



您的位置：首页 - 易宪容

正确理解“国八条”的核心所在(2005年5月26日)

文章作者：

最近，中央的一位领导同志在与大型地产商交谈中指出，当前楼价上涨非市场供需矛盾的结果，而是靠银行的堆积而来的，这可以由一些城市许多新落成的楼盘长期出现黑灯瞎火的现象加以印证。他同时指出，房地产行业从来都是一个政府干预度最大的行业，这在哪个国家都一样。因为房地产业“是靠国家稀缺的土地资源来盈利，国家怎么可能不干预？在非常时期，在非常产业，政府是永远要干预的。”这位领导还强调，中央对房地产市场推出的宏观调控就是针对那些“拿银行的钱、拿国家的钱去囤积房产、去赌博（的人）。”比如，“政府从来不限制你到餐厅消费，但是你如果用银行的钱、用国家的钱去大吃大喝，你说该不该管？现在一些投机者、甚至一些国外的投机者，拿着中国银行业的钱去炒房子，一买几十套，政府该不该管？”

“国八条”的核心是什么

3月26日，国务院办公厅发出了《国务院办公厅关于切实稳定住房价格的通知》，其中提出抑制房价过快增长的八大措施，被称为“国八条”。5月11日，国务院办公厅转发了七部委联合出台的《关于做好稳定住房价格工作的意见》，俗称“新国八条”。我认为，这位领导的言论看起来十分朴素，但实际上指出了新老“国八条”的关键和核心所在。

为什么这样说呢？因为，这次“国八条”的主旨应该是在两个方面，一是如何来整顿与规范目前国内混乱失序的房地产市场。无论是对土地炒作的禁止，还是对房地产交易的规范及严禁期房买卖等都是如此。可以说，如果没有一个规范的房地产市场，中国房地产市场要得到发展是不可能的。正因为，当前国内房地产的不规范，从而也造成了国内房地产市场的种种暴利行为。二是调整房地产市场的住宅产品结构，通过土地市场化、规划科学化及各种优惠政策来生产更多更好的中低档住宅，以满足广大民众住房的需求。

但是，目前国内房地产市场为什么会如此之混乱？为什么房地产投资过热、房价快速飙升、房地产市场炒作如此之严重？最大的问题就在于房地产市场中的入希望从国家的稀缺资源中来牟取暴利，希望让整个社会的财富轻易地转移到少数人的口袋中。因此，政府出台“国八条”就是要调整目前这种不正常之状况。

房地产市场要素的非市场化运作

房地产业的两大核心要素是土地与资金。但是，由于受转轨经济之影响，中国土地与银行资金基本上仍然是处于非市场条件下运作，因此谁获得土地与资金，谁就找到获利之途径。特别是在国内房地产市场刚刚发展起来之时，房地产市场要素市场化是相当困难的。因此，政府对于房地产市场要素非市场化，如土地与资金，既有市场化之义务，也有规范市场之义务。否则，房地产开发商就可能把其收益化为个人或企业所有，但把其成本让整个社会来承担，造成房地产市场暴利。

目前国内的房地产商，一直主张政府不要干预市场，不要干预房地产本身之运作。其实，从这点上来说，他们是对的。但是他们谁承认过，既然房地产开发商的收益是市场化的，为何房地产开发要素的成本要让社会来承担呢？比如，低利率政策，不仅让房地产开发的成本低，而且也让大量没有能力的购房者进入房地产市场，制造了国内房地产市场的虚假繁荣。特别是房地产炒作者看到这种从银行获得的低成本大大有利可图时，更是进入房地产市场进行疯狂炒作。

因此，从目前“国八条”出台的旨意来理解，国内房地产市场肯定要发展，而且要持续稳定地发展，但是国内房地产市场的发展不能仅仅是房地产开发商利用国家稀缺的资源来获得暴利，也不是房地产交易者利用低廉的银行资金来炒作房地产，这些都是政府要打击的。如果房地产开发商仅是希望政府把房价限定在一定的点上，或认为政府为了国内房地产市场发展而不会让房价下跌，这可能是最大程度地错误理解“国八条”。同时，房地产市场也应该看到，任何对市场的炒作，都会是这次“国八条”要打击的，一些炒作者不要抱着侥幸的心理，以为这次政策的出台仅是短期的。而是应该看到，如果国内的房地产市场整顿与规范不好，不仅会增加“国八条”所指之内容，也会引出新政策来。

总之，规范与整顿国内房地产市场，调整国内房地产住宅结构是这次“国八条”的主要内容。而要做到这一点，就得对利用国家稀缺资源牟暴利行为进行规范与限制，无论是企业还是个人，都应该对此有清醒之认识，而不要误读了“国八条”。

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

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