



您的位置：首页 - 最新观点

尹中立：从总理报告看房地产政策走向(3月6日)

文章作者：

2005年的政府工作报告中第一次提出要“抑制房地产价格的过快上涨”，拉开了2005年房地产调控的序幕。那么，2006年的政府工作报告中透露出什么新的政策动向呢？

一、对房地产市场的调控不会放松

近来，越来越多的学者认为应该适当放松对房地产市场的调控力度，因为房地产投资减速影响到了中国宏观经济的快速增长。如果房地产投资减速，那么与房地产相关的钢铁等行业会受到较大影响，2005年下半年之后，部分行业出现了产能过剩，希望放松对房地产调控的声音越来越大。笔者亦认同房地产行业是这一轮经济增长的火车头的判断，但不认为当下应该放松对房地产市场的调控力度。

温家宝总理在十届人大四次会议上作政府工作报告时强调：“继续解决部分城市房地产投资规模过大和房价上涨过快的问题。要着力调整住房供应结构，严格控制高档房地产开发，重点发展普通商品房和经济适用房。建立健全廉租房制度和住房租赁制度。”笔者认为，这是在认真总结2005年房地产调控工作的经验基础上作出的正确决策。

如果我们现在就调整对房地产市场的政策，结果将是灾难性的。原因在于，在一个投资品市场，当外力的作用使牛市的趋势发生改变时，会面临两种选择：一种选择是价格不断向下，彻底改变投资者的牛市幻想；还有一种选择是下跌很小的幅度以后再继续上涨，那么，下跌之后的上涨会更加迅速。

当前，很多房地产投机商仍然在观望、等待，如果我们现在就放松对房地产市场的调控力度，一定会前功尽弃。我们应该学习和总结十年前处理房地产泡沫的成功经验。1993年，政府为了抑制海南、北海等地的房地产泡沫，断然采取了历时3年之久的宏观调控，力度之大史无前例。

二、完善住房保障制度，调整住房结构

在不放松对房地产市场调控力度的前提下，我们依然能找到减少我国宏观经济波动的手段，该手段就是完善住房保障制度。只要政府大力增加对公共住房保障的支出(即经济适用房和廉租房的支出)，不仅可以解决住房的结构性矛盾，而且可以延长经济增长周期，化解部分行业的过剩状况，起到一箭双雕之功效。

这是笔者从2005年第三季度以后一再强调的观点和主张，令人欣慰的是，该观点已经成为政府的政策主张。但要正确理解该政策的含义并不是一件简单的事情。

2005年出台的“国八条”的核心是打击投机、调整住房供应结构。希望通过市场的途径使住房市场的供给与需求得到平衡。但这些政策实施半年多来，住房结构的调整并没有取得明显的成效，住房供需结构性矛盾依然突出。

出现这样的结局是我国住房制度改革之后，忽视住房保障制度建设的必然结果。

但需要注意的是，在增加经济适用房投资的同时，应该对当前的经济适用房政策进行完善，笔者认为应该解决以下问题：

1. 要大幅度增加经济适用房的比重。1998年国务院23号文件这一我国住房改革的纲领性文件明确提出要以“建设经济适用住房为主”，而1998年房改之后的这7年中，经济适用房建得最多的年份也只有6%的比重。经济适用房成为稀缺资源，成为寻租的对象。我们建议，在未来的五年中，应该逐步加大经济适用房的投资规模，增加经济适用房在住房供应体系中的比例，努力将经济适用房的比重增加到50%以上。
2. 经济适用住房应该严格控制供应对象，实行封闭式管理。推行经济适用住房基础是划分收入线，但我国多数城市至今没有明确划分。该项工作要与社会征信系统的建设结合起来，利用现代电子技术实现对个人收入的准确划分。另外，应该改变现在的经济适用房出售政策，对经济适用房实行封闭式管理。其操作要领是：符合条件的居民可以申请购买经济适用房，但如果需要出售经济适用房的话，只能按规定的价格卖给政府。这样就可以避免各种寻租行为。
3. 实行小户型。小户型低房价是解决中低收入者住房问题的关键，经济适用房要严格禁止大户型的住宅建设。

文章出处：《每日经济新闻》

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

转载请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