



中国特色社会主义经济建设协同创新中心

《 成果要报 》

2017年第10期 （总第80期）

中国特色社会主义经济建设协同创新中心 编

2017年03月07日

用共享发展理念 推进我国住房市场健康发展

刘凤义

【内容简介】住房是一种特殊商品，不能仅仅从住房市场的供求关系层面进行分析。研究住房问题，要区别住房商品满足“客观需要”和满足“市场需求”两种不同属性。住房首先是满足家庭劳动力再生产的必需品，是劳动者的一种“客观需要”，具有民生属性，这是中国特色社会主义制度制定住房政策的理论出发点，“房子是用来住的、不是用来炒的”正是这一理论的体现。我国住房问题的产生与住房市场、住房政策背离满足“客观需要”这一本质属性直接相关，具体体现在住房在生产和流通领域过度市场化；地方政府行为企业化；住房属性资本化。从根本上解决我国住房问题必须要用共享发展理念推进住房市场健康发展，回归住房商品满足“客观需要”的属性；各级政府要坚持以人民为中心发展住房商品；坚决打击住房投机行为，适时转变住房上涨预期以及培养“以租代购”的专业化住房租赁市场。

2016年12月中央经济工作会议明确指出“房子是用来住的、不是用来炒的”，中央对住房商品的清晰定位，明确了我国住房的性质，这为下一步化解房地产库存、抑制住房价格，指明了方向。过去一段时间，我们的住房调控政策总是在两难之间徘徊，为了“去库存”，就要通过取消限购来增加购买需求；但在增加市场需求同时，又引起新一轮的房价上涨，使真正刚性需求的购房者陷入买不起房的困境。这种两难选择的根本原因，是因为对住房商品的性质定位不清晰造成的。

一、运用马克思主义政治经济学理论科学认识住房的属性

分析住房问题首先要区别“需要”和“需求”这对范畴。在西方主流经济学中，没有“需要”和“需求”概念的区别。因为西方主流经济学核心理论是均衡价格理论，均衡价格就通过市场上的供求关系来分析问题的。然而，供求关系只是反映市场交换中的数量关系，不反映数量背后消费群体的结构和阶级属性，也不反映商品的特殊属性。在马克思主义政治经济学方法中，“需要”和“需求”是有区别的，“需要”是指人们生产生活中的客观需求，在英文中相当于“Need”；而“需求”则是在市场交换行为中，有购买欲望和购买能力形成的市场需求，在英文中用“Demand”表示。为了便于区分，我们可以把这两个概念分别用“客观需要”和“市场需求”来区别。

住房作为一种特殊商品，首先它是满足“客观需要”的，社会上无论哪个阶级、阶层的人，也无论他们是买房还是租房，都

必须要有居住的场所，在这个意义上说，拥有住房是人的基本生存权的体现。其次住房商品的生产受土地稀缺性的限制。因此住房既是必需品，也很容易成为投资品和投机品。第三住房一旦进入投资品和投机品的商品序列，满足“客观需要”和满足“市场需求”这两种不同性质的行为就明显显现出来。假如社会上有100万套住房，从满足客观需要的角度看，可以满足100万个家庭居住，但从满足市场需求的角度看，可能只满足10万个家庭的购买力。作为投资或投机品，一个家庭可能购买无数套住房，只要他有钱、政策允许。可见，住房市场上主要有两类人：一类是为了使用价值的“客观需要”者，另一类是为了投资和投机的“市场需求”者。前者购买住房的货币是“作为货币的货币”，而后者购买住房的货币则是“作为资本的货币”。从人数来讲，前者远远大于后者，但从货币量来讲，后者远远大于前者。市场只相信金钱的力量，所以房价会因为大量货币资本的进入而不断上涨，从而形成房地产价格泡沫，使真正需要住房的工薪阶层，无力购买住房。

住房是民生产品，这是因为住房是劳动力再生产的重要条件，而劳动力再生产既具有个人属性，也具有社会属性，因此，住房对劳动者来说不仅需要自己和家庭来解决，还需要企业、社会、政府以适当的方式进行参与，以确保家庭劳动力再生产不受影响。中国特色社会主义各项制度、政策都坚持“以人民为中心”的立场，因此坚持共享发展理念推进住房市场健康发展是我们制度的必然要求。

二、我国住房问题产生的主要原因

1、住房领域生产和流通过度市场化是导致我国住房问题的深层原因

随着20世纪90年代中期住房市场化体制改革推行以来，住房领域生产关系已经发生深刻调整，我国城市住房体制逐渐从企业、单位分房的“福利分房体制”，转变为以私营企业开发商品房为主的市场主导体制。应该说市场机制的引入迅速推动了我国住房建设的发展。但与此同时，私营房地产开发企业由于以追求利润最大化为目标，具有推高房价的内在倾向性。基于市场竞争机制的作用，这种利润最大化动机也带动国有房地产企业做出同样行为。我国住房的发展要利用市场机制，但住房作为民生商品，如果其生产和流通完全市场化，必将造成房价膨胀、供求结构失衡、产生泡沫经济。

2、地方政府行为的企业化是助长住房问题的直接因素

自20世纪80年代起，随着国有土地使用权获准出让、转让后，卖土地获得的收入逐步成为补充地方财政支出的重要来源。在以GDP为指挥棒的官员考核机制下，一些地方政府就像企业追逐利润一样，去追逐土地买卖，短时间内迅速推动了GDP的增长，但同时也形成了土地依赖症。于是一些地方政府不是从共享发展理念出发为百姓的民生开发房地产，而是按照利润最大化原则行事。这就造成全国很多以满足需要为目的的廉租房、经济适用房或建设迟缓、或偷梁换柱；地方政府对于不断攀升的房价调控阳奉阴违、犹犹豫豫，刚性政策落实不到位等，助长了房价攀升。

3、住房异化为资本拜物教性质起到推波助澜作用

在利润率平均化规律作用下，只要“房子是用来住的、不是用来炒的”，房价上涨速度就不会如此之快，因为工资本身的上涨不会拉动房价的飙升。但事实上，我国住房商品很大程度上被资本化了，劳动者的工资收入也被迫卷入了这个住房商品资本化的过程。其结果必然是把本来属于民生性质的住房异化为资本，这些资本为增值在房地产虚拟市场上不断推高房价，造成住房市场“高库存”、“高房价”同时并存的结构性矛盾，也埋下了危机的隐患。

三、回归住房满足需要的属性推进住房市场健康发展

关于住房问题，习近平总书记曾明确指出：“加快推进住房保障和供应体系建设，是满足群众基本住房需求、实现全体人民住有所居目标的重要任务，是促进社会公平正义、保证人民群众共享改革发展成果的必然要求。”中央经济工作会议提出“房子是用来住的，不是用来炒的”，正是这一精神的体现。要认识和解决住房问题必须回归中国特色社会主义住房属性的本质，通过发挥政府的管控职能和社会主义生产关系的引导作用，使住房真正实现满足客观需要的目标。

第一，回归住房满足客观需要本质属性，发挥国有企业在住房市场中的导向作用

住房具有特殊性，是任何社会家庭劳动力再生产的基本条件。我国是社会主义制度，共享是社会主义的本质属性，因

此，在社会主义市场经济中要切实回归住房“满足需要”目标上来。国有企业本身肩负着维护全体人民的根本利益、为满足需要进行生产的责任，同时也肩负着驾驭和引导市场经济的功能。生产住房商品的国有企业在房价过高时可以通过增加住房供给来调节住房市场价格，或提供充足的低价住房保障广大劳动者的基本住房需要。我们强调住房领域生产关系的调整，就是要利用市场机制建立多种所有制房企共存的综合住房供应体制，提高国有房企控制力、引导力，鼓励、引导私营房地产企业生产更多劳动者买得起的住房。

第二，继续增加保障性住房的投资和供给，合理匹配地方财权与事权

在坚持社会主义市场经济改革方向、充分激发市场活力、满足多层次住房需求的同时，政府必须摆脱企业化行为，为发展有利于劳动力再生产的住房体系“补好位”，重点发展公共租赁住房，加快建设廉租住房，实施各类棚户区改造，为面临住房困难的群众提供基本住房保障。改变以往仅仅以“GDP”作为考核依据的评价体系，加重民生指标在官员晋升考核的比重，完善考核体系，调动地方官员建设民生工程的积极性。进一步推进税制改革，合理匹配地方财权与事权，真正将民生保障工作落到实处。

第三，坚决打击住房投机需求，适时转变住房上涨预期

住房价格泡沫化就是由投机活动导致的，通过相关法律或者征收房产税等措施抑制住房炒作活动。同时，政府要采取措施根据情况适时引导房价走势，调整投机者预期，引导投机资本有序

抽离房市，回归到发展实体经济中来。

第四，培养“以租代购”的住房模式，发展专业化住房租赁市场

当前我国城市住房市场一方面是房价居高不下，另一方面大量住房闲置。如果通过合理政策将这些大量闲置住房转化到住房租赁市场中，也能在很大程度上缓解城市劳动者的住房问题。目前我国住房租赁市场还不够完善，市场秩序还比较混乱，出租房屋没有相关标准，造成出租房屋乱象丛生。因此，规范和完善租赁市场，让百姓放心、安心租房居住，是今后房地产市场发展的重要内容。

【作者简介】

刘凤义(1970-)，男，河北围场人，南开大学经济学院教授，中国特色社会主义经济建设协同创新中心研究员。研究方向：马克思主义政治经济学。

