



您的位置：首页 - 最新观点

易宪容：房价不下调生产品价格还会涨(2004年8月29日)

文章作者：

最近公布的一系列数据(无论是央行还是中国物流信息中心刚公布的数据)显示,目前不少在宏观调控时价格有所回落的生产资料,其价格又开始回升。看到这些数据,市场一定会纳闷,国家宏观调控不是初见成效了吗?为什么此话刚说过,市场反映就不同了昵?其原因何在?有人分析是因为部分生产资料产品出口大增和固定资产投资的调控还未完全到位所致。可能这些分析有一定的道理,但并没有涉及问题的根本所在。

我认为,这次宏观调控如果不能把房价调下去,宏观调控的效果是相当令人怀疑的。可以说,国内房价的变化是这次宏观调控的风向标。但实际上,这次宏观调控之后,国内经济形势如何昵?国内房价变化又如何昵?

早些时候,政府用行政手段来调控经济的宏观过热、国内固定资产投资过热、银行信贷的超高速增长,调控着力于以下几方面:一是加强产业政策引导、遏制部分过热行业盲目投资及低水平重复建设;二是控制形象工程、培训中心的建设;三是严格建立用地审批及耕地保护制度;四是加大货币信贷调控力度;五是开展清理固定资产投资项目工作、抑制投资过快增长等。

我认为在以上几个方面,除第二个方面真正见效以外,其他方面效果如何还要拭目以待。因为此次宏观调控的成效多是以政府行政调控方式达到的,是否有效还是以传统计划经济的观念来衡量的。这种传统的方式能否达到所预计的效果是相当不明确的。在我国目前市场化程度比较高的情况下,市场主体会根据自身的利益对宏观环境做出判断从而进行自己的行为选择,而不再用原有的计划经济观念进行判断。对于已经处于市场化环境中的投资者来说,更趋向于接受市场调控而不是行政调控。比如,在市场体制下,根本没有什么盲目投资与低水平重要建设可言,每一个投资者之所以投资都是冲着利而来。如果投资能够获利,那么这种投资就可行;如果投资无利可图,那么这种投资自然会撤出。根本无需政府来断定,投资者完全会对自己的投资决策负责。

实际上,到2004年6月末,商业性房地产贷款余额、房地产投资增幅、房地产开工与竣工面积增幅都有所回落,但商业性房地产贷款余额达到2.1万亿元,同比增长36.1%,而房地产投资与开、竣工面积分别增长28.7%、15.2%、15.6%。在北京,今年上半年的房地产投资仍然保持50%以上的增长。而上海和浙江一些地区,第二季度的房屋销售价格仍上涨20%。大家知道,新建的房地产一般都要到三年以后才上市,当三年后大量房子涌向市场,那才是国内经济发展面对巨大风险的时候。

正因为房地产投资仍然处于快速增长状态下,所以与房地产投资有关的一些产品(如钢铁、水泥等,尽管在实施宏观调控后的5-6月份有所下降)价格在7月份仍然迅速回升。据央行公布的数据,7月份钢材价格较6月份上升2.1%,较去年同期上升18%;其中螺纹钢和线材价格升幅最大,分别较6月份上升2.8%和6.3%,较去年同期上升18.9%和23.5%。水泥价格较6月份上升4.7%,较去年同期上升11.6%。有色金属价格较6月份上升0.9%,较去年同期上升28.7%,氧化铝和铝锭价格尽管比6月份有所下降,但与去年同期相比,还是上升了34.7%和7.5%。

也正是这些枯燥无味的数字说明了国内的这次宏观调控,对国内的房地产投资影响不大。一个最显而易见的事实,在这次宏观调控中,有哪个地方的房子因为调控而停止不建昵?该上马的还是上马,该建的还是在建。正因为国内房地产处于这种投资的高潮之中,与房地产有关的一些产品需求岂会下降?正如我以前分析的那样,这些投资过热的产业,只要有需求在,仅是靠行政手段来打压是无济于事的。它们只要调控一过又会热起来,目前这些行业的产品价格上涨就是十分明显的例子。

总之,就目前国内的情况来看,如果房地产价格不下调,那么与房地产有关的产业需求就不会降下来,靠政府行政调控所取得的成果就不能巩固。要改变这种状况,惟一能够做的只能是通过市场的手段,治理国内投资过热、产品价格上涨问题,否则,国内产品价格还会继续上涨。

文章出处:《证券时报》

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

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