



一本郑经
郑作时(国内著名财经作家)

取消房产限购这张「粮票」，是否应该？

在某种意义上说，房产限购在当下的中国，就是张粮票。

四十岁以上的中年人，在他们的少年时代，都经历过粮票。那时候哪怕吃碗馄饨，粮票也是必须的。背后的原因是，一直到上世纪80年代中期之后，国内的粮食供应才达到充裕的程度，粮票才被废除。

从“限制供应”这个点上来说，房产的限购政策，与粮票是完全对应的。由于国内的人口向大中城市转移，城市地块上供应不了那么多商品房，所以每家每户限购两套以内的房子，面积也有限制，这就是相当一段时间之内的房产限购政策的实质。

不过，由于现在的信息产业发达了，限制也就不需要“粮票”这样一个具体标志了。粮票是个物，政府得先发下来，大家才能流通使用，而且各家各户还可以互助有无。比如贾家有四口人，可都是女的，吃不了粮票定量那么多；而丁家只有三个人，可除了老爹就是三个青春期的儿子，那么只要两家是邻居，我们可以肯定地看到贾家与丁家的关系不错，而且贾家会给丁家一些粮票。而现在的房产限购政策可严格多了，消费者要买房，必然要经过贷款、确权登记、过房等环节，政府把互联网一连上，每个环节都卡住，谁也别想蒙过去。互助也没办法互助。

不过，与粮票一样，任何限购政策，其实都是招人反感的。因为市场经济的基本原则就是自由交易，价格是市场选择消费者的门槛，限购条件一出现，其实就是政府用类似于人头数和户籍数这样的条件，代替市场选择消费者。这么一选择，消费者不高兴，因为限制了他的自由，而卖房的开发商当然更不高兴，因为没了消费者，他们的利润从哪里来？所以原来的“国几条”一出台的时候，作者就跟朋友说过：“未来房产政策要有变化，第一个被取消的，一定是限购政策。”

果然，现在在东南沿海地区，很多城市已经开始取消和酝酿取消限购政策了。本周出现的是温州，本报的编辑们之前还观察到，江苏盐城早就已经悄悄取消了限购政策，而之后肯定还有一系列的城市会取消这个政策。

为什么会有城市酝酿取消这个政策？结论是没必要。我们回到真实的80年代的粮票上来看，会看得更为清楚。

粮票是必须的。因为粮票的背后是粮食，如果在全国的范围内粮食不够，而市场一旦通过价格门槛来选择消费者，那么富人多吃的背后，穷人就得饿死。当然，有人会说，那不可以进口粮食吗？年纪更大一些的人会告诉年轻人，还真不行，因为新中国建国初期，美国专门针对中国成立了巴统组织，就是要限制一切对中国的出口，那时候中国政府拿着钱也很难买粮。

但房产热潮的背后，是人口向城市迁移的浪潮。因此房产价格上升，其实是城市为移民设置的门槛。而政府之所以要在城市限购房产，是看到了城市原住民改善住房条件的困难，从而造就了民怨沸腾的状态。在平衡之下，所以开始采取了房产限购的政策。而类似的政策，除了限购之外还有好多。

不少经济学家已经指出，其实到了2013年，国内的房地产市场已经开始迈过了高度供不应求的时期，已经开始走向供求平衡状态。据官方统计，经过十年的大规模建设，国内的正规房屋竣工总面积存量已经达到234亿平方米，另有小产权房等多样化的房屋60亿平方米，以7亿城镇人口这样一个数量计算，人均住房面积已经可以达到30-40平米的水平。

当然，这好像与我们的现实生活体验不太一样。因为相当一部分大城市，房价还在涨。买房还是困难。

实际上，这里面就是结构性问题了。我们已经在前面的专栏里说过，其实人口向城市转移的浪潮，在不同规模的城市里是不一样的。大城市的工作机会多，收入高，所以人口转移的数量就多。而中小城市，这个浪潮数量就会小。而就当下而言，另有一部分炒房者夹杂在购房人当中，使得需求有泡沫的成分在。所以大城市的房价回落，是一个非常复杂的过程。

而因此我们可以看得很清楚，温州的政府为什么要取消房产限购，一方面是大家都不喜欢，二则是没必要——前段时间温州房价被腰斩的案例频频，说明这个地城市的供需已经平衡，泡沫正在破裂。所以政府把限购这个“粮票”，给拿掉了。

从这里，我们可以看得很清楚，政府控制经济，其实也没把房价干预下去多少。而真正供求平衡，房价自然会下去。所以作为消费者，我们希望更多的限购被取消才好。至于开发商们又借此说政府要扶持地产了，那就是卖房的借口，他们着急着呢。

声音

都市快报：2009年开始，温州房地产业火爆，价格被一再推涨，甚至有楼盘每平方米均价被推至10万元，这是非常夸张的。在这样暴热的市场下，当地的最严限购令自然应运而生。但从去年下半年开始至今年上半年，温州房产交易已经处于平稳状态，房价也逐步趋向合理，这条温州版最严限购令也就自然到了可以取消的时间。

中新网：全国房地产商会理事、江浙沪房管局联谊会副理事长李骁认为，温州当地的房地产调控政策在国务院政策范围内进行“微调”是一种积极的表现，没有突破国务院“限购令”的底线，便不能称之为“救市”。

证券时报：温州住建委人士称，日前，国务院提出“促进房地产市场平稳健康发展”的新要求，为了不让民间认为房产限购政策已经取消，于是，选取目前这个时间点作为重新解读国务院房产政策的契机。

每日经济新闻：温州限购政策调整的背后，是房价的持续走低以及库存的居高不下。7月18日，国家统计局发布6月份70个大中城市住宅销售价格变动情况，新建商品住宅(不含保障性住房)价格唯独温州下跌，这也是从2011年9月开始，温州的新建商品住宅价格指数连续第22个月下降，成为全国楼市的“另类风景”。

经济热词

C 辞职应对

新西兰乳业巨头恒天然在周三表示，其新西兰乳制品部董事总经理加里·罗马诺(Gary Romano)辞职，立即生效。在此之前，恒天然集团发布报告，称新西兰某工厂在2012年5月生产的三批浓缩乳清蛋白粉中检出肉毒杆菌，影响包括3个中国企业在内的8家客户。集团迅速召回全球范围内的受污染产品并发起调查。

H 坏账蔓延

人民银行公布的《2013年第二季度支付体系运行总体情况》显示，银行不良贷款的发源地正逐渐由公司信贷蔓延至以信用卡为代表的个人信贷领域。截至二季度末，信用卡逾期半年未偿信贷总额196.21亿元。

K 空地联运

8月13日下午，上海铁路局和春秋航空宣布携手，在苏州、杭州、无锡、常州、嘉兴五座城市率先开通空铁快线，春秋航空是国内首个实现空铁联运网上直销的航空公司。9月份还将陆续开通昆山、宁波、义乌、镇江等华东10座城市。乘客只要登录春秋航空网站，点击“空铁快线”，输入出发地和目的地，网络会自动形成一条铁路和飞机组合的路线。

S 奢侈亚洲

经济学家智库(EIU)13日在上海发布报告称，当下亚洲已占据全球奢侈品市场1/3的份额，而今后十年，来自亚洲市场的收入更将占到全球奢侈品市场收入的50%至60%。城市居民收入大幅上涨的中国将主导未来的奢侈品市场。

Y 洋车待查

中国汽车流通协会(下称汽车流通协会)行业发展部副秘书长罗磊8月14日对财新记者表示，汽车流通协会正在收集各品牌汽车海外以及国内市场的售价等相关数据。收集完成后将向发改委、商务部、国家工商总局等相关部门反馈，上述相关部门将根据这些信息决定是否对进口汽车进行价格垄断调查。

微观点

我国人口红利消失的论调不全面

@屈宏斌(汇丰大中华区首席经济学家、董事总经理)

我国人口红利消失的论调是基于对人口红利的片面理解。它不仅指劳动年龄人口占比的上升，还应包括(1)劳动力教育程度等人力资本的积累(2)劳动力资源行业配置的优化。劳动力占比今后的确会逐步下降，但人力资本积累则会加速。更重要的是进城务工人员市民化会促进更多的劳动人转移至生产率较高的产业。

压房价政策抵不过推房价的土地财政制度

@方绍伟(旅美独立学者，芝加哥制度经济研究中心创办人)

地方政府看的是自己的利益优势，地方私企看的是自己的个人优势，根本不是居次要位置的地方要素禀赋，所谓“六个具体步骤”的“新结构经济学”完全是黑板经济学，地方主体比谁都知道如何穷尽自己信息来源。政策不是问题，制度才是问题；压房价的政策就抵不过推房价的土地财政制度。

解决财政收支矛盾不能全指望增收

@刘尚希(财政部财政科学研究所副所长)

从7月份的数据来看，全国财政收入增长有所回升，这也显示出经济增长有企稳的迹象。但财政形势依然严峻，需要进一步做好政府过紧日子各种准备。面对当前突出的财政收支矛盾，政府的重心应当转向支出方面，如何花好钱，而不能把心思主要放在收入方面，千方百计去增收。若是这样，可能加重企业负担。

(以上观点摘自新浪微博，标题为编辑加注。) 整理/现代快报记者 吕珂 杨坤 刘果