

清华大学 中国经济研究中心 研究动态

总字57期

2001年4月1日

对目前房地产市场的体制性建议：

如何保证人们能买到称心如意的房子？

魏杰

随着我国城镇人口收入水平和生活水准的不断提高，以及国家公房福利分配制度的取消，人们越来越将自己的购买力集中在住房的购买上。可以断言，住房消费将会是人们消费支出结构中的最主要的组成部分，它甚至要耗费掉一般收入水平家庭的大半辈子的积蓄。因此，从现实状况来看，城镇人口中人们目前最为短缺的消费品是住房，最想要买的是住房，消费支出中最大的是住房，最难买的也是住房，由此决定了人们购房的积极性提高，但同时也决定了人们买房的谨慎态度也最强，需求旺盛与审慎交易交织在一起。在这种情况下，如何使人们能购买以乐心如意的住房，消除人们的各种疑虑，促进住房消费的快速增长，就成了房地产市场中必须要解决的问题。我认为，我们应该从下述几个方面考虑问题：

一、注意造就产品差别性的房地产市场

所谓差别性房地产市场，就是指人们对住房面积、房屋结构等方面具有不同要求，应该按照需求差异提供差异性商品房。住房需求的差异性是由人们的收入、职业、性格等方面的差异性所决定的。首先收入差异性是由人们的收入、职业、性格等方面的差异性所决定的。首先收入差异决定了住房需求的差异。中国居民收入差距拉大已成为人所共知的现实，而且不同收入群体已经阶层化，这种收入差距决定了人们在住房消费 呈现出不同的需求，在住房面积、房屋布局、装饰品味等方面都不同要求。其次，职业不同决定了人们住房需求的差异，例如教师可能需要有独立的书房，自由职业者需要有独立的工作室，等等。再次，爱好和性格决定了人们住房需求的差异，例如喜欢宠物需要住房结构中考虑养宠物的需求，交友性格强和社交欲望重的人需要有家庭聚会的地方，等等。另外，家庭人员构成的差异也要求住房有所不同，虽然现在独生子女的政策决定了家庭人员构成大致一样，但盛大住上其实仍然有所不同，例如有的女子不愿同父母住，这就决定了对住房有不同需求。尤其是应该看到，住房虽然属于消费品，但它也有投资品的功能，是消费与投资双重性商品，因而购买者的目的不同也决定了人们对住房需求有差异性，例如用于自己居住和用于投资的要求就很不相同，即就是用于投资，也会因投资方式不同而有不同需求，例如房子面积小比较好租，而房子面积大则未来好卖，出租的投资方式和未来出售的投资方式对住房就有不同要求，呈现出需求差异。

总之，住房需求是具有很强的差别性的多元住房需求体系，而不是一种单层次性的需求即一元性需求。但是我国的房地产市场却未能反映房地产市场的这种内在性规律，不注意住房需求的多样性和多层次性，造成了消费者买不到房，而开发商卖不掉房的状况。因此，我们必须根据住房需求的多样性，构造多元性商品房供给体系。否则，人们不可能购买到称心如意的房子。为了使商品房供给能够适应人们对住房的不同需求，应该建立两种市场机制：第一种是开发商主导机制，即：开发商对住房需求进行全方位的细致调查，根据市场需求工发出多层次性和多样性的住房，按照需求将住房推销给消费者；第二种是购房者主导机制，即：消费者根据自己要求自行设计出符合自己需求，并且能够在价格等方面承担得起的住房方案，包括住房面积、房屋结构、价格水平等，然后同开发商根据此方案建造，最后卖给购房者，从而使房地产市场实现需求与供给的内在统一，解决消费者买不到房，而开发商卖不出房的问题。

二、注意造就交易规范性的房地产市场

所谓交易规范性的房地产市场，就是指住房的买卖行为以信用经济为原则，以买卖双方的公平交易为基础的有序化市场。这种有序的市场约束是确保购房者利益不受损害的重要保证。因此，要使居民能够购买到称心如意的住房，就必须建立规范性房地产市场。但是，目前我国房地产市场的有序性和规范都甚差，主要表现在：一是虚假广告，误导消费，例如过度夸大房屋的面积和结构的优点以及周围的环境等；二是价高质次，材料低劣，例如将房价定得很高，按高档房出售，但却在入住后房子漏水、墙皮脱落、房顶裂缝等问题不断；三是面积短缺，盘剥严重，例如经常不按分摊规定分摊房屋面积，而且故意虚报面积；四是权证不齐，非法售房，例如在各种证件不齐的条件下开工，而且没有取得产权就非法销售；五是合同不公，欺诈多样，例如在合同中使用各种含糊的词语及不利于购房者的条款；六是故设陷阱，坑蒙拐骗，例如利用购房者在购房法规及建筑知识等方面的信息不对称性，有意欺骗购房者。

总之，我国房地产市场目前是极为混乱的。在这种情况下，购房者不仅不能购买到称心如意的房子，而且还

被坑蒙拐骗，利益严惩受损。为了使我国的房地产市场走向规范性和有序性，我们应该推行六种制度：一是市场准入制，即售房者只有具有了住房交易的所有有效权证，例如有了开发证、产权证、质量保证书等所需法规及行政规定的权证后，才能进入住房交易市场，出售住房；二是价格和质量监督制，即在价格和质量上乾地全方位的严格监督，不合格者绝不能上市；三是交易中介制，即建立公平的中介机构，售房者与购房者不得自行直接交易，而是要有公正的各种中介机构介入中间，包括律师事务所等，以保证交易的公平性；四是消费者利益追索制，即对于不合格的住房及违规销出的房子，必须实行包退、包换、包修的三包机制，以保护购房者的合法权益；五是严厉惩罚制，即对于违法及违规的开发商，必须严惩，使其在法律、财产及行业准入等方面受到应有的惩罚；六是购房者自我保护意识提升制即通过各形式使购房者对于有关购房方面的法律及知识，有完整的掌握，形成自我保护意识和自我保护能力。

三、注意造就发展活发性的房地产市场

所谓发展活发性的房地产市场，就是指房地产市场发展中非常活跃，能够有持续的增长潜力。这种活跃性和增长潜力可以保证购房者在发展中既能买到称心如意的住房，又能确保购房者的合法权益。为了保证我国房地产市场的活跃性和增长潜力，我们应该从两个方面加速改革：

一方面，要快速提升购房者的购买能力。为此，我们除了提高人们的收入外，还要进一步完善购房贷款制度。现在购房贷款制度中有不少障碍，包括有：一是银行认为购房贷款有风险太大，有些害怕；二是银行担心居民个人信用不足，有些担心；三是银行“衙门”作风犹存，不愿从事分展性个人贷款业务；四是贷款关卡太多，手续繁杂，涉及机构甚多，居民畏难而不愿介入。因此，我们应该加快改革，包括建立居民自然人信用制度和改革银行体制等，除此之外，还要转变观念，即：既要看到居民随着经济发展信用度在提高，以要看到住房贷款以所买住房抵压为基础，本身就具有信用性，实际上是不同于一般的贷款的，应该形成现代信用观念。

另一方面，要加快完善住房二级市场。没有住房二级市场，房地产市场就不可能具有活发性，居民也就不可能随着收入提高及其他方面的需要而调整自己的住房，实现购买住房和出售中住房的自由进行，从而保证每个人都能根据发展而购到称心如意的住房。可以说，没有住房二级市场的活跃，离开炒字，人们就不可能买到称心如意的住房。因此，必须快速完善房地产二级市场。从目前来看，首先要尽量减少房地产二级市场的各种不必要的法律和行政约束，消除过多的流通环节和机构，压缩各种过高流通费用和税收。其次是放开现有公房流通，既然居民已用成本价购得住房，居民已成为产权所有者，就应该有权按照市场价格自由售出已购公房。居民购买公房的价格在一些大城市可能与市场价有一个差距，即较大地低于成本价，因而就有人认为如果允许居民按市场价出售公房，居民就实际上获得不应有的收认，这是国有资产的流失。这种认识是不对的。公房售价低于市场价而居民按市场价出售住房，实际上是对作为公务人员的居民的一种福利补偿，是应该的。另外，居民出售所购住房所获得的收益，并不是国有资产流失，而是市场交易中不同人之间的财富的重新分配，不涉及到国有资产流失。因此应该规范地放开已购公房的交易，促进住房二级市场的发展。尤其是应该看到，如果不允许所购公房上市流通，居民就难以随着收入提高而获得更适合自己的住房。总之，应该放开已购公房的流通。

(版权所有，转载、转摘请与本中心联系)

主办：清华大学中国经济研究中心
地址：清华大学经济管理学院中楼302

联系电话：(010) 62789695
邮 编：100084

[返回](#)