



您的位置：首页 - 最新观点

尹中立：禁止房地产炒作是宏观调控的有效手段(2004年7月14日)

文章作者：

一、禁止房地产炒作可立即对固定资产投资规模产生抑制作用

国家审计署的报告公布了一个让人惊讶的结果：上海一家银行给一个人贷了7000多万元的资金用于房地产投资，一共买了128套住房。该结果表明，当前我国部分城市的确存在相当严重的房地产炒作行为。大量的商品房囤积在投资者手中，迟迟不能进入最终消费市场。如果政府出台禁止房地产炒作的法令，则众多的投资性购房者必将抛售手中的房源，这些重新进入市场的房源将可在相当长的时间内满足老百姓的住房需求，甚至使得购房市场立即进入供过于求的局面，开发商投资开发新楼盘的数量将会大大减少，短期内的社会房地产投资额将显著缩小。

随着房地产投资规模的下降，土地批租市场必将随之降温，政府通过出售土地所获得的资金将随之减少。禁止房地产炒作的法令出台后，房地产投资规模的下降就意味着地方政府通过出售土地获取资金的能力将同步下降，政府用于基本建设的投资规模必将得到抑制。

禁止房地产炒作不仅可以对全社会固定资产投资规模的调控起到“四两拨千斤”的效果，而且还具有其他宏观调控手段所不具备的优点：1. 避免了所有产业同时遭遇经济紧缩的痛苦，使宏观调控措施更具有针对性；2. 目前过高的房价已经对汽车、旅游等其他消费形成了明显的挤出效应，房价的降低可以改善老百姓对未来的预期，进一步刺激除住房以外的其他消费支出，促进其他产业的进一步发展，从而避免了与宏观经济紧缩相伴而来的消费紧缩。

二、如何禁止房地产炒作

政府应当明确宣布，纯粹以赚取差价为目的的短期房地产买卖行为一律为非法行为，该行为与非法倒卖火车票行为一样，应受到公安机关的严厉打击。以收取租金为目的的长期投资可暂不列入禁止的范围，因为到目前为止，以出租为目的的房地产投资金额和比例都相当低，社会危害性不大，而且该行为还能够为社会创造有用价值。

由于在现实情况中，房地产交易的目的究竟是自己居住、还是赚取差价，很难界定清楚，因此政府的法令还应当进一步规定，对于持有期限不足一定时间（例如5年）的商品房，房产持有者只能将待售房产委托给政府指定机构，不得私下直接交易；该指定交易机构按照公开竞价方式将该房产转让给购房者，但不论该房产实际转让价格有多高，该房产持有者能够获得的价款只能是原购房成本（可适当考虑维修等成本）减去居住期间的合理房租后的剩余部分，房地产转让的溢价部分全部上缴国库，如果转让价格低于原购房成本，转让损失则由转让方自行承担。

文章出处：《中国保险报》

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

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