



您的位置：首页 - 最新观点

易宪容：房地产“新政”的解读与成效(5月18日)

文章作者：

5月11日中央七部委联合出台《关于做好稳定住房价格工作意见的通知》(以下简称《意见》)。有人说,《意见》的出台预示着国内房地产市场的“新政”开始。不过,在我看来,《意见》所出台的政策,并非有多少“新”意,只不过是政府对国内房地产市场规范的细化与强化,从《意见》的内容来看,哪一条不是政府规范房地产市场应有之职能呢?

但是,市场却十分奇怪,《意见》刚一颁布,各地房地产二手市场价格就应声而跌,上海在跌、杭州在跌、深圳在跌,北京二手房市场卖盘涌出,但实际成交则急剧下降等。政府房地产政策真会如此立竿见影吗?为什么以前不是这样呢?从房地产市场交易的程序来看,房地产市场有这样快的反映是根本不可能的。有北京的房地产中介机构的经理也告诉记者,在这个月之前,北京会有大量的二手房卖盘涌现,好象这些房子就掌握在他们手上,在等待这个时机出来一样。在国内房地产信息十分混乱、市场信息严重不对称的情况下,可能又有人在操纵房地产市场信息。

实际上,无论《意见》所出台的政策行政方式如何强,政策真正要对国内房地产市场产生影响,肯定会是以后几个月的事情。更何况《意见》对国内房地产市场过热调整是一种十分温和的政策,是政府规范房地产市场基本的政府职能。《意见》短期内对国内房地产市场会有一些影响,但影响不会太大,希望这样一些政策来调整国内房地产投资过热、房地产价格快速飙升是完全不可能的。如果加上各地方政府及房地产开发商的抵制,其影响更会是会减弱。因此,对于《意见》需要我们认真地来解读。

首先,这次新政之“新”主要表现在严禁房地产市场炒作上,《意见》分别就炒地、炒房及期房炒作做出了严格的禁止。比如对超过出让合同约定的动工开发日期满1年未动工开发的,征收土地闲置费;满2年未动工开发的,无偿收回土地使用权;依法严肃查处违法违规销售行为等。可以说,这次国内房地产价格的快速上涨,其原因之一,就是不少人利用国内房地产市场秩序不足、房地产市场制度缺陷大行炒作。如果对这些炒作行为禁止,自然是保证国内房地产市场稳定发展的关键,但打击房地产市场炒作是政府应有之职能。

其次,新政之“新”还在如何来调整房地产市场住房结构上做了不少规定,比如用强化规划的方式来调整与改善住房供应结构,限制住房建筑的类型,规定住房建筑以中低价住房及中小面积住房为主,这都是保护中低收入民众进入住房市场的重要举措。如果这点能够认真落实,房地产市场的住房供应结构会发生很大变化,不仅能够尽量地保证大多数民众住房需要,而且能够降低民众住房需求与购买负担。但是,要真正保证中国的住宅建筑类型与面积适应国内民众负担及消费水平,更为重要的是要对国内住宅建筑科学化。如香港在土地拍卖时就规定住宅建筑的类型、面积大小及价位。

第三,把完善国内住房保障体系也纳入整个《意见》之中。因为,住房与其他产品不同,它是人们必需的价高产品,房地产市场的发展必定要建立有效的住房保障体系之上,否则一些中低收入民众的居住生存权就可能面临着困难。但是,从国内几年来实施的情况来看,经济适用房这个政策是否要延续应该是值认真思考的问题。因为,目前不少地方的经济适用房既不经济也不适用。这个问题北京最为明显。因此,对于经济适用房的政策应该大力改进,如单价、面积、购买者的限定,经济适用房地点改进等。如果可能的话,经济适用房的优惠可以通过市场货币化的方式来进行。让中低收入民众通过货币补偿的方式来获得所居住房的优惠。这样做不仅可更为公平与合理些,也是推动房地产市场发展最为重要的方面。

第四,严格中介机构市场准入、完善市场信息披露机制。如加强对同地段、同品质房屋销售价格和租赁价格变动情况的分析,准确判断房价变动趋势,这是目前市场最为关键的事情。因为,就目前房地产市场的情况来看,最大的问题是信息严重的不对称,即没有好的机构、好的组织向我们的社会、民众、政府提供房地产市场真实可靠的信息,甚至于有些政府机构不履行应尽的职责,向社会与民众发布似是而非的信息。

在本文看来,这些政策所谓的新意的地方还有不少,但是大多没有切中近几年来国内房地产投资过热及房价飙升的要害。如恢复房地产交易税的征收其作用不会太大,一些住房优惠政策不能够真正为中低收入民众所享用等。可以说,《意见》看上去洋洋洒洒十分全面,但这些都是政府规范房地产市场的基本职能。如果不从根本上入手,《意见》要产生多大的效果是相当不确定的。

从国内房地产市场发展情况来看,近几年来国内房地产市场投资过热、房价飙升,最为重要的原因是银行信贷的低成本及银行信贷的易获得性。可以说,国内房地产泡沫完全是这两方面原因导致的结果。

大家都知道,房地产业是一个资金密集性产业,无论是房地产商土地的征购、住房的开发与建筑,还是住房建筑完工后的销售,哪一个环节都是由资金成本与获得性来决定。如果资金在房地产上的任何一个环节跟不上,那么必然导致房地产开发与销售受阻。因此,资金的易获得性与成本的高低也就决定了房地产业的发展与繁荣。比如,20世纪80年代后期,日本的房地产泡沫泛起,也完全是银行的金融支持所导致的结果。

近几年来,国内房地产市场之所以能够在短期内迅速发展,最主要的原因就是银行信贷资金的易获得性与利率过低。对于银行资金成本过低,主要表现为以下几个方面,利率作为资金的价格,它也是金融市场的平均投资回报率,但房地产开发商利润率在15%左右,甚至更高,但管制下的基准利率则只有2.25%(个人一年期定期存款);还有,从国内民间市场来看,其利率都在12%以上(如温州),而银行管制下的利率则只有2.25%;从我的研究来看,利率一般是随GDP增长率上下波动2%,无论发达的市场经济中还是新兴的市场中都是如

此，但是我国的GDP增长一直9%，利率应该在11%左右。正因为国内的利率过低，无论是个人还是企业，只要从银行借到钱就是有利可图的事情，都能够轻易获利。在这种情况下，个人与企业当然千方百计从银行套取资金（而这些“利”完全是利率管制下从存款人哪里转移出的）。

从银行套取资金有利可图，但如果银行资金获得比较严格，那么想套取银行资金也不是件容易的事情。如上海外资银行华一银行，它们也做个人住房消费信贷，但不仅对个人还款能力占收入比比银监会的指引要求高，而且对个人收入审查有一套严格的程序与要求。比如，这些外资银行要求贷款人提供税务局的个人所得税报税单；要求贷款人出具过去一年的银行账户清单以便看出收入证明的真实性；对个人信用记录严格审查、对个人工作状况进行审核等。在这种情况下，不仅可以控制银行自身的风险，也约束了贷款人的行为。

但是，国内商业银行则不是这样。它们为了多做其认为的银行优质资产，为了完成降低不良贷款之任务，完全放松了对个人住房消费信贷的审查。比如，尽管银监会有个人消费贷款收入证明的指引，但个人做住房消费贷款时，只要开出一个收入证明就可以获得贷款。目前住房消费信贷的收入证明有很多是开具的假证明，这样的假收入证明或信贷资金可易获得性不仅导致大量购房条件不足的消费者轻易地进入房地产市场，个人消费信贷快速增长，而且导致了个人住房消费快速膨胀、房地产市场炒作及房价的快速上涨。

正因为国内银行利率过低及资金的易获得性，这自然促使了大量民众进入房地产市场，造成了国内房地产市场个人消费需求的虚假繁荣。在欧美发达的市场国家，房地产市场发展了几百年，但美国的个人住房自有率2001年仅为68%，欧洲不少国家个人住房自有率仅为了30-40%，香港也只在50%左右，但是在中国，房地产市场刚发展几年，个人住房自有率则达76%！这完全是不可思议的事情。

可以说，尽管这次《意见》出台的政策十分齐全，但基本上是完善与规范政府管理房地产市场的职能，并没有真正打到国内房地产市场泡沫要害上，因此，这些政策对调整国内房地产所起的作用不会太大。国内房地产调控如果不从银行信贷入手，要想遏制国内过热、遏制一些地方房地产过度炒作是不可能的。要保证国内房地产市场稳定发展，就得坚持市场化的原则，即无论是销售还是要素都市场化（目前房地产市场的暴利就在于房地产市场销售收益市场，而要素则非市场化，即让房地产市场的许多成本让整个社会来承担），就得从房地产最为核心的银行信贷入手，提高利率，增加银行信贷资金之成本，改变银行信贷资金的易获得性，再加上《意见》其他措施辅助，国内房地产市场才能够真正稳定的发展了。

文章出处：《中国经济时报》

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

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