



您的位置：首页 - 最新观点

易宪容：谨防房地产业要挟整个中国经济(2004年7月20日)

文章作者：

最近，随着银行信贷增长的放缓、固定资产投资增长的减速、工业经济增长的放慢等一系列好的数据公布，国内宏观调控初见成效已成了国内学者与政府官员的共识。

甚至于在香港，有媒体就评论，国内的宏观调控该结束了。情况真的是如此乐观吗？

如果政府的政策真的能够如此立竿见影，如果市场真能够按照政府的意愿而为，那么新的宏观调控又会不远了。

事实上，这次的经济过热，是在中国向市场经济迈进的过程中不同的利益集团利益博弈的结果。而这种利益博弈集中在国内房地产业上展开。

也就是说，近几年来，房地产业不仅是国内经济增长的动力，也是企业获得暴利最好的行业。之所以说房地产业是国内经济增长之动力，不仅在于银行的信贷消费启动了国人最终需求，而且房地产业成了各个地方短期内业绩大见成效耀眼的明珠。同时，房地产的发展又带动相关产业的大力发展，目前政府大力整顿的钢铁、水泥、电解铝、建材等哪一个不是与国内房地产有关。目前经济上的瓶颈能源，电力、运输、水等哪一个不是与房地产有关。看看北京2003年的GDP增长有30%以上来自房地产，看看北京今年的固定资产投资有50%以上来自房地产。我们就应该看到房地产在这次经济过热中的位置了。

正因为国内房地产在国家经济中如此重要，在这次宏观调控中，尽管房地产业关注的方面，如对土地整顿、对房地产企业的信贷收紧，但房地产在这次宏观调控中所受的影响则是微乎其微。其他行业的增长在放缓，但房地产无论是投资还是商品房的价格都照升不误。甚至于全国的商品房价格上升了一成以上。很简单，作为这次经济过热的动力源的房地产都不能够调整，那么这次宏观调控见效多少更要大打折扣了。更不是说，国内宏观调控该结束了。

国内的房地产业调控之所以困难，就在于国内房地产业挟持着中国经济、挟持着各地方经济。一方面，如果国内房地产崩盘，整个国家经济就可能发生危机。如20世纪90年代的日本与香港，房地产一出现问题，使得整个经济很快进入衰退期，而且十多年都无法振兴。如果国内房地产业不调整，也可能孕育更大的金融风险。因为，就目前国内房地产业的情况来看，基本上把整个风险都归结在国内银行体系上，无论是房地产企业还是个人消费信贷都是如此。如果让国内房地产的泡沫任意地吹大，泡沫的破灭不可避免，而最后承担这种泡沫破灭的只能是国内各银行。还有，拆迁和房价过高，是当前社会除了腐败以外，民众表示最不满的主要问题。如果这些房地产问题处理不好，可能成为今后整个中国社会政治动荡的根源。

总之，房地产业已经把地方政府、国家经济及民众利益捆绑在一起，房地产正在要挟着整个中国经济。我们应该看到的是尽管房地产业是推动中国GDP增长的重要力量，但是，商品房价格、金融风险、地方政府之业绩以及买不起房屋的百姓，究竟哪一个利益更重要？就得看中央政府天平放在哪里了。这才是目前国内宏观调控能否取得成效的关键。

文章出处：《新京报》

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

转载务经授权并请刊出本网站名

中国博士论坛

中国社会科学院
保险与经济研究中心

IFB外商投资中心

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