

什么力量在支撑房价上涨与调控政策抗衡 PDF转换可能丢失
图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/243/2021_2022__E4_BB_80_E4_B9_88_E5_8A_9B_E9_c51_243650.htm 政府应及时调整楼市调控思路，从建立住房保障体系入手，来修正市场机制的失灵，把市场对低收入群体的排斥，通过住房保障体系来进行补位，以解决包括低收入群体在内的所有老百姓安居问题；而对市场的管理则应致力于健全市场游戏规则和实施反周期性的市场调控措施…… 经过两年多的调控，我国房地产价格不跌反涨，在2007年更是走出如日中天的涨势，调控确立的稳定房价目标并未实现，此中蕴涵的深层次原因，不能不引起我们尤其是政府的深刻反思。究竟是什么力量在支撑房价上涨与调控政策抗衡？我国房地产市场是从无到有建立起来的。在计划体制下，土地行政划拨，房屋以公有住房为主，房屋不是商品，没有买卖交易，也就没有房地产价格。随着房改切断福利分房体制，商品房开发销售普遍成为城市居民解决住房的主要方式时，房屋成为了商品，其货币化价值才逐步通过价格计量出来，住房从有价格标签开始，房价就一直表现为持续上涨。在我国房价持续上涨中主要有三股支撑力量：第一股力量是房价向房屋作为居住品制造成本的回归。这是很好理解的，因为房屋过去没有价格，现在房屋是商品有价格了，价格有一个价值发现的过程，自然首先是要向房屋建造成本靠拢，此时地价在成本中的比例尚小，建筑安装人工费用主导建造成本，这时房价相对人们收入比尚在合理可承受水平。第二股力量是成本上涨的推动，包括土地出让方式的转变，地价在房屋成本中比重急剧上升，加之开发

商不断加大超额利润算入房价，还有建筑材料和人工费用的上涨，造成房价的迅速上涨，这时房价已经出现超出人们收入水平的趋势。第三股力量是房价要向反映其资本品储值属性的价值水平靠拢，这时房价上涨已经摆脱了社会平均收入水平和平均支付能力的束缚，房屋因其居住品和投资品的双重属性，交易也有投资类交易和居住类交易，只要投资类交易存在，哪怕只有总交易量的10%，在一个统一的房地产市场里，投资类交易的价格必然要通过“传染”机制主导区域性房价，投资类需求看重的是房价的未来，在我国经济持续增长的普遍预期下，房价预期上涨，这就必然使现货市场上的房价不断上涨。当前，以上后两股力量中以地价抬升成本推动和房屋的资本品属性对我国房价上涨最为主要。那么有何办法控制地价和房屋资本品属性带来的房价上涨？对于前者在于政府的土地出让政策，这里囿于篇幅无法展开论述；对于后者，答案是除非让房地产回归到没有流通、没有交易和没有价格的时代；否则，只要房地产还是商品，房地产的资本品天然属性，必然使房价要反映国民经济成长所带来的财富效应。笔者曾经反复思考这样一个问题，资本品价格与消费品价格到底有没有一个合理的比价？具有储值性质的资源类商品比如房地产、黄金、钻石，还有那些能够创造价值的资产比如公司的股票和具有伟大创造才能的天才式的人力资源，在用同样的货币计量价格时，究竟与我们日常衣食住行的消费品价格之间有没有一个合理的比价？形象一点说，究竟一枚金戒指应该等于多少斤大米呢？究竟一栋房子应该等于多少件衣服呢？事实告诉我们，资本品与消费品之间确切的合理比价从来是不存在的在战争年代，人们宁愿舍弃戒

指，也要换一碗米饭；而在和平年代，随着经济发展，社会财富的积累，除了表现为物质财富的极大增加和丰富以外，还必然要表现为资产类商品相对日常消费品的比价不断上涨！房地产是经济社会中人们最为重要的资产类商品，只要经济增长的大背景不变，即使撇开通货膨胀因素，房价上涨乃经济增长财富效应显现的必然产物。这样的简单规律已为西方发达国家所证明，不到十年房价就要翻一番，已成为很多西方发达国家房地产发展的铁律。我国政府应尽快对基于市场体制的房价规律有足够的认识，并且及时调整楼市调控思路，另辟蹊径，从建立住房保障体系入手，来修正市场机制的失灵，把市场对低收入群体的排斥，通过住房保障体系来进行补位，以解决包括低收入群体在内的所有老百姓安居问题；而对市场的管理则应致力于健全市场游戏规则和实施反周期性的市场调控措施，将房地产业和房价波动控制在与国民经济协调发展相适应和可接受的窄幅范围之内。

100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问
www.100test.com