮书》的泡沫判别复杂的系统相比,国土部对一个城市楼市健康与否的判断更为简捷。在今年3月发布的《中国城市地价状况2009》中,国土部用一套房子的租价比数据:出租价格(一年)/房价(不含装修与税费),对包括北京、上海及我省青岛在内的国内6大城市进行数据跟踪调查。数据显示,近五年这6大城市房价相对租金上涨过快。其中从2005年到2009年,北京租价比分别为6.42%、6.11%、4.83%、4.59%、3.81%,包括青岛在内的另外5个典型城市租价比走势大体相同。而国土部认为,租价比值低于4.5%,则说明该地区的房价存在泡沫。

李铁岗认为,相比之下,用房价收入比判断一地楼市泡沫是否存在及其存在严重程度较为科学。以济南为例,李铁岗说,按照济南知名楼市调查机构怡高世联发布的11月济南楼市统计月报,以济南楼市成交均价9000元/平米计算,一套100平米的普通商品房总价在90万元。而按照济南政府工作报告2010年济南人均22722元的收入计算,一个济南人购买100平米的一套住房需要39.6年。即便按照三口之家一年68166元的年总收入,购买这样一套住房也要花费13年,"这个数字还没有扣除家庭生活的必要开支",李铁岗说,"如果这么对比,济南的房价是有泡沫的,而且这个泡沫还不小"。虽然没有明确质疑,言外之意,李铁岗对于《绿皮书》中济南楼市泡沫在10%—30%间的结论存有相当异议,对《绿皮书》关于泡沫的整体结论存疑也不言自明。