

□ 施祖辉

## '97 中国房地产经济学术研讨会综述

由上海财经大学房地产经济研究中心主办的城市经济学科建设暨房地产经济学术研讨会于1997年12月在上海财经大学举行。上海财经大学、复旦大学、华东师范大学、北京大学、南开大学、上海社会科学院、上海市府发展研究中心等十多个重点大学及科研机构的专家、学者共40余人参加了这次会议。与会代表们就一些理论与实践问题各抒己见,讨论热烈;在达成诸多共识的同时,还就有关的“热点”及“敏感”问题提出了不少富有创见性的观点。

对于中国房地产业与整个国民经济发展的关系问题,大多数同志认为,房地产业的迅速崛起不仅是中国社会经济发展的必然趋势,而且又是推动国民经济持续、快速增长的重要因素之一。其理由是:第一,社会经济的现代化实际上就是人类社会的城市化发展。我国正处在城市化的加速发展阶段,为了适应整个社会的城市化发展要求,就必须对传统体制下的原有土地进行调整。这样,房地产业的发展也就成为必然。第二,我国经济体制转轨的要求与目的就是要建立一个完整而规范的市场体系,包括土地在内的各生产要素都要进入市场。而土地进入市场,其产业依托就是房地产业。第三,建筑业已被列为我国经济发展的五大支柱产业之一,而建筑业又是服务于房地产业的从属产业。因此,房地产业将成为我国的支柱产业已是不争的事实。第四,目前我国正处在既无经济热点又无消费热点的“真空”期,按国情,只有住宅业可能成为我国经济生活中的一个消费热点或增长点。关键是要处理好居民是否愿意买和是否买得起的问题,以及房地产业在其时空及功能位置上的总体结构问题。第五,国内外的规范研究与实证分析表明,房地产业的振兴能带动一系列相关产业的发展。这意味着房地产业的崛起与拓展不但能推动整个国民经济的持续、快速增长,而且还能为我国大量的过剩劳动力提供众多的就业机会,从而有利于社会经济的全面、健康发展。但少数同志认为,将房地产业作为我国国民经济的先导产业并笼统地提倡房地产业为新的经济增长点,可能会产生某种误解。其理由是:从理论上讲,房地产业的发展取决于第一、第二产业的发展 and 居民收入水平的提高程度。若一、二产业不发达,居民总体收入水平比较低,怎么会有房地产业优先发展的可能?过多地强调房地产业为国民经济的先导产业,容易引起因有限资源过于集中房地产业而制约其他产业的发展,影响整个国民经济的全局发展。从实践上看,房地产业成为中国新的经济增长点的条件也尚未成熟:首先是房地产体制改革不到位尤其是住房分配双轨制的存在严重阻碍了房地产业的进一步发展;其次是在近6万亿元庞大的城乡居民储蓄存款中实际可用于购房的份额并不如人们原来所估计的那样多。

关于如何使目前的房地产业迅速走出困境并使之能在中国新一轮经济周期中有所作为的问题,与会者们的观点概括如下:第一,当前房地产经济运行中所存在的生产领域资金短缺、流通领域阻塞不畅、消费领域有效需求不足的情况,主要是由新旧住房制度并存和房地产金融制

度不配套这两大制度性矛盾所致。其治理办法可从以下几方面着手：一是要彻底终止住房原有的福利分配制度，加快住宅分配的货币化进程；二是要扩大抵押贷款的规模和范围、改变公积金原有的使用方式（将改向后的公积金搞住房次级市场）、加快房地产业的证券化步伐；三是要将“三降一让”政策（政府降税、费，银行降息，企业让利）真正落实到实处，并以此来吸引广大消费者进入市场；四是要优先启动三级市场的发展，这是整个房地产市场得以良性循环的关键与基础。第二，房地产业之所以不景气，市场之所以迟迟未能全面启动，可以从供需两方面来寻找根源及有关的对策措施：从供给方面看，没有处理好规划研究与土地批租之间的关系，往往是先批租后规划或是规划不能“管住”批租。由此形成规划龙头抓不住、土地批租大失控的不正常格局。其深层原因是各级政府的利益驱动：即政债欲→项目欲→资金欲→批租欲→各地（或区县）“龙头放水”。对此，必须通过深化房地产管理体制的改革来加以解决，特别是要通过建立和实行垂直领导管理体制的办法来有效调控房地产市场的供给。从需求方面看，尽管中国的房地产业尤其是住宅业的发展具有相当大的潜力，但要将潜在需求变为现实的有效需求尚需时日。这里面涉及的社会经济因素有制度、消费对象及其收入水平、物价水平和房价、税率和市场利率等多种变量，其中制度、消费对象及其收入水平是关键。这就要求我们在做好制度安排与设计的同时还必须科学地确定出居民收入与房价的合理比例及其相应的变动关系。第三，要使房地产业尽快走出困境并有所作为，除了必须有坚实的经济基础的支持和完善的金融制度的配套外，最重要的一点还在于：不仅要使房地产（住宅）发展成一个消费的热点，而且还要将其培育成一个投资的热点；消费热点即便形成也难以持久，唯有投资热点才具有较持久的生命力并能形成一定规模的“气候”。第四，必须从可持续发展的制高点来统观全局，才能促进和保持房地产业的全面、健康发展并使之能在新形势下发挥更大的作用。

对于房地产开发和房地产市场规范化问题的讨论，有关的意见归纳如下：第一，从房地产经济运行中直接和间接参与者的行为来看，必须从政府、企业和个人三个层面上来考虑与研究所谓的行为主体的不规范问题。首先是政府行为的不规范。政府在房地产市场运作中扮演着利益和调控的双重角色，这种既当运动员又当裁判员的不规范机制，势必造就政府只注重其利益角色而不注重其调控角色的价值取向，并由此衍生出政绩饥饿症、寻租、低效率等诸多无序现象。其次是企业开发和交易行为的不规范以及个人交易行为的不规范。针对上述情况，应该从法律、制度和管理等多方面的综合治理来规范各参与主体的行为，尤其是要通过法律、制度等手段来明确界定政府在房地产市场运作中的职责范围，进而根除行政干预和政出多门的弊端。第二，从房地产经济运行中的产权关系来看，应该从政治体制改革的高度来把握因制度缺陷和产权关系不明确所造成的各种不规范现象的分析与研究，从根本上解决竞争、效率、风险的无序化问题和来自各方面的所谓的外部不经济问题。

对于房地产业与金融危机究竟有何关系的问题，各与会者一致认为，虽然日本以前的泡沫经济、美国历史上的大萧条以及当今东南亚的金融风波都或多或少地与房地产积压有关，但这仅仅是表面现象，并非问题的实质。从已有的经验与规律看，凡是经济基础良好、企业制度健全、金融体制完善的国家或地区，抗金融风险的能力就比较强；反之，则比较弱。由此可见，房地产业与金融危机并不存在必然的联系。但我们却可以从中得到两个颇有价值的启示：一是房地产经济的发展必须具备稳定而良好的宏、微观经济基础与条件；二是国有企业的深化改革是中国房地产业进一步发展的必要前提。

（作者系上海财经大学财经研究所副研究员，单位邮编为 200433）