

理论前沿

welcome to li lun qian yan

返回首页

各期目录

各期文章

文章搜索

文章标题

搜索

房地产政策与房地产市场分析

双击自动滚屏

发布者：编辑部 发布时间：2008-4-28 阅读：172次

张广群

【摘要】十几年来，我国的住房改革取得了很大成绩，但是也存在金融风险、结构失衡等诸多问题。文章分析了房地产政策失误对房地产市场的影响，并对房地产政策提出了建议。

【关键词】 房地产政策； 房地产市场

【中图分类号】 F293.31 【文献标识码】 A 【文章编号】 1007-1962（2008）07-0046-02

自1994年国务院发布《关于深化城镇住房制度改革的决定》算起，房地产改革已经进行了14年。研究房地产市场和房地产政策，对于深入贯彻落实科学发展观，全面建设小康社会有一定的理论意义和现实意义。

一、房地产重大政策回顾

1. 43号文件。1994年7月国务院发布《关于深化城镇住房制度改革的决定》，核心内容是建立以中低收入家庭为对象、具有社会保障性质的经济适用住房供应体系和以高收入家庭为对象的商品房供应体。
2. 23号文件。1998年7月国务院发布《关于进一步深化城镇住房制度改革加快住房建设的通知》，核心内容是把住宅业作为新的经济增长点，建立和完善以经济适用住房为主的多层次城镇住房供应体系。
3. 18号文件。2003年8月国务院发布《关于促进房地产市场持续健康发展的通知》，核心内容是实现多数家庭购买或承租普通商品住房。
4. 国八条。2005年3月国务院办公厅下发《关于切实稳定住房价格的通知》（被称为国八条），核心内容是稳定房价，避免房地产市场大起大落，影响经济稳定运行和社会发展。
5. 国六条。2006年5月国务院转发九部委《关于调整住房供应结构稳定住房价格的意见》（被称为国六条），核心内容是重点发展中低价位、中小套型普通商品住房。
6. 24号文件。2007年8月国务院发布《关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》，指出住房问题是重要的民生问题，核心是解决城市低收入家庭住房困难问题。

二、房地产市场发展中存在的问题

1. 房地产市场泡沫越吹越大。2003年7月全国商品房均价为每平方米2416元，北京最高，为4693元；2007年11月全国平均房价大约4200元，北京市为15162元。2003年北京房价与收入比为1:9，2007年为1:17。就全国范围而言，2003年为1:8.5；2007年为1:10左右。全国房地产市场都不同程度地存在泡沫问题。
2. 房地产市场隐含巨大的金融风险。这十多年来，房地产市场究竟有多少银行贷款，这个数字从来没有公布过，笔者只能做一推算。银行给购房者的贷款总额在7万亿左右。银行给开发商贷款3万亿左右。如果房价暴跌，对整个国民经济和人民生活产生的影响难以估量。
3. 房地产结构严重失衡。房地产市场的结构失衡主要表现在商品房、经济适用房、廉租房的比例失衡，大户型和中小户型比例失衡两个方面。经济适用房和廉租房以及中小户型不到房地产开发总量的20%。
4. 房地产市场拉大了贫富差距。开发商是房地产行业的最大获利者。以全部开发资金计算，利润率至少在50%以上；如果以自有资金计算，利润率高达200%以上。投机者也获

利颇丰，如果以自有资金计算，获利至少在100%以上。各级党政机关干部、事业单位及垄断企业工作人员也是受益者。这部分人基本上都享受了经济适用房的好处。他们中一些人甚至拥有两套甚至两套以上住房。富裕阶层把买房当作投资，也是房地产泡沫的受益者。经济适用房本来是面向中低收入阶层，但是却被富裕阶层买去当作了投资的工具。一些不得不高价购买商品房的低收入阶层，成为“房奴”；无力购买住房的中低收入阶层只能望房兴叹。这些现象都拉大了贫富差距。

三、房地产政策失误是房地产市场存在问题的主要原因

造成当前中国房地产市场问题的原因很多，如开发商利益驱使、信贷体系不完善等。但笔者认为，最主要的原因是政府的政策失误。

1. 1998年房改的出发点是发展经济为主，解决民生为辅。1998年中国的宏观经济形势很严峻，如何保持经济的快速增长成为急需解决的问题。国务院采取了进一步深化教育改革、医疗改革、住房改革、国企改革等措施。23号文件就是在这样的背景下产生的。房改把促进经济增长放在首位。

房地产是经济问题，但更是民生问题，住有所居是最基本的人权。这些年来，无论是在理论界还是在政府的行政管理实际过程中，如何处理发展经济和改善民生的关系问题存在误区，颠倒了目的和手段的关系，把手段当成了目的，为了发展而发展。发展经济是手段，改善民生是目的。胡锦涛总书记明确指出了二者的关系，发展依靠人民，发展为了人民，发展的成果要由人民共享。

2. 2003年的18号文件成为房地产战车狂奔的起点。2003年的房地产市场已经开始出现泡沫。中国人民银行要求警惕房地产市场的金融风险。令人遗憾的是，国务院错过了房地产调控的最佳时机，不但没有给发热的房地产市场降温，反而火上浇油，发布了由建设部起草的《关于促进房地产市场持续健康发展的通知》。这份新的纲领性文件，把以经济适用房为主的政策改为以商品房为主的政策。进一步强化了房地产市场在经济发展中的地位和作用，进一步淡化了民生问题。此后，房地产市场的泡沫越来越大，全国房价上涨了60%以上，北京房价上涨了200%以上。

3. 国八条和国六条都成了“空调”。2004年底中央政府开始意识到房地产市场的泡沫问题。2005年3月国务院发布“国八条”，开始了房地产市场的宏观调控。2006年5月“国六条”出台，进一步强化房地产市场的宏观调控。但是，调控措施不仅没有稳定房价，相反，房价在调控中暴涨。房地产的宏观调控政策为什么没有奏效而成为“空调”？

首先，面对着疯狂奔驰的房地产战车，中央政府骑虎难下，投鼠忌器，不能痛下杀手，让房地产泡沫迅速破灭。房地产业早已成为中国的支柱产业，巨额的银行贷款和大量从业人员使泡沫破灭的影响甚大。正是基于种种顾忌，中央政府采取了“稳定房价”，“避免大起大落”的折中政策，其实这是一种无奈的选择。

其次，地方政府与中央政府利益不一致，执行中央政府的政策不积极。对地方政府的领导者而言，发展房地产市场几乎是无本万利，增加了GDP，增加了财政收入，增加了政绩。在利益的驱使下，地方政府成了房地产泡沫的最大吹动者，执行中央宏观调控政策的态度不积极，甚至阳奉阴违。

最后，既得利益集团抵制中央政府的宏观调控政策。以房地产开发商为代表的，一些政府官员、学者和媒体参与其中的利益集团反对央行出台加强信贷业务管理的通知。房地产利益集团在某种程度上影响到了中央政府政策的制定和执行。

四、对房地产政策的建议

2007年8月7日国务院发布24号文件，开宗明义指出“住房问题是重要的民生问题”，党的十七大把关注和改善民生问题提到了重要的位置。这表明中央政府的房地产政策由发展经济为主转向了保障和改善民生为主，民生问题是房地产市场中的根本问题。如何科学地制定和实施房地产政策，把可能造成的损失降到最低点，是中央政府必须面对和急需解决的问题。

1. 切实加强廉租房和经济适用房建设。国务院24号文件规定的廉租房建设力度还不够大，关于经济适用房的建设规模和比例，也没有明确规定。既享受不到廉租房和经济适用房又买不起普通商品房的中等收入家庭怎么办？中央政府应该改变重点发展普通商品房的政策，大力发展廉租房和经济适用房建设，真正建立起以经济适用房为主的房地产市场体系。

2. 运用税收手段，降低因房地产市场盲目发展而导致的不公平。当今中国的富有阶层，占据了大量的房地产资源，加剧了贫富差距和社会不公。国家应该尽快开征财产税和资源占用税，对拥有多套房屋和拥有超大户型特别是所谓的豪宅苛以重税；加大富有阶层的住房成本和投机者的炒房成本。把此类税收用于廉租房建设，缩小贫富差距，减少社会不公。

3. 加强房地产信贷和金融风险控制。目前，商业银行对第二套房实行40%的首付，这并不足以完全规避金融风险。中央银行应该把第二套房的首付比率提高到70%左右，最好是拒绝向第二套房子提供贷款。

4. 中央政府应该做好应对房地产泡沫破灭的准备。胡锦涛总书记指示要居安思危，防范风险。中央政府对房地产泡沫已有所警觉和防范，开始实行稳健的财政政策和从紧的货币政

策。防范风险和降低风险损失是系统工程，仅仅在金融方面防范是远远不够的。
(作者单位：北京师范大学政治学与国际关系学院)
责任编辑 沉香

 打印本页 |  关闭窗口

联系邮箱: wil.liam@sina.com © 2004 电话: 62805370

Copyright © 2004 10.1.10.65. All rights reserved. Design by owen