



您的位置：首页 - 最新观点

易宪容：警惕房地产商个人利益误导中国经济(4月29日)

文章作者：

国务院关于加强房地产市场调控的决定，终于在4月27日的国务院常务会议上水落石出。这次会议分析了当前房地产市场形势，研究进一步加强房地产市场宏观调控的问题。认为目前房地产市场存在主要问题是：房地产投资规模过大，商品房价格上涨过快，商品房结构不合理，房地产市场秩序比较混乱。会议提出，当前加强房地产市场引导和调控要采取加大土地供应调控力度等管理、运用税收等经济手段调控房地产市场等8项措施。（早报4月28日头版）

但是，随着中央对国内房地产业出现的问题愈加关注，一些房地产商不甘暴利的消失，开始采取正常或非正常的方式、采取公平或隐蔽的方式，纷纷出来指责政府的调控和治理政策（比如，最近某房地产论坛就有房地产开发商攻击学者，认为其赞同调控的言论是胡话）。而他们最基本的一个观点就是：房地产市场完全可以由市场本身来发展，根本不需要通过任何方式来打压与调控，更不能采取“一刀切”的政策来对国内房地产业。

乍一看，这个观点似乎言之凿凿、头头是道，但是目前的房地产市场并不是一个完善合理的市场，而住房又关系到千家万户的民生，因此，对房地产市场作适当、合理的调控，是政府义不容辞的责任。即使在房地产市场比较完善的发达国家，政府也会在适当时机，对房地产市场进行一些调控。

所以，房地产商们的说法看似有道理，但其实完全是伪道理。完善的市场尚且离不开政府的调控，更何况是一个不完善、还处在发展中的市场，而且这个市场还关系到人民群众的切身利益，关系到和谐社会的构建。

就目前情景来看，国内的房地产市场是一个强势房地产开发商、弱势民众这样的大格局下的市场。在这样的格局中，房地产开发商不仅掌握了庞大的经济资源，而且其集团群体人数少，沟通成本小，这样他们就很容易结成一个十分强大的利益群体，并利用他们所掌握的经济资源来掠夺整个社会大多数人的利益，甚至在一定程度上操纵社会的舆论、影响相关制度规则的制定。特别是有的房地产开发商会用利益收买某些所谓的权威，作出所谓的权威报告来混淆视听，加剧信息的不对称。这些房地产商总是希望其暴利经营能够得以持续，希望能够把社会之财富全部席卷于自身。因此，他们就借助于自身在经济、资源、信息上的优势，施展浑身解数，试图通过误导民众和舆论，来维护自身不合理的暴利。

应该说，房地产商的价值取向和整个社会的价值取向是有偏差的。作为一个房地产企业，或者是某个房地产商，追求收益最大化是无可厚非的。但是这种追求利益应该在生产性努力的过程中得以实现，比如提高房屋品质，降低自身的成本等等。反观国内的某些房地产开发商，却把着力点放在了分配性努力上，也就是在信息不对称、不完善的市场中，通过剥夺他人的利益来实现自身利益的最大化。这种零和博弈的过程并不真正创造财富，只是财富的一种重新分配。而对于国家和政府来说，其价值取向应是整个社会财富的最大化，鼓励市场主体创造财富，而不是玩财富分配游戏。所以国家会有各种机构来规范市场行为，会对市场进行调控。就房地产市场而言，开发商们自然希望房价永远高歌猛进，而政府应该考虑的是行业之间的协调，整体经济的健康发展，所以不能任由房地产价格“非理性疯涨”。

房地产商为什么要反对中央政府对房地产市场的宏观调控，实质就在于他们希望在既有的制度框架内来维系自己的利益。别看国内房地产商天天在谈什么房地产不需要宏观调控，要让房地产企业按照市场行为而为，但是实际上目前的房地产商之所以能够获得暴利，就在于商品房销售的市场化，即房地产市场收益的市场化，而房地产生产要素的非市场化，如土地（或仅是市场化开始）、资金（利率为政府严格管制下）、劳动力（部分非市场化，如农民工流动及待遇都没有得到保障）。在这种情况下，就容易将收益归个人或企业，将房地产市场的成本和风险转移到整个社会来承担。

所以说，如果任由房地产开发商对抗国家的调控政策，那么，中国经济很有可能被非健康发展的房地产市场所误导。对照一下最近某些城市房地产市场的状况与日本20世纪90年代房地产市场崩塌之前的状况，真的有很多相似之处，也有很多值得认真反思的东西。所以说，这次落实国务院常务会议调整房地产的政策，就是要警惕某些房地产商的个人利益误导经济。

可以说，近几年来，国内投资过热，基本上是房地产投资过热带动之结果。无论是去年要整顿的几个过热行业，还是目前所出现的一些产业瓶颈，哪一个不是与房地产业密切相关呢？如钢铁、建筑材料、水泥、电力交通运输、能源等。也就是说，只要国内的房价快速上涨，房地产投资快速扩张就不可避免。而房地产投资快速扩张必然带动相关产业投资过热。但是，国内民众真能够在短期内爆发出如此之大的房地产需求吗？看看世界许多城市房地产发展之历史，哪一个国家会在如此短的时期内来建筑这样的房子呢？如果房地产需要仅是一种潜在需求而不是现实之需求，如果任由房地产泡沫不断吹大，那么房地产泡沫总有一天会破灭。一个健康发展的房地产市场，对于中国经济的发展是必需的，但是一个非健康发展的房地产市场，反而会误导经济，拖经济的后腿。

总之，目前国内的房地产市场存在一种十分复杂的利益关系，还有如地方政府、媒体、国内商业银行等，中央政府对房地产宏观调控只有放在这样一种背景中，才能够把握到问题之实质，才能够防止非健康发展的房地产市场误导中国的经济。

文章出处：《东方早报》

[\[推荐朋友\]](#) [\[关闭窗口\]](#) [\[回到顶部\]](#)

转载请经授权并请刊出本网站名

IFB
中国博士论坛

中国社会科学院
保险与经济研究中心

IFB
IFB外商投资中心

IFB
IFB基金研究与评价中心



地址：北京市东城区建国门内大街5号 邮编：100732 电话：010-65136039 传真：010-65138307

版权所有：中国社会科学院金融研究所