



您的位置：首页 - 易宪容

房地产市场几个问题亟待澄清(2005年4月12日)

文章作者：

3月26日，国务院下发了《关于切实稳定住房价格的通知》（以下简称《通知》），该《通知》以国务院文件的方式下发，表明了中央政府对目前房地产市场的基本态度，表明了今年乃至更长一段时间内关注与调控房地产市场，将是中央政府工作的重心之一（4月11日《北京晨报》）。

不过，就国内房地产市场的情况来看，有几个重大问题必须澄清，否则在政府出台政策前就容易导致误判。比如，中国的房地产市场有没有过热？如果有过热，是局部过热还是全部过热？目前房地产市场的问题是结构性问题还是全局问题？政府对房地产市场调控是价格调控还是产业调控？等等。

首先，就房地产业的性质来说，房地产市场根本就没有一个统一的市场，离开了地点来讨论房价是没有意义的。有人说美国有200多个地方，就有200多个房地产市场，而美国这样多的房地产市场，其发展及价格都是迥然不同的。因此，如果用美国一个地方或另一个地方来证明美国的房地产市场存在或不存在泡沫，肯定是没有意义的。而美联储也不会由于多数地方的房地产发展水平不高而不采用利率工具。

对于中国来说，尽管房地产市场刚发展不久，由于区域、地点、经济等方面的差异性，国内的房地产市场更是复杂与多元化，其发展水平与价格水平更是参差不齐。正因为这样，目前国内市场上普遍流行着一个基本的说法，就是中国的房地产市场仅是局部性过热，而不是全局性过热，因此，政府出台政策就不能够“一刀切”，而是“有保有压”。

在这种情况下，不仅使得政府对房地产市场宏观调控往往变成了微观干预，而且使得真正的宏观工具无法使用。比如，本来这次国内房地产市场过热最大的动因是市场的低利率幻觉，但是为了所谓的不“一刀切”，使得利率这种对房地产市场最为敏感、最基本的宏观调控工具迟迟没有使用，从而错过了对房地产市场宏观调控的有利时机。

其次，是要调控房价还是调控房地产业？稳定房价是保持房价现有水平还是让一些地方的房价下落？就目前一些房价过高的地方开发商及购房者的理解来说，他们都认为，稳定房价就是让房价过快的增长速度由以往双位数的增长下降到一位数上来。有人甚至说，中国的房地产市场没有热度不行，如果国内房地产不发展，那么中国整个经济就会停顿下来。

上述的讨论仅把中国的房地产市场看做一个完全统一的市场来看待。正如上面所言，用一个统一的市场来看待国内房地产市场，不仅不成立而且意义也不大。目前房地产过热的地方主要是中国的东部地区，近几年这些地方不仅房地产开发投资占全国的比重在70%以上，而且房地产价格也在双位以上增长，因此，这次政府对房地产市场调控主要是指这些地方。

房地产的宏观调控是调控价格还是调控该产业？它的工具是什么？其实，政府对房地产的宏观调控并不是要调控房价，房价的高低只是通过政府出台政策，让市场当事人行为变化反映出来。

比如利率变化，使得资金成本增加，而让使用资金者把这种成本考虑到个人的行为决策中，以此来改变购房者与房地产开发商的行为，来改变房地产的供应关系。因此，最近有媒体说《通知》的出台就在于如何来调控房价，是一个有误导性的说法。

在我看来，如果能够澄清这些误解，也就明白《通知》精神所在。要调整一些地方住房价格上涨过快，来遏制部分地区投资性购房和投机性购房大量增加，从房地产市场的信息透明化、利率提高及银行信贷严格审查上切入，更为关键。

文章出处：《新京报》

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

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