



您的位置：首页 - 最新观点

易宪容：房地产市场几个重大问题反思(4月19日)

文章作者：

现代著名学者吉登斯指出：“在全球范围内，现代性已带有实验性质。我们全都不由分说地卷进了一场宏大的实验。这场实验由我们来进行，同时又在极大程度上超越了我们控制。这不是那种实验室中的实验，因为我们不能把实验结果固定在一定的参数范围。它更像是一次冒险，我们无论是否乐意都得参加。”

也就是说，现代人类社会在征服自然、改造社会，创造财富与利得，提升自身福利水平的同时，也在制造在各种各样的风险。因此，反思自身行为或现实生活，是人类规避风险的一种最基本方式。

从1998年的住房货币化改革开始，国内掀起了一场轰轰烈烈的造城运动。从北国到南疆，从沿海到西部，一个个现代城市拔地而起。不少地方的经济发展了，民众的住房条件也改善了，但由于这次造城运动中本身所具有的制度缺陷，也人为制造了许多风险。如，财富在短期内向少数人集中，金融风险迅速向国内银行集中，社会不同阶层矛盾对立与冲突白炽化等。如果不及时对这些风险和危机进行深入反思，找到问题症结所在，那么一旦未来风险集中爆发，后果将非常严重。

在本文看来，目前国内房地产市场一系列问题，根源就在于以下几个重大问题认识的误区上。

首先，住房是投资还是消费。按照住房本身的特性来说，住房既可是投资也可以是消费。也正因为政府部门对住房的两栖性认识不足，从而导致了国内房地产市场判断与决策的误导性；或是既得利益集团利用这种两栖性来混淆是非、制造虚假信息来误导消费者及要挟政府。

比如说，国家统计局以国际惯例为由，把国内居民的住房消费计算成投资。这不仅使得国内居民当前最大的一块消费完全没有被体现，统计报表上的居民消费率连年下降，而且使得连年快速上涨的生产价格指数未能传导到最终的消费品上来。不过，根据我的观察，上游产品价格的上涨都传导到住房价格上了。由于居民消费价格指数不能反映居民消费价格变化的真实情况，政府职能部门也就不能够对现实的经济生活作出正确的判断与决策。

还有，既然把住房计算成投资，那么在中国资本项目没有完全开放的情况下，国外资本要进入国内的房地产市场是要受到严格管制的，就如QFII进入国内股市一样，要受到额度等方面的限制。目前，还没有相关渠道让国外资金进入中国房地产市场，但从各种铺天盖地的信息来看，国外资金早就长驱直入了。在此，我们要问的是，为什么相关的政府职能部门不对此严格监管呢？为什么会允许这些国外的资金来炒中国的房地产，来推高国内房地产的价格呢？

无论是“十一五”规划，还是国家发改委的报告，都把当前居民的住房购买看做消费，认为以汽车、住房等消费产品的升级拉动了经济的高速增长，因此政府要扭转目前国内居民消费率过低的局面、要扩大内需，就得加快国内居民住宅的建设。

可以说，正是由于政府职能部门对住房的两栖性认识不足，导致了国内房地产市场的几大混乱。比如说，房地产开发商为了给推高房价找理由，就鼓吹说：住房作为投资品，其市场的价格完全可以由市场的供求来决定，根本不需要政府来管制（这既为房地产开发商利用其对市场的垄断操纵房价提供了正当性，也为一些人利用银行的金融杠杆炒作房地产提供了理由）。而且，既然住房是投资品，那么国内大多数民众的住房消费也就不是市场应该解决的问题，而是应该通过政府的住房保障体系来解决，因此，房地产开发商生产的房子只能是富人玩弄的东西，而中低收入者只能远离房地产市场。

不同的政府部门及某些既得利益集团总是利用住房的两栖性，根据自身不同需要作出不同的解释，发布不同的信息，提出不同的要求，并从中轻易地获得各种利益。可以说，如果不对这个问题进行深刻反思并达成共识，那么要调整目前房地产市场严重的利益失衡问题，是不可能的。

其次，中国的房地产市场应采取什么样的发展模式。中国的房地产市场最早始于广东与深圳，由于毗邻香港，就走上香港那种高地价、高房价及高福利房的发展之路。这种房地产发展模式利益更倾向于房地产开发商及地方政府，因此很快就在国内遍地开花。我曾多次撰文指出，无论是从香港房地产市场发展模式的基本内容来看，还是从中国的国情来看，都不适合中国。实际上，这种房地产市场发展模式是英国政府在撤离中国以前以行政方式掠夺香港民众财富的一种间接手段。尽管香港经济在中国改革开放中得到飞速的发展与繁荣，但政府通过这种房地产市场发展模式让社会大多数财富转向政府官僚及少数房地产开发商手中。香港政府高官的工资居世界前列，房地产寡头聚集了惊人的财富，而香港绝大多数民众的住房条件却很差，由此我们就不难看出其中的奥妙所在。

目前国内的房地产市场发展基本上以香港模式发展为主导，高地价、高房价、高福利房（或中低收入民众的住房要让国内住房保障体系来解决）成了各地方政府、房地产开发商、国内银行甚至中央政府的共识。比如从2005年中央出台宏观调控的文件来说，其基本主旨就是要稳定房价。不少人将这一文件理解为，政府出台政策不是要打压房价，而是要保护现有的房价。结果那些房价过高的地方，政府要千方百计地来“托”住当时市场的价格；而那些觉得当地房价不高的地方就得千方百计地来推高房价。2005年我曾到了不少城市，亲身感受到当地的领导人是如何来推高当地房价迅速上涨的。至于那些房价快速上涨的地方，如有媒体报道说2005年北京市房价上涨19.2%，2006年1-2月上漲了17.3%。这样高的房价上涨速度是在稳定房价吗？

地方政府为什么都愿意把当地的房价推高？原因之一就是借此来推高地价。正如上面所说，如果把住房看做是投资品，那么投资品的

价格并不是市场的供求关系来决定，而是由投资者的预期来决定的。一旦开发商预期房价会提高，他们就愿意以更高的价格来获得土地。不过，国内各地方在学习香港房地产市场发展模式方面，也仅是限于高房价、高地价，对高福利房则多以是文件上的空洞口号。比如说，截至2005年底，全国累计用于最低收入家庭住房保障的资金为47.4亿元，不足北京市不少楼盘一个项目的投入，可谓杯水车薪。即便是所谓的经济适用房，不少地方的投资也是连年下降，而且很多也仅是什么定向销售，如北京。相比之下，香港居民公屋入住率达到50%以上，即香港50%以上的中低收入民众可以通过住房保障体系来解决。

也就是说，就目前国内房地产市场的发展模式来看，所学习的是香港的高地价与高房价而没有学习香港的高福利房（当然以往的计划体制下的住房分配是另一种体制之结果）。从政府的意愿与房地产开发商的意愿来看，他们都希望中低收入民众的住房问题由政府的住房保障体系来解决，但实际上，从中国的国情来看，政府在这方面所能做的十分有限。

文章出处：《中国经济时报》

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

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