

两大措施解决保障型住房问题 PDF转换可能丢失图片或格式  
，建议阅读原文

[https://www.100test.com/kao\\_ti2020/284/2021\\_2022\\_\\_E4\\_B8\\_A4\\_E5\\_A4\\_A7\\_E6\\_8E\\_AA\\_E6\\_c51\\_284607.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/284/2021_2022__E4_B8_A4_E5_A4_A7_E6_8E_AA_E6_c51_284607.htm) 国庆长假之后第一天，股市开门红，在房贷新政阴影下的地产股木秀于林。可资佐证的是，发改委日前发布的最新一期经济形势分析报告指出，当前房地产市场运行呈现四个特点：一是房地产开发投资增幅上升，住房投资增速有所加快，普通商品住房和经济适用房投资比重提高；二是住房供应结构开始改善，但90平方米以下住宅比重仍然偏低；三是市场需求旺盛，供求矛盾比较突出；四是房价涨幅呈逐月加快之势。那种认为提高房贷就能抑制房价的说法既昧于金融原理，也无视过往调控的“空调”史，却总是大有市场，原因只不过是人们将希望照耀进了现实，将“应该”当作了“必须”。实际上，人们在投资时却总是追随另一套现实逻辑的，即便买不起房，通过买房地产股也能够分享房地产价格上涨的果实。利率上涨改变不了房地产作为较好的实物投资标的物这一事实，所起的作用是减少银行风险，仅此而已。用信贷来改变房地产投资热无疑是南辕北辙，央行此前出台的房贷政策同样没有收到长期稳定房价的作用，只收到了短期的鲶鱼效应。此次房贷新政甫出，市场开始观望，就是鲶鱼效应的典型表现。有两个办法可以改变房地产的投资预期，一是人民币大幅升值，二是征收物业税，但这两个措施迟迟难以出台，于是利率政策作为替代品勉为其难地上阵，使用替代品的结果当然是在麻醉期过后投资就报复性反弹。令人关注的是，此次发改委再次提到调整完善有区别的信贷、税收政策，如今信贷已

出，也许税收政策会随后而至。如果仅止于提高交易成本，将是对改善住房条件的中产阶层的沉重打击，如果政府以持有环节的物业税的形式参予投资利润分配，则将对房地产市场造成重创。政府在房地产市场的职责是防范金融风险，提供保障型住房，目前的措施着眼于控制信贷风险，在人民币无法大幅升值到位的前提下，有另一些措施可以保障中低收入阶层的住房权利。首先，土地问题。在严格保护耕地与政府掌握土地所有权的前提下，将土地交易交给专业公司进行处置，政府退出土地交易市场一线交易员的身份，回归到监督者与公共产品提供者的角色，将大部分的土地收益用于廉租房的建设。由于利益区隔才能实行严格的监督，如此资金的使用效率将能得到改善。其次，信贷问题。对于房地产投资而言信贷绝非重点，但对于希望改善住房条件的中产阶级而言，房贷则是重中之重。那种认为信贷整顿力度不够房地产市场才烈火烹油的说法站不住脚，目前中国的房贷占20%左右，而东南亚金融危机爆发之前泰国房地产信贷是占到50%以上的，这表明一个现实，即房价节节蹿升房贷所起的作用并非如想像中那么大。金融机构逐利而行，国内外资金具有替代效应，房地产与股市泡沫一定程度上属“进口牛市”。目前内资银行在紧缩房贷的同时，外资银行则在酝酿实行优惠利率抢占房贷市场，而内资银行也在二次置业的具体解释上寻找突破点。另据统计，二次置业的人中，大部分首付比例达到40%以上。房贷对于真正的投资者不会构成威胁，一切取决于投资预期。要解决这一问题，让商业银行背负保障型贷款的包袱是重蹈市场与公共产品混为一谈的覆辙，政府完全可以区分商业银行与保障型金融机构，由商业银

行、资本市场解决商品房的融资，由保障型的金融机构解决中等收入阶层购房的低息贷款和廉租房建设的资金来源。同时拟议中的房地产信托基金等金融创新手段也应尽快推出，以弥补资金缺口。房贷新政的作用和提高交易税费作用的相似之处是对资金承受能力的筛选，最终胜出的是有多种融资渠道的房地产寡头与投资大户。要解决中低收入阶层的住房问题，土地与信贷的专业化与政府信用的支撑必不可少。

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](http://www.100test.com)