

內地新一輪地產市場调控

何順文、李元莎 | 企業管治

內地經濟在金融海嘯之後，呈現風景獨好之勢，而其中房地產市場更是一枝獨秀，成為內地自2009年以來，拉動經濟的首要功臣。

在內地4萬億元（人民幣，下同）的經濟刺激計劃下，內地貨幣供應量增加，銀行放開信貸，使在2008年年底一度低迷的內地地產市場，迅速回暖增溫，並在2010年年初達到炙熱的程度。不僅上海、北京及深圳等一線城市，不斷突破創造新的交易價格，二三線城市也史無前例的捲入到地產熱浪之中，一度形成全國人民炒房的狂熱局面。

這一地價不斷攀升、房價不斷上漲、投機氣氛不斷加劇的現象，在內地2010年3月初的內地「兩會」（指全國人大會議和全國政協會議）前後達到高潮：就

在兩會期間，國務院總理溫家寶明確提出，要控制過高的房地產價格。但是，溫家寶的話音還未落，就在北京一級地產市場上創造了兩塊新的「地王」（指單位地價最高的地皮），而且拿地的地產商皆為直屬國務院管轄的中央企業。

爾後，中央政府迅速反應，第一步即將頂風拿地的中央企業「開刀」，責成直接管理中央企業的國務院國資委，嚴厲要求未將房地產列入經營範圍中央企業，在十五天內地退出房地產市場。

政策關鍵點在地方政府

雖然，這一政策基本是汰弱留強，實際影響有限，因為此項政策針對的都是趁這次地產熱潮剛剛登場的散兵游勇，而擁有合法地產經營牌照的十幾家中央企業，佔中央企業地產業務的八成以上，此次並不在退出之列，所以毫髮未傷，而且還可借機收編擴張。但是，政府敲山震虎之意，也是政治嗅覺靈敏的央企心領神會的，暗自調整運作模式

更為嚴厲的措施是在4月17日，國務院發布「關於堅決遏制部分城市房價過快上漲的通知」，這



上海、北京及深圳樓價不斷創新高，二三線城市也史無前例捲入全國的地產熱浪中。（彭博圖片）

通知將行政威權發揮到了極致，也反映了政府決策層立意之堅定，幾個核心內容更是直指內地地方政府和地產市場的要害之處，其中關鍵一條，就是將在整個地產利益鏈條中利害關係最大的地方政府，列為房地產市場整治的責任主體。

「通知」的第二條即是建立考核問責機制，穩定房價和住房保障工作實行省級人民政府負總責、城市人民政府抓落實的工作責任制。這規定的背後制度因素是，內地土地名義上為國家所有，但實際上由政府掌握，各種賣地收入為地方政府所有。一定程度上，各地方政府事實上是房地產市場最大得益者。

行政化的信貸政策

北京2010年3月15日和17日僅兩天時間內，三塊地皮的賣地收入已超過220億元；2010年第一季度出讓總成交額為486億元，分別為2008年和2009年同期的二十一倍和一點八倍。地方政府的土地利益之巨可見一斑。依照今年兩會財政部報告，2009年，全國土地出讓收入總額達1.42萬億元，相當於全國地方政府財政收入為3.3萬億元的40%，遠

遠超過任何單一稅種對於地方財政的貢獻。

中央政府此次將地方政府對於房地產市場的監管責任，以及建設保障性公屋，作為政績考核的內容之一，即是利用傳統的政治手段矯正地方政府的利益衝動。在內地的政治體系中，官位還是第一位的，地方官員的任何經濟利益，都要服從這一政治目標。

「通知」中對於內地地產市場更為直接的衝擊，則是對於銀行地產信貸政策的調整。事實上，內地對於銀行信貸政策的行政性調整，均是內地歷次地產行業調整的核心內容。宏觀制度背景是，內地居民尚未積累財富，必須依靠信貸支持，才能進行大規模的房產買賣交易。

住房按揭又恰恰是內地居民幾乎唯一可以獲得的金融槓桿資源，加上內地個人信用資料尚不健全，因此，內地所謂炒房一族，大多是升斗小民，大多依賴銀行信貸支持進行信用擴張，低買高賣、博取價差，實現增值。

此番調整房屋按揭首付比例（最低比例由20%上升為30%或50%）和貸款利息，對於一般房產投機者的周轉空間是極大打擊。內地大城市房價應聲而落，業界就毫不稀奇了。

回顧內地歷次房地產政策調整，無不與宏觀經濟的冷熱有關，經濟趨冷之時，政府就刺激經濟，放鬆信貸，推動房市；經濟變熱之際，政府則嚴加調控，收緊銀根，打壓地產。

從地產自身發展和內地經濟市場化趨勢而言，房地產市場有其自身規律，不會因運動式的短期政策調整而改變長期方向；房價高低也不是行業良性與否的標誌。什麼時候房地產業不再需要政府關心，就是行業成熟之時。

何順文 澳門大學副校長（學術）
李元莎 美國威斯康辛大學商學院助理教授