

以我国房地产市场的严重失衡形势，限购限贷只能加强，不得削弱。不只是限购和限贷，一“限”字还必须细化和深化，限期开发，限期销售；限房型，限面积；限用途，限空置，把“限”字令进行到底！

■ 欧阳君山

由于我国房地产市场严重偏离均衡，加之我国社会贫富分化严重，即便限购限贷，真正的刚需者也仍然难以消化目前的价格。这给限购限贷政策的落地带来巨大的困难，也容易招致房地产商、炒房者和投机性购房者的侥幸心理，尤其还容易动摇政府尤其地方政府严控房地产的意志，这应该就是住房限购限贷政策随时都可能被冲击乃至动摇的现实原因。毫无疑问的是，限购松绑是引鸩止渴。

无可奈何的限购限贷

一段时间以来，住房限购松绑之声渐起。最近的可能要算6月中旬，网传辽宁省沈阳市取消住房限购，本地人和外地人都可以购买多套住房。但沈阳市政府相关部门随后回应，沈阳并没有全面取消住房限购政策。沈阳市住建系统有官员私下承认，住房限购政策作出了调整。这不是个别现象，自2013年底以来，限购限贷政策已经出现松动，国家住建部甚至有多位人士表示，除“北上广深”之外，其他城市的限购政策可以自行调节。

这一方面是因为大环境，经济存在下行压力，尽管习近平总书记明确提出要适应“新常态”，但房地产业的“刺激”甚至“救市”能力仍让部分地方政府念念不忘，过去十年来房地产业的激进发展，让相当一部分地方政府对土地财政形成依赖或轻重的依赖，加上地方学者和媒体在内的利益集团，他们动辄高举“市场经济”的大旗，把任何管控都斥之为反市场，主导乃至控制下的定向——实际上是他们在他们，纵容房地产自由化自由化——专制。但住房限购限贷政策之所以容易受到冲击乃至动摇，原因还在于限购限贷从一出生就被认作为过街老鼠，人人喊打，缺乏理论正当性。自2010年4月“新国十条”首次提出、并经2011年1月“新国八条”强化的限购限贷政策以来，因属于行政操作，一开始就饱受攻击，如任志强甚至放言：“限购就是限制人权！”由于与“自由”竞争和“市场”选择背道而驰，学术界普遍认为限购限贷是个怪胎，吴敬琏甚至提出过与任志强相近的说法：限购令突显政策不协调，限购实是限制货币权利！李稻葵也认定限购限贷属于权宜之计，不过辩护了一两句，即被许小年批评为“斯文扫地，



学界悲哀”。即便为之拍板的决策层，也明显底气不足。2011年10月，在回答全国人大有关质询时，时任住建部部长姜伟新明确回应：住房限购是个“不得已而为”的“行政办法”。

均衡价格须在限定系统内达致

殊不知，限购限贷属于正当的市场操作，而且是地道的市场操作。如果说在自由之外，市场还允许进行某些操作的话，不是别的，就是限购限贷，更广义地讲，不只限购限贷，也可以包括限制其他行为，一“限”字原本自由市场的当然前提。没有限，就不会有对资源的优化配置；没有限，就不会有市场的均衡；没有限，根本就无所谓自由市场。现象上讲，与保障房建设是政府对市场的干预与破坏相反，限购限贷是政府对市场的建设和维护。原因上说，限购限贷之所以是政府对市场的建设和维护，与保障房建设之所以是政府对资源的优化配置。

市场怎么实现对资源的优化配置呢？在市场上，由于供给和需求力量的相互博弈，市场价格趋向于一个均衡价格，即商品的供给量与需求量相等、商品的供给价格与需求价格相等时的价格。如市场价高于均衡价格，则出现超额供给，使市场价格趋于下降，直至均衡价格；如市场价格低于均衡价格，则出现超额需求，使市场价格趋于上升，直至均衡价格。这就是西方经济学的标准回答——均衡机制，均衡机制使市场实现对资源的优化配置。

标准答案的确没有错，但西方经济学在阐述均衡机制或者说均衡价格时，不幸而把

具体的前提疏忽了——这是人们最容易犯的毛病之一——笼统地讲供给与需求的相互博弈，笼统地讲所谓“在市场上”。实质上，市场必须是具体的市场，供给与需求的相互博弈也必须具体的，抽象地谈论市场竞争和均衡价格，貌似天衣无缝，实则漏洞莫大焉。

不妨举个例子，手里面有个宝贝，自我认定的成本在五块钱，只要不低于五块钱，就可以卖，但越高当然越好，谁不图个多赚呢？现在面对黑压压的购买者，第一个报价，一块，不行……第五个报价，五块，嗯……第N个报价，N块钱，再看看……购买者不断，报价越来越高，不知道他们有多少人，也不知道他们有多少钱。此情此景，宝贝永远也卖不出去。如果真要成交，必须设定一个时间，比如24小时内卖出，这样能够成交，24小时内的出价最高者得之；或是圈定一个人群，比如36个人内卖出，36人中的出价最高者得之。

显而易见，成交必须在限定系统内进行，均衡价格是在限定系统内达致的，如系统无限开放，没有具体的前提与范畴，均衡永远也达不到。西方经济学在阐述均衡价格时，应该说隐含着限定系统的前提，但没有明确指出均衡价格有且只有在限定系统内才能达致。“言必称希腊”的我国经济学界也稀里糊涂地忽视了这一个根本不能忽视的前提——限定系统，正应了马克·吐温的话：“问题经常在于人们深以为然而不尽然的地方。”

“流则为寇，坐则为王”

有人可能要问：限定系统真的构成自由市场的前提？难道均衡价格真的必须有且只

有在限定系统内达致？自由的灵魂难道首先是一“限”字？事实上，均衡机制和均衡价格不只是存在于商品交易之中，也存在于更广义的人际交往中。原本，更一般的人际博弈也属于交易，也可按供给与需求来处理。下面的故事据称曾给经济学大师曼瑟·奥尔森相当的启发：

一群人，不务正业，专门从事抢劫，可称之为“匪”。他们先是流动抢劫，从乡村到城镇，抢一阵子就换一个地方。日子过得也有滋有味，但风险太大，随时有被受害人致残或被官府捉拿处死的危险，劫匪已失散好几个兄弟，心底里也渴望能稳定下来。后来，他们在流动抢劫中发现一座高山，算得上一风水宝地，山下有大片良田和人烟，山上有洞天福地，还有一个风光旖旎的湖泊。于是匪们就此安营扎寨，白天下山抢劫，晚上山中休养，居民都搬走了，良田大片抛荒，他们面临无米下炊的窘境。匪们不得不围坐一起，共商大计，最后决定以税代抢。第二天就派人与山下居民约定，他们以后不抢了，不但不抢，而且要收保护费：养牛一只，月缴五角；养猪一只，月缴三角；种稻一亩，秋收后缴谷一斗……保护费绝不滥用，就是要保护居民们正常的休养生息。如有内部抢劫发生，他们负责惩办；如有外来抢劫，他们负责应对。

这就是“流则为寇，坐则为王”，“打一枪换一个地方”导致的是流寇行为，美德有且只有成长于稳定而长久的博弈。显而易见，如果劫匪们不思安稳，不念长远，他们就不会以税代抢，这里的税即构成一个劫匪与居民的均衡价格。唯有在限定系统内，博弈双方或者说供需两力是相互作用且良性反

馈的，赋予一定的时间区域，必定达致均衡，实现资源的优化配置。稍微观察大自然就知道，凡流水冲涮之地，不仅不会有鱼，甚至连水草都不会有，只有沉淀才会带来生机。

把“限”字令进行到底

这正是限购限贷的理论正当性，它原本自由市场的当然前提，根本就不是什么不得已而为的权宜之计，但由于西方经济学教条的影响及我国经济学人的迷信与迷茫，我国房地产市场的发展没有很好地从一“限”字出发，而是掉入无序竞争，结果使投机者如鱼得水，大打出手，市场严重偏离均衡，在残酷的事实面前，最后政府不得不出手，企图为市场拨乱反正。真正的自由主义者一定要明白一点：市场之所以被选择，是因为市场通过均衡机制实现资源的优化配置，而不是为所欲为，更不是胡作非为。偏离均衡和资源优化配置的所谓自由市场，都是伪自由和伪市场。自由教条主义者只取自由的形式，把自由的实质即资源优化配置抛到了九霄云外——这正是当前我国自由教条主义之味之误之害！

首推限购限贷的“新国十条”旗帜鲜明提出要“坚决抵制不合理住房需求”，“严格限制各种名目的炒房和投机性购房”——这无疑是正确的，算亡羊补牢。资源优化配置是全局着眼的，从全局上讲，炒房和投机性购房属于地道的浪费，明显偏离均衡，明显偏离资源的优化配置，是可忍，孰不可忍！以我国房地产市场的严重失衡形势，限购限贷只能加强，不得削弱。不只是限购和限贷，一“限”字还须细化和深化，限期开发，限期销售；限房型，限面积；限用途，限空置，把“限”字令进行到底！

限购限贷为什么动辄被冲击

真正让人忧心的是，由于我国房地产市场严重偏离均衡，尤其在部分中心城市，加之我国社会贫富分化严重，即便限购限贷，真正的刚需者也仍然难以消化目前的价格。这给限购限贷政策的落地带来巨大的困难，也容易招致房地产商、炒房者和投机性购房者的侥幸心理，尤其还容易动摇政府尤其地方政府严控房地产的意志，这应该就是住房限购限贷政策随时都可能被冲击乃至动摇的现实原因。正因为如此，要保障我国房地产业的健康发展，一是政府严控房地产业的意志绝不能有丝毫动摇，坚决反对引鸩止渴；二是尽快对房地产市场征信并开征不动产产税，坚持打击房地产投机；三是有效保证作为经济特权的银行按揭贷款唯一指向真正的刚需者，救其当政，助其当助。

当前中国贫富差距

■ 李实 北京师范大学中国收入分配研究院执行院长、研究员

的一些财产等分组，它们相对份额的变化，就是从第一组到第九组相对份额都在下降，只有10%的人群的份额在上升。这意味着什么？意味着财产集中程度更加严重得多，要快速得多。也就是在八年的时间，我们财产上是朝着10%的人群集中的。这是城镇的情况。农村也差不多，大家看看农村的数据，这是相对份额，虽然农村平均财产增长率大大低于城市，但是财产差距变化情况和城市差不多。在2002年的时候，最富的10%的人群财产份额大概占32%，到2010年的时候超过60%。这是农村的情况。

全国的情况也是一样，就是最富的人群的财产份额已经占全社会财产份额的60%以上。就是10%的人群占全社会财产60%以上。

如果我们看一下劳伦斯曲线就更加明显，蓝色的是2002年，基本上靠近45度线，红色的已经偏到哪里去了？这是2010年的劳伦茨曲线，劳伦茨曲线越是往外扩，分配越不平等。

还有，也可以估算财产分布的基尼系数。我刚才提到在全球来说没有哪个国家收入差距基尼系数会超过0.7的，但是财产分布差距基尼系数会超过0.8甚至0.9，我们国家情况是什么？在农村财产分布基尼系数从2002年的0.45上升到2010年的0.71。城镇的财产分布的基尼系数从2002年的0.45上升到2010年的0.66，就是城市比农村的稍微还小一些。全国财产分布的基尼系数从2002年的0.54上升到2010年的0.76。这时候已经大大超过了收入差距的基尼系数。刚才提到我们国家收入差距基尼系数大概0.5，财产分布基尼系数已经达到0.76。

还有刚才提到了考虑到城乡之间，地区之间购买力的差异。我们也做了一些调整，比如说对财产分布，它的财产价值根据地方的购买力平价进行一个折算。也就是说我们2010年做出来的大概是0.76的基尼系数是经过调整以后，如果不调整的话，会更高，大概0.79。所以，从这个意义上大家可以看到，我们国家现在财产分布的差距应该是非常大的。

还有就是看看这样一个财产分布，它到

底是由于在顶尖上那部分人是属于巨富所带来的财产差距扩大，还是由于在最底层那部分人是处在赤贫的状态所带来的财产差距的扩大。我们做了一些所谓敏感性分析，什么意思呢？比如说我们估计了全部样本，一个是财产分布的基尼系数，看看最富的1%的人群，把这个样本拿掉以后，它对这个差距到底带来多大影响？这个结果倒是比较有意思，大家可以看，在2002年的时候，你如果把最高的1%的人群样本拿掉以后，它对基尼系数产生的影响不是很大，基尼系数大概下降2.5个百分点，下降幅度非常小。但是，到了2010年，如果你把1%的最富的人群样本拿掉以后，基尼系数下降多少呢？下降9个百分点。那意味着什么呢？意味着1%的人群使得我们财产分布的基尼系数上升了9个百分点。也就是1%的人群的财产数量是非常可观的。也就是加上这部分人群和不加上这部分人群，它对财产差距估计结果会看得很大影响。另外是把5%的人去掉以后，看看带来的结果，基尼系数也是进一步下降，下降到0.6以下，原来0.76下降到0.6以下，就是5%的巨富人群，由于他们财产数量比较大——当然这部分人群之间财产差距也比较大，他对整个社会财产分布差距产生很大影响。如果把最低的1%的人群拿掉，就是最穷的人拿到，对财产分布基尼系数产生多大影响？影响非常小，基尼系数下降不到一个百分点，既使是把最低的5%的人群都拿到基尼系数下降也只有4个百分点，非常小。说明整个财产基尼系数分布是严重右偏型的，就是很少一部分人占有非常大量的财产份额。

另外，做了一些不同的财产构成，包括房产、金融资产等等，它对整个资产差距的影响。这样一个结果显示，就是房产在整个财产分布当中所占的影响越来越大，在2002年的时候房产就已经起到很大作用，虽然它占全部房产58%的份额，但是它的影响对全部财产差距的影响是超过63%。到了2010年，房产对居民财产差距影响进一步上升，它的份额在上升，达到76%。它的差距也在上升，它的最后影响也在上升，它的影响达到80%多，也就是整个社会财产分布的差距很大程度上

来自于房产拥有的差距。

另外，我们做了一些关于城乡之间财产差距的分解。这样一个分解结果比较有意思，大家可以看到2002年的时候城乡之间财产差距占全部总的财产差距30%，达到了2010年，全部的相对影响有所下降，但是到了22%。这意味着什么呢？城市内部和农村内部房产差距在不断扩大，导致城乡之间差距相对重要性有所下降。另外，我们对财产差距的变化，2002—2010年差距变化进行了一些分析，分析的结果也是可以看到，就是房产在起到很大推动作用。也就是说八年间差距变化几乎全是房产推动的。

讲到房产，大家可能会提到，房产价值的上升应该说来自于两个方面，第一个是你拥有的房产的数量的增加，你过去住30平米，现在住100平米，100平米就意味着整个房产数量在增加。再一个，就是房产本身的价格在上升。在过去八年当中，全国水平可能没有比较详细的统计数据，在北京来说，从2002—2010年，房地产价格上升四倍、五倍，甚至可能六倍的水平。房产本身价格的上升，加上数量增加，使得人们拥有的房产市场价值在增加。当然这种价值在不同人群当中有不同表现，表现房产拥有的差距，所以反映在资产的差距上。

为了想对房产的影响做进一步分析，看看到房价的影响是多少，到底这个房产分配不平等，多大程度上是来自于房价，多大程度上是来自于房产数量的增加。所以，我们就做了什么呢？如果按照2002年的房价水平，假定房价不变，在这样的情况下，它的房产价值会发生什么变化？房产价值在不同人群之间分配有多大差距？也就是它对总资产差距会产生多大影响？我们做了一些这方面的分析。分析结果大家可以看到，2010年如果不剔除房价因素，房产真全部资产的比重大概是76%，如果把房价因素剔除掉，房产的价值会下降到58%，下降的幅度是比较大的。对于城市来说，由原来的79%下降到62%，农村由55%下降到35%，所以房价因素确实产生很大影响。如果剔除房价因素以后，房产价值增长率就不会像以前那么高，以前是25%的增

长，剔除以后增长率只有13%。也就是说房产价值增加部分大约是一半来自于房产价格上涨带来的，一半是来自于房产数量的增加带来的。也就是说，在同等地段，住房面积在这八年当中扩大一倍，同样房价也是扩大了一倍，在这样一种情况下，导致了这样一个房产价值上升两倍。所以从这个角度来说，房产价格因素对于总资产，以及它的结果会产生多大影响。

同样我们看它对财产分布差距的影响。比如城市和农村，包括全国，我们都做了一些分析，分析的结果就是刚才提到的，如果在城市内部，如果按照现有房价考虑财产分布差距，它的基尼系数大概是0.66，如果扣除房价以后，基尼系数下降到0.57，对农村也是这样，大概0.71下降到0.65，对于全国来说是0.76下降到0.68。也就是说即使没有房地产价格的拉动，财产分布的差距也有比较大幅度的扩大。在2002年的时候财产差距基尼系数大概是0.5，即使没有房价因素，到2010年财产分布差距上升到0.68，也就是上升13个百分点，在八年的时间上升13个百分点，应该说上升幅度是非常明显的。当然房产价格本身又进一步拉大财产分布的差距。为什么呢？因为越是有钱的人房产越多，而且他的房子又越是在比较好的位置，他的房子的价格上升幅度就会越大，所以带来这样的结果。

中国财产分布差距在全球看到到底处在一个什么样的位置？中国现在财产分布如果放在全球视野来看，已经算至少是15%的最高的财产分布不均的国家行列。当然从其趋势来看，财产差距在更进一步扩大。对于其他国家来说，应该说在过去十年财产分布差距几乎没有太大变化。美国2005年的时候是0.81，现在我们是0.76，大部分欧洲国家都在0.7以下。也就是说大概有将近一半国家是超过0.7，一半国家低于0.7。超过0.7的，除了美国之外，很多都是非洲、拉美这些国家。当然，从这个角度来看，确实我们在进一步扩大，将来可能到10%或者5%的财产高度不平等的国家行列当中，这是比较担心的问题。

(注：该文未经作者本人修订)(完)