



您的位置：首页 - 最新观点

彭兴韵：房地产调控要讲究平衡(3月7日)

文章作者：

斯蒂格里茨在他那本曾在中国畅销的《经济学》一书这样描述：“政府制定经济政策常常像走钢丝。过于偏向于这一边，经济中会出现越来越多的失业。过于偏向于另一边，又会产生通货膨胀。要达到尽善尽美的境界固然很难，倒是有可能出现最糟糕的结果：通货膨胀、失业和缓慢的经济增长同时并存。”

中国在对房地产的调控给这位诺奖获得者的描述提供了一个精彩的注解：不仅房价难以如(中央)政府所期待的那样稳定下来，投资增长率趋缓和空置面积的大量增加，银行风险陡增。面对这种局势，先前紧缩时的斩钉截铁被惶惶于未来糟糕的预期所取代。

2005年5月前，来势汹汹的房价让政府采取了果断的紧缩性措施。在政府对房地产市场的宏观紧缩调控之后，个人住宅抵押贷款增长率急剧下降。据央行的统计，2005年，个人住房贷款比年初增加2444亿元，同比少增1629亿元。住宅抵押贷款增长率远远低于银行信贷的总体增长率。对于这一变化，央行表示关注。

央行“关注”是对调控后长三角地区房地产市场变化的一种反应。政府对房地产市场的调控，尤其是在2005年的七部委联合调控之后，极大地改变了部分地区购房者对房地产市场的预期，像上海这样的前期涨幅较大的城市，在房地产市场价格不断回落的同时，成交量也急剧地萎缩了。在房价下跌的同时，一度被商业银行视为优质资产的住宅抵押贷款，不良率开始呈上升之势，至2005年12月末，上海的个人住房不良贷款余额15.48亿元，虽然这还不足以危及到银行体系的稳定，但比调控前的3月末增加4.41亿元，比上年末增加5.58亿元，基本呈逐月递增。房价下跌的风险开始向银行体系转移。在去年3月份央行取消房贷优惠利率的同时，但要求房价上涨过快的地区提高首付率的调控措施，就在房地产价格的调整中自行消亡了，像杭州这样城市的商业银行很快就降低了首付率的要求。

政府对房地产的调控对各地区房地产的效果是不对称的。就在长三角的房地产价格小幅下降之际，珠三角和北京等地的房价却不听政府宏观调控的使唤节节攀升。以北京为例，统计显示，2005年底全市商品住宅期房每平方米均价6725元，较2004年上涨了1083元，涨幅为19.2%。但是，房价的急速攀升并没有带动北京市房地产投资的大幅增长，2005年北京房地产开发市场投资额1525亿元，仅比2004年增长了3.5%。从全国来看，一直引起人们广泛争议的房地产业的投资增长率只有23.6%，低于全部固定资产投资增长率近4个百分点。

就在市场纷纷推测央行的房地产信贷政策可能放松的时候，国家发改委的一份报告让市场的切实感受是房价的上涨再遇红灯。针对2005年调控后极为不对称的各地房地产市场的反应，国家发改委在其公布的《2006年房地产调控工作重点》报告中甚至厉声警告：“对落实中央调控政策不力、投资规模、房价涨幅没有得到有效控制或出现反弹，影响市场稳定运行的地区，要加强监测分析和督促检查，必要时将给予通报批评。”在市场化发展到了今天，这样带有强烈行政管制色彩的措辞，不仅再次表明了政府对房价过分上涨的担心，而且也流露出了政府对于经济杠杆调控房地产市场功效的失望之情。

人们早就认识到，在中国宏观调控的多方博弈中，中央政府与各级地方政府总是无法站在一条战线上的，各地方政府心里头都有自己的盘算；除了中央政府与地方政府的利益冲突外，中央各部门其实也各有各的心事。例如，在众多百姓对房地产价格的飙升进行严厉声讨、中央即将出台措施抑制房地产价格之际，居然还有主管部门的要员发表房价还将大涨的言论来为开发商造势；当银行正经历房地产高速扩张之后不良率开始显现的苦处时，对房地产的信用却悄然地松绑了。

在经历高速扩张和价格大幅度上涨之后的中国房地产市场，现在正可能迎来一个市场结构的大调整时期。在针对房地产市场的调控中，要坚持促进房地产业的平稳、健康发展的方针无疑是正确的。但是，政府对房地产市场的调控中，仍然需要很好地平衡老百姓、开发商、商业银行等方方面面的利益。否则，以一方之得而损其他，所谓平稳、健康地发展房地产市场，只不过会在各方利益的争夺中成为一个泡影。

文章出处：《上海证券报》

[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