

房价的合成谬误与棘轮效应民众只有望楼兴叹 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

[https://www.100test.com/kao\\_ti2020/493/2021\\_2022\\_\\_E6\\_88\\_BF\\_E4\\_BB\\_B7\\_E7\\_9A\\_84\\_E5\\_c67\\_493346.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/493/2021_2022__E6_88_BF_E4_BB_B7_E7_9A_84_E5_c67_493346.htm) 今年上半年，国内房价涨幅惊人，一些地方甚至超过了50%！房价这种上涨速度，超过了许多居民收入可以承受的范围，许多人只有"望楼兴叹"。基于民生问题的考虑，政府加快了政策性住房的开发力度。市场化住房体系与政策性住房体系的分离，分散了公众的注意力，降低了人们对于房地产市场的极度关注。尽管如此，由于住房按揭比例等住房金融政策的收紧、房地产税收政策的强化以及公众预期的改变，楼市终于进入了一个成交低迷的"冬季"。在房地产市场步入"冬季"的时候，一些民众希望房价大跌，来实现自己的置业梦想。就个体而言，这种想法当然无可厚非，但如果社会寄希望于房价大跌来实现大部分民众的置业梦想，则无疑掉入了一个"合成谬误"的陷阱！"合成谬误"的要义在于，对个体而言正确的事情，对总体而言却未必正确。萨缪尔逊曾在其名著《经济学》中就此举例说：如果一个人获得更多货币，处境改善，这对他是件好事。而如果全社会每人都获得了更多货币，则对社会而言可能是件坏事。类似的例子还有：如果一个人踮起脚来可以看得更远，但若所有人都踮起脚来，大家却并不能看得更远。上述有关房价的"合成谬误"之所以出现，首先是因为，房地产行业具有极强的产业关联效应，一旦房地产市场萧条，钢铁、水泥、家具、建筑工程等许多行业都将随之不振。相关行业收入的下降，反过来又会进一步抑制购房的需求，那时即使房价低迷，他们也无法置业。其次，房地产市场具有很强的

金融特性，不仅开发商、购房者与银行信贷关系紧密，而且房地产还是其他信贷的主要抵押品之一，这些信贷都建立在房价稳定甚至上涨预期之上。一旦房价下跌，这些信贷就可能迅即面临严重的信用风险，导致银行坏帐急剧增加，金融危机随之出现。金融危机将因此导致货币供应极度收缩，流动性匮乏，进而导致经济萧条。近期美国的次级债危机即是一个典型案例。一旦抵押资产价值缩水，危机就会出现，并波及全局。"棘轮效应"是美国经济学家杜生贝利在相对收入假说中提出的核心概念，即指人们的消费习惯形成之后具有不可逆性，易于向上调整而难于向下调整，仿佛棘轮。尤其是在短期内消费是不可逆的，其习惯效应较大。这种习惯效应，使消费取决于相对收入，即相对于自己过去的高峰收入。司马光名言："由俭入奢易，由奢入俭难"，可作为该假说的通俗解释。之所以说房价已形成"棘轮效应"，是因为尽管房价上涨的各种负面影响很大，但一旦涨上去了，再跌下来，就将引发更加严重的经济问题。就整个经济体系而言，房价可以不涨，但绝对不能暴跌，否则就可能引发经济危机。用李嘉诚的话说就是：房价涨，不会死人，房价跌，就肯定死人！"两害相权取其轻。"基于上述分析，社会公众以及政府决策者的目标都应该是稳定房价，而不是希望房价暴涨暴跌。其实，在人民币升值预期的氛围中，要稳定房价并不容易。稳定房价必须稳定预期，包括稳定人民币升值预期。这种稳定预期还蕴含着后期政策威慑的因素，因此，作为最终杀手锏但并非万能的物业税不推出也许要比推出更具威慑力。利剑高悬要比落下更具威力。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)