

中国房地产摧残着穷人的梦想

今年“两会”，“和谐社会”是个高频词。坚持科学发展观，构建社会主义和谐社会，成了大家的共同心声。许多代表委员说，这次“两会”最大的收获，就是找到了“和谐社会”这一奋斗的目标。目标已经明确，关键在于落实。

构建和谐社会，需要全社会每一个人、每一个行业都发挥自己应有的贡献。在当前相对来说，房地产行业，特别是房地产业主管部门更是责任重大！

今年“两会”，温家宝总理在政府工作报告中，明确提出，要重点抑制生产资料价格和房地产价格过快上涨。曾培炎副总理在参加海南团讨论会时则指出，目前不少地方房地产价格上涨过快，要警惕出现房地产泡沫。

在公开场合，政府高层发出如此强烈的降温信号，这是从来没有过的。由此可见，近年来房价的疯涨早已牵动着党和国家领导人的心。

“安得广厦千万间，大庇天下寒士俱欢颜。”这是千百年来，中国老百姓梦寐以求的事情。但是，现实却是：“广厦千万，仍旧在建，普通百姓，望房兴叹！”近年来房价的持续疯涨，将许多人的购房美梦无情地击了个粉碎。

根据国家统计局新近公布的统计数据，2004年城镇居民人均可支配收入达9422元，比上年实际增长7.7%；农民人均纯收入达到2936元，比上年实际增长6.8%，是1997年以来增长最快的一年。

城乡居民收入增长不可谓不快，但是，遗憾的是，居民收入增长的速度与房价增长的速度相比，却如龟与兔的赛跑。

根据国家统计局最新公布的统计数据，2004年，全国商品房平均销售价格全年增长14.4%，其中，全年商品住宅平均销售价格增长15.2%，为1998年以来的最高增幅。

而据北京市统计局资料，2004年，北京人均可支配收入为1.5万元；北京商品房平均售价每平方米超过5000元。

建设部政策研究中心最近提出的《2020年中国居民居住目标预测研究报告》指出，“2020年我国居民住120平方米才算小康”，按照这一标准，在北京这“120平方米”一套房子的价格相当于一个普通北京市民40年的全部可支配收入。《报告》提出的最后一项指标，居住消费支出比率是25%，也就是说，老百姓挣的钱1/4用于居住。按照这一标准，一个普通的北京市民要想购得这一套“120平方米”的小康住宅，得花上160年。

如果，我们不按照建设部政策研究中心陈淮博士他们提出的这个“120平方米”小康住宅标准，仅就60平方米算，这“60平方米”一套房子的价格也相当于一个北京市民20年的全部可支配收入；按照“老百姓挣的钱1/4用于居住”这一标准，一个普通的北京市民要想购得这一套小康住宅，也得花上80年。

然而，就是面对这样的房价收入比，还是有不少专家学者、甚至政府官员四处兜售房价上涨论，疯狂鼓吹诸如“中国的房地产不存在泡沫，中国的房价还将继续上涨”之类的论调。

如果房价真的继续上涨，那么，试问在此辈独享广厦、安居无忧、窃喜之余，普通市民苦苦挣扎到何时才能圆了住房梦呢？如果，一个社会，连中间收入的阶层，穷尽一生也难以购得起一套用来安身的住房，那么，这个社会能称得上和谐社会吗？

近些年来房价疯涨，损害的已不仅仅只是民众的利益，也已对金融安全带来了现实的风险，对经济和谐发展构成了潜在的威胁。

“我想起了诺贝尔奖金获得者，一位叫舒尔茨的经济学家一句话，他说世界大多数是贫困人口，如

果你懂得了穷人的经济学，那么你就会懂得经济学当中许多重要的原理。”3月14日记者招待会上，温家宝总理回答人民日报记者提问时的这段话，值得我们所有的经济学家，尤其是那些鼓吹房价上涨不可避免的专家学者和政府官员们深思。

经济和谐发展是建立和谐社会的基础。经济发展的重要任务，并不是只需关注富人，而是应当关注所有人，这其中毫无疑问应当包括穷人。

衣食住行，是最基本的生存条件。同吃饭、穿衣、出行一样，住房也是一个人最基本的生存条件之一。在任何一个文明社会，离开了个人最基本的生存权利，其他的一切权利也就无从谈起。

如果，房价在目前的高价位状态下，依然持续疯涨，那么，很可能就会出现那种“强者拥有房千间，弱者身无片瓦居”的局面。这样，社会和谐又从何处谈起？

不论是从经济自身的发展也好，还是从经济发展的本来目的也好，当前，刹住房价疯涨，无疑是构建和谐社会的当务之急。

平抑房价 主管部门责无旁贷

3月5日，温家宝在政府工作报告中说，要保持价格总水平基本稳定。努力保持粮食等主要农产品价格在合理水平上基本稳定，重点抑制生产资料价格和房地产价格过快上涨，把握好公共产品和服务价格调整的时机和力度。加强市场和价格监管，坚决制止哄抬物价行为。

3月16日，央行宣布调整商业银行住房信贷政策和下调金融机构超额准备金利率。应当说，对于温家宝总理在两会工作报告中提出的，今年要重点抑制生产资料和房地产价格过快上涨，这一工作部署，央行已经动作迅速地作出了很好的贯彻落实。许多专家学者称赞说，这是央行为控制房地产市场过热、抑制房价疯涨打出了漂亮的组合拳。

然而，控制房地产市场过热、抑制房价疯涨，仅靠央行一家出力，显然是不够的。为了保证中国经济的平稳运行，切实抑制投资过热，银行、企业和地方政府要自觉、积极地配合央行的宏观调控措施。诚如央行副行长吴晓灵在博鳌亚洲论坛2004年年会上所言：“不要和央行博弈，大家同舟共济。”

在市场经济条件下，利益最大化，是每一个企业的追求。但是，经济学上有个合成谬误的说法，个体的理性，很可能带来群体的非理性。“无形之手失灵”，有待“有形之手”的纠正。由于房地产地域性的特点，平抑房价飞涨，除了银行，最关键的，其实还在于当地政府，特别是房地产行业主管部门——建设部门和国土资源管理部门，能否有所作为，能否正确作为。

房地产关联企业很多，涉及面很广，如何发挥好“有形之手”的作用，值得房地产行业尤其是主管部门的思考。

譬如，如何建立起适合我国国情的住房保障体系，真正实现“居者有其屋”的目标，就很值得建设部门的深思。在这方面，当前，恐怕首先得明确，在整个房地产市场中，纯粹市场化，用商品房方式解决住房的比例应该占多少？政府补助、半市场化，以经济适用房方式解决住房的比例又应该占多少？非市场化，以廉租房等方式解决住房的比例又应该占多少？

如何从定性到定量，进行分析研究，科学、合理地将这些比例尽快确定下来，确定下来后，又以什么样的配套措施，确保其落实到位。所有这些，对于抑制当前房价疯涨，真正解决老百姓住房来说，意义重大。

去年，在宏观调控下，一些城市房价之所以如此暴涨，一个重要的原因，就是经济适用房所占的比例不但没有上升，反而是下降的；在有些城市，甚至干脆没有建造哪怕是一平方米的经济适用房，更不用说是廉租房了。就全国来说，经济适用房所占的比例也是下降的。如去年1至10月份，全国商品住宅中经济适用房所占比重，由前年同期的6.1%下降到5.0%。

而与此对应，可以作比较的一个例子是，1999年上半年，北京的商品房价格急降近1000元，大家普遍认为，这主要是托了经济适用房的福。

又譬如，如何改进供地方式，就很值得国土资源部门的深思。有专家一针见血地指出，购房者在开发商与国土部门二元悖论的争执中成了冤大头。按照房地产商的说法，地价的上涨是房价上升的罪魁祸首，“招拍挂”是地价暴涨的根源；而国土资源部门则认为，是房价上涨才拉动地价上升，房地产商的竞价才是地价逐步上升的驱动力，地价不会直接导致房价的上升。

在这个二元悖论中，事实是，无论是房价还是地价，均实现了大幅增长，房产商和国土资源部门获得了双赢，但是，作为关系最为密切的第三方——普通消费者却丧失了话语权，成了冤大头。

现在，越来越多的内幕已经被揭露出来，在一些地方，一些地方政府与开发商相互勾结，利用“招拍挂”炒高房地产价格，谋取不当利益——如媒体最近披露，江苏一家在全国也算得上重量级房地产公司的老板告诉记者，有个城市为了抬高出让土地的价格，特意请他们这家公司来当“托儿”，与外地投标企业竞价。这位老板十分担心价格抬得太高了，砸在自己手里吃不消。“你只管往高里抬价就行了，如果砸在手里，由政府兜底，大不了再还给政府”，政府的一位官员这样“开导”他。吃了政府官员的“定心丸”，这位老板竟起价来底气十足，果然使地价迅速飙升，再创这个城市土地出让价的新高。而且，这位老板透露，类似这样由政府“操盘”推动地价上涨的事例在不少城市存在着。

面对这样的事实，作为行业主管部门，是争出个“地价高抬升了房价高，还是房价高拉动了地价高”重要呢？还是尽快修改、完善有关土地“招拍挂”制度来得重要呢？

这样的例子，这样的矛盾，这样的困难，还有很多很多，而且，随着时间的推移，新的困难、新的矛盾还会继续不断地出现，如何去克服，如何去化解，这无疑是对我们各级房地产主管部门行政能力的考验。我们相信，我们各级房地产主管部门会大有作为，大有作为。

抑制房地产价格过快上涨，警惕出现房地产泡沫，是坚持科学发展观，加强宏观调控的一项重大内容。也是建立“和谐社会”，逐步缩小贫富差距，化解社会冲突，实现社会公平的重要内容之一。对此，各级政府部门尤其是房地产行业主管部门，应当引起高度重视。宏观调控，更多的需要运用经济和法律手段，这方面，央行已经率先作出了努力。宏观调控，自然也离不开一些必要的行政手段，这方面，房地产行业主管部门肩上责任重大。

关闭窗口