



您的位置：首页 - 文章选登

取消房屋预售建议意味着什么(周义兴；8月17日)

文章作者：周义兴

由人民银行房地产金融分析小组撰写的2004年中国房地产金融报告称，“很多市场风险和交易问题都源于商品房新房的预售制度，目前经营良好的房地产商已经积累了一定的实力，可以考虑取消现行的房屋预售制度，改期房预售为现房销售”。有业内专家称，在深圳等一些城市的房地产市场，就要比上海、北京等规范。在深圳，开发商只有在楼盘封顶之后才能发售，否则购房者也不会去购买。中国人民银行也在前日表示，将考虑取消房屋预售制度。读了报道，笔者认为央行的这个建议不但是个市场信号，且同时还是个有着相当含量的社会信号。

其实，央行作为一个全国金融监管与调控的行政机关，此次鉴于对全国房地产市场走向与金融关系的分析结果，而提出取消房地产预售的建议，其中固然有一定的行政考虑，但如从央行一段时间来所推出的提高房贷门槛、信贷证券化等一系列的举措看，其最大因素还是可能出于控制银行信贷风险的考虑，同时此举也可以在一定程度上保证房地产市场的稳定，进而得以避免房地产市场大起大落的情况出现。因为可以预见的是，取消房屋预售的建议一旦成为现实，开发商的资金流必定会在相当程度受到限制，进而可能会使一些开发商放弃相关的开发项目。所以，这对有关金融单位与房产投资人士来说，都可说是一个相当明确的干预市场信号。

然而，如以社会的眼光观察央行这次的取消预售建议，其中所蕴含的信号还远不仅仅是一个市场的金融信号。因为在一个社会中，或者说是在一个具备公正机制的社会中，房屋不但只是一种商品，其还是衡量每个公民是否能在社会得到正常生活的物质前提，同时从某种程度上可以说，吃穿住行也是每个人的生命和生活需求。然而我想说的是，当社会发展到一定阶段，社会财富积累到一定阶段时，看一个社会的文明水平，不但要看社会经济发展已处于何种阶段，看是否有相应的经济指标来体现；同时更要看这种社会财富的分配形式与结构，也就是说，更要看是否有相应的社会公正指标来体现，二者之间应该是一种相互依赖缺一不可的关系。否则，即使是社会经济再发达，社会的财富积累再多，但如没能建立相关的社会公正机制，没有公平的社会财富分享机制，想来也难以让人说这是一个健康的、具有公正特征的社会。

所以，尽管从市场观点看，上述的央行取消房屋预售建议完全可说是一个金融调控的市场信号。但人们在此基础上，能再以和谐社会建设的眼光，以社会的公正与健康发展的观点看，似乎从中还应有多重层面的解读。而这，对国家的宏观调控部门与社会公众来说，就不光只是一个经济信号，而且还是一个相当重要的社会信号。

文章出处：《上海证券报》

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

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