

Title: 《失衡的社会必然导致畸形的房市》

Author: 孙立平

Source: 天益网, 2006年7月6日

Abstract:

声称自己只为富人盖房的任志强日前公开为自己辩护,说自己的公司也盖了相当比例的廉价房。这种论证方式让人联想到汽车产业:那些生产诸如劳斯莱斯、奔驰的制造商为何从来没给自己做这样的辩护?问题的关键在于两种商品的属性不同:汽车是一件耐用消费品,但不是必须的,而住房则是一件生活必需品。

商品性质的差异也引出了两个产业的区别。汽车产业不仅有生产高档豪华车的制造商,同时也有为普通老百姓制造夏利、奥拓车的公司;而在中国,房地产商的注意力全部集中在少数富裕消费者的身上,房地产市场偏向档次高的客户,普通的低档房盖得很少。开发商仅仅瞄准市场中具有购买力的高收入人群,千方百计追逐高回报。于是,出现了房地产商和消费者之间存在严重的总体性对立。房地产商与购房者之间,简直视若仇讎。而在整个社会上,开发商简直就成了奸商或为富不仁的代表。可以说,就一个产业与其消费者关系的紧张程度而言,很少有出其右者。

这个问题的症结需要通过更大的社会背景才能理解。而在众多社会背景中最重要的,是社会的财富分配两极分化,贫富十分悬殊。财富集中在少数人手里,开发商作为主要的住房供应者,必然偏向档次高的客户,而减少普通的低档房建盖。房地产市场反映了收入分配的状况,不改变收入分配,房地产业的结构同样改变不了。

作为生产一种人们不可或缺的生活必需品的产业,房地产业比汽车产业承担更重的社会责任。这种社会责任至少不能简单地理解为每一个开发商都要同时为社会中的各个阶层和群体提供住房,既要为富人建高档住宅也为穷人提供廉价住宅。这里的社会责任表现为,整个产业能够提供一种相对合理的产品结构,使得社会中的各个阶层和群体能够在这些产品中选择适合自己的产品。然而,今天中国房地产的问题在于,不是某一个开发商,而是整个产业走上了一条与普通消费者的需求越来越背离的高端路线,住房开始逐步脱离居住之所的基本属性,而越来越成为一种投资甚至热炒的对象。

北京的房价持续不断上涨的原因除了其自身的购买力之外,还有两个因素在推波助澜:一是外来的投资性或投机性资金;二是每年超过十万的北京高校毕业生的住房需求。而独生子女政策导致的独特家庭结构,会造成两个外地孩子在北京安家需购买多套住房的现象。

在一个失衡的社会里,社会中各个角落的资源都会以极快的速度向有限的大城市积聚。因此,北京、上海等大城市畸形的房地产业和房地产市场,表明的是失衡社会中资源向这些城市进一步积聚的过程。进一步的问题是,在一个失衡的社会中,会有一个正常的房地产业吗?目前房地产业的问题并非是个别房地产企业的问题,而是整个产业的问题,是整个产业的病态。而这个产业的病态又是与整个社会的失衡联系在一起的。

(end)



<http://creativecommons.org/licenses/by-nd/2.0/fr/deed.fr>