

et 网上投稿

et 网上订阅

录用查询

汇款查询

杂志栏目

● 经济研究

● 西部大开发

● 改革探索

● 新观察

● 理论经纬

● 三农问题

● 热门话题

● 企业论坛

● 区域经济

● 财经论坛

● 对外开放和贸易

● 综合论坛

● 经济全球化

● 产业集群研究

● 社会主义劳动理论探讨

● 面向21世纪的中国经济学

论文正文

住宅价格上涨的政策因素分析

上传日期: 2008年1月23日 编辑: 现代经济编辑部 点击:177次

王 飞

(南京航空航天大学经济与管理学院,江苏南通 210016)

摘要: 近年来住宅价格的持续上涨成为全社会关注的焦点问题,住宅价格的高企是多方面因素造成的,本文试图从住宅调控政策这一因素入手,来深入分析解释住宅价格上涨的原因,并在此基础上提出相关的政策建议。

关键词:住宅价格;宏观调控;房地产

据国家发展和改革委员会、国家统计局于2007年10月14日发布的最新调查显示,10月份全国70个大中城市房屋销售价格同比上涨9.9%,涨幅比上月提高0.6个百分点;环比上涨1.6%,涨幅比上月低0.1个百分点。虽然国家发改委作出了啊“全国房价涨幅总体放缓”的解释,但仍然难以化解人们对房价持续走高趋势的忧虑。近年来国家经济宏观运行形势良好,特别自从1998年住房分配制度的改革后,我国房地产业取得了巨大的发展,但伴随着产业的快速发展,逐步高企的房价也渐渐成为社会关注的焦点问题。特别是2003年至今,全国房价经过连续4年快速上涨,房价收入比已经远超国际1:3至1:6的通行标准。为了抑制房价的过快上涨,保持宏观经济的持续平稳运行,防范潜在的金融风险,中央政府以及相关政府职能部门相继出台了一系列房地产调控政策,但政策调控效果并不理想,反而出现了房价越调越高的“怪象”。正是基于这种背景下,本文试图从调控政策本身入手来深入分析此种现象。

一、主要宏观调控政策简述

1998年国务院颁布的《国务院关于进一步深化城镇住房制度改革加快住房建设的通知》标志着我国房地产市场化改革的开启。通知中指出:应停止住房实物分配,逐步实行住房分配货币化,稳步推进住房商品化社会化,逐步建立起适应社会主义市场经济体制和完善以经济适用房为主的多层次的城镇住房供应体系。通知中虽并未明确界定我国住房市场的性质属性,但已经明确了住房市场市场化改革的目标导向。

2003年国务院颁布的《关于促进房地产持续健康发展的通知》中提出:逐步实现多数家庭购买或承租普通商品房,要根据市场需求,采取有效措施加快普通商品房发展,提高其在市场供应中的比例。从通知中我们不难发现政府越来越将住宅产业市场趋近于一般商品市场来看待。而正是从2003年开始,我国各城市商品房进入了持续上涨的价格轨道,经过近4年的暴涨,各城市商品房均价已经与普通居民的实际购买力以及经济运行基本面发生了较大偏离。

为了抑制近年来房价过快的上涨,2005年至今是相关房地产调控政策推出较为频繁和集中的时间段,期间“国八条”、中明确指出:国家将在把调整住房供应结构作为今后调控工作的主要手段,把发展中低价位普通商品住房,经济适用房和廉租房作为调控的主要内容。

综观1998年房改至今的相关住房调控政策文件,我国的中央政府对住宅产业市场的市场基本性质属性定位经历了从“特殊性商品产业市场”——“一般性商品产业市场”——“特殊性商品产业市场”的回归过程。而明确住宅市场的基本性质属性是出台相关调控政策的基本前提和依据,只有在性质属性清晰介定的前提下,相关的调控政策才会呈现出稳态性一致性连续性和可操作性。

二、调控政策的分析与评价

住宅市场作为一个特殊性商品市场,具有很强的社会公正偏离度,加之住宅具有商品属性和社会属性的双重属性结构,故应该将其作为一个有限竞争的市场来看待。这是

制定相关产业政策所应该首先明确的前提。具体来说：一方面，住宅产业作为国民经济中重要的支柱性产业部门，产业链长，与其他产业的关联度高，产业带动能力强（产业间的感应系数和影响系数高），因此在社会经济的发展中必然要承担起加快自身发展与带动相关产业发展的双重任务；另一方面，因其社会属性，住宅产业市场在自身的发展过程中也必须承担着社会保障这一基本社会职能。居住权是人类的基本权利，是人类社会生产生活的基本前提条件，大力发展商品住宅产业市场，发挥其拉动相关产业快速发展的同时，并不能把住宅的资源配置权力完全交予市场，资源完全市场调节配置即是以购买力为唯一衡量标准决定资源的最终分配，这样一部分缺乏购买力的社会群体便市场中失去了获取资源的机会，市场失灵便会出现，这时就需要政府承担起部分住宅资源配置分配的职责，保障这部分低购买力社会群体的基本住房权利。

明确界定住宅产业市场的市场属性是制定相关产业政策的前提和依据。回顾1998年至近的房地产调控政策，政策的“相机性”较强，缺乏连续性和一致性（在涉及住宅的社会保障属性的政策在这方面体现的尤为突出，如上文所提到的市场性质属性界定经历了从“特殊性商品产业市场”到“一般性商品产业市场”再到“特殊性商品产业市场”一个回归的过程）。而一个稳定连续的政策环境是一个产业市场平稳运行的必要条件，住宅产业市场更是如此，因此必须给予各个市场参与主体一个连续一致的政策预期，以消除因政策方面的不明朗而造成市场上的信息不对称。

从某种程度上来讲，政策面的不连续不一致性所造成的信息不对称也正是近几年房价过快增长的因素之一。加之中央政府与地方政府本身的目标函数就存在重大差异，地方政府追求本地财政收入与GDP增长的最大化效用目标决定其是具有理性经济人特征的市场博弈参与者，这就实际上更加加剧了市场信息的不对称性程度，进一步导致房价的过快上涨。

我们可以以下面的一个不完美信息博弈模型作出具体的解释：

B
N
(2, 2)
(0, 2)
(4, 0)
(0, 0)
(-2, 2)
(0, 2)
B
B
U
N
C
C
C
G
J
U

图（一）

如图（一）所示，消费者C有两种战略选择：购买（B），不购买（N）；政府有两种战略选择：建设保障性住房（J），不建设保障性住房（U）。博弈分为三个阶段。第一阶段即时期1，消费者决定是否购买住房；第二阶段即时期2，政府决定是否建设保障性住房；第三阶段即时期3，消费者决定是否购买住房。在第三阶段，由于消费者不知道政府此阶段的政策选择，即存在政策面的信息不对称，所以在此阶段消费者的信息集包括两个决策节： $\{J, U\}$ ，且消费者在最后一阶段不存在占优战略选择，通过分析可以知道只有当消费者认为政府建设保障性住房的概率 $P > 1/3$ 时才会在此阶段选择购买。进一步我们假定，消费者的买房决策期只有两期，通过计算分析我们可以得出以下结论：只有当消费者认为政府建设保障性住房的概率 $P > 2/3$ 时，才会选择在第二决策期（博弈的第三阶段）选择购买，否则消费者只会选择在第一决策期购买。

对于政府政策的预期的不确定，可使一部分本该由政府转移支付、社会保障解决其住房问题的低收入阶层被迫选择进入到商品房这一高层次市场，与中高收入群体一起参与竞争，导致这一层次市场的需求增加，在商品房市场供给弹性缺乏的情况下，直接导致商品房价格的快速上涨。

三、相关政策建议

中央政府应进一步明确和完善住房保障制度，并采取分层分轨的方式予以规制：要根据普通居民的支付能力，建立多层次的住房保障体系。对最低收入人群实施廉租房政策；为中低收入者提供经济适用房低价位商品房；高收入群体的住房问题则应交给市场予以解决。

必须进一步调动地方政府落实调控政策的积极性，因为作为中央政府政策的具体落实者，地方政府对房地产市场的调控，绝对不是一个无成本的调控，所以必须为地方政府真正落实中央政府调控政策创造制度条件。首先必须改革地方政府官员的政绩考核制度，弱化GDP占比比重，建立并完善群众住房系统考核评价体制，并将其作为地方政府官员的主要考核指标。二是调整中央政府与地方政府的事权财权分配，为地方政府落实调控政策提供必要的物质财政支持。三是改革土地收益制度，如试点实行批租制土地出让制度改年租制土地出让，从而减少地方政府对土地一次性出让收入的过度依赖。

中央政府和地方政府在房地产市场规制问题上，要加大协调沟通力度，并综合运用经济手段，法律手段，行政手段稳定和规范房地产市场，促进经济社会的和谐可持续发展。

参考文献：

- [1]张维迎.博弈论与信息经济学[M].上海：上海人民出版社，2004
- [2]曹振良.房地产经济学通论.[M].北京：北京大学出版社，2003
- [3]奥兹·夏伊.产业组织理论与应用[M].北京：清华大学出版社，2005
- [4]苗天青.房地产产业组织优化[J].经济体制改革，2005.4

作者简介：王飞(1984年--),男，汉族，江苏南通，学位：硕士研究生，研究方向：产业经济学。