



您的位置：首页 - 尹中立

稳定市场须坚守政策延续性(2006年3月13日)

文章作者：

温家宝总理在十届人大四次会议上政府工作报告时强调：“继续解决部分城市房地产投资规模过大和房价上涨过快的问题。要着力调整住房供应结构，严格控制高档房地产开发，重点发展普通商品房和经济适用房。建立健全廉租房制度和住房租赁制度。”这是在认真总结了2005年房地产调控工作的经验基础上做出的正确决策，它是指导2006年房地产调控工作的总方针。根据总理报告的精神，笔者对2006年房地产调控工作提供以下几点建议。

一、对房地产市场的调控不能放松

近来越来越多的学者认为应该适当放松对房地产市场的调控力度，因为房地产投资减速影响到了中国宏观经济的快速增长。如果房地产投资减速，那么与房地产相关的钢铁等部门会受到较大影响，2005年下半年之后，部分行业出现了产能过剩，希望放松对房地产调控的声音越来越大。

笔者亦认为房地产行业是这一轮经济增长的火车头的判断，同样认为房地产投资的减速会影响中国的宏观经济，但笔者不认为当下就应该放松对房地产市场的调控力度。

如果我们现在就调整对房地产市场的政策，那么，结果将是灾难性的！原因在于，在一个投资品市场，当外力的作用使牛市的趋势发生改变时，会面临两种选择：一种选择是价格不断向下，彻底改变投资者的牛市幻想；还有一种选择是下跌很小的幅度以后再继续上涨，那么，下跌之后的上涨会更加迅速。为了说明这个问题，我以股票市场为例：

1996年是我国股票的大牛市，为了抑制股市泡沫，政府连续出台数项措施，市场依然我行我素。1996年12月15日，《人民日报》发表了《正确认识当前的股票市场》的评论员文章，结果是股市连续几个跌停板，但市场得知高层并不想让股市继续下跌时，股市立即开始上涨，一直持续到2001年6月，股市泡沫自然破灭。从这次股市泡沫的处理过程中，我们可以得出几个有意义的结论：1）一般的政策是很难改变市场的运行方向的，2）政府的态度要坚决、明朗，处理泡沫事件不能瞻前顾后。

当前，很多房地产投机商仍然在观望、等待，如果我们现在就放松对房地产市场的调控力度，一定会前功尽弃！以上海为龙头的房地产炒作会更加疯狂，房地产市场会重蹈股市的覆辙。

其实，我们应该学习和总结十年前处理房地产泡沫的成功经验。1993年，政府为了抑制海南、北海等地的房地产泡沫，断然采取了历时3年之久的宏观调控，力度之大史无前例。我想，当时中央政府遇到的阻力也是非常之大的。事后总结看，如果当时不采取这些措施，按照市场的惯性作用，这些发生在部分城市的房地产泡沫会在全国很多城市蔓延、膨胀，随后的亚洲金融危机不可能让中国置身度外，后果是不堪设想的。

另外，在不放松对房地产市场调控力度的前提下，我们依然能找到减少我国宏观经济波动的手段（参见后面的关于住房保障制度的意见）。

二、应该充分运用税收手段打击房地产投机

2005年的房地产政策博弈已经结束，但我认为，对房地产市场的政策调整远远没有结束，打击房地产投机的任务任重而道远，2006年的政策重点还是打击投机，控制房价的过快上涨。我们注意到，2005年下半年，当上海的房价开始调整的时候，以深圳为代表的珠三角城市的房价开始有明显上涨的趋势，从统计数据看，2005年，深圳的住宅价格同比上涨超过16%，广州周边的几个卫星城的房地产价格也有明显的异动。北京的住宅价格同比上涨也超过20%。另外，一些中小城市的房价不仅没有受到政策调控的影响，而且呈现快速上涨的势头。

为什么我们控制房价的政策没有起到预期的成效？从现象上看，是因为存在大量的房地产投机资本。但为什么有这么多的最近参与房地产投机？这不仅是一个现实问题，也是一个重大的理论问题。笔者以为，关键问题是我国的房地产税收制度存在严重的缺陷，不动产税一直没有征收。

日本和韩国的经验告诉我们，财政税收政策对控制房地产投机的作用远大于金融政策的作用，对流通环节课以重税可以有效抑制房地产投机行为。

将我国的房地产税制和日本进行比较可以看出，当前，我国的房地产税收制度还很不合理，不动产税还处于论证阶段，20%的所得税还没有得到落实。当务之急是增加房地产转让的所得税负担，对于2年以下转手的房地产要额外征收20%的所得税。要抓紧出台不动产税，不动产税对于中国而言具有十分重要的意义。

打击投机对于儒家文化圈的国家来说是一项艰巨的任务。因为儒家文化是以“家”为核心的文化，维系家文化的纽带是血缘关系，而维系家文化的物质载体则是住宅（有私有产权的房屋）。没有住宅就没有“家”，因此，人们可以倾其所有去购买属于自己的住宅，年轻人结婚一般都要购买一套属于自己的房子，这是儒家文化圈国家国民的特殊消费习惯。这与欧美国家有很大的不同，欧美国家属于游牧民族，可以四海为家，他们的精神灵魂不是“家”而是“神”。因此，欧美国家的最豪华的建筑一定是教堂，而中国最豪华的建筑则是皇宫（它也是“家”的载体）或豪宅。

儒家文化对住宅消费的偏好使东南亚国家具有炒房的群众基础，非常容易产生房地产泡沫事件，这是值得我们认真总结的。

三、完善我国住房保障制度，解决住房市场的结构性矛盾

2005年出台的“国八条”的核心是打击投机、调整住房供应结构。希望通过市场的途径使住房市场的供给与需求的结构得到平衡。但这些政策实施半年多来，住房结构的调整并没有取得明显的成效，住房的供给与需求之间的矛盾依然突出：一边是大量的住房销售不出去，一边是老百姓买不起房子，一般老百姓买房难的问题很难得到解决。

笔者认为，出现这样的结局不是偶然的，这是我国住房制度改革之后，忽视住房保障制度建设的必然结果。国外的住房实践表明，依靠市场的力量是无法使住房市场得到均衡的。可见，今年总理的政府工作报告中提出要完善住房保障制度的政策措施是有很强的针对性的。

当前是完善住房保障制度的好时机。只要政府大力增加对公共住房保障的支出（即经济适用房和廉租房的支出），不仅可以解决住房的结构性矛盾，而且可以延长经济增长的周期，而且可以化解部分行业的过剩状况，起到一箭双雕之功效。

但需要注意的是，在增加经济适用房投资的同时，应该对当前的经济适用房政策进行完善，应该解决以下问题：

第一，要大幅度增加经济适用房的比重。我国的住房改革的纲领性文件里（即1998年国务院23号文件）明确提出要以“建设经济适用房为主”，而1998年房改之后的这7年中，经济适用房建得最多的年份也只有6%的比重。因为经济适用房成为稀缺资源，使它成为寻租的对象，本应该分配给低收入群体的经济适用房反而被富裕群体占领，群众怨气很大。我们建议，在未来的五年中，应该逐步加大经济适用房的投资规模，增加经济适用房在住房供应体系中的比例，努力将经济适用房的比例增加到50%以上。

第二，经济适用房应该严格控制供应对象，实行封闭式管理。推行经济适用房基础是划分收入线，但我国多数城市至今没有明确划分。该项工作要与社会征信系统的建设结合起来，利用现代电子技术实现对个人收入的准确划分。另外，应该改变现在的经济适用房出售政策，对经济适用房实行封闭式管理。其操作要领是：符合条件的居民可以申请购买经济适用房，但如果需要出售经济适用房的话，只能按规定的价格卖给政府。这样就可以避免各种寻租行为。

第三，实行小户型。小户型低房价是解决中低收入者住房问题的关键，经济适用房要严格禁止大户型的住宅建设。推行小户型不仅可以防止有人利用权利对经济适用房进行寻租，而且可以节约利用土地，应该大力提倡。

文章出处：《中国房地产报》

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

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