

骆伟雄：中国房地产价格逆市飙升的奥秘 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/481/2021_2022__E9_AA_86_E4_BC_9F_E9_9B_84_EF_c122_481059.htm 尽管国家一再采取宏观调控政策，但房产价格依然居高不下，而且逆市飙升。这其中的奥秘何在？如果这是市场经济规律使然、供求关系紧张所导致，这当然属于正常现象，政府也无须太紧张：房地产价格不会过分地脱离价值，市场本身就有自我调节的功能，最终会使价格围绕价值波动。现在的问题在于：房产价格的飞涨与房产空置率的上升相伴而生。最近北京市建委公布一项数据称，北京的房地产空置率接近60%。而另一方面，北京的房地产价格却一直居高不下。在这种情况下，越来越多的普通公民买不起房，或被迫耗大半生去供楼、做“房奴”，这无论如何不能说是正常的。这种状况发展下去，“龙颜大怒”事小，最可怕的是：有可能导致天怒人怨。难以想象：在绝大多数人买不起房的情况下，我们将怎么去建设“和谐社会”？不过，究竟高房价得以维持，是什么原因，这是需要我们冷静研究的。只有找出原因，才能对症下药。最近笔者因职业接触到的案件中，发现了房产价格逆市飙升的秘密：许多房产商故意放缓销售速度：宁愿不卖，决不降价。而对外却故意放出售楼的虚假信息：明明才卖了一两套，对外却宣称“只剩一两套了”，故意制造紧张局势。这是房地产销售商的惯用伎俩了。但这仅是房地产价格虚涨的表面因素。须知，囤积房地产，在市场经济条件下，是存在巨大的商业风险的，万一跌价乃至蹦盘，房地产商将会是血本无归。是什么因素使房地产商有足够的底气来囤积居奇？我

们知道：房地产开发商大部分资金是靠融资的，因此占用资金需要成本。占用时间越长，资金使用成本越高。这就意味着，房地产囤积时间越长，风险就越大。那么，房产没卖出，房地产商的资金周转怎么办？大家注意了！奥秘在什么地方？奥秘在这里：不少房产商利用按揭政策，进行虚假按揭，套取银行贷款！本来按揭是专门对消费者的一项特殊政策，但不少房产商借用大量身份证，签订虚假的按揭合同，套取大量的银行按揭贷款。读到这里，无须太高的智商，我们都可以知道房地产商的如意算盘了：他们囤积的楼盘，反正用的都是银行的钱。如果降价出售，房地产商的帐面上立即出现亏损，而囤积起来，让房地产价格无量空涨，至少可以保持帐面价值，从而保持帐面上的赢利。万一房地产跌价甚至崩盘，大不了将所有的房地产“还”给银行。银行对于房地产商借用大量身份证，签订虚假的按揭合同的情况，并不是一无所闻，但银行宁可睁一只眼闭一只眼：因为他们觉得：按揭贷款是银行中最为优良的业务之一，70%的抵押率足以抵御房地产价格30%的跌价风险。换言之，即使房地产价格大跌30%，银行仍可通过行使抵押权全部收回本息。然而，银行的认识是相当片面的。房产个人消费按揭贷款，独立地看或者就个案而言确实风险不大，但任由房地产价格无量虚涨，泡沫越吹越大，其系统风险则变得越来越大。理性地看：房地产不过是由一堆钢筋和水泥组成的，一旦崩盘，会变得一文不值！我们不得不在这里惊呼：中国楼市一旦崩盘，最大的受害者又是银行！因此，楼价的飙升，正在蕴藏着巨大的金融风险。国家果真要干预房地产市场，就得首先从查处虚假按揭合同入手。这一作法不是很难：只要对所有的

房地产按揭合同作一清理，对房地产合同的“买主”与其本人核对一下，就可以很快查清楚，按揭贷款到底有多大的虚假成份了。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