



您的位置：首页 - 最新观点

易宪容：“房地产新政”几个重要理论问题(6月8日)

文章作者：

6月1日以来，“房地产新政”已经在全国普遍展开。由于各地的房地产市场发展程度不同和对房地产发展的理解差异，导致各地出台的关于房地产政策细则也有不少差别。据我到各地的了解，大多数城市都倾向于自己所在地方的房地产市场发展健康，认为应该大力发展而不是遏制，中央政府的政策仅是针对少数城市的。在这种倾向下，各地落实中央“房地产新政”从宽而不求紧。比如，对普遍住房面积的理解，各地基本上放在144平方米这个上限上，即使是上海及长江三角洲这些土地资源十分稀缺的地方都是这样。

从这些现象来看，国内房地产市场处于地方政府与中央政府激烈的博弈中。中央政府希望从全国市场与长期的角度来观察与调控房地产市场，地方政府却从短期利益关系出发，来推动房地产市场发展。比如，目前上海房地产市场的泡沫比香港1997年的泡沫有过之而无不及，但近来上海房地产局主事者偏要说上海的房地产市场没有泡沫，上海房地产市场的过热只不过是一些炒作之结果。如果各地的主事者都是这样来理解目前国内的房地产市场，那么这次房地产新政要达到目的是不可能的。而中央政府与地方政府对房地产市场理解之差异，就在于目前房地产市场上几个重大的理论问题没有澄清。

首先，据主流的观点来看，目前国内房地产市场火爆完全在于有强劲的需求，是市场需求带动了国内房地产市场的投资过热，带动了不少地方房价快速上升，因此，国内房地产市场发展是健康的。但问题是，什么是“国内房地产市场的需求”？目前，国内房地产市场有四种需求：一是个人购房自住的需求；二是政府拆迁所导致的强制性需求；三是国内外个人利用银行金融杠杆短期炒作房地产市场的需求；四是对房地产市场长期投资的需求。房地产作为一种特殊的商品，既可投资也可以消费。如果政府能够对不同需求有不同的政策，有一些需求就会受到一定程度约束。比如第二需求，不少地方政府在刻意制造，这种劳民伤财、破坏市场的行为，就得用严格法律来限制。对此中央早有所动作，但还必须密切注意，决不可旧病复发。对第三种需求的遏制是房地产新政的主要内容。新政的政策对炒地、炒卖商品房及炒作期房是严格禁止的，但并没有切入这种炒作的要害，即目前国内房地产炒作是利用了银行的金融杠杆作用来炒作的。比如，2004年是上海的房地产炒作十分严重的一年，2005年4月末进入房地产市场的银行资金就达到3800多亿元。因此，要扼制国内房地产市场的炒作就得从银行信贷入手。

第四种需求则是市场长期生成的过程，而不是一时一刻人为制造的结果。就目前中国的情况来看，房地产投资需求可以培育，但应有更多的限制。

因为，中国民众刚刚从温饱中走出，城市化进程也刚刚开始，如何保障民众居住条件是政府的要责。国内房地产市场要想在几年内就跨越他国几百年所走过的路是不可能的。

这里要重点分析的是第一种需求。可以说，目前国内房地产市场投资过热、房价快速上涨，就在于第一种房地产需求消费完全误解之结果。就目前的情况来看，国内房地产市场的第一种需求主体是25-35岁的年轻人。也就是说，目前国内不少年轻人希望有自己的一套房子，希望自己能够置业。但在发达市场的国家，年轻人一般会在工作10年后，有了一定的财富积累才考虑自己购房。而国内年轻人购房基本上首期付款是从父母亲及亲戚那里拿，剩余的通过银行按揭来付。

为什么会出现这种现象？就在于国内银行的超低利率与银行资金的易获得性，加上目前城市人口结构发生了很大的变化，即独生子女为主导，从而制造了目前国内房地产市场虚假需求。因为，这些人购房时不仅没有把利率风险、父母亲养老保险、医疗保险等风险考虑在他们的购房决策中，而且也没有把经济周期变化导致房地产市场价格变化的风险考虑在内。这不仅造成国内不少大城市个人负债率急剧上升，而且出现中国个人住房持有率飙升并超越发达国家的状况。这完全是不可思议的事情。如果国人的这种住房消费观念不改变，或政府不通过适当政策来改变这种住房需求观念，反之却用优惠政策来激发这种住房需求，那么国内房地产市场住房需求肯定会陷入难以自拔的误区。

也就是说，目前国内的房地产市场最大隐患就在于第一类需求误导。政府不要主张国内每一个民众都有自己的一套住房，而是要引导民众理性住房消费。否则，国人住房需求虚假繁荣就不会改变。这是目前“房地产新政”能否见到成效关键所在。

其次，这次“房地产新政”基本取向就是调整房地产市场的住房结构，通过土地供应等多种优惠政策来保证住房市场中低档价位住房的供应增加，以便满足广大中低收入民众住房需求。可以说，中央政府这样做本意是好的，但如何来落实，落实之后的后果如何？有待观察。我们知道，住房结构不仅仅是价位问题。其实，民众住房的负担是由住房的单价与住房的面积决定的。如果住房价位比较低，但住房建筑面积大，民众所承担购房的成本也会很高。最近，各地把普遍住宅的面积都限定在140平方米以下，假定其价位合适，但开发商仍可能都把住宅建筑在这个上限上。如果这样，民众购房成本能够降低吗？还有中低住宅的比例如何呢？是低端的住宅建筑多一些，还是中端的住房多一些？如果没有规定，开发商肯定以上限来开发。

如果从长期看，还有一个十分重要的问题：目前国内城市化的过程中，城市拆迁十分平常，而这些拆迁的住宅可能就是不到十年的建筑，社会浪费十分严重。也就是说，如果我们目前的国内建筑都集中在面积大的中低端住宅上，那么我们是否考虑过这些建筑的使用寿命呢？随着人口结构的变化和居民生活水平、收入水平的提高，未来十年、二十年这些住宅建筑寿命如何呢？在欧洲、美国甚至俄罗斯，其住房建筑都是几十年甚至于上百年前的，但我们住宅建了就拆，这样做社会效益如何呢？我想这是一个十分重要并需要认真思考的问题。也就是说，我们的住房结构调整如何与住房长期投资价值达到平衡，这不仅是一个重要的理论问题，也是一个国内城市化发展能否持续的大问

题。

第三，目前主流观点是“房价快速上涨就在于土地是不可再生的，建筑住宅的土地是稀缺的”。只要是经济资源，就一定是稀缺的，这是不需要讨论的问题。但资源稀缺程度一高，人类总是会寻找出替代的产品出来，城市住宅建设的土地也是如此。不要说与日本与香港比，就是欧洲，也没有看到哪一个国家会因为土地而不能解决民众住房问题。人类早就找到许多替代土地稀缺的办法。如向高层建筑延伸及发展城市公共交通。可以说，如果有巴黎、纽约那样的城市交通轨道，中国许多城市根本就不存在土地稀缺的问题，关键就在于把城市基础建设好。

文章出处：《中国经济时报》

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

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