

□ 朱林兴

商品房空置膨胀的原因分析

我国自1992年以来,商品房空置现象逐年加剧,达到了膨胀程度,然而,商品房开发建设规模依然有增无减,商品房价格也基本稳住不降。全国住房空置面积由1996年的6000万平方米增加到1997年的8000万平方米。一方面住房空置膨胀,另一方面大规模开发建设,这样奇特的现象,在世界上是绝无仅有的。这是与市场经济规律相悖的。

笔者认为,这一奇特现象是我国经济体制转轨过程中,“有形的手”和“无形的手”在房地产领域中相互作用的必然结果。概括起来,其主要原因有:

第一,对住宅业地位的认识有偏。

建国以来,我国住宅业的发展历史大致可以分为两个时期:改革开放以前为萧条萎缩时期;改革开放以来为勃发兼偏热时期。这两个时期的现象之所以截然相反,重要原因之一是对住宅业在国民经济中应有的地位缺乏科学的认识。在商品经济条件下,作为商品,住宅是居民的基本生活资料,是劳动力生产和再生产的必要条件。住宅业在国民经济中具有重要地位,但住宅业的发展受经济规律支配,说到底它的发展最终取决于一、二产业的发展,因为一、二产业的发展是住宅业发展的推动力和支撑点。遗憾的是,对于住宅业的定位,即它在国民经济中的地位的认识,长期以来一直比较混沌、模糊。表现在改革开放前,住宅被排除在商品范畴之外,住宅业被置于可有可无的地位,正是这种认识上的原因,致使住宅业一直处于萎缩状态;改革开放以来,对住宅是否具有商品属性,是否有必要加快住宅业的发展等问题,人们逐渐形成了共识。但是,对于住宅业在国民经济中处于何种地位,如何处理住宅业和一、二产业之间的关系,以及如何处理住宅业发展和居民购买力之间的关系等重大问题,人们的认识就不大一致了。可以说,我国商品房空置膨胀到今天这样的程度,究其原因在于住宅业发展超越了经济发展水平,超越了一、二产业的发展水平以及由此决定的居民购买力。根据发展中国家经验,住宅投资一般占国民生产总值的5%至6%,占全社会总投资的20%,是比较适宜的,而我国竟远远高于这个比例,分别为10%和25%以上。而这种超常规的发展在一定程度上正是为诸种不科学的观点误导而致的。在这方面,笔者认为,以下两种观点是值得研究和有必要重新认识的:

一种观点是:“房地产业是国民经济的先导产业”。持这种观点的人为数不少,有关论述可见之于有关报刊杂志、教科书。这种观点的本意是强调房地产业的重要性,这对于改革开放前轻视房地产业的传统认识无疑可以起到某种矫正的作用。但是,这一观点未免有失偏颇,很容易引起误导。何谓“先导产业”,这无非是说,相对于其他产业而言,住宅业具有导向的作用,在建设程序上,可以先有住宅业,再有其他产业,在资源配置和规模上,住宅业可以优先于、超越于其他产业,尤其是一、二产业的发展而发展。这显然是不科学的。这几年我国的房地产业,包

括住宅业正是在这种观点误导下,加上投机行为的介入,走上了超越国民经济的整体发展水平和居民实际购买力的桀骜不驯、难以驾驭的发展轨道,在1992至1993年期间,全国出现了土地无限供应,资金集中投入,千军万马炒房地产之风,直到中央及时采取宏观调控措施才逐渐得到扭转,避免了日本80年代出现的房地产泡沫经济悲剧在中国的重演。然而,至今还有人同时对当时中央采取的宏观调控措施表示不理解,也很少有人从理论的高度去重新认识我国前几年出现房地产过热的原因。这恐怕和“先导论”至今还在起作用有关。

第二种观点是:“房地产业是新的经济增长点”。这种观点从某种角度看并不无道理,问题在于其外延比较宽,容易引起误导。笼统地这样提,且不说会导致房地产业超越国民经济整体发展水平而发展,使各种资源都往房地产领域流,而且会使房地产领域中用地结构、投资结构倾斜于赚钱的楼堂馆所行业,而应该得到大力发展的普通住宅业则因缺乏必要的支持而萎缩。李鹏总理在第八届全国五次人民代表大会政府工作报告中明确指出:“要加快普通住宅建设,它不仅是城镇广大居民的迫切要求,还可以带动相关产业发展,培育新的经济增长点。”这里,将新的经济增长点局限于普通住宅上,这无疑科学的。李鹏总理说的还有一点是应该注意的,这就是,对普通住宅业这一新的经济增长点有一个“培育”的问题。换言之,普通住宅可以成为新的经济增长点,但目前还不是,需要有一个培育的过程。这需要具备两个前提:一是要大幅度提高居民购买力,而这关键取决于经济发展,提高职工工资;二是加大住房制度改革力度,逐步用货币分房替代福利分房,调整房租,使房租、房价与职工收入之间形成合理比例。为了尽快地创造这两个前提,一是应大力发展经济,特别要帮助国有大中型企业摆脱困境,没有大中型企业的搞活,就谈不上提高职工购买力,也就谈不上培育住宅业使其成为新的经济增长点;二是就房地产领域而言,当前在住房空置膨胀日趋严重的情况下,应实行“以退为进”的策略,通过控制和缩小供给规模,根据居民的实际承受力适度降价,以消空置房膨胀之弊。不如人意的是,在如何理解培植普通住宅这一新的经济增长点上有所讹误。包括有些房地产开发商缺乏全面的理解,忽视住宅业要成为新的经济增长点所必需的培育过程,在实际工作中只想在房地产开发上获利而很少想到,以至很不愿意在创造前述两个前提上作贡献,便直接导致了住宅一方面空置膨胀,另一方面大规模开发建设的奇怪现象。

第二,确定住房开发建设规模的依据有偏。

以销定产,以销促产,是商品经济的基本原则。这一原则同样适用于住宅开发建设。然而,近几年来,决定我国住宅开发建设规模的主要依据和出发点往往不是销售、不是有效需求,而是各地确定的人均居住目标。80年代初,各级政府为未来发展规划了一个2000年人均居住目标。就总的情况来看,住宅开发建设规模趋势朝着人均居住目标发展,这应当说是可喜的。但是,由于经济发展状况、体制改革变动等因素,尤其是一个时期来国营大中型企业普遍亏损,结构性失业现象严重,居民住宅购买力的增长明显地滞后于住宅开发规模和速度。也就是说购买力不足和超规模开发是构成住宅空置膨胀的症结所在。在这种情况下,需要妥善处理“有房可供”和“有钱能买”的矛盾。解决这个矛盾可以有不同的方法,一是从实际出发,调整住宅可供量,着力解决“有钱能买”的问题,使供需尽量趋于平衡,这样损失小、效果好,但有可能要以减少土地出让收益和不达居住目标为代价;二是继续按人均居住目标进行开发建设,而将“有钱能买”的问题放在一边,这样虽然实际居住目标未达标,但名义目标实现了。尽管实际居住目标和名义目标之间存在距离,但就地方而言,可以说是尽到责任了,至于出现问题那是整个宏观经济环境的问题。由于现有政治体制,尤其考核机制上的局限,加上对短期利益的考虑,一些地

方往往选择了后者。所以,从这个意义上可以说,当前房地产领域中出现的奇怪现象为政府行为不规范所致。

与人均居住目标类似的另一个指标,即旧城改造任务。这也是构成住房开发建设规模的重要决定因素。旧城改造事关一个地区、一个城市的投资环境、居民的生活质量,应当抓紧、抓好。但是,旧城改造的规模和速度应与经济发展水平、居民购买力的提高相协调。由于旧城改造任务往往是以政治任务的形式下达,加上旧城改造既需要大量资金投入,(这主要是对房地产开发商而言),又可以从中获得大量的土地出让收益(对政府而言),这样,政治利益和经济利益的驱动使旧城改造任务往往如愿完成,留下的一个后果则是日益膨胀的空置房。决定住宅开发建设规模的主要依据是什么,是需求(确切地说是有效需求)还是政治性目标,实际上涉及的是在商品经济条件下以市场化原则为主,还是以“有形的手”为主处理经济建设问题。

第三,对有效需求,或者说对实际购买力估计偏高。

就企业追求目标而言,追求利润最大化为首,少赔本、不赔本为第二,很少有不顾亏本而继续经营的。但是,今天相当数量的房地产开发商,包括已“套住”多年的开发商,面对日益膨胀的空置房,他们依然如故,心不慌、脚不乱,边积压边建设开发,而且维持价格不动。究其原因极为复杂,除了开发建设资金大都源于大公,银行贷款到期,可以借新债,年久坏帐则化为赤字,一笔勾销之外,另一个重要原因是过高估计有效需求,或者说过高估计居民实际购买力。我们知道,目前社会储蓄约4万多亿元。据此,一些房地产开发商认为,现在广大居民已经具备了购买商品房的购买能力,住宅销路不畅关键不是有效需求不足,而是现有福利房分配制度抑制了有效购买力的释放,一旦住房制度改革到位,住房消费热就会自然形成,进而呆滞的商品房市场就会烟消云散、销路大畅,于是,他们采取了“三边一不”的方针;即边等住房制度改革尽快到位、边住房空置膨胀、边继续开发建设和价格坚持不降。

笔者认为,这一估计似乎偏高了。毋庸讳言,社会有那么多闲散资金是事实,居民的购买力比以往有所提高是事实,住房制度改革滞后影响了住房市场的健康发展同样也是事实,但是,不能由此说明广大工薪阶层已经具备了商品房购买能力。这是因为:第一,目前社会闲散资金量确实巨大,但是就其构成而言极为复杂,其中有手腕大款的,有公款私存,有企事业单位的小金库,有农民的储蓄(相当部分是生产性储备)。至于城镇居民所持资金,(尤其可用于购买住房的这一块)虽说没有确切的数据,然而,根据近几年来经济发展、尤其大中型企业普遍困境重重的状况,可以说是有限的;第二,从职工收入与房价比例来看。对广大中低收入阶层而言,现有的商品房价与收入比例超过20:1,远远超过国际平均的6:1比例。这个数字至少可以说明三个问题,一是拥有巨额社会闲散资金的大都不是广大中低收入者,因为按他们现有的收入,不可能有足以购买商品房的储蓄;二是房地产开发乱收费现象严重,“国税重、地税轻”,官费压死人,住宅价格构成很不合理,土地出让价格偏高,本应由国家承担的市政设施配套费也转移进住宅开发成本,开发商赢利欲望偏高,即使目前住宅销路不畅,房地产业利润率也要达到30%,连安居工程也有15%的利润,否则宁愿积压,也不愿出售;三是现有房价大大超过了居民的承受力,即使他们的收入全部用于购房,能买上一套普通住宅至少也要20年。因此如果撇开全面考虑、综合改革而只企图寄希望于住房制度改革来调动广大居民的住房消费积极性,显然很不现实。住房制度改革的到位,固然能解决广大职工的“住房靠国家”的依赖思想,使职工个人也承担一定责任,但它并不能使广大职工一夜之间由穷变富。实行货币化分房制度取代现行的福利房制度具有客观必然性和紧迫性,但是,住房消费热的形成说到底取决于经济的发展

以及由此决定的职工收入的提高(包括进入工资的货币化住房量)。当然,也不否认体制的重要作用。另外,住房公积金、住房金融业的作用也同样主要受制于经济发展以及由此决定的居民购买力。从现在的广大中低收入者的工资与房价比例来看,要达到国际上平均水平恐怕不是一、二年的事,更何况,目前相当数量的居民处于只领取基本生活费待岗的状况,“有钱的不买房,要房的却无钱”,这可以说很具普遍性。所以要解决住房空置膨胀的问题,关键是要将着力点用于解决多数人的“买不起”问题上,切实提高他们的住房购买力。降价也是提高购买力。所以,如何提高购买力,其途径除了前面提到的外,重点要放在大幅度降低房价上,这需要政府和房地产开发商共同努力。就政府而言,对用于开发建设普通住宅的土地应降低出让价格并取消投资方向税,同时,市政配套设施中非经营性项目的费用应通过其他税收予以解决,其中经营性项目的费用应贯彻“谁投资、谁受益”的原则,由项目经营单位承担,以减少住宅成本,另一方面应对住宅业开发建设确定一个适度利润率;就房地产开发商而言,应确定薄利多销的思路,对明显滞后的房型应主动进行第二次改造。只有这样,才能从根本上解决住房空置膨胀的问题。遗憾的是,至今尚难见到能迅速缓解房地产领域中奇怪现象的有效措施。

(作者系上海经济管理干部学院教授,单位邮编为 200237)

(上接第 44 页)要更多地开发资本市场产权界定功能和资源配置功能,这两个功能目前应该比融资功能更为重要。要利用资本市场界定企业产权,保证企业产权合理调整,促进产权结构的改进。目前证券市场股权人为分割成国有股、法人股和社会公众股等,70%股份不能流通。一方面小额流通股决定的股票交易对股权结构,进而对董事会决策没有多少影响;另一方面上市公司的市值只根据少量可交易股票的市价套算,总市值仅是非竞争性的不真实的帐面价格。这些问题有待解决,使证券市场更加规范化,更好地发挥其多元化功能。

3. 资本市场体系的多层次发展

十五大报告中鼓励和提倡股份制和股份合作制。就股份制改革而言,目前全国 700 多家上市公司已初步达到“产权清晰、权责明确”的要求。几年证券市场的形成与发展,表明了它对上市公司筹资、改制、重组等起了积极作用。然而股份合作制,是一个新生事物,是全体职工劳动联合与资本联合相结合。这里的资本联合同样也需要一定程度上的股权流动。目前,股份合作制尚未规范,职工股不允许转让交易,这不利于实现众多中小企业资本的重组与资源的优化配置。所以应在发展规范证券市场的同时,也需要发展一些“地方性小市场”或“场外市场”,促进资本市场体系的多层次健康发展。

参考文献:

1. 张春霖:《国有企业改革与国家融资》,《经济研究》1997. 4。
2. 贺学会:《对我国资本市场的理性思考》,《金融研究》1997. 9。
3. 吴金锋:《对我国资本市场发展问题的探讨》,《金融研究》1997. 9。
4. 张维迎:《中国国有企业资本结构存在的问题》,《金融研究》1996. 10。
5. 马险峰:《资本市场:概念主体与基本功能》,《当代经济科学》1997. 3。
6. 《国有改革与证券市场研讨会论文集》,上海证交所 1997. 10。
7. 林木淑夫著:《现代日本金融论》,上海三联书店。
8. 罗纳德·I·麦金农:《经济发展中的货币与资本》,1988,上海三联书店。

(作者单位:上海财经大学财务金融学院;邮编:200083)