

# 保障房供应可以使商品房需求降低

## 超声波

Ultrasonic Wave

□时事评论员 刘洪波

遏制房价过快上涨,是近期经济领域的一个热点,也是社会关注的一个焦点。出台了办法,力度可以说是空前的,主要是抑制“炒房”,控制按揭贷款。抑制“炒房”,就是抑制需求。“炒房”这个说法,很容易把问题定义到“投机”上去,而投机恰恰又被人们赋予了社会学的意义。不过,以市场眼光来看,投机也好,投资也好,不是需要特别区分的事情。

房子价格高,人所共见。问题是需求太旺盛,还是供应太紧张,却几乎未见人研究。按正常的市场机理,一种东西价格高,总是需求和供应不匹配,而解决不匹配的问题,也是用市场的办法才最有效率。

房子不同于一般商品,总体来说,它是有保值能力的。因此,买房子可以作为个人或家庭的投资,在这个意义上,买房与买金条是差不多的意思,“炒房”与炒股票、买基金、“轧金子”也是差不多的意思。中国的城市化远未完成,住进城市将是长期的进程,这大概是房价高企的基本原因。

当然,炒房大多依靠贷款,这与炒股票并不一样。不过,对银行来讲,它宁愿给人贷款买房子,不会给人贷款买股票,因为房子本身可以作为抵押,非常保险,而

作为实现美好生活的房子,应该每个人自己去争取;作为生活必需品的房子,政府有很大的责任要投入。简单说,商品房要靠市场来定价,保障房要靠政府来供应。

股票,亏了怎么办呢?

炒房者将资本投入房市,还应促使我们去思考是否为资本投向提供了足够的渠道。资本无非逐利而行,如果大家有钱都去买房,而不投向别的方面,一方面原因是房市的生利能力太强,另一方面可能是其它品种生利能力太差,也可能有些品种资本进入还门槛太高。

平均利润率过高,房地产市场就会吸聚太多钱。物以稀为贵,只有造出更多房子,才能降低平均利润水平。为什么不造出更多的房子来呢?众所周知,房地产市场有多个开发商,这是直接面对买房者的;而众多的开发商,只有一个土地供应者,那就是土地拍卖中心。按一般规律,市场上有多个供应商,利于价格平稳,市场上只有唯一的供应商,将使价格被控制。就是说,房地产市场中,土地可能是一个决定性因素,它使得市场上无法供应更多的房子,而地价成了抬高房价的最重要因素。

说到地价,这就牵涉到地方政府。地方政府乐于征地卖地,当然是“经营城市”,获得巨大收益。这背后是否又有动力机制,这可能要看如果不卖地,地方政府是否会缺乏正常运转的财力。这涉及到财政平衡,与很多方面相联,包括财源分配的问题,包括财源流向的问题,等等。

房地产市场比较复杂,要放到

整个市场体系和政府运行体系中去。还有一个方面,是房子的属性。房子是一种商品,也是一种民生必需品。作为一种商品,房子是供消费的,是满足人的美好生活的;而作为一种生活必需品,房子是要“居者有其屋”的。这两种功能的房子,不是一回事。作为实现美好生活的房子,应该每个人自己去争取;作为生活必需品的房子,政府有很大的责任要投入。简单说,商品房要靠市场来定价,保障房要靠政府来供应。

人能够根据自己的实际情况来选择生活,而且保障房供应可以使商品房需求降低,这也是降低商品房价格的一种途径。现在的一个问题是,保障房供应不足,商品房成为人们唯一的选择,这样,作为必需品的房子与作为美好生活的房子就混在一起。

遏制房价上升过快,这是有必要的,但办法还是要多想,例如,拓宽个人资本投向,例如增加商品房供给,例如改善土地供应状况,尤其重要的是加快保障房建设。现在,保障房建设主要是经济适用房,这可能是一个偏向,因为经济适用房是“保障康居”,而非“保障基本需求”,谁获得房子,相当于获得政府几十万元的福利,这就像福利分房会导致永远无法满足需求一样,而且容易产生腐败。

换一种思路,把经济适用房变成廉租房,不仅可以满足更多人的基本需求,有利于实现“居者有其屋”,而且因为基本需求的满足,可以使人避免在居无片瓦和幸福生活的两个极端之间去选择,商品房需求将会趋缓。

房地产价格需要多种办法来治理,减缓需求和增加供应也牵涉到多个方面。房地产是否绑架了经济?一定意义上讲就是这样,一方面要看到这里面的泡沫危险,一方面也要看到任何一个国家在迅速城市化的过程中都存在着房地产的高潮,而且这个阶段的房地产市场确实成为影响经济发展的重要因素。

当我们谈论“居者有其屋”时,涉及的是民生权利,政府应当致力于保障基本需求;当我们谈论商品房价格的时候,涉及的是美好生活,这应当由每个人来争取。房地产价格太离谱,这是现实,但如果保障房建设更加有效,则房地产价格不会太离谱。如果需求是刚性的,必需品供给与奢侈品市场是不分的,那么事情就比较难办。

刘洪波  
(著名评论家 资深媒体人)



(上周星期柒新闻周刊封面)

## 名嘴同期声

Simultaneous Comments  
by Celebrities

白岩松新闻(七)



“我们自信的背后,有萨翁很重要的推动力。”  
——4月21日,国际奥委会前主席萨马兰奇去世,白岩松称一个“翁”字体现了中国人与他特殊的情感。

孟非零距离



“我非常赞同把国民幸福感指数作为考核官员的硬性指标,但我不赞成这个数据由官方进行统计,因为你很可能被‘幸福’了。”  
——孟非认为国民的幸福指数应该由具有相当社会公信力的第三方进行独立调查并公布。

东升东升工作室



“面对房价,白领也会自然降成蓝领、灰领甚至是黑领的,除非他是非常有钱的大老板。”  
——东升对南京房产部门的“南京房价平稳”的判断,感到吃惊和失望。

吴晓平听我韶韶



“政府如果成心要把公务员过热的现象打压下去,分分钟的事,比如让公务员降薪。”  
——老吴看问题解决问题的逻辑非常朴素,所以让老百姓喜欢。



伍皓被“五毛”砸了

“我们的社会确实需要一些宣泄机制,这个非常重要。”

——4月22日云南省委宣传部副部长伍皓被“五毛”给砸了,23日下午,伍皓大方回应了“扔钱门”,并与扔钱者相约28日晚后海面谈。

## 一个人也该全力去救

——回应《公众质疑政府救援坠井工人不力》(4月18日柒周刊A7版)

19岁工人小孙坠井12天未获救丧生的公共事件,虽只关系到一个人的生与死,但政府有没有尽到全力,公众有权提出质疑。南京拥有这么多的高校和科

研机构及专家,为什么就找不到更有效的施救方案?政府在主导此次救援行动上,是有缺陷和不周的地方。而公众的质疑则体现了社会的进步。(南京 陈红)

## 应对网络舆情的重“对”轻“应”

——回应《应对网络舆情不仅仅是危机公关》(4月18日柒周刊A3版)

面对网络舆情,地方政府应对的通病是往往不是注重“应”,怎样呼应民意、尊重民意、体察民情、关心民生,而是千方百计在“对”字上做文章,想

方设法寻求对付网民和公众情绪,以种种借口和托词掩盖网络揭露的地方丑闻,以开脱自身责任,忽悠百姓。(大丰 钱扣荣)

## 不说谎也能出名

——回应《马诺!马诺!“娜拉出走”之后》(4月18日柒周刊A11版)

一句“更喜欢坐在宝马里边哭”,让马诺一夜之间红遍网络,她出名了。有人说马诺“表演”、作秀、势利,但我却说她真诚,因为她说的是实话。她以自己的表

现,有力回击了一些媒体前段时间关于“中国的教育体制导致中国人爱说谎”的不实报道。同时也给我们一个启示,有时候,不说谎也能出名。(无锡 昌举)

## 火山灰是什么炼成的

——回应《世界头顶上的火山灰》(4月18日 柒周刊B16版)

最近,冰岛火山灰让世界不得安宁,中国气象局的领导表示不排除传输到亚洲,至于什么样的影响,需要长期关注。而一条“冰岛火山灰化身酸雨被淋到后

患皮肤癌”的传言,更让人惴惴不安。我们希望得到有关部门的澄清。而在没有得出科学依据之前,适当做些预防,也并非什么坏事。(盱眙 都梁利)

## 直接引语

Voice and Opinion

“这是国家机密,我没有义务告诉你。”

——郑州市经济技术开发区官员如是回应媒体对该开发区违法占地建陵园一事的质疑。

“请大家不要把福荣变成一个烈士或一个完美的人。”

——香港遇难义工黄福荣的姐姐黄月秀对记者表示,大多数人在当时当刻也会奋不顾身,尝试帮忙救人。

“现在大学生自杀很正常。”

——北科大女生陈蕾跳楼身亡,其父陈小平对记者转述院长王立对此事的看法。

“其实并没有影响,而且我们还有部分人都是全款购房,所以并不紧张。”

——温州炒房团的领军人物吴昊表示,楼市新政对他们影响不大。

“坚决禁止领导干部插手干预工程招投标,决不能让土地成为权钱交易的‘松紧带’。”

——天津市委副书记、市长黄兴国日前在天津市政府第三次廉政工作会议上说,住房建设直接关系到老百姓的切身利益,必须严格执行土地交易制度,规范土地公开出让行为。

“我们与他们(奥巴马政府)的战争已经打响。”

——百名荷枪实弹的美国民众4月19日来到美国福特亨特国家公园举行集会,抗议美国总统奥巴马实施的救市方案和医改方案违反“宪法原则”。

“你们会在本月底或下月初前看到制裁方案出炉。”

——美国副总统拜登称联合国即将制裁伊朗。

“自由市场并不意味着为所欲为。”

——美国总统奥巴马22日在纽约阐述其金融改革方案的基本原则,并再次敦促华尔街支持并进行改革。

“转基因鸡内导致男性同性恋和谢顶。”

——玻利维亚总统莫拉莱斯在“非政府组织气候变化大会”论坛上呼吁采取措施,不然,50年后全世界人都是秃子。



## 读者来信

Letters to the Editor

欢迎读者来稿,发表您的看法和对《星期柒新闻周刊》的阅读反馈,200字以内优先发表,稿酬从优。

E-mail:njmengqiu@163.com