



盘活存量房须调整现行政策

22.4%的空置率是如何得出的

“2013年住房空置率为22.4%，其中北京住房空置率19.5%、上海18.5%、天津22.5%、重庆25.6%。”上周，西南财经大学中国家庭金融调查与研究中心公布的一组数据引起热议。

对于22.4%的空置率，不少网民认为实际还要高，不过，也有房地产业内人士提出了质疑。上海易居房地产研究院副院长杨红旭上周在媒体撰文称，“全国城镇住宅空置率为5%左右。即便考虑到调查时存在有居民少报套数现象，另外还有小产权房、城中村缺少统计等现象，我国城镇地区的空置率超过10%的可能性也较小，绝不可能超过20%。”

住房空置率之所以被质疑，是因为国内从官方到学界，再到业界还没有统一的口径，在缺少官方数据的情况下，民间学术团队统计出来的数据，面临着概念、样本数量及统计方法等多重考量。

但一个不可否认的事实是，一线城市二手房空置率走高。伟业我爱我家市场研究院最新统计数据显示，在北京、上海、天津、杭州、南京、苏州、太原7个城市近一年的二手房成交房源中，从原业主对房源的使用情况看，空置房屋占比高达46.1%。空置率较高的一个主要原因是“67.8%的业主有两套或两套以上房子，业主在出售房源时，另有住所”。

一方面是房价高企，人们抱怨买不起房；一方面是大量住房空置，这样一对矛盾该如何化解？如何将存量房释放出来，提高空置房的使用效率？如何通过盘活存量房，加大供给，降低日益高涨的房屋租金，满足大城市年轻人的租房需求？毫无疑问，对这些问题的讨论很有现实意义。

空置率如何得来

北京师范大学房地产研究中心主任董藩质疑“空置率22.4%”这一数据的可信度，原因在于目前多数对空置率的调查方法都存在问题。“晚上数灯，灯灭着就是空置房，这样统计来的数据显然不准确。”

而西南财经大学经济与管理研究院院长、中国家庭金融调查与研究中心主任甘犁则认为，22.4%数据是有科学依据的。他说，调查从2009年启动，2011年第一次入户调查，2013年进行了第二次入户调查，今年又进行了2次电话回访，按照最新的时点，也就是上个月电话回访情况，算出来这样的空置率。“有2.8万多个样本，去年一年花了2000多万元，动员了全校1600名师生，这是一个浩大的工程。”

“在全国2500多个县（区）里面，按照人均GDP分成10组，每组随机抽取8个县。每个县随机抽取4个社区（居委会、村委会）。然后我们派人到这些居委会、村委会汇总信息，绘制一个抽样框，把每一套房子都绘在地图上，给每个房子编码，输入计算机系统，最后随机抽取20到50户。”甘犁告诉记者。

甘犁表示，北京的样本数量在1500户左右，“我们把北京的社区、居委会、村委会排序，随机抽中30个，然后每个村委会居委会再抽中50户，入户调查，其中涵盖了不同层次的小区。”

谈到调查样本问题，中国政法大学社会学院副教授毕向阳认为，“全国范围的调查，样本一般五六千就可以了”。在他看来，采取普查的话，民间团体做不到，其次，样本量大小不是关键，关键是样本是不是随机抽取的。

在他看来22.4%的数据是比较准确的。毕向阳说，“涉及资产，样本可能会有偏差，特别富的人，根据我们以前的经验，不会真实反映房产情况，所以，现实中空置率可能更严重。”

22.4%的数据引起争议的另一个原因在于，学界尚未对空置房的标准给出一个统一的定义。按照甘犁的理解，空置房指的是两类情况，一类是因一套房家庭外出务工等原因而无人居住的住房；一类是多套房家庭既未自住也无他人居住的住房。

“分子是全国空置住房，也是我们自己调查出来的数据，分母是全国的城镇住房，这方面是根据国家公布的数据。”甘犁认为，是有多套房的人拉高了住房空置率的数值，“入户调查中，尽管没有发现房叔房姐，但也遇到了一个家庭拥有14套房的情况。”

将“居民手中空着的房子”当分子的做法，董藩并不认同，他提出居民手中不住的空置房不应算进住房空置率里，因为已经不属于生产经营领域，属于消费环节，如同一个人买了很多衣服但大多不穿，不能再将这些衣服视为服装厂的库存。“空置房这个概念完全是对开发企业而言的，指的是开发商竣工验收没有卖出去或者租出去的房子。”

他说，“一线城市拥有两、三套房子的家庭很常见，有的需要把老人接过来住，有的是给孩子结婚用的，有的是刚装修完晾着的。”

空置率能否作为调控房地产市场的宏观数据

北京大学法学院房地产法研究中心主任楼建波也表示，“对空置率标准没有统一的说法。”在他看来，从个人角度理解，比如有很多人在海南买房用于度假，买房的人没有出售和出租的意图，算在空置率里面有什么意义？从开发商的角度来算空置率，完成了1000套的开发，卖出去800套，那就有20%的空置率，企业就要控制成本。

“实际上造成空置房的原因有很多，地方环境、经济形势、就业情况都有关系，这个数据对政府宏观调控，对预测房地产风险都有参考价值。”楼建波表示。

甘犁的调查报告显示，2013年我国城镇空置房为4898万套。造成空置房的主要原因有，投资性购房、年轻人的婚房，养老用房，但对于具体比重情况，报告中并没有显示。

“变数太大、原因很多，不好计算各自的占比情况，但总结出了空置房的概率。”甘犁说，在样本中，家庭经营工商业的，空置房的概率就增加11.2个百分点；房价租金比每提高1倍，空置房的概率就增加6.1个百分点；投资风险偏好强的家庭，空置房的概率就增加5.3个百分点。

对于一线城市空置率较高的情况，甘犁认为，单独看城市住房空置率的意义不大，只有做到统计出一个区的空置率，乃至一个小区的空置率，才能合理地引导市场预期，引导理性购房。

官方层面，住建部总经济师冯俊日前表示，现在对于空置率没有一个准确的官方定义。他说，国际上是以这个城市里有出租愿望的住房或者有出售愿望的住房作为分子，总住房量作为分母，来计算空置率的。“我们在这方面是没有调查的，所以很难得出空置率的概念。”

媒体报道，早在2010年8月，国家统计局新闻发言人曾明确表示，国家统计局还不能计算出空置率。一方面是由于房屋空置是近几年出现的新问题，调查统计制度还没有来得及作出统计；更重要的是空置的状态和时间很难给出标准，要清楚计算出来很难。

这样的说法，甘犁并不认同。他回应，“因为空置率的概念不一样就不做（统计），是一种借口。”他告诉记者，“我们调查的时候，问受访家庭有多少房子，有没有住人，有没有租出去。没有住人也没有租出去的房子的数量，除以总房数，得出的就是空置

率。”他认为，还可以把空置率做得再细一点，比如空置了几个月还是空置了几年，空置率的计算也可以包括在建商品房。“不能因为没有定义就不去做。”

如何提高空置房使用率

通过这次统计分析，甘犁认为，当前城市存量房和住房产能供给过剩非常严重。他告诉记者，通过统计数据分析，空置房约4898万套，待售商品住宅供给是350万套，总计5248万套。

中国社科院城市与房地产经济研究室主任倪鹏飞向媒体表示，政策要调整到盘活存量这样一个关键点上来。

“二手房市场要活跃起来。增加房产税，降低交易税，提高空置房的使用效率，将二手房市场盘活。”中国房地产学会副会长卞洪登告诉记者。他认为，在当前的二手房交易中，税务部门向卖方征收的各类税收有8种，其中个人所得税比率最高。

“本意是抑制投资性的房屋买卖，但在现实中，很多家庭的刚需房也瞄准了二手房市场，交易税本来应当让出售者承担，但实际上都由买方承担了，增加了购房者的负担，不利于存量房的销售。”他建议，要将存量房释放出来，在政策上应该加以区别，在打压炒房的同时，更要照顾刚性需求。“政策要差异化，不能一棍子打倒一片。”

除了盘活二手房，甘犁表示，一线城市中，还有大量的租房需求，现在的房屋租赁市场也很混乱。中介掌控了房源之后，开始操纵市场、抬高租金，制定霸王条款。“损害了租赁市场秩序，所以，要免除租房税费，规范租房市场，保护出租双方利益。”

据媒体报道，2012年，北京市政府下发《北京市人民政府办公厅关于进一步规范房屋租赁市场稳定房屋租金工作的意见》。《意见》规定，将鼓励北京市有关部门、各区县成立国有房屋租赁经营机构，集中开展房屋租赁经营。

但这个《意见》在当时遭到了一些学者的反对。北京工商大学经济学院教授梁小民曾表示，政府要做的是从管理上下功夫，不要既当裁判员，又当运动员。如果一定要设立，不能定义为企业性质的机构，必须定义为公益机构，来补充私营市场的不足。例如，建立一个免费信息发布平台，供出租者与承租者进行沟通。

（据《中国青年报》）