



您的位置：首页 - 文章选登

地方政府用“购房入户”托市的隐忧(魏也；4月4日)

文章作者：魏也

眼下，杭州市第六届人居展正在举行。作为“重大利好”消息，“购房入户”政策在展会前被正式推出，并成为此次人居展上的一个热门话题。购房入户是指非杭州市区户籍人员通过购买在杭住宅(包括商品房和二手房)，取得杭州城市户口。这一政策意味着曾被视为杭州房价飙升“罪魁祸首”的外来购房者，将再次登台成为“托”热杭州楼市的“宠儿”，并受到了政府的欢迎。

在杭州之前，去年年底，济南出台的《深化户籍制度改革暂行办法》规定：“购房面积超过100平米可落户”。“购房入户”政策是为了“鼓励普通市民住房消费”，说得再直接点就是刺激房市，推动房价上涨。

地方政府是高涨房价的直接受益者。一方面，通过批租土地，地方政府可以一次性拿到最多70年的土地租金。房价高涨可以带动地价上涨，让地方政府有更多的收益。另一方面，房价越高，相关税费越高，政府的收益越大。

因而，自从中央稳定房价的新政出台后，唱反调的声音不断，一些地方政府变着法进行抵制，在一定程度上抵消了国家稳定房价的努力。从国家房产新政出台至今，除了由于部分消费者的持币观望减少了商品房的销量，并未从根本上触动房价。房价依然在上涨，只是涨幅较之过去小了一点。尽管如此，商品房交易量的减少依然令地方政府不安，因为经济增长放慢将影响他们的政绩。

如果将利益因素归结为地方政府推动房价上涨的内在动力，那么，问责制度的空置则是一个外在动力。国务院下发的“国八条”，把房价提高到政治高度，提出建立政府负责制，省政府负总责，对住房价格上涨过快控制不力的，要追究有关责任人责任。但是，“国八条”出台一年有余，在此时间区间，一些城市的房价，甚至比过去上涨得更为迅猛，但迄今为止鲜有地方政府官员由于遏制房价不力遭到问责。

地方政府用“购房入户”这样的政策来刺激房市，实在是一种“大智慧”的选择。这与批租土地一样，都几乎不需要花费本钱。现在，反对歧视，要求统一户籍的声音日渐高涨，说不定哪一天户口制度就彻底改革了，到那个时候户口的价值也就“今非昔比”。在此之前，以户口为诱饵，吸引外来投资者，对于地方政府而言，无异于无本万利的买卖。

“购房入户”的作用有多大，一直存在很大争议。我认为，单纯地从一个“购房入户”来衡量它对房价的影响是片面的。“购房入户”代表了地方政府的立场和态度，那就是政府乐见房价上涨，这种明确的信号所起的引导作用，其实是很难加以量化的。

一旦土地批租制成为各级地方政府丰厚的财源，他们强烈的卖地冲动就难以遏制，这必然造成对土地的透支开发；一旦房价上涨所带来的税费收入的持续增加，地方政府推动房价的动力就越强劲而且持久。地方政府的这种收益同时是一种短期行为，它是以牺牲长远利益为代价的，因为当购房成为公众最沉重的负担，他们的其他消费需求必然被压制，这样导致的必然结果是：经济发展被房地产所绑架——如果把银行贷款也算上，绑架之势就更为明显。

倘若将最近几年的房价联系起来看，就不难发现：房价在短短的几年内已经上涨数倍，那么，房价可以一直涨下去吗？显然不会。那么，最后一棒会被谁接着？他有足够的承受能力吗？一旦房产泡沫破灭，我们有化解这种巨大风险的能力吗？在房价持续上涨的情况下，老百姓所能承受的极限在哪里？这些，是我们迟早都要面对的问题。

无论是土地批租还是借房价上涨之机多获取的收益，都是一种“寅吃卯粮”的行为，根源在于现在并没有一种制度可以促使官员们以更长远的眼光来规划本地的发展，官员们更倾向于以最快的速度推动经济上扬，在GDP至上的考核体系下，如此政绩可以为自己累积更多的政治资本。如果考核体系不进行革新，在短期利益的诱惑下，地方官员不惜与中央宏观政策背离，以“购房入户”之类的手段托市的冲动就难以消除。

文章出处：《上海证券报》

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

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