

2010年史上最嚴厲的房地產調控重拳並未阻止住中國房地產業的泡沫式增長，中國經濟依舊延續着過去十餘年的常規增長模式。自2003年中央首次將房地產行業確認為「國民經濟發展的支柱產業」之一後，高度依賴房地產的經濟增長模式，造成整個社會迅速「房地產化」。內地智囊機構向政府發出警告：畸形繁榮的房地產業已成為中國經濟社會的腫瘤。中國經濟「房地產化」，使得社會資源扭曲和錯配，恐掏空未來30年中國經濟穩定增長的基礎。

■香港文匯報記者 海巖

經濟趨房地產化

內地地產長遠增長

房地產佔GDP 6.6% 資源集中影響其他行業發展



倪鵬飛

1998年中國啟動住房貨幣化改革，將房地產定位為「新的經濟增長點」，此後中國房地產業進入持續高增長階段，尤其是2003年國務院文件正式給與房地產業「國民經濟支柱產業」的地位，房地產業的膨脹發展逐步成為中國經濟增長最重要的支撐力，但整個社會從經濟結構、社會生活到政府決策全方位「房地產化」的趨勢也日益明顯。

掌握中國經濟命脈

「房地產業已掌握中國經濟命脈」，近年常常被政府官員、專家學者掛在嘴邊。根據國際經驗數據，一個產業的增加值佔GDP的比重達到5%至8%時就成長為支柱產業。國務院發展研究中心宏觀經濟部提供的數據顯示，中國已經形成房地產業「一支獨大」的經濟結構。房地產業是

與國民經濟最為高度關聯的產業，佔GDP的6.6%和四分之一投資，與房地產直接相關的產業達到60個，增長速度是中國GDP增速的2倍多，有一半居民消費靠房地產來支撐。

買房也成為中國人社會生活的一個重要目標。十餘年來內地房價單邊快速上漲，大部分中低收入者眼看房價飛漲，只能望房興歎。中國社科院最新發佈的《經濟藍皮書》稱，85%城市家庭無能力買房，由此引發了嚴重的「房屋焦慮症」；而一些擁有一定財富的民眾則傾向於房地產投資和投機。

重招調控 成效不彰

而在政府決策上，房地產作為支柱產業之一，政府擔憂房地產業的蕭條恐引發整體經濟下滑，即便近年接連出手調控樓市，防止房價過快增長，但落實效果並不盡人意。尤其地方政府調控的意願並不強烈，在執行中大打折扣，

導致樓市調控進入越調越漲的怪圈。

中國社科院財貿所城市與房地產研究中心主任倪鵬飛坦言，地方財政靠土地出讓收入維持，官員政績考核以GDP和財政收入為主要指標，吸引投資和大規模城市拆遷就是拉動GDP的快捷方式，發展房地產業亦成為最佳選擇，政府既可以獲得大量土地出讓金，同時還將製造無數投資機會。由此導致地方政府與地產商利益捆綁，傾向於制定政策維持房地產市場的繁榮，維護房地產開發商的利益。

中國社科院發佈報告警告，中國經濟出現的房地產化趨勢，導致社會資源短時期快速集中於單一行業，加劇資源和資金扭曲和錯配，壓抑了其他行業的發展和供應，阻礙產業升級和結構調整。倪鵬飛亦稱，「房地產化」將掏空中國經濟長期穩定增長的基礎。

此外，經濟房地產化亦加劇了貧富差距，富人更富，窮人更窮，財富迅速向少數人集中，一些人畢生為房子打工，民眾的幸福感大大降低，最終可能引發社會動盪。

經濟危機 強化房地產地位



巴曙松

改革開放前，中國有政府掌握和分配住房資源，並不存在商品房市場。1998年國務院下發的23號文件，是中國房地產史上具有正式調控意義的一個政策，該文件的最大意義在於啟動了住房貨幣化改革，自此中國才有了真正的商品房。

當時之所以推出這項重大改革，一個重要原因就是為了應對東亞金融危機，所以文件對房地產的定位是「促使住宅業成為新的經濟增長點」。國務院發展研究中心金融所副所長巴曙松認為，這次改革，既釋放了中國被壓抑多年的商品住宅需求，也啟動了房地產投資的高速增長。從1998到2008年10年間，住宅投資平均增速在25%以上，房地產成為經濟增長的一支重要引擎。

能帶動多行業發展

2003年國務院的第18號文件則開啟了地產調控的一個新起點。該文件首次明確指出「房地產業關聯度高，帶動力強，已經成為國民經濟的支柱產業」。巴曙松認為，基於房地產對上、下游行業帶動作用所產生的產業槓桿效應，這種定位實質上是將1998年所確立的「新的經濟增長點」的升級，房地產不僅是一個經濟增長點，而且成為帶動多個行業發展的支柱產業。

而在過去2008至2009年應對國際經濟危機期間，房地產的「支柱地位」則被進一步強化。「正是房地產投資的反彈才促使中國經濟實現強勁復甦，中國經濟房地產化的趨勢和風險更加突出。」巴曙松說。

專家：不宜當「經濟支柱」



賀經

過去十多年，房地產在中國經濟中一直發揮着「新的經濟增長點」和「支柱產業」的作用。歷史表明，房地產業對中國經濟的高速增長有很強的拉動作用，帶動了上、下游數十個行業的發展。但隨着中國經濟房地產化趨勢日益凸顯，反對房地產業擔當「經濟支柱產業」這一大任的呼聲漸高。

全國人大財經委副主任委員賀錕(見圖)認為，支柱產業根本的特點是其發展對整個生產方式、生活方式和發展方式有重大影響，科技含量高，代表科技的方向，而房地產不具備。

房地產投資專家賈臥龍也指出，房地產被動封閉、依附性強、流動性差，不能帶來經濟的循環再生以及滿足可持續的社會需求，相反房地產業的過度發展還會擴大貧富差距，擠壓居民其他方面的消費水平，因此並不適合扮演國民經濟直接命脈的角色。

難維持持續發展

首都經濟貿易大學金融學院副院長謝太峰(見圖)認為，房地產作為支柱產業不符合中國的基本國情。中國人多地少，面對經濟建設和工業化、城市化對土地需求的不斷增長，18億畝耕地紅線的維持面臨越來越大的壓力。在土地資源十分有限、糧食安全不可忽視的情況下，將房地產業作為支柱產業顯然不具有長期

的可持續性。

此外，依靠房地產業拉動經濟增長本身也不具有長久的可持續性。世界銀行的研究表明，當前中國人均收入正在朝着中等收入國家水平增長，大眾對住房改善的需求快速增長，房地產業對經濟的拉動作用比較明顯；而一旦住房需求得到充分滿足，房地產業對經濟的拉動作用將大大降低。從長遠的觀點考察，拉動經濟增長的主要力量應當是消費，而不應當是房地產投資。

應轉型「民產業」

由此經濟學家呼籲，應正視房地產回歸社會產品，是社會支柱而非經濟支柱，不應作為拉動GDP增長的支柱產業，而是以保障民生為宗旨，以完善住房保障為重要內容，以實現住有所居為目標的「民生型支柱產業」。

國務院發展研究中心金融所副所長巴曙松認為，未來房地產業的民生功能將被放到至少與「增長功能」同等重要的位置，同時「增長功能」本身也將不斷讓位於「結構調整」。

房地產回歸民產業亦有利於經濟可持續增長。從各國情況來看，凡是重視房地產的民生性質，並將其作為消費市場的，國家經濟周期波動就較小，如德國、法國等；凡是輕視房地產的民生性質，並將其作為投資或資本市場的，國家經濟周期波動就比較大，如美國、日本等。

今年中央出台的「新國十條」第一條就開宗明義地指出「住房問題關係國計民生，既是經濟問題，更是影響社會穩定的重要民生問題」，這是1998年中國開啟房地產調控以來第一次將房地產作為經濟問題和民生問題而相提並論。國土資源部副部長賈小蘇(見圖)12月20日在公開場合也指出，房地產業是重要的基礎產業，而不應成為重要的經濟支柱的產業。

樓市「綁架」經濟政策



中央多番出手，仍未能有效穩定樓價。

經濟學家則直言是由於中國經濟房地產化，導致宏觀政策受制於房地產業，才使得在調控時中央手軟、地方更不積極。

在中國，與房地產直接相關的產業達到60個，房地產業直接投資佔全社會總投資的25%，增加值佔GDP的6.6%，金融機構對房地產業的信貸資產佔據半面江山。在決策層看來，房地產業的發展狀況將帶來「一榮俱榮、一損俱損」的效果。

國務院發展研究中心金融所一位專家坦言，縱觀近幾年，房地產業的收縮性金融和貨幣政策，總是「雷聲大雨點小」，而擴張性政策則如開閘洪水，廉價貨幣爭相湧入房地產市場，不少信貸資金違規進入樓市，監管部門雖屢屢下令嚴查，但最終往往沒有下文。

地方政府靠向地產商

而在地方，與房地產相關的收入已佔地方財政收入的六成以上，地方財政對房地產業的依賴，令地方政府與地產商利益捆綁，地方政府傾向於制定促進房地產市場發展、維持房地產市場繁榮的政策。地方政策樂於在金融稅收政策上給與地產商支持，幫助其緩解資金壓力。比如允許地產商繳納少量保證金即可拿地，實行分期付款，或以預售或銷售收入繳納土地出讓金等。

房地產列經濟支柱產業

話
知

2003年中國央行頒布通知，要求通過提高購房按揭首付比例等手段控制房地產信貸業務，遏制房地產市場泡沫。不過文件下發一個多月後，國務院便出台通知，首次將房地產業列為國民經濟支柱產業。

中國央行加強信貸管理的措施無疾而終，主持制定文件的時任央行貨幣政策司司長戴根有亦去職。在隨後的2004年，內地房價一路飆升，自此拉開房地產市場迅速膨脹的大幕。