

商品房缘何出现吉芬现象

文/苏爱艳

对于“吉芬商品”一词，粗略具备经济学知识的人都知道，这是一个跟需求有关的概念。最早涉及这一概念的是英国的统计学家罗伯特·吉芬，早在1845年，爱尔兰发生灾荒，土豆价格上涨，而土豆又是当地爱尔兰穷人赖以生存的主要食物来源，土豆的需求量不但没有随着价格的上涨而下降，反而却增加了。很显然，土豆这类商品明显有悖于经济学中的需求理论。吉芬将这种奇怪的现象称之为“吉芬难题”，后马歇尔在其著作中进一步分析了这一问题，并将具备这一特性的商品称为“吉芬商品”。

在理解吉芬商品的特性时，笔者以为有几个方面是应该值得注意的：其一，当时的爱尔兰地区居住着大量的穷人，生活水平很低，在食物来源中土豆是最廉价的商品，因此在爱尔兰人的食物结构中，土豆因很少有替代商品所以就成为了其生活必需品；其二，由于灾荒的发生导致爱尔兰人的收入下降，加之土豆价格上涨，使其实际收入降得更低，这样一来，当地居民在食物的选择上更加没有回旋的余地；其三，由于土豆价格不断上涨，也给当地居民心理上造成一种恐慌，担心手中的钱对于日渐昂贵的土豆来说会越来越不值钱，所以很多居民大量囤积土豆以备日后食用。

综上，笔者认为，凡是随着价格的上涨导致需求量增加的商品统称为吉芬商品是不恰当的。吉芬商品的概念离不开这一特定的消费群体——穷人，同时吉芬商品的本质应等同于低档品、生活必需品。

反观我国的房地产市场，近两三年来，升温速度惊人，引得无数经济学家跻身于一场围绕商品房的轰轰烈烈的大讨论中。商品房的价格越来越高，可是消费者购房热情不仅不减反而越来越高涨，所以有很多学者把商品房也归入到了吉芬商品之列。笔者并不这样认为。首先商品房并不是生活必需品，虽说“住”是老百姓非常关心的除“吃”“穿”以外的第三件大事，但解决住的问题并不是必须买房，它有其它的代用形式；其次商品房更不是低档品，经济学中判断一种商品为低档品的标准是看观其收入的提高或降低应导致某种商品需求量的减少或增加，商品房显然不属于这种情况。

商品房的吉芬现象探由

1. 源于消费者的传统住房观念

我国自古就有“居者有其屋”、“安居乐业”的说法，这也体现了中华民族世代相传的居住传统和文化，有居则安，有产则宁。随着老百姓生活水平的提高，这种传统观念传承至今，已经不仅仅局限于有住就行，改善住房的要求越来越强烈。

2. 国家住房保障制度的缺位

1998年国家出台了停止住房实物分配的决定，同时也提出并要求各地落实住房保障的各项相关政策。但是各地政府在执行中却不尽人意，只注意到房地产市场对当地经济带来的促进，却忽视了部分中低收入居民及家庭的利益，使得这些本应通过政府帮助来解决住房的居民及家庭在无奈中加入商品房市场，从而也加大了商品房市场的压力。

3. 住房投资现象日益突出

中国国情研究会在年初发布的《2006中国生活报告》中指出，高收入群体中有40%的人拥有两套以上住房，其中22%的人未来一年内还打算买房，拥有3套及3套以上住房的人当中，计划再次购房的比例更高达34%，说明住房正明显由消费向投资转化，将住房赋予了更多的社会保障功能和抗通胀功能，用其实现资金保值、增值的目的。这样一来，使本来就紧张的房源供应更加雪上加霜，同时又进一步拉高了房价。

4. 政府对商品房价格监管不力

最近两三年来，房价上涨速度惊人，从一个方面来看带动了一方经济及相关行业的发展，增加了地方政府的财政收入，所以地方政府忽视了百姓对房价的承受能力，对房价的上涨睁一只眼闭一只眼，没有起到应有的监管作用，使房地产行业走上了一条不健康的发展道路。

如何使商品房摆脱“吉芬现象”

1. 消费者应树立正确的住房消费观念

我国目前的自有住房率，在世界各国中排名第五位，出租房占全部住宅中的比重仅为15%，这一数字远远低于美国的40%、瑞士的65%。如此高的自有住房率，固然与我国自古以来的居住传统有关，但商品房毕竟不是价格低廉的普通商品，它与消费者的经济实力密切相关。

2. 地方政府应加大经济适用房、廉租房建设的比重

为更好地解决中低收入家庭的住房问题，关键在于改变目前住房市场产品单一的现状。目前房地产商主要把目光集中在了能够带来高利润的大面积住宅和高档住宅的开发上，造成了房地产市场供需结构失衡，使中低收入家庭在住房选择时缺少替代产品，被动地加入商品房市场。

3. 进一步健全社会保障体系，有效遏制商品房投资

众多的城市高端人群之所以会选择购买商品房产作为一种投资手段，根本原因在于我国目前的社会保障体系还不尽如人意，当面对医疗、失业、养老等问题时，还有很多不可预见的风险，因此选择购买商品房产来实现保值增值的功能，以增加生存的安全感。

4. 进一步加强房地产行业的执法、监管力度，规范房地产市场秩序

目前，我国在房地产管理方面已经有了一些相应的法律、法规，政府部门也根据房地产市场运营的实际情况，出台了一些规章。国家及各级政府相关部门，要加大执法力度，依法、依规对房地产市场的调控和监管负起责任，深入整顿和规范房地产市场秩序，强化市场监管，对房地产交易过程中出现的囤房惜售、哄抬房价等违法违规行为要依法惩治，抑制房地产价格过快上涨，以保持合理的价格水平（作者单位：河北建材职业技术学院）

相关链接

求解名人广告风险的合理规避
企业激励“五结合”
公司治理的内涵：一个文献综述
如何应付你的上级
商品房缘何出现吉芬现象
自我管理团队中的男女搭配

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