



您的位置：首页 - 文章选登

靠房地产拉动GDP令人担忧(顾列铭：4月8日)

文章作者：顾列铭

上月，北京某机构发布的2006年《城市竞争力蓝皮书：中国城市竞争力报告NO. 4》中称，国内35个大中城市房地产业发展不健康，其中在住宅房地产市场中，房价收入比不健康，居民购房压力非常大。在此背后，有相当一部分原因在于地方政府靠房地产来提升GDP。

#### 地方政府难抑卖地冲动

上世纪90年代中期，地方政府手中的金融权力被悉数上收。地方政府赖以主动推动经济增长并能够独立支配的只有土地这一项核心资源了。这意味着，房地产价格上涨得越快，地方政府的收益就越大。这使政府开发土地资源几乎达到了毫无节制的程度。如2005年，江苏省合同出让土地金总量达1000亿元。而长三角楼市从2003年开始，踏入了飙升的通道。房价的飙升刺激了投资的迅猛增加，并拉动经济快速增长和地方财税的大幅增加。以上海为例，“十五”期间，上海房地产投资拉动了1000多亿相关产业链的发展。“房地产业增加值预计年均增长14%以上，到2005年占国内生产总值的比重达到7%以上。”上海市的“十五计划”中如是描述。而按照对GDP增长的贡献率来看，瑞士信贷第一波士顿亚洲区首席经济分析师陶冬说，如果以其带动系数计算，2004年房地产及其相关行业总共拉动上海GDP增长了19.5%，堪称名副其实的上海第一产业。

根据国务院发展研究中心课题组最近做的调查显示：土地增值部分的收益分配，有20%-30%留在乡以下，其中农民的补偿款仅占5%-10%；城市政府拿走土地增值的20%-30%；各类城市房地产公司、开发区、外商投资公司等等，拿走土地增值收益的大头，占40%-50%。另据学者估计，农民在土地的收益上已为城市化“贡献”近30万亿元。在整个房地产建设、交易的过程中，政府税、费收入占到了房地产价格的将近30%-40%。这些滚滚而来的财富大都流进了地方政府以及房地产关联部门的口袋。所以地方政府作为最大的受益者，在稳定房价上就无法坚定地执行国家的一系列指令，对房价的上升或明或暗地起了包庇的作用。

#### 政府角色为何暧昧

这些年，一些城市房价连年疯涨，可以说与地方政府的主导密不可分。其表现，一是大搞形象工程、“造城运动”，盲目扩大拆迁规模，人为制造需求旺盛、拉动房价。二是炒卖地皮。一些地方政府低价征地，转手高价出让，卖地越多，财政收入越多。甚至少数地方政府暗中操盘，唆使开发商哄抬地价。三是对房价求高弃低。一些政府官员视房价高为经济发达的标志，把本地房价与其他地区盲目攀比。一些城市政府对经济适用房、廉租房弃而不建，而把兴趣用于批建高档住宅上，导致本地房价居高不下。

虽然不能肯定最大的幕后炒房者是地方政府，不过地方政府绝对是近年中国炒房的核心组成部分，和开发商一样是炒房大军中的大赢家。当前中国各地楼市之所以持续高烧难退，很大的一个原因就是某些地方政府已经和打着“改造城市”旗帜的开发商走得太近，甚至在某种程度上成了一种可怕的利益共同体：地方政府为满足GDP的高速增长高价出让土地、房地产商则联手囤积土地，进而抬高房价。某些地方政府和主管部门没有处理好保护商界和关爱民生的平衡关系，明显偏向开发商，甚至将开发商的发展作为自己的责任和目标所在，而将民生放在一边。

#### 高房价不是经济繁荣

尽管目前房地产依然一片红火，市场参与者普遍忽视风险，一些地方政府官员甚至错误地认为，房价飞涨，是经济繁荣、人气旺盛的表现；但实际上，飞涨的房价虽然能够带来房地产业的一时繁荣，但其背后隐藏着巨大风险。

首先，是加大地方财政风险。近年来，不少城市从出售土地、房产交易中得到大笔财政收入，财政收入对房地产的依赖也在增长。但政府的支出通常是刚性的，一旦房地产进入调整期，地方政府可能面临入不敷出的尴尬。上海财经大学专门组织专家对此作过深入调研，结论是：综合房地产的波及效应，2006年房地产市场下滑将使上海GDP总量大约减少65个亿，影响GDP增幅减少1个百分点左右。

其次，削弱一个城市的竞争力。房价持续过快上涨，将使企业的商务成本和投资成本水涨船高，产生“挤出效应”，降低城市对投资者的吸引力，导致资金外流与外来投资减少，增加结构性失业。同时，还会降低城市对人才的吸引力，不利于引进和留住人才，损害城市的长远发展。更重要的是，企业的商务成本增加，必然使得其提供的产品及服务的价格较高，在价格竞争中处于劣势地位。

所以说，一个城市的房价过快上涨，虽一时保护了房地产的“繁荣”，但也会使这个城市的产品和服务价格竞争力被严重削弱，而这将会在多大程度上影响这个城市的整体经济竞争力，简直难以估量。

文章出处：《中国证券报》

[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