

[编者按]

面对街头巷尾对政府救市的质疑,杭州市委书记王国平 22 日表示,“救楼市”不是为了救房地产企业,而是为了救经济、救银行、救百姓。一旦楼市大跌,最终受害的是老百姓。王国平的话立即引起各方关注,媒体有关评论蜂起,现摘选若干以飨读者。

地方与中央部委的“救市”证明:在中国经济增长放缓的新形势下,全面“救市”刺激内需已是板上钉钉。“救市”的目的有两重:直接目的和终极目的。第一重是直接目的,显而易见就是提升潜在购房者信心、刺激潜在购房者需求,进而活跃市场、拉动内需,以楼市经济的诸多产业促进经济增长、保证国家整体经济的平稳。目前各地政

## 要让人相信:救市是“救民”不是“救商”

府陆续出台的诸多楼市优惠措施,包括税费的降低、信贷额度的提高、房产交易税的降低,甚至直接的财政补贴。直接目的都是为了实现房地产市场的活跃,以此保证相关产业的发展、税收增长等整体经济的稳步前行。

由于直接目的很容易激化消费者当下普遍的社会心理——近年匪夷所思的高房价导致消费者对房地产行业产生普遍的“仇视”心理——所以,一系列的“救市”往往被舆论解读为“救开发商”,从而广受质疑,并出现“利好措施不断,交易依然低迷”的楼市“北风效应”,以致杭州市委书记王国平于 22 日公开释疑:“救楼市”不是为了救房地产企业,而是为了救经济、救银行、救百姓。这是当下“救市”政策所遭遇的尴尬:“救市”是硬币的两面,在对

百姓释放利好、关照民生的同时,客观上也会对房地产企业有一定“救助”,然而公众却普遍下意识地想到后者,而对前者百思不得其解。如此厚此薄彼为哪般?

问题的关键在于“救市”的终极目的。“救市”的主导者往往是政府,对象往往是市场主体,而基于经济学、政治学的原理和社会正义理论,政府任何政策、行为的终极指向都是民众的利益。如果这种逻辑有所偏差,那么势必会引发民众对某种政策的误解和猜疑,当下很多地方的“救市”就是显例。中国的房地产业真正发展不过十余年时间,其间历程一波三折,尤以近年来房价的狂飙突进为忧。为此,从 2005 年开始,中央政府就开始一场拨乱反正的“救市”,从 2005 年的“国八条”、2006 年的“国六条”、

“国十五条”到 2007 年的“24 号文”“39 号令”等,无不针对全国房地产行业的诸多弊病和过快增长的房价,无不指向普通消费者的民生利益。而一系列令人眼花缭乱的楼市政策,却依然挡不住 2007 年中国楼价的井喷,终于,盛极而衰,浮华过后却是一地鸡毛。

究其原因,固然有热钱涌入、投机疯狂,但根本上却是不少地方政府对房地产行业监管乏力、政策落实打折的结果。去年中国楼市上演疯狂一页:司空见惯的捂盘惜售,层出不穷的价格猫腻、真真假假的信息混乱,越拉越大的房价收入比、比比皆是投机……无论政策多好,一旦无法落实,民生所盼难以实现,只能令社会陷入一种猜疑和迷惑的心理泥淖中:“救市”是“救商”不是“救民生”!

在刚结束的国务院常务会议,中央提出“救市三原则”:加大保障性住房建设规模,降低住房交易税费,支持居民购房。这清晰表明“救市”的方向必须是“救民生”,而非“救开发商、支持高房价”。“救市”最重要的就是给消费者信心,由此必须让民众和开发商都相信:民生福祉才是政府“救市”的终极目的,开发商的正常谋利须建立在与整体市场、环境相适应的基础上。

房地产大鳄冯仑曾就“楼价疯涨”讲过一个故事:在走访历史名城布拉格时,惊讶于千年古城原貌竟保持完好,当地导游一语道破天机:因为布拉格善于投降。面对一个十多年来价格只涨不跌的行业,房地产企业也当反思:一个不善于向市场妥协的企业,能长久笑傲市场经济吗?(马九器 来源:华商报)

## 房价大跌百姓受害 那房价大涨呢

仅仅看到“房价大跌的最终受害者是百姓”是不够的,他更应该看到“房价大涨的最终受害者也是百姓”。官员对于“房价大跌”的危机意识,应该在房价尚未大涨之前,而不是大涨之后。

近日,杭州市出台 24 条“房地产新政”,在社会上引起很大反响,街头巷尾、传媒网络都在讨论,政府要不要“救楼市”?政府“救楼市”对百姓究竟是好还是不好?

救楼市不是要救高房价——政府一面在全力救楼市,另一面也在不停地发布着这样的“安民告示”。但杭州市委书记王国平的一番“回应”表明:至少在杭州,政府出台救市政策是直指房价的,因为“房价大跌的最终受害者是百姓”,所以政府必须保房价。至于怎样算“房价大跌”,怎样算“房价稳定”,怎样又算“高房价”,“解释权”全部掌握在政府手里,公众大概是无权置喙的。

必须承认,“房价大跌的最终受害者是百姓”这样的阐述,在当前语境下至少是理论正确的。是的,房地产业与 50 多个行业相关,房价大跌必然牵一发而动全身,进而带来银行破产、资产缩水、失业增加等一系列风险。特别是,“一旦杭州楼市大落,房价大跌,土地市场必将进入不景气周期,政府土地出让收益会大幅减少,相应的城市建设、城市管理和民生保障资金也会大幅减少,最终受害的还是老百姓。”

我们不知道一向在用途上十分混乱且讳莫如深的“土地财政”,是否确实承担着“民生保障”之类的公共财政重任;不过杭州的马路三年一大修两年一小修倒是看得见的,虽然公众对此并不怎么待见。问题是,杭州房价现在真的已经“大跌”了吗?除了交易量下降之外,10 月 20 日国家统计局的数据可是显示包括杭州在内的 70 个城市住房价格仍在上涨啊。交易量下降房价不降,真的“很市场很可怜”吗?为什么只看到政府在叫喊救市,却一点看不见开发商的救市之举呢?

退一步,即使房价现在确实已经处在大跌前夜,急需政府来救。可是,政府自信真的能救得了吗?市场规律告诉我们,只涨不跌的价格是不存在的,唯有上下波动才是最稳定的。现在的房价已如离弦之箭般猛射出去,真能脱离地心引力飞向永恒的高位吗?要挽救一个吹得过大大的泡泡,唯一的办法就是适当地放气。在我看来,稳步降价相比保持高位,才是真正的救市。

换句话说,官员仅仅看到“房价大跌的最终受害者是百姓”是不够的,他更应该看到“房价大涨的最终受害者也是百姓”,他还应该看到“正是曾经的房价大涨最终导致了未来的房价大跌”。房价大跌几乎没有真正意义上的受益者,但房价大涨的受益者和受害者却是泾渭分明的。官员对于“房价大跌”的危机意识,应该在房价尚未大涨之前,而不是房价已然大涨之后。否则,谁能说“房价大跌的最终受害者是百姓”这样的言论,不是受益者的一种“绑架战术”呢?

(盛翔 来源:信息时报)

## 房价大跌受害的是百姓?

王书记的这番话让人听着不是滋味。首先,它在逻辑上颇令人迷惑,房价猛涨时百姓不是受益者,而是付出了真金白银,成为“房奴”;现在房价要下跌了,按王书记的说法老百姓也会成为受害者。那么无论房价上涨、下跌,百姓都只有“受害”的份儿?我想问问王书记,房价到底要处于一个什么样的姿态,百姓才能成为受益者呢?

房价上涨时百姓是直接的受损一方,房价下跌时,按照王书记所说的路径,政府收入大幅减少,而后百姓“受害”,这时百姓是间接的“受害”。作为一个产业,横竖都让百姓“受害”,说明什么呢?说明房产这个行业是违背经济发展规律的。另一方面也说明,一些地方政府把房地产作为支柱性产业存在失误,地

方财政收入太依靠土地出让金,以至于无法承受必然的市场波动,最后不得不让百姓来埋单。

这个产业没有得到理性规划和健康发展,政府应当承担很大的责任,政府官员应当愧对百姓。但从王书记的话中没有看到这种愧疚,而是一种近似要挟的态度,听着感觉实在有些刺耳。

王书记怎么就没有分析一下,在房价迅猛“飞天”的过程中,谁“受害”了呢?谁需要“救”了呢?现在,房产市场的供求关系发生了悄然变化,很多无房者盼望房价下跌到合理价位来解决自己的住房问题,可是王书记说房价不能大跌,这实际上是救百姓,还是救土地财政和救房地产商呢?

所以,不管王书记怎么解释杭州的房产新政,不管表白

的是在救谁,客观的事实将会说明一切。《杭州市委书记称房价大跌最终受害的是百姓》新闻后面有 2068 条跟贴,网站只显示 723 条,显示的网民意见中几乎一致对王书记的观点持不同意见或者是相反的看法。在一个已经有 319820 人参加的网络调查中,认为政府救市地产商获益最大的占 84.8%,预期最近两年房价走势下跌的占 73.11%,可见百姓有自己的看法。

现在我们的楼市不是有泡沫的问题,而是在泡沫破灭的过程中怎么样把对老百姓的伤害降到最小,所以王书记说房价不能大跌,其本意可能是要让房价小跌,慢慢跌,也就是房价“软着陆”。

姑且这么理解吧。(来源:郑州晚报)

## 政府救市 没必要“绑架”百姓的感受

这不解释不要紧,一解释反而激起了老百姓愤懑的情绪。从常识来看,王书记的表态也不可能被百姓认可。对于现阶段中国绝大多数老百姓而言,能买套房子就很不容易了。买房子都是用来自住的,自住房的资产升降和市值关系不大。就算房价涨了,自己住的房子升值了,卖了它依然买不起涨得更高的新房啊。房价下跌,真正受损的是那些拥有多套住房、炒房卖房的人,而当初房价疯狂飙升与他们的推动也不无关系,这个时候让他们吃点苦头完全说得过去。楼市真正合理下降到理性的价位,这才是中国老百姓所期待的。

放在更宏观的角度看,老百姓的期待可能过于“利己”。因为救市当然关乎每个国民的经济命运。但是在救市过程中,个人利益和国家利益有所冲突也是无可避免不需回避的。尽管许多地方政府在出台的救市政策中给了购房者一定补贴,但是政

府补贴的那点儿钱与房价下降带给百姓的优惠相比,微不足道。如果你仔细分析各地政府出台的救市政策,不难发现,救市就是在救土地,最明显的莫过于石家庄市政府的救市“20 条”,给开发商一个强烈信号,鼓励开发商进入本市土地一级开发领域,减轻政府土地储备中心的一级开发压力。所以,救市最直接的第一受益人是政府。

先国家利益再个人利益,请相信老百姓有这样的觉悟。只是,我们需要一个更诚实的政府体谅老百姓的感受。老百姓不懂那么多经济常识,国家的经济命脉他们把握不了,但是他们能够感知经济冷暖带给他们的影响。所以,救市归救市,但是最好不要“绑架”老百姓的切身感受,“房价下跌最受伤的是百姓”,诸如此类的安抚越少越好。承认救市就是救政府,承认房价下跌最受伤的是政府,天塌不下来。(陈方 南方都市报)

## 如何保证救楼市不是救房价

22 日晚财政部发布的楼市调控举措,“有行动,有表态,有措施”,被媒体解读为中央救楼市“组合拳”的出手。

金融危机当前,有观点认为,因为找不到第二个强力拉动内需的增长点,救楼市被看成是“众望所归”的迫不得已的选择。还有观点认为,金融危机当前,目前最迫切的任务是如何使整体经济渡过难关,对已患“慢性病”的楼市,不妨暂缓治疗。

凡此种种的观点都表明,当前中央救楼市“组合拳”的出手,及时而必要。此次政策调整旨在“降低居民购房成本,活跃房地产市场,保持经济平稳增长”的格局设置,也表明“组合拳”的民生指向。但问题是,在房价并没有理性回归的当前,如何保证中央救楼市“组合拳”和地方政府的救楼市措施,是为“救交易量”,而不是为“救房价”呢?

其实,这个问题并不吊诡。此前的数据一再表明,当前全国范围内房地产市场存在的问题,是房价涨幅下跌和交易量下降,并没有呈现真正意义上的“萧条”。

但同样的问题到了有些地方政府那里,看法却不尽相同。比如,针对公众对杭州市日前出台的 24 条“房地产新政”的种种议论,杭州市委书记王国平 22 日“回应”说:“救楼市”不是为了救房地产企业,而是为了救

经济、救银行、救百姓。并称“房价大跌最终受害者是百姓”。此言固然充满了浓浓的忧患意识,但我们不禁要问:类似的观点,会不会成为有些地方政府及其官员坚持“救楼市就是救房价”观点的借口呢?

因此,在当前情况下,思考如何保证此次中央救楼市“组合拳”及其后继政策不偏离民生指向、如何保证各级地方政府救楼市而不是救房价这样的问题,显得迫切而必要。

原因很简单,对当前的楼市而言,消费者持有浓烈观望情绪的重要原因之一,就是房价的依然高企,救房价只能导致观望情绪的继续蔓延。同时,此次救楼市“组合拳”还有待后继措施的细化,才能保证救市方向不至于在实行中出现偏差:比如,应想方设法避免商业银行对“组合拳”中借贷政策的架空,以杜绝炒房现象的大量涌现;比如,应该有细则的制度规范,督促地方政府及时、全面落实“加快廉租住房建设,加大实物配租力度,扩大廉租住房租赁补贴范围,推进棚户区(危旧房)改造”等政策。

令人欣喜的是,随着一系列刺激经济的政策相继出台,一个搁置已久的“设立万亿保障性住房基金”方案可能再度引起关注。据称,正在研究当中的该方案,设想全国社保基金出资两三百亿元,国家财政出资两亿元,再加上住

房公积金和配套银行贷款,组成万亿元规模的基金。

简单说来,此举的积极效应起码有两点:

一,“在加大财政投资的同时,启动消费,并消化钢铁、水泥行业的过剩产能”——这和此前“鼓励地方政府积极投入基础设施建设”、多举措应对金融危机的构想不谋而合;

二,保障性住房的系统、规模化建设,也是对“当前房价是否高企”问题的追逼——金融危机当前,如果各地的保障性住房建设能够保质保量,那么,这将是一次难得的保障民生、检验房价、理顺房地产市场的时机。

因此,我们期望,在中央救楼市“组合拳”及其后继措施的出台、实行过程中,各级政府均能严格遵循客观规律、恪守民生为本的理念,认识到“救楼市”和“救房价”此类问题的本质区别,以长远的眼光、广阔的视角,共同应对金融危机。(李记 来源:重庆时报)



来源:《瞭望新闻周刊》(资料图片)

## 一分为二看 “房价大跌百姓最终受害论”

客观上讲,王国平这番“高论”是真理。因为房地产业是带动性很强的龙头产业,楼市、房价一旦大跌,必然会向相关产业链条传导,上游的水泥、建材、钢筋、玻璃等行业的需求不可避免会下降,下游的家居生产、家居流通、家电的需求同样发生下滑,进而造成全社会的经济萎缩、失业增多、税收减少,老百姓生活水平下降。

再者,房价大跌,会造成地方财政收入锐减,地方城市建设、城市管理和民生保障资金相对会大幅减少。房价大跌,还会造成已购房家庭的资产大幅缩水,部分贷款购房的家庭甚至会变为“零资产”“负资产”,并可能因此引发大量“断供”事件,影响银行正常经营。

所以,无论从宏观市场看,还是从微观百姓生存发展远景看,杭州市委书记王国平的“房价大跌百姓最终受害论”是站得住脚的。但以一分为二的辩证观点审视“救楼市”,老百姓未必就不是“最终受害者”。

过去,房价虚高,年年飙升,一是因为土地转让金是某些政府地方财政收入的主要来源,二是因为官商勾结。还有就是房产商隐瞒楼盘成本,人为炒作抬升房价等。假如把楼市大跌仅仅认为是“最终受害的是老百姓”,那就大错特错了。百姓的利益,可不是为个别官员腐败、房产商敛取暴利埋单或者充当挡箭牌和护身符的。

让老百姓成为“救楼市”的最大受益者是需要前提的,那就是房地产业的健康发展和楼价的合理性增长。否则,楼市大跌,百姓苦;楼市大涨,百姓也苦。因为楼市、房价的涨升,无论救的是经济、银行,还是救的是政府或房产商,也包括个别官员的腐败与房产商的暴利,最终掏钱包的,还是咱老百姓。百姓利益受损了,谁来拯救?(惠铭生 来源:燕赵晚报)