擠出中國房地產泡沫最大的障礙是什麼

文/易憲容

近十幾年中國房地產市場的快速發展及繁榮，讓社會經濟增長了，也讓社會財富增長了，但是對絕大多數中低收入民眾來說，其社會財富所佔有相對比例則越來低。

在 2016 年中央經濟工作會議及中央財經工作小組會議上，對中國房地產市場給出了明確的新定位，即“要堅持房子是用來住的，不是用來炒的”，並讓中國房地產市場回歸其本質，因此，擠出當前房地產市場的泡沫同樣是 2017 年經濟工作的主要任務。但是，在筆者參加了近期的幾個論壇後，最大的感受是：中央政府雖有心擠出房地產泡沫，但無論是房地產開發商，還是地方政府，或者是專家學者，都無意讓中國房地產市場泡沫擠出。各種相關利益者都不願意讓中國房地產市場重新定位，都藉口擠出當前房地產泡沫會導致中國經濟重創，從而使得地方政府根本不願意讓當前房地產價格下跌。如果房價不下跌，房地產泡沫如何能擠出？

1 月 8 日，在清華大學舉辦的經濟形勢論壇上，某房地產開發商明確表示，中國的房地產市場是政策市，因此，地方政府有能力托住目前過高的房價，即使已經出臺了大眾所認為的歷史以來最嚴厲的房地產調控政策，2017 年一線城市的房價仍然會上漲 15%以上，而這種趨勢在短期內不會改變。在他看來，如果要保證中國經濟穩中求進，就需要依靠房地產市場。即使房地產市場是鴉片，是一種毒品，到一定時候還是要吸幾口。此外，還提出“房地產是中國經濟增長之母親”等觀點，並張揚中國的房價上漲如何對大眾有利，房價下跌如何會損害大眾之利益，以及認為自己對房價的預測如何正確等。總之，在房地產開發商看來，房地產價格只能上漲才能對中國經濟才有利，才能對大眾有利。

針對這些言論，筆者不得不提出幾個問題。

第一， 既然這個房地產開發商認為中國房地產市場是政策市，那麼他認為自己對房價預測的準確性從何而來？因為，房地產政策是決策者意識中的東西，這種意識任何人想進行預測根本就不可能。比如，他在 2016 年年初是否能夠預測 2016 年會推出“9・30”的房地產調控政策？

第二， 既然 2017 年一線城市的房地產市場的價格仍然會上漲 15%，那麼一線城市要擠出房地產泡沫從何而來？可以說，2016 年一線城市的房價上漲已經十分瘋狂了，這些城市的房價早就頂在天花板上，也是全國房地產泡沫最大的地方。如果這些城市的房價還會上漲，那麼中國的房地產泡沫如何擠出？如果房地產泡沫不擠出，那麼這個以投機、炒作為主導的住房市場，其價格如何回歸理性？

第三， 近十幾年來中國房地產市場快速發展，表面是讓中國經濟出現繁榮，讓中國的 GDP 快速增長，但是它對未來社會經濟的嚴重超支及所造成的危害同樣無可複加。可以說，當前中國經濟各種問題的根源在於經濟的“房地產化”，而中國經濟的“房地產化”讓各種資源都湧入房地產市場所造成的嚴重後果或巨大的房地產泡沫是無法化解的。它將永遠是中國經濟所面對的一個巨大的定時炸彈，隨時都可能爆炸而引發中國經濟危機。

第四， 儘管房地產市場發展是讓中國許多民眾都有住房，中國城市居民的住房擁有率高達 90%以上。表面上看中國居民通過住房讓其財富增長了。但十幾年發展以來的房地產市場則成了中國社會財富分配嚴重不均最為重要的根源。因為，通過房地產市場讓社會財富短期內聚集到少數人的手上。

某調查報告顯示，近幾年來國內一、二線城市早就成了房地產投機炒作的天堂，但是在這些房地產炒家中，國有開發商企業占比達 60%以上，不僅國有商業銀行、地方發展銀行給他們提供所需求的信貸資金，地方政府還出面擔保，房地產市場基本成了一個權力擴張的地方，從而使得官場炒房的千萬富豪、億萬富豪節節攀升。
近十幾年中國房地產市場的快速發展及繁榮，讓社會經濟增長了，也讓社會財富增長了，但是對絕大多數中低收入民眾來說，其社會財富所佔有相對比例則越來低，廣大中低收入民眾並沒有真正能夠分享這種成果。而且這些城市的房價快速飆升，則成了政府官員腐敗的主要手段與工具。

可以說，正因為通過高房價讓社會財富源源不斷地流入少數人手上，流入不少政府官員的手上。這些人難免成為當前要擠出房地產泡沫、要讓房價回歸理性、要讓房地產市場回歸到居住功能的最大障礙。因為，房價下跌就是讓社會財富由少數人向絕大多數的轉移，就是少數人的利益受到損害而絕大多數人的利益增長。而要實現這種利益的轉移，現有的有權有勢的既得利益集團就會千方百計地阻礙。可以說，這就是擠出當前中國房地產市場泡沫最大障礙或硬骨頭。對於這塊硬骨頭，如果不敢碰，最後要擠出房地產泡沫也只能是“水中月，鏡中花”而已，這就要看中央政府的決心了。