

我国房地产经济学中的贫富论 ——浅议我国房地产业发展与社会贫富分化

文/王艺南灵

一、关于房地产相关政策选择的争论

近几年，房地产业动荡不断，虽然房地产调控现在已经取得明显成效，但在房地产调控的政策建议中意见纷纷。

1、“穷人”论

为穷人说话的易宪容的逻辑是，“尽管房地产业是推动中国GDP增长的重要力量，但商品房价格、金融风险、地方政府业绩以及买不起房屋的百姓，究竟哪一个利益更重要？就得看中央政府把天平放在哪里了。这才是目前宏观调控的成败关键。”他说，“不能让所有的人都变成弱势群体，因为只有8%的人具备购买力，80%的人都购买不了房屋是不行的。政府要改善中产阶级结构，改善收入结构——让大部分人都可以在按揭的情况下可以购买住房。”

(二)“富人”论

与易宪容的理论完全相反，北京市华远集团总裁任志强提出所谓的富人优先论，他认为，“不要让所有的老百姓都买房子，因为我们没有那么大的生产量。在供应量很少的情况下，一定是先满足最富的人。因为投资者是让我拿这个钱去赚钱，而不是去救济穷人。”

二、房地产业的经济分析

根据马克思政治经济学原理，政治经济学的阶级性表现在，它总站在一一定的阶级立场上为一定的阶级利益服务的。在社会主义市场经济条件下，虽然剥削阶级已经不复存在，已经没有了阶级间利益的冲突，但不可否认，不同阶层的利益诉求显然是不同的，有时甚至是对立的。因此，在社会主义市场经济条件下，公共政策的出台，从经济学角度来说，其实质也就是不同利益诉求博弈的结果。不同的房地产调控政策建议，其实质就是不同的利益诉求的表达。

按照西方主流经济学有关规范经济学和实证经济学的划分，房地产政策建议之类毫无疑问属于规范经济学范畴。它不可能如同实证经济学那样，存在着惟一准确的结论，甚至不存在“正确或者错误的回答”，因为，它涉及到的是伦理和道德的判断。

三、房价不应成为贫富分化的加速器

1、我国贫富分化现状

虽然进入二十一世纪以来，我国各行业就业者收入水平都有所提高，但其提高的程度各不相同。尤为明显的是，垄断行业与一般行业职工间的收入差距则呈持续扩大趋势，造成我国基尼系数居高不下。根据国家统计局公布数据，前些年我国城乡两极分化日趋严重，尤其是2003年——2005年，我国城镇居民可支配收入的基尼系数不断提高，最富有的10%家庭与最贫穷的10%家庭人均可支配收入差距将超过9倍。

另一个值得关注的现象是，当前全国人均财产性收入增长速度已经是劳动收入（城镇工薪收入和农村经营性收入）增长速度的两倍。也就是说，当一部分人还在努力出卖劳动力换取报酬时，另一部分人已经可以坐享财产带来的收益了，而且前者增长的速度远不及后者。

目前国家提出的构造和谐社会的构想就是为解决这一问题的一项举措。在经济发展方面具体来说，就是要高度重视收入分配问题，让广大的老百姓更加普遍地享受到经济和社会发展的成果。

2、积极有效的宏观调控使房地产不会成为加大贫富分化的加速器

在我国城镇居民两极分化已经十分严重，房价虚高在一些房地产热点城市已经十分严峻的形势下，如果房地产宏观调控采纳了那些主张房价上涨的专家所提出的“劫贫济富”式的政策建议，那么，房子最终是否会成为拉大穷富差距的加速器？似乎成为“悬而未决”的问题，更成为各方关注的焦点。

面对我国一些专家“劫贫济富”式的政策建议，我们不禁要问，西方发达资本主义国家，政府实施的也是积极“扶持弱势群体”的经济政策，难道我们要实施的却是积极的“劫穷济富”的经济政策？要知道，我们是以公有制为主体的社会主义国家，中华人民共和国的土地实行的是社会主义公有制，即全民所有制和劳动群众集体所有制，毫无疑问，我们的“伦理和道德判断”也应该与之相对应，在政府干预经济，扶持弱势群体方面，我们理应比西方国家做得更好。不难预计，在构建社会主义和谐社会的进程中，科学发展观指导下的房地产调控，决不可能让房子成为拉大穷富差距的加速器。

四、总结

规范经济学涉及伦理和价值判断，房地产政策建议其实质就是不同利益阶层的利益诉求的表
达。在我国城镇居民两极分化已经十分严重，房价虚高在一些房地产热点城市已经十分严峻的形势
下，如果房地产宏观调控采纳了那些主张房价上涨的专家所提出的“劫贫济富”式的政策建议，那
么，房子最终必将成为拉大穷富差距的加速器。基于该问题，要解决市场失灵问题，必须要有政府
干预，解决收入再分配问题是政府要做的重要工作，也是政府经济职能之一。我国社会主义性质，
决定了我国政府在干预经济，扶持弱势群体方面，理应比西方国家做得更好。在构建社会主义和谐
社会的进程中，科学发展观指导下的房地产调控，决不可能让房子成为拉大穷富差距的加速器。

因此，我们应该认识到，在我国，房地产业作为新兴产业在其迅猛发展过程中，必然会因其
不成熟而带来诸多问题，无论是央行关注的房地产业与金融风险问题，还是本文探讨的房地产与贫
富分化的问题，除了通过市场的调节，政府应该制定长期、稳定的吸纳管政策给与规范。最后，可
以坚信的是，在我国的社会主义体制下，房地产这一关系着国计民生的产业，必将健康、稳定的发
展，成为我国经济发展强有力的助推器（作者系西北农林科技大学经管学院05级土地资源管理
学硕士）

相关链接

行业特征与企业资本结构之间关系研究
我国房地产经济学中的贫富论
公司估值方法及其比较
探索招投标监管新思路
基于SCOR的供应链绩效评价指标体系构建
“管理层讨论与分析”信息供给的理论分析
市场经济下马克思绝对地租理论的应用价值
外商直接投资区域分布差异的影响因素及其效应
水电开发企业与水电勘测设计企业的共生关系研究

本网站为集团经济研究杂志社唯一网站，所刊登的集团经济研究各种新闻、信息和各种专题专栏资料，均为集团经济研究版权所有。

地址：北京市朝阳区关东店甲1号106室 邮编：100020 电话/传真：（010）65015547/ 65015546

制作单位：集团经济研究网络中心