

近期中國因應房價高漲之對策

盧 世 勳

一、前 言

受全球金融危機波及，中國經濟自 2007 年第 3 季起開始走緩，而房地產景氣則自 2008 年初開始陷入低迷階段，直至 2009 年下半年起始逐步回升，2009 年底以來復甦力道增強，房價急速攀升，本(2010)年 3 月 70 大城市平均房價漲幅已超越 2008 年 1 月之高點，另第 1 季房地產投資年增率亦高達 35.1%，較 2009 年全年高出 19 個百分點。房

價大幅攀升引發資產價格泡沫化之疑慮，已引起中國政府之高度重視。中國政府自本年初以來即已採取包括多次調高存款準備率、緊縮房貸、加強對房地產開發業購地及融資監管等一系列措施以為因應。本文擬分別就造成近期中國房價高漲之原因、中國房市之近況，以及中國政府抑制房價高漲之因應對策進行探討。

二、近期中國房價高漲之原因

造成近期中國房地產價格急速上揚之原因，除了中國經濟長期維持高成長，固定資產投資需求強勁外，尚包括極度寬鬆之貨幣政策、海外資金之大量流入，以及地方政府積極投入房地產開發等，以下分別探討之。

(一) 極度寬鬆之貨幣政策

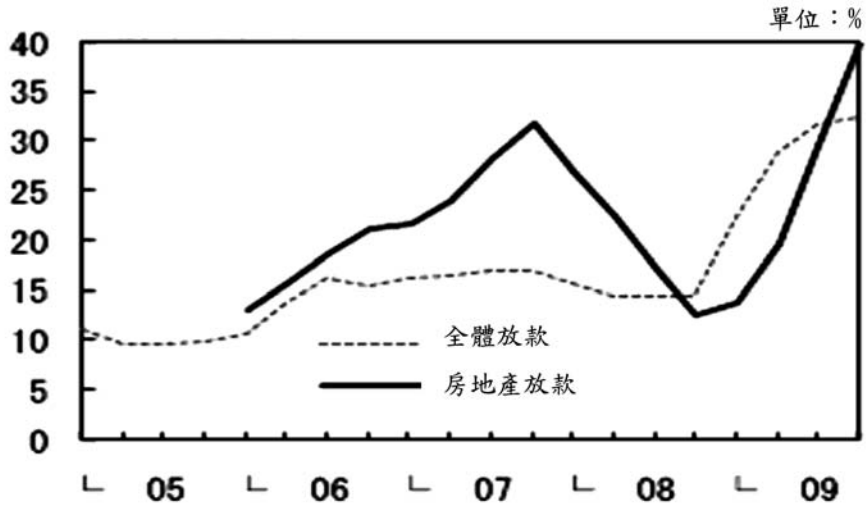
中國人民銀行為因應全球金融危機對中國經濟之衝擊，除了自 2008 年 9 月起，計 4 次調降存款準備率及 5 次調降政策利率(1 年期存放款基準利率)外，並取消商業銀行新增放款之上限額度，鼓勵商業銀行擴大辦理放款；加上 2008 年 11 月宣佈實施之 4 兆人民

幣振興經濟方案，其中相關之計畫融資(project finance)大增，導致銀行部門自 2008 年底起，放款大幅成長，其中對房地產放款自 2009 年以來快速上升，尤其下半年起增幅更加明顯，至第 4 季，房地產放款年增率已超越全體放款年增率(見圖 1)。

(二) 海外資金大量流入

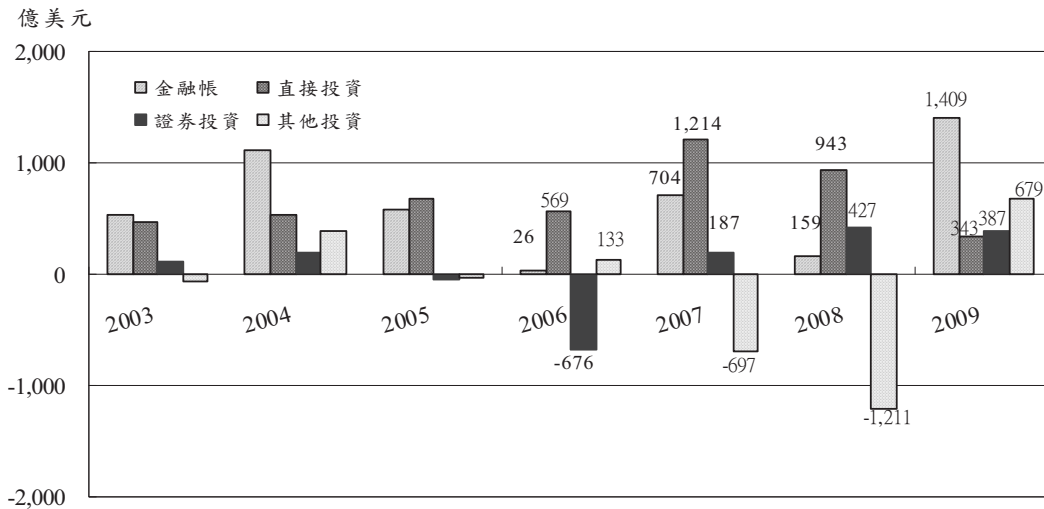
2008 年正值全球金融危機最嚴重時期，中國金融帳雖續維持順差，惟其中之其他投資(註 1)則出現 1,211 億美元之淨流出，迨入 2009 年始轉為淨流入，下半年後淨流入急速擴增至 679 億美元，致 2009 年金融帳順差攀

圖 1 中國之銀行部門房地產放款年增率之變動



資料來源：取自日本央行 2010 年 3 月月報 (P. 2)。

圖 2 中國金融帳中各項餘額之變動



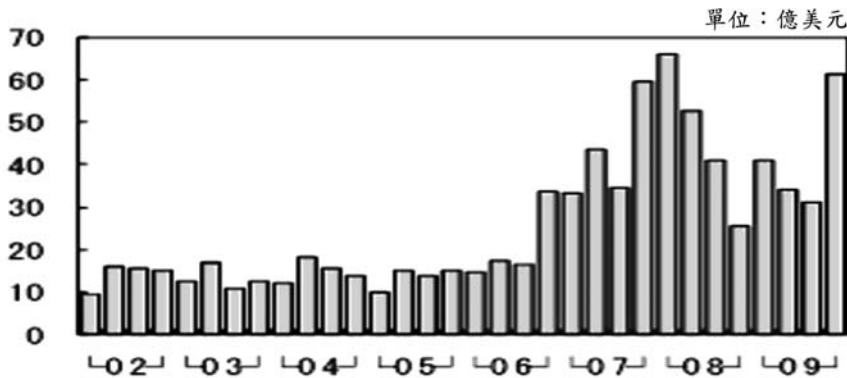
資料來源：中國外匯管理局網站 <http://www.safe.gov.cn> (2010年5月)。

升至 1,409 億美元(見圖 2)，其中部分係對房地產之投資。根據日本央行本年 3 月月報，2009 年外人對中國房地產之直接投資金額自 2008 年之約 186 億美元，擴增至約 270 億美

元(見圖 3 各年 4 季之合計)。外人對中國房地產投資規模迅速擴大，為造成中國房市過熱之主要因素之一。

(三) 地方政府積極投入房地產開發

圖 3 外人對中國房地產之投資



資料來源：取自日本央行 2010 年 3 月月報 (P.6)。

中國於 1994 年實施稅制改革，調整中央及地方政府稅收統籌分配比率，地方政府因分配到之比率相對較低，致長期財源不足。為籌措財源，地方政府除了鼓勵民間開發房地產，藉此增加稅收外，本身亦積極投入房地產開發，參與方式係以近現值之價格收購農民之土地，再以高價售予房地產開發業者，或自己出資設立之投融資企業(另稱為融資平台)。

2009 年全體地方政府之財政收入預算為

3.26 兆人民幣，其中房地產相關之租稅收入為 0.48 兆人民幣，占財政收入預算近 15%。若再包括地方政府本身之土地交易收入，則 2009 年全體地方政府之土地交易收入及稅收合計高達 1.4 兆人民幣，較 2008 年成長 35%，且相對全體地方政府財政收入預算之比率達 40%以上(註 2)。因此，當近期中央政府極力抑制房市過熱之際，地方政府能否配合似有疑慮存在。

三、中國房市之近況

儘管全球金融危機襲擊，中國經濟明顯走緩，惟包括上海、北京等大城市在內之東部地區，房地產銷售狀況卻相當熱絡，自 2008 年下半年起銷售額年增率即已開始回升，2009 年以來增幅擴大；中、西部等內陸地區亦自 2009 年起急起直追，第 3 季起因增

幅已過大而回檔盤整，惟仍遠高於金融危機前之水準(見圖 4)。

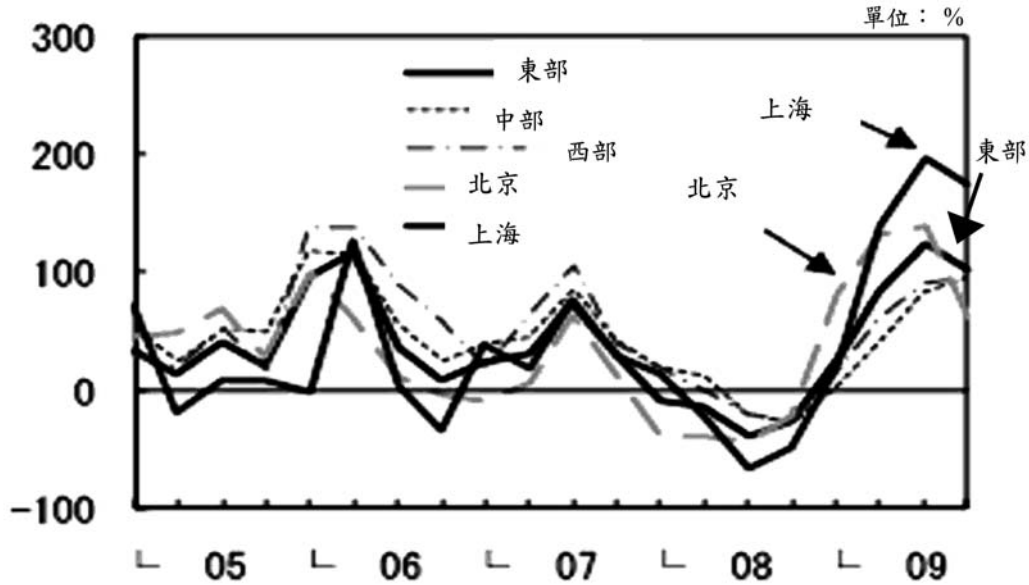
中國 70 大城市平均房價年增率自 2008 年初開始下滑，至 2009 年 6 月起轉呈正數後漲幅持續擴大，本年 4 月升至 12.8%，其中新建住宅平均房價漲幅自 2009 年 10 月起，

超越 70 大城市平均房價之漲幅，本年 4 月已升抵 15.4%(見圖 5)。顯示中國房地產市場自 2009 年下半年以來急速升溫，其中尤以新建

住宅市場最為熱絡。

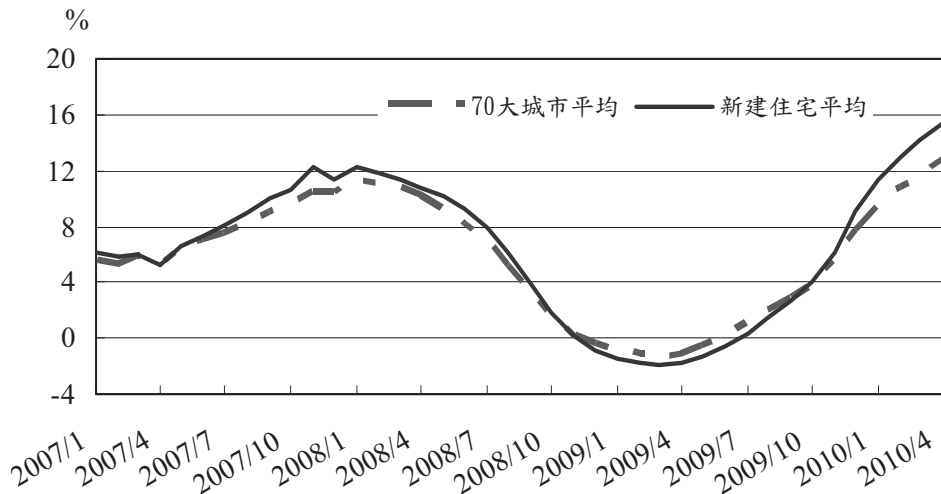
此外，就一般住宅及高級住宅(註 3)之價格漲幅而言，前者自 2009 年以來大致呈穩

圖 4 中國各地區房地產銷售額年增率之變動



資料來源：取自日本央行 2010 年 3 月月報(P.2)。

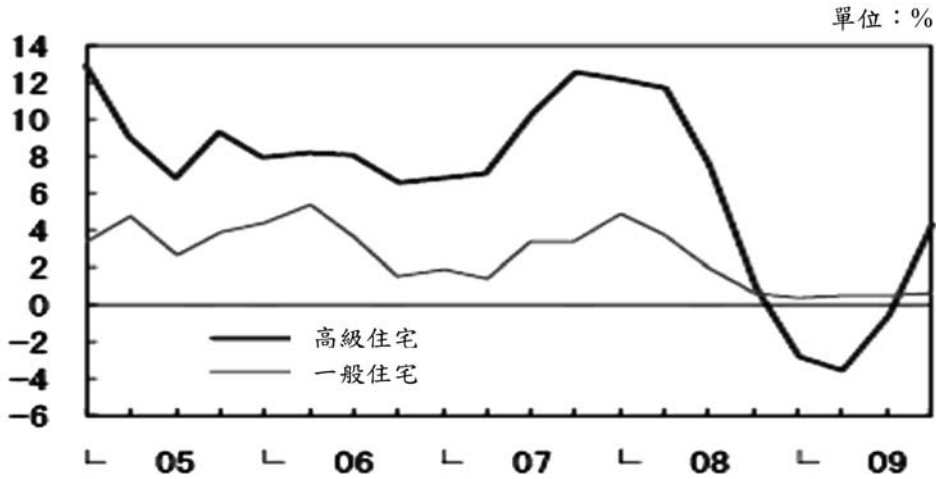
圖 5 中國房價近年來之走勢



資料來源：中國統計局網站 <http://www.stats.gov.cn> (2010 年 5 月)。

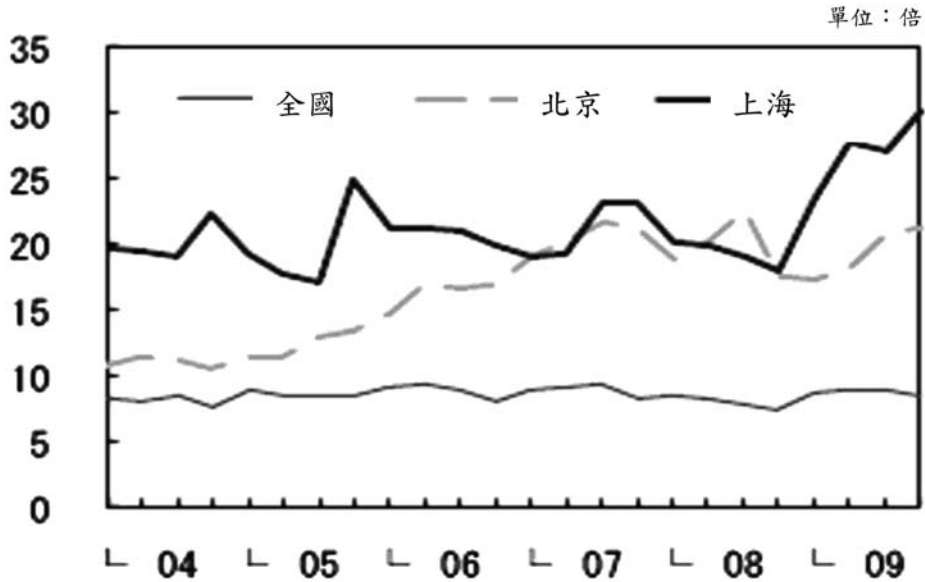
定走勢，而高級住宅則自 2009 年下半年以來，漲勢急速攀升(見圖 6)。北京及上海住宅之平均售價已達平均每戶家庭可支配所得之 20 至 30 倍，尤以上海自 2009 年起最為顯著(見圖 7)。

圖 6 一般住宅及高級住宅價格之漲幅



資料來源：取自日本央行 2010 年 3 月月報 (P.2)。

圖 7 住宅售價相對平均每戶家庭可支配所得之比重



資料來源：取自日本央行 2010 年 3 月月報(P.3)。

四、中國政府抑制房價高漲之因應對策

針對近期中國房市過熱現象，除本年初以來人民銀行 3 次調高存款準備率外，國務院亦於 1 月發布「促進房地產市場平穩健康發展的通知」，要求嚴格執行第 2 棟住宅自備款比率不得低於 40%、規範國有企業房地產投資行為等之規定。由於這些規定只是取消金融危機時之優惠措施，並未追加新措施，致對抑制過熱房市之助益不大，房價仍一路攀升。

本年 3 月中旬起，中國政府始再陸續推出包括要求非經營房產業之國有企業退出房地產市場、調高第 2 棟住宅自備款比率、暫

停提供購買第 3 棟(含)以上住宅之放款，以及加強對房地產開發業購地及融資之監管等一系列抑制房價高漲之嚴厲措施(見表 1)。

各地方政府亦相繼推出相關之配合措施，例如北京市規定同一家庭僅能新購 1 棟住宅、暫停精華地段高價土地之交易、設立地價合理區間，以及將增建保障性住宅與承擔公益性設施列為土地競標條件等。

此外，河北、甘肅等各省亦陸續公佈重點置於大規模增加中小型住宅及打壓投機性購屋需求等之措施。

表 1 近期中國採取抑制房價高漲之措施

日期	主要措施
2010.3.18	國有資產監督管理委員會要求 78 家非經營房產業之中央國有企業退出房地產市場
2010.4.14	1. 首次購屋且建地面積在 90 平方公尺以上之自備款比率不得低於 30%； 2. 購買第 2 棟住宅自備款比率由原先之 40%提高至 50%，放款利率不得低於基準利率之 1.1 倍； 3. 增加住宅建地之供給； 4. 實施更嚴格之差別化住宅信貸政策； 5. 加快研究制定個人住宅課稅政策。
2010.4.17	1. 對住宅價格過高、漲幅過快、供給不足的地區，銀行得依風險狀況，暫停提供購買第 3 棟(含)以上住宅之放款； 2. 對無法提供 1 年以上當地納稅證明，或社會保險繳納證明的非本地居民，銀行得暫停住宅放款。 3. 加強對房地產開發業購地及融資之監管。 4. 加速發展公共租賃住宅，中央以資金支援。

資料來源：整理自中國新華網相關新聞報導。

五、未來之發展

在一系列抑制房價過熱措施推出之後，中國房市能否降溫，有待後續觀察。惟為避免房價嚴重泡沫化，中國勢將持續推出冷卻房市之措施。下一波調控房市之重點可能鎖定個人高級住宅課徵消費稅，本年4月初，中國國務院宣布將加快研究制定個人高級住宅消費稅政策，目前財政部已就現行之「房產稅暫行條例」進行修訂，預期將對大戶

型、非自用高級住宅徵收個人住宅消費稅，稅率介於20至50%之間。

重慶市已率先將開徵「特別房產消費稅」方案送交國務院；上海市亦正研究開徵「房產保有稅」。市場普遍認為，個人住宅消費稅一旦開徵，將屬最嚴厲之房市調控措施，對抑制過熱之房市將更具效果。

附 註

(註1) 其他投資包括貿易信貸、放款、存款及其他資產負債等。

(註2) 見日本央行2010年3月月報。

(註3) 一般住宅係指以中低收入戶為對象，且中國政府可控制其房價漲幅者；高級住宅係指房價高出同地區平均住宅房價一倍以上者。

參考資料

中國外匯管理局網站(2010)，<http://www.safe.gov.cn>。

中國統計局網站(2010)，<http://www.stats.gov.cn>。

中國商務部網站(2010)，<http://www.mofcom.gov.cn>。

中國銀行業監督管理委員會網站(2010)，<http://www.cbrc.gov.cn>。

中國發展和改革委員會網站(2010)，<http://www.sdpc.gov.cn>。

新華網網站(2010)，<http://.xinhuanet.com>。

日本央行(2010)，「最近における中国の不動産価格の上昇について」，日銀レビュー(月報)，3月。

(本文完稿於99年5月，作者為本行經濟研究處副研究員)