

房地产市场六大问题有违和谐社会原则

□邹平座

■人物志



邹平座: 经济学博士, 研究员, 现在中国人民银行金融研究所工作。主要研究方向是价值理论、金融理论与实践。对价值理论, 特别是自然主义价值论的研究取得了重要突破。这一理论被有效地运用于对中国经济金融实践的分析和研究, 并取得了丰硕成果。先后在国内外刊物发表各类文章100余万字。

当前房地产市场有六个问题与科学发展观相悖, 有违和谐社会的原则。正确理解和把握这些问题, 对于建设一个健康的房地产市场至关重要。改革开放以来, 中国房地产业在稳定物价, 吸纳过多购买力, 解决人民住房和国民经济发展等方面发挥了十分重要的作用。但是, 人们从来没有像今天这样关注房地产。确实, 目前房地产中的一些问题必须引起关注, 因为有些问题已经影响了我们和谐的生活和工作, 有些问题会阻碍中国社会经济的可持续发展, 如果有些问题听之任之, 就会引起经济的失衡和社会的动荡, 最终给国家经济造成严重的损失。

房地产价格居高不下和结构失衡, 不利于经济增长方式转变和经济可持续发展

房地产的供给问题在哪? 对于中国的基础资源和生产力而言, 有三大隐患: 自然资源配置失调, 过于集中的住房结构形成城市的拥挤和交通堵塞; 高投资不能形成高就业, 社会人力资源浪费严重; 高新技术和自主创新缺少动力支持。

关系型融资使得投资过分向国有大中型企业和房地产企业倾斜。这种结构上的扭曲, 必然导致金融资源的错配和资金使用的低效率, 并导致中小企业资金短缺问题日趋严重。由于通往中小企业、个人自主创业、农业和服务业的金融通道的堵塞, 银行过多

科学发展观的重要意义在于它能够提供一个系列方法论解决中国社会经济发展过程中的重点问题和难点问题, 同样也有助于解决中国的房地产问题。

当今中国社会面临的房地产中诸如“高房价”、“房奴”、“房地产黑租”、“房地产市场供求失调”、“房地产金融”和“房地产泡沫”等问题正是关系到国计民生的重点和难点。

要解决上述这些房地产问题必须做好三件工作。一是必须明确什么是科学发展观的方法论? 二是当前的房地产市场有哪些方面违背了科学发展观和和谐社会的原则? 三是如何把科学发展观的具体方法来调控和管理房地产市场? 这里, 我们将重点分析第二个和第三个问题。

的流动性投向了投机性交易, 当前主要是房地产炒作。

房地产投资的高回报率也必然会引导投资的聚集。而房地产业所消费的产品是基础建材和加工产品, 房地产业所拉动的行业是技术含量低的行业。因此, 房地产业的高速发展必然导致国民经济竞争能力的全面下滑。由于金融资源配置不合理形成畸形投资, 畸形的投资又形成了产能过剩和就业不足, 经济发展难以达到充分就业下的均衡, 使社会生产力被束缚, 经济增长方式难以得到改善。

在房地产价格持续上升的预期引导下, 房地产高烧不退, 某些症状已经显示东南亚金融危机的特征, 不断增大的房地产泡沫可能会引起经济和金融危机

从收入房价比来看, 中国已经存在较为严重的房地产泡沫, 人们的住房支付压力十分沉重。参照国外的相关指标, 在北欧、西欧国家, 房价与家庭年收入之比通常为2-3:1左右; 在北美与澳大利亚, 房价与家庭年收入之比通常为3-5:1之间。2006年以来, 根据住建部关于“90平米”等解释以及北京人均年收入、商品房期房价均价等测算, 北京房价与家庭年收入之比大概在15:1。而国外公认的适宜比例不超过4-6:1, 由此看来, 北京的房价泡沫已经超过150%。

房地产的超高速增长促使中国金融市场风险不断加大。房地产畸高的利润使得大量的金融资金向房地产方面转移, 房地产业的投资占社会基本建设的投资比例, 从1986年到2005年已经增加了7倍多。而房地产业是靠金融业支撑起来的, 压在房地产上的资金占了金融业的较大部分。如果不抓紧降温退烧, 一旦出现信贷危机, 整个贷款链条就不能持续, 金融风暴就会到来。上个世纪八十年代后期日本出现严重的房地产泡沫, 就是一个典型案例。

我国银行的资本金改革与汇率改革也正好同步。在资本充足率的约束

下, 商业银行都在积极调整自己的业务结构, 几乎所有的银行都将房地产抵押贷款作为未来的战略重点来发展, 我国的住房抵押贷款市场已经出现了恶性竞争局面。正因为如此, 银行忽视了房地产抵押贷款的风险, 过多的资金流向了房地产领域。

国际权威研究机构班克威尔国际投资顾问中心在近期提交的一份报告《中国房地产需求结构与泡沫问题》中称, 中国房地产需求中40%是由于非理性的预期形成的, 其中非理性预期形成的投机性需求为16%, 投资性需求为13%, 非理性预期对消费性房地产需求为11%。这种情况的形成主要是由于我国房地产市场的信息不充分引起的。另外, 银行对于按揭贷款的需求提高了消费者购房的预算线, 提高了房地产需求, 相当一部分按揭贷款是不合规定的, 有的在任何证件都没有的情况下, 向消费者提供按揭贷款。期房制和非理性预期相互作用, 再加上违规的期房(特别是通过滚动开发的障眼法)的作用, 对形成不合理的房地产需求起了推波助澜的作用。

高房价和房地产金融问题引起经济资源再分配出现偏差, 会进一步加剧贫富悬殊, 打击劳动者的生产积极性, 反过来会冲击经济发展, 并最终可能酿成社会冲击型经济危机

2005年, 财政部组织的一项调查发现, 39户房地产企业会计报表反映的平均销售利润率仅为12.22%, 而实际利润率高达26.79%。另外, 部分房地产企业还存在较为严重的偷漏税问题, 部分会计师事务所特别是中小事务所存在审计程序不到位甚至故意出具虚假审计报告的情况。过高的房地产利润率形成对消费者剩余的剥夺, 如果没有良好的社会公共财政的调节, 再加上偷税漏税较为严重, 势必会加大贫富悬殊, 对固有的收入分配问题更是雪上加霜。

房价的市场和社会问题在哪? 当市场经济发展到一定阶段, 会出现公平与效率不对称, 贫富悬殊, 社会精神

衰落, 引起社会动荡和不满时, 会反过来对经济进行冲击, 将制约经济发展。中国政府提出的统筹经济社会发展的思路, 就是基于这一考虑, 只有建立一个和谐的社会, 才能避免社会对经济的负面冲击, 从而综合可能出现的市场与社会之间的断点, 消除“社会冲击型”经济危机发生的可能。

过高的房地产价格实际上是由于于市场的失灵和局限性形成的, 但它所引起的过分贫富悬殊等问题, 会误导人们对市场功能的怀疑和反感, 更有甚者会迫使政府动用行政性和计划性手段进行强制管理, 从而已经建设起来的房地产市场, 使房地产市场改革的成果受到损失。当前房地产发展中的一些问题和言论已经产生了一些类似的问题, 有人甚至认为房地产中的一些问题是市场作用的结果, 有人开始怀疑市场经济。这是值得关注的。

房地产业发展的结构性失衡, 不利于人与自然的和谐, 也破坏了生态平衡, 使经济在社会空间和自然空间出现了断点, 最终可能会出现生态失衡型经济危机

房价的生态问题在哪? 房地产业发展的结构性失衡, 使得一些大城市出现了过度拥挤, 人流和物流过度集中中于一些大城市, 并形成了交通堵塞、高房价、看病难和污染严重等问题, 从而打破了生态平衡。也许, 我们还记得震惊全球的美国新奥尔良事件, 它就是因为房地产开发无视自然规律, 破坏了自然生态, 当飓风袭击时发生了灾难。中国的非典也与过度集中的房地产结构有关, 过于拥挤的城市使非典迅速传播。现在, 这些问题仍然值得我们反思。

这种案例很多。例如, 上海地平面每年都以很小的速度下沉, 北京的资源供给十分紧张, 又有交通拥挤不堪和污染严重等。从住房的价值来看, 中心城区的住房价值可能会出现突然下降的危险。所以, 我们要关注“生态失衡型”经济危机产生的可能性。

房价过高和房地产结构失衡等问题, 实际上是与中国经济资源和制度资源在城乡之间的资源配置的“二元”结构有关, 也与区域发展不平衡有关, 这种结构反过来又强化了城乡差别和区域差别, 并形成了恶性循环。

房地产需求过大, 一个重要方面是农村人口向城市集中过快, 原因是农村收入过低和农村的生活水平不高, 生存条件不好。房地产过多地占用经济资源实际上影响了资源向农村的配置, 会进一步加大城乡之间的“二元”结构, 影响社会主义新农村建设, 反过来又产生了农村向城市移民的需求, 反复形成恶性循环。房地产需求较多集中反映房地产结构在区域之间的不平衡, 大城市过多的房地产需求与中小城市和中西部人口到大城市买房有很大关系, 这种集中形成的房地产价格信号又引起大城市过多的房地产投入, 经济资源进一步向大城市集中, 加大了大城市房地产需求的压力, 这是不利于不同区域间的和谐发展。

房地产价格过高, 不利于国际收支平衡, 也容易形成内外失衡型经济危机, 东南亚金融危机本身就含有资产操作形成的以上这种不良循环而形成的房地产泡沫

房价过高在客观上使国际投资形成了对中国房地产的良好预期, 并动用外汇购买中国房地产, 一方面加大了房地产的投机泡沫, 增加了过度增加的外汇储备; 另一方面也引起人民币需求的增加, 又进一步诱发外资利用人民币升值

的投机心理。从全国的情况看, 2001年之后, 中国政府从外汇市场购买的外汇数量迅速增加, 2004年上升为2067亿美元。需要强调的是, 这些新增的外汇, 有些是通过正常的渠道进入中国的, 但也有相当的部分是通过非正常的途径进入的, 这从国家外汇平衡表中就可以看出来, 2001年以后, 该项目突然从负数变为正数, 而且数量逐渐增加。这意味着2001年以后, 越来越多的国际资本正在通过非正常的途径进入中国。人民币的汇率改革已经启动, 如果房地产价格还会不断上涨, 那么国际资本就可以通过投机国内房地产和汇率来赚取双重利润, 它不仅对实体经济带来可怕的后果, 而且会进一步导致人民币的升值预期, 这是中国政府必须警惕的。

东南亚金融危机、拉美经济危机主要是由内外失衡引起的。其中房地产投机起到主要的推波助澜的作用。中国经济在全球化的背景下, 实现内外经济的均衡显得异常重要。

■看点

●房地产投资的高回报率也必然会引导投资的聚集。而房地产业所消费的产品是基础建材和加工产品, 房地产业所拉动的行业是技术含量低的行业。因此, 房地产业的高速发展必然导致国民经济竞争能力的全面下滑。由于金融资源配置不合理形成畸形投资, 畸形的投资又形成了产能过剩和就业不足, 经济发展难以达到充分就业下的均衡, 使社会生产力被束缚, 经济增长方式难以得到改善。

●房地产的超高速增长促使中国金融市场风险不断加大。房地产畸高的利润使得大量的金融资金向房地产方面转移, 而房地产业是靠金融业支撑起来的, 一旦出现信贷危机, 整个贷款链条就不能持续, 金融风暴就会到来。另外, 期房制和非理性预期相互作用, 再加上违规的期房(特别是通过滚动开发的障眼法)的作用, 对形成不合理的房地产需求起了推波助澜的作用。

●房价过高在客观上使国际投资形成了对中国房地产的良好预期, 并动用外汇购买中国房地产, 一方面加大了房地产的投机泡沫, 增加了过度增加的外汇储备; 另一方面也引起人民币需求的增加, 又进一步诱发外资利用人民币升值的投机心理。

●我们应当从六个方面着手, 以建立起和谐的房地产市场秩序。第一, 提高金融资源的配置效率, 避免资金过多地流向房地产业; 第二, 以市场调节为效率之剑, 法律手段为公正之剑, 以政府的科学管制为公平之剑, 架构房地产宏观调控的铁三角架构, 实现房地产市场的公平、公正和效率的有机统一; 第三, 坚决调整房地产市场的分配不公问题, 实现经济和社会的和谐发展; 第四, 避免房地产的失衡发展危害自然生态; 第五, 建设社会主义新农村和统筹区域协调发展, 有利于减轻房地产的需求压力, 缓解供求矛盾, 抑制房价过高。第六, 积极引导、严格监管房地产海外投资, 防止过度投机拉动房价, 引起东南亚式的房地产泡沫, 实现内外均衡。

■编余

将科学发展观引入到对中国经济问题分析中, 是近来平座博士进行的一系列研究工作之一, 也取得了一些显著的市场影响。平座博士在本文中继续将科学发展观运用分析当前中国的房地产市场问题, 并指出, 当前中国房地产市场存在着六大问题是明显有违于科学发展观和和谐社会的原则。因而, 我们必须依照科学发展观来解决当前中国房地产市场存在的诸多问题, 并提议采取六大政策措施来构建起一个和谐的房地产市场秩序。

分析中国房地产市场存在的诸多问题及其解决问题对应的策略, 可谓是“仁者见仁, 智者见智”, 但依据科学发展观来分析中国房地产市场存在的问题及解决思路, 平座博士的分析还是相当精辟和独到的, 本报读者也有望分享他的独特观点。

——亚夫

采取六大措施治理房地产市场秩序

□邹平座

科学发展观是中国共产党针对新世纪社会经济中出现的新的问题提出的一个重要创新。当前, 我们也应当运用科学发展观来较好地解决中国的房地产问题。为此, 我们应当从六个方面着手, 以建立起和谐的房地产市场秩序。

第一, 提高金融资源的配置效率, 避免资金过多地流向房地产业, 一方面有利于提高国家经济的核心竞争力, 另一方面也有利于房地产市场的发展。在今后一段时间, 要增加对资本市场的投入。对于投资者来说, 当前基于价值分析的理性投资的股票收益肯定会大于投资房地产。国家政策要打压房市而提升股市, 这不但有利于优化金融资源配置, 也有利于改善金融结构。对于资本市场而言, 要强化微观基础如各种制度建设, 做好企业股本募集、产业基金、创业基金和资产证券化, 打开资本市场向中小企业和自主创新的通道。

建立一个有效的金融市场是当前金融改革的突破口, 着力点在于改革金融市场的准入与退出机制, 提高资本市场的配置资源的效率。并采取各种措施, 促进民间资本市场的形成。同时, 国家资源不能过度集中, 其有引导作用, 制度资源也起很大的作用, 如户口制度、教育制度、社会保障制度、就

业制度等。防止土地租金和灰色收入诱导下的资源过度向房地产集中。

第二, 以市场调节为效率之剑, 法律手段为公正之剑, 以政府的科学管制为公平之剑, 架构房地产宏观调控的铁三角架构, 实现房地产市场的公平、公正和效率的有机统一。对房地产的市场调节, 首先要明确其调控的最终目标是什么? 一是房价稳定, 二是最大限度地满足人民的住房需求, 三是房地产业的健康稳定发展。其次, 要设计房地产宏观调控的中介目标, 即发展目标、效率目标、结构目标、安全目标。第三, 要明确用哪些工具进行调控。要以土地供应、利率、税收、政府提供的廉租房、首付比例、房地产信贷等为调控工具形成一个统一协调的调控池。通过目标和工具的有效组合, 建立行之有效的房地产调控的传导机制。

通过政府的科学管制铸就房地产市场公平之剑。政府管制的主要工具有法规、许可证、处罚和援助等。当前, 在政府管制方面主要做好以下几点: 一是建立房地产的听证制度, 这有利于建设一个和谐的房地产市场; 二是要严格监管房地产金融市场, 坚决打击各种违规行为; 三是要加强对房地产中介的监管, 必须下大力气对这一行业进行整顿。同时, 建立完善的房地产法律体系, 以铸就房地产市场的

公正之剑。房地产市场的发展离不开法律的保障。一是要加快房地产立法, 建立房地产市场发展的长效机制; 二是要加强房地产市场的执法力度; 三是要正确处理好市场、法律和政府管制之间的关系, 明确三者之间的界限和分工, 相互配合。

第三, 坚决调整房地产市场的分配不公问题, 借鉴欧洲的公共财政政策, 理顺房地产商与消费者的分配关系, 通过财政税收和转移支付, 遏制房地产商的暴利, 增加对居民的补贴, 为经济可持续发展营造良好的价值基础, 实现经济和社会的和谐发展。改变房地产业的分配和再分配失衡问题, 主要通过税收进行调节, 另外还牵涉到全社会的收入分配制度改革问题。通过再分配形成良好的生存环境和可持续发展的自然资源。通过财政和金融渠道对社会资源进行再分配, 增加对知识文化教育的投入, 使科学技术长期成为国家发展的第一动力, 而不是房地产。

借助欧洲模式, 建立中国特色的公共财政和住房保障制度。欧洲的住房福利主要采取廉租房制度。这种制度有三个好处: 一是不会出现像经济适用房那样出现“搭便车”等腐败问题, 对于政府来说比较容易操作。二是廉租房可以作为宏观调控的手段, 当

市场房价高时, 政府可以通过降低政策性房租, 引导市场房租调整, 从而引导房价下降。三是廉租房能够真正体现公共财政的作用, 是一个容易考核的和谐工程。

第四, 对房地产更深层次的认识是, 它的失衡发展可能在伤害我们赖以生存的自然生态。现在我们已经到了反思大城市承受能力的的时候了, 房地产的过快发展可能会形成难以预料的“中国非典”式悲剧。防止资源过度集中引起的生态失衡和经济成本上升, 如污染、非典、交通拥挤、住房拥挤、地理承载超负荷, 交通引起的低效率已经显现。从自然法则看房地产, 我们就有更多的理由去规范房地产市场。

这方面凸现了发展房地产行业循环经济的重要意义。应当通过发展循环经济和新能源的开发利用生成更新更好的自然资源和自然环境, 通过加大对教育、技改和技术引进的投入, 形成先进的知识技术, 通过改善医疗保健, 建立社会保障体系, 使劳动者充满活力和追求。

第五, 以建设和谐社会为契机, 通过建设社会主义新农村和统筹区域协调发展, 增加在农村和中西部居住的用, 减少成本, 变革户口制度和教育制度, 使人们在居住空间上实现和谐, 有利于减轻房地产的需求压力, 缓

解供求矛盾, 抑制房价过高。新农村建设要合理规划, 营造公园式农村社区, 实现城乡之间在交通、教育、医疗、社会保障方面的公平, 使社会资源实现信息化流动, 把一部分国家资源转移到农村, 支持和鼓励农业龙头企业、食品加工企业、农业生产资料生产企业把生产基地放到农村, 同时要切实防止污染, 增加农村的就业机会, 增加农村的服务设施。

通过区域统筹发展, 以信息化和现代化手段为工具, 提倡家庭办公制度, 把这一制度与最现代的网络扁平式科学管理方式结合就能很好地提高全社会的工作效率和生活质量, 有利于减轻大城市的住房需求压力, 同时一些污染问题、交通问题、疾病防治问题等也会得到很好的解决。

第六, 积极引导、严格监管房地产海外投资, 防止过度投机拉动房价, 引起东南亚式的房地产泡沫, 实现内外均衡。建立海外资金对房地产投资的信息反应系统, 进一步实施“走出去”战略, 向外转移住房压力, 正确定位房地产行业, 提高国际竞争力。中国必须同时解决其内部和外部的失衡。解决这一问题需要一个综合配套的政策组合。这样既能有益于全球经济调整, 又能够实现中国经济中最急迫的目标。