



您的位置：首页 - 最新观点

易宪容：打破完全依赖房地产的经济格局(9月8日)

文章作者：

一般来说，房地产就是金融，离开金融，房地产寸步难行，但不能说金融就是房地产，金融的内涵要比房地产丰富得多。同样，房地产是目前国内的支柱产业，但不能说国内产业就是房地产业，房地产就是整个中国经济。如果后者成立，这种完全依赖房地产的经济格局随时都会面临巨大风险。目前，国内不少企业、地方政府及一些研究者都步入了这种迷途难返的状态中。

企业对房地产趋之若鹜导致产业结构失衡

从国内不少企业来看，无论是新企业还是老企业、一般企业还是高科技企业、制造业企业还是流通企业等，只要有一点门路的企业都纷纷涌进房地产业。如在浙江、江苏、广东等一些制造业较为发达的地方，过去依靠制造业起家的企业纷纷转向房地产。在这些企业看来，房地产业技术含量低、市场准入标准低、利润高，已有的事实也表明，谁能进入房地产，谁就能够一本万利，正如一个房地产开发企业所言，他们做一个项目的利润就相当于国内一个行业的利润。巨利之所在，岂能不让企业们趋之若鹜？

但当全国所有的企业都涌向一个产业时，不仅会导致这个行业出现泡沫，即房地产价格暴涨之后价格暴跌，也会引发整个社会的经济危机。尽管房地产市场的周期性会让这种危机向后延展，但该来的还是会来。而且更为严重的是，当国内所有的企业都涌向房地产后，必然给国内产业结构的调整与升级带来严重的负面影响。

近几年来，随着房地产价格快速上涨，与房地产业关联的钢铁、水泥、建材等产业的价格也快速上升，并由此导致国内煤电油运等行业发展的瓶颈，而国内产业投资又纷纷涌向这些产业，这让国内产业结构调整更加困难。从他国经验来看，如果中国的经济不能够实现产业结构的调整及产业结构的升级，那么在激烈的国际市场竞争条件下要立于不败之地是不可能的。

以房地产为业绩地方政府代价沉重

就目前情况而言，房地产成了各地方政府主要的财政来源及业绩表现的主要依据。因为在不少地方，大量的土地出售一下子就改变了地方政府的财务状况，各地方大量城市的财力支持基本上就是这种土地出售收入。

在这里，有几个问题必须厘清，一是地方凭什么可以对土地低进高出，即用低价从农民那里征购得来土地而以高价卖出？二是即使地方政府这样做有法理依据，他们又凭什么对土地出售的款项任意支配使用，而不考虑到子孙后代呢？如果在这些方面作出某种严格的限制，那么地方政府出售土地的积极性就不会有现在这样高了。

目前，对地方政府的政绩考察，多是以GDP、税收及财政收入等为准则，房地产的大干快上则能够在短期内让上述三大标准立竿见影。目前国内有些城市，房地产占GDP比重早已超过了三分之一，房地产销售增长自然也带动了房地产税收及财政收入等方面的增长。这也正是地方政府乐意见到的事情。但地方政府是否也应该看到，这样的GDP、税收及财政收入的增长代价是什么？是这个城市居民购买高价房而福利水平下降，是这个城市由于城市消费成本增加让其竞争力下降，是城市后续发展资源掠夺性的滥用，而且地方城市完全依赖房地产业的政策对该城市发展的后遗症还会在未来时间逐渐显现出来。

居民消费挤出效应严重

完全依赖房地产的消费模式对居民消费具有严重的挤出效应。可以说，近几年来国内房地产市场的发展基本上是在个人住房消费信贷快速发展基础上的。个人住房消费信贷的发展不仅促进国内房地产市场的繁荣，改善居民的住房条件，改变居民传统的消费观念，推高了国内房地产市场价格，也让不少居民进入“负翁”的行列。

从近几年来个人住房消费信贷的快速发展情况来看，这种发展模式基本上是在国内银行信贷相对失控的基础上实现的。因为，银行为了争夺所谓的“优质资产”（尽管到目前为止，银行仍然是把个人消费信贷看作是“黄金资产”），完成降低不良贷款率的任务，无论什么人只要购买房子就能够从银行借到钱，而对个人信用状况、收入水平及财务状况根本就不需要进行严格审查，从而出现了一个上海的姚达康从银行贷款7800万元，购房128套的怪现象。这种现象在全国许多地方不同程度地存在。

正因为对个人住房消费信贷审查的失控，这就必然让不少没有承受能力的购房者进入房地产市场。即使大多数购房者能够勉强做上按揭贷款，每个月也能够勉强支付合同上的房款，但由于其收入水平有限，其支付按揭房款后心力交瘁，根本就没有多少消费能力了。我认识不少朋友，这几年购买房子后，其他消费严重挤压，如不敢打的、不去旅游、不进餐馆吃饭、不购新衣服等，整天处于节衣缩食之中。也就是说，不少购房者的消费挤出效应十分明显。同时，我们也应该看到，这种购房消费的挤出效应可能也是目前国内不少消费产品严重过剩的重要原因。

国内经济需要寻找新的增长点

目前房地产市场上流行一个观点：房地产价格下跌会影响国内宏观经济基本面的发展，会导致整个国家经济的下行，会导致国内银行业的不良资产出现。从上面的分析可以看到，这些观点仅出于房地产开发商的一己之利，其观点是混淆视听。

首先，房地产商为什么怕房地产价格下跌？按照房地产商一向的说法，房地产市场的价格不是由市场供求关系决定的吗？房地产价格既然是由市场供求关系所决定，谁能怕得了吗？谁能够左右它吗？既然房地产市场的供求关系决定房地产价格，它同样也决定宏观经济的基本面，因此，市场对此也就不必太多担心了。

如果说房地产的价格下调会导致整个国家经济的下行，那么整个国家经济已经完全是房地产经济了，是完全依赖房地产经济了。如果一个国家经济完全依赖于房地产单一产业，我想这种情况比国家经济下行的风险还要高，正如上面所分析的那样，所导致的问题比国家经济短期下行更为严重。从长期来看，国家就应该严密关注这个问题，就得打破目前这种完全依赖房地产业的经济格局，就得重新寻找国内新的经济增长点。从日本的经验来看，如果中央政府对这个问题没有清醒的认识，等问题发展到十分严重时才注意，到时候一定会为时已晚。

还有人一直在鼓吹房地产价格的下跌，先受到伤害的是国内的银行业。其实，这是似是而非的观点。当然，房地产的风险对银行影响是

很大，特别是目前房地产完全以银行主导的融资体制下，房地产风险对银行的影响更是不可小视。但我们应该看到，房地产市场风险的出现，首当其冲的当然是房地产开发商，然后是购房消费者，最后才是银行。如果按揭贷款是七成，房地产价格不下跌30%，那么银行根本就不存在风险。试想，全国房地产价格平均下跌30%，那是一个什么概念，在短期内能成吗？

总之，完全依赖房地产的经济格局是国家经济的最大风险，应该打破这种格局，寻找国内经济新的增长点，这样才能让中国经济步入健康发展轨道。

文章出处：《中国证券报》

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

转载务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