



您的位置：首页 - 最新观点

尹中立：不能以完全市场化主导住房制度改革(4月21日)

文章作者：

前几天，我从网上的看到一篇署名为刘亚平的博客文章，讨论房地产市场与白菜市场的区别，作者的结论是市场化可以解决吃白菜的问题，但解决不了住房的问题。笔者觉得这是一个非常重要的命题，它事关房地产市场的改革方向，有必要提出来供大家讨论。

刘亚平的原文有这样一段：

“近有地产界的名人在网上撰文谈及房地产的死结和钥匙，认为我们当前应当像当年大白菜市场化一样搞房地产的市场化，仔细想了一下他的说法，觉得很是不妥，现在也想把我的想法说一下：首先，让我们看看大白菜市场化和房地产市场化的区别：这里我要引用一下原文中关于大白菜市场化的论述：‘这大白菜在当年是十分重大的事情，当时大白菜的售价每斤一、两分钱时，政府就要补贴三分钱，最后算下来，政府补贴的钱都够建好几座立交桥了。结果却是出力不讨好，花钱不讨好。在许多人的反对声中，最终取消了大白菜的补贴，结果北京人不光吃上了大白菜，还可以吃上新鲜的黄瓜、西红柿，以及其他蔬菜和水果。他还说，当年北京补贴牛奶的生产，担心因为供应不及时会造成断奶，结果是越补贴，牛奶的质量越差，牛奶生产的企业还不断亏损。现在不补贴了，像蒙牛、伊利公司，不但可以自己赚钱，而且还到海外上市了，牛奶制品的品种也越来越丰富，现在不光可以吃到中国的牛奶制品，还可以吃到国外的牛奶制品。’----作者由此得出结论，房地产的问题应当靠像大白菜一样的市场化来解决问题。但我觉得，他的结论不对。当初大白菜市场遇到的问题，是由于政府的补贴，使种菜的人有了经济上的依靠，干好干坏，干多干少一个样，凡是政府会给钱了，结果大白菜越来越差，还满足不了需求；当取消补贴之后，菜农没有了稳定的经济来源，于是乖乖地种出物美价廉的好菜来换钱，否则就挣不到钱。而对于菜的消费者来说，她选菜的标准就是质量优先，价格优先。你如果质量不好或价格过高，我可以有许多别的菜可以选择，大不了不吃白菜了。但是，房地产市场现在的问题，根本就不是大白菜问题那么简单，难道现在是房地产商建房积极性不高的问题吗？----不是，他们在暴利的驱使下比谁都积极；难道房子的消费者会像大白菜的消费者那么多的选择吗？根本不是，白菜贵了或不好我们可以不买或买别的菜，但是人们对房子的需求能这样吗？我们每个人都不能不买房子，你总不能让人们选择在街上搭个帐篷住进去吧？所以，大白菜市场和房地产市场是不可比场。... 综上所述，我认为，房地产在现在根本不能市场化，政府必须从政治的高度介入这个市场，努力压住房价。”

该文指出了住房与大白菜使用价值的本质不同。我赞成刘亚平一文的结论，但对于其论证的过程不妨再补充一、二。

除了上述刘亚平一文指出的使用价值的不同外，我们看看住房和大白菜究竟还有那些不同。

从直观我们可以看到，住房是不可移动的，是属于不动产；而大白菜是可以自由移动的，它不仅可以在国内市场流动，还可以卖到国外去。因此，住房无法象大白菜那样做到可复制，自由市场竞争无法在相同的位置生产出更多的相同质量的住房的，既然无法重复生产，自由竞争又怎能产生效果呢？一种大白菜如果价格高、利润丰厚的话，会吸引大量的农民生产出相同品质的这种大白菜，于是这种大白菜的市场供给会增加，价格会下跌。但国贸中心的位置好，租金高，通过市场竞争能再建造出一座国贸中心吗？

其次，我们看看住宅和大白菜的价格有什么不一样？如果北京的大白菜突然价格上升，全国其他地方的大白菜就会运到北京，也就是说，大白菜的价格是由市场充分交易后决定的，是很难操纵的。住宅则不一样，一个住宅区的价格涨跌实际上是由当时交易的住宅价格决定的，一般而言，住宅的流动性很差，每个住宅区可交易的住宅只是少数，少数可交易的住宅价格决定了大部分住宅的价格。因此，住宅的价格是非常容易操纵的。温州人为什么不去炒大白菜而喜欢炒房子？原因就在于此。

从价格波动规律看，大白菜的价格波动符合一般价格均衡理论，即市场有一个均衡点，价格会围绕市场均衡点波动。而住宅市场具有投资品的特点，它没有市场均衡点，在价格很低和很高的时候，市场都可以“出清”。如果大白菜的价格上涨、利润丰厚时，会吸引更多的农民种大白菜，使大白菜的供给大于需求而是市场价格下跌，回到均衡点。但住房价格的不断上涨会吸引更多的投资资金进入，在市场的供给增加的同时，需求增加更快，刺激价格更快上涨，出现“非理性繁荣”的局面，直到泡沫破灭。为什么世界上有股市危机，有房地产危机，而没有大白菜危机，道理就在于此。

正是因为如此，几乎所有的西方发达国家的大白菜都是高度市场化的，但没有一个国家的住房市场是完全市场化的，市场化解决不了住房问题。为了得出这个结论，西方国家为此探索了几百年。随着工业革命的深入，以英国为首的主要工业化国家面临巨大的住房危机，大多数城市居民没有自己的住房，恶劣的住房条件导致瘟疫的流行等社会危机，社会公众强烈要求政府干预住房市场。但在这段时间里，自由主义哲学思想席卷欧洲，整个经济领域的所有方面几乎都依赖于市场。决策者深信市场上众多的个人供给者和需求者在追逐自身利益的同时，他们之间无阻碍的相互作用能实现资源的最佳配置，所以自由主义的信念与迫使政府对住房进行干预的社会力量之间存在很大的矛盾。冲突造成的紧张状态使住房制度有了比较清晰的现代意味。人们意识到，无拘无束的自由竞争并不会自动带来社会福利的最大化，在住房市场利润的驱动下，住房的供给与需求并不会自动的调节达到某种合意的均衡。改革者开始将大量的精力投入到住房干预，现代住房制度开始形成。不少国家把公民享有住房的权利写入了宪法。

自由市场经济的发源地尚且如此，我们有什么道理为住房市场化而大唱赞歌呢？

值得庆幸的是，我们在设计住房制度改革的思路时，充分吸取了西方国家在住宅制度方面的经验和教训。1998年的《国务院关于深化住房制度的决定》（即23号文）中，明确规定在我国推行住房分类供应制度，即对高收入者供应商品房，对中低收入者供应含有一定住房社会

保障的经济适用住房，对最低收入者供应含有较多住房社会保障的廉租屋，并明确规定“以经济适用房和廉租房为主导”。

但遗憾的是，23号文件在实践中并没有得到落实。历史将会铭记，这是我国在住房制度改革过程中所走过的一段弯路！

笔者赞成市场化的经济改革路线，但不赞成以完全市场化的方式来主导住房制度改革，以解决大白菜问题的方法来解决住房问题是行不同的。

文章出处：《21世纪经济报道》

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

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