



您的位置：首页 - 最新观点

易宪容：房地产不出轨，今年经济无大碍(1月27日)

文章作者：

2004年，政府主导下的宏观调控，最终让中国经济交出了一份好的答卷：GDP增长9.5%、固定资产投资增长25.8%、居民消费价格上涨3.9%、社会消费品零售增长13.3%、进出口增长35.7%等等。这些数据，应该是十分理想的，也是多年来少有的局面。

但是，当一份圆满的答案摆在国人面前之时，我们更关注的是什么因素导致这样一个结果，这些因素对未来经济的发展会有什么影响？

可以说，2004年拉动国内经济快速增长的有两大动力，对内是房地产，对外是进出口贸易。对于进出口贸易，它一直是我国改革开放以来经济增长的动力，不用多说。就房地产来说，它是2004年经济增长的最大动力。这不仅表现为2004年房地产投资与房价快速增长，而且也表现为2004年宏观调控没有把房价调控下来，没有看到哪一个房地产项目停止下来。房地产投资快速增长、房价不断上涨，既表明房地产业的繁荣，也可能给国内经济的未来发展带来巨大的潜在风险。

房地产业的繁荣带动了上下游产业的快速发展，如钢铁、水泥、铝合金等。尽管经过一年宏观调控，但这些行业产品的价格最后还是没有调控下来。而这些产业的发展，自然会造成能源、原材料、电力、煤炭、运输等行业的紧张。同时，房地产市场的繁荣也推动了城市化进程、带动了城市基础建设的迅速发展。所以，去年国民经济能够取得巨大的成绩，房地产要记为首功。

但是，这不影响我们对其潜在风险的关注。比如，国内煤电油运紧张，是与上述产业分不开的。如果这几大行业不调整，国内煤电油运的瓶颈依然会存在。而钢铁等产业的过热又在于由房地产业产生的现实的需求在那里，所以需要依靠房地产业健康稳定的发展来化解这些瓶颈。

保证2005年国民经济在平稳轨道上运行，应该先解决三个问题：一是化解国内煤电油运的瓶颈、降低这些行业浪费性消耗；二是促进房地产市场健康平稳地发展；三是提升农民工工资水平。

目前，能源、电力、运输等紧张，不仅在于这些行业生产增长速度低于社会需求的增长速度，而且在于这些行业利用效率过低，甚至于出现过多的掠夺性消费。因此，要化解煤电油运的瓶颈，一方面要多元化地开源，从国际国内寻找相应的市场；另一方面，让这些行业及其产品市场化，通过市场定价来配置其需求及实现效率。而后一方面更为重要。

对于房地产业的发展与繁荣，这是中国未来几十年都得关注的事情。现在我们不仅要注意未来房地产是否繁荣，更需要知道如何来繁荣。如果没有好的理念与政策，房地产市场一旦走上歪路，那么房地产市场潜在的风险就会相当大。可以说，如果今后国内经济出现震荡，问题就在房地产上。要保证房地产市场持续稳定，首先就得把住房看做为民众最起码的生存条件，它是民众最基本的生存权之一。这样政府就能够通过利率及税收政策来调节房价变化，来遏制房地产投机。如果房地产投机少了，民众的住房需求就会有效扩展，房地产就能够稳定地发展与繁荣。当然，这里也有土地市场与资金市场的市场化问题。

民工工资的提升，并非“民工荒”提出的问题，而是“三农”问题有所缓解的间接表现。因为，农村经济条件一改善，农民工的机会成本也就提高了。“三农”问题作为今年改革之重点，可做的事情仍然有许多，最为重要的是如何保证农民工可以在全国劳动力市场自由迁徙的权利。最近，有人提出什么“北京人口准入制”，像这种逆社会潮流而动的东西不仅要制止，而且还得全面清理及废除。

总之，上述三方面，是决定今年经济能否稳定健康发展的关键，但愿政府有所作为，有新的突破。

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