

政府救市房地产是一种短视行为

易宪容

(2008-10-15,新浪博客)

这几天，房地产市场好象抓到了一根救命稻草，美国金融危机引发全球各国救市，从而国内房地产各种救市之声也忽然而起。尽管这些房地产救市之声与政策各不相同，出发点也许会不一样，但是其目的则是一样，如何通过政府的房地产政策来保持房地产市场暴利模式，如何通过政府的救市来让整个社会的财富在短期内向少数人聚积，如何让国有的土地、国有财富在短期内在一些人手上买出。可以说，这样的一种房地产救市目的完全是与科学发展观相悖的，也是一种十分敌视的行为。为何？

我们先来看两件事。第一件事是，就是以目前的国内房价水平来说，无论是一线城市还是二三线城市，甚至三、四线城市，以当地居民的收入水平与当地的房价水平来说，基本上没有多少地方的居民会认为当地房价是便宜的。国内房价过高是不争的事实。对于这个问题，政府只要对市场做一个最为简单的调查就一目了然。前几天，论文答辩，一位名牌大学的教授就问我，北京的房价，他什么时候可购买得起？我就告诉他，如果政府现行的政策不改变，能够维持下去，

应该不会太长的时间了。试想，北京一所名牌大学的经济学教授，其收入水平在北京也应该是中上以上，但是凭他的收入水平在北京根本无能力购买一处中位价格水平的住房。在这种情况下，北京市的其他居民更对城市房价更是会无可奈何。北京的房价高于不少发达国家早就是不争的事实。在这样房价高企的情况下，政府要救市不就是认为是要维持到比当前更高的房价水平上吗？

第二件事是，从最近披露出来的一些贪污大案要案来看，哪一个不是与房地产业有关。比如重庆的规划贪污案、浙江绍兴贪污案及上海一个副区长购买大量贪污案、北京的刘志华案等，个个都是通过房地产土地转让、城市规划等大量地攫取社会财富及国家财富。而且这些与房地产贪污有关案个个一查出来都是巨贪。这说明什么？说明了房地产业所牵动的利益关系太大。相应的当事人不仅可以通过非法的方式攫取巨大的国家及民众利益，也可以通过合法及制度化的方式来攫取国家及民众的利益。而在现行的条件下，房地产救市就是其中的一种制度化方式。

有人说，房地产为什么要救？问题是依靠房地产来可以拉动四五十个行业的发展，来拉动居民的需求，

特别是还有人说房地产是扩大内需或居民消费的一个增长点。其实，这里有几个问题要来思考。一是房地产需求是居民消费吗？其实，按照国家统计局的分类，房地产购买从来就不算作居民消费而是算作居民投资。如果房地产购买是居民投资，那么依靠房地产发展来拉动内需又有多少关联呢？二是假定房地产购买是居民消费，是可以扩大居民的内需，并通过种内需扩大来带动几十个行业的发展。但是，这里有一个前提条件，就是这种内需扩大是建立在绝大多数居民有支付能力的价格水平上，如果不是这样，居民住房消费的扩大根本就不可能。但是，在目前的房价水平上，国内绝大多数居民都没有支付能力进入，那么这样内需的扩大也只能是一句空话。

还有，目前政府为什么要救市？就在于房地产销售出现的严重下降，房地产开发商手中持有的住房太多，这不仅影响到地方政府财政收入，也影响相应产业衰退。如果不救市，中国经济将面临着下行的巨大风险。但是这种比较的依据是 2007 年。对于这种比较，其依据何在？如果 2007 年是一个房地产泡沫较大的年份，那么 2008 年房地产开始走向正常运行。因为，2008 年住房销售下行仅相对来 2007 年而言，如果与 2006 年、2005 年的房地产销售相比不仅没有下降，反之增

长的幅度不小。二是假定 2007 年房地产增长速度没有太多的泡沫成份，现在我们要问的是，这样的增长是否可以持续？2008 年是否具有同样发展的条件？如果没有相应的条件，我们还是要让 2008 年房地产达到 2007 年增长水平，恐怕是不容易的事情。

比如，2007 年房地产市场的火爆，不仅让房地产市场赚得盆满钵满，而且使房地产相关的产业也出现前所未有的繁荣。但是，2008 年房地产市场火爆的条件与环境已经发生了根本性的变化。比如说，房地产市场政策、金融市场环境、房地产购买住房的对象、居民住房消费观念等都发生了根本性。在房地产市场条件与环境发生了根本性变化的情况下，如果房地产开发商仍然以 2007 年的房价水平，地方政府以过去居民的购买观念，希望让居民进入房地产市场，是不可能的。可以说，别看最近不少地方政府为了维持房地产市场暴利模式，采取各种各样的所谓的“救市政策”，但是这些政策想形成 2007 年房地产那样种火爆的场面已经根本就不可能了。所以，不要说地方政府所谓房地产的“救市”政策没有多少作用，就是中央政府重新启动什么救市政策，估计所起作用也会十分有限，因此当前房地产市场的条件与环境已经不同的了，除非政府希望用一个新泡沫来掩盖旧的泡沫。

因为，假定中央政府要放松房地产的税收政策、信贷政策等，让目前房地产市场又回到 2007 年政策原路上去。我们先不说这政策好坏，也不说这种出尔反尔的政策完全丧失政府的威信，只要问一下，在目前的高房价下，谁有能力进入这样房地产？是住房消费者吗？对于高房价，他们根本就没有能力进入这个市场。是投资者说，一般来说，高房价的市场只有这部分人有能力进入。但是，今年股市的狂跌，早就把刚有一点财富积累的中国中产阶级打得落花流水，他们一点点财富被股市套死在里，是无法出来。再加上世界房地产投资所显现出来的风险，想让国内投资者进入房地产市场恐怕也不容易。可以说，在目前已经变化了市场条件与环境下，政府想通过救市的方式来重温旧梦估计不容易，反之，它至多可能用一个新泡沫掩盖另一个泡沫。美国金融危机还没有结束，中国政府对此不得有更多的权衡吗？