

專訪中國社科院金融研究所研究員

易憲容



易憲容素來以敢言著稱。 網上圖片

易憲容簡歷：

易憲容，經濟學博士，中國社會科學院金融研究所研究員，1989年獲得中國上海華東師範大學碩士學位，1989-1994年在中國湖南師範大學工作，1997年獲得中國社會科學院研究生院博士學位，1997年7月-1999年9月進入中國人民大學經濟學博士後流動站工作，1998-2000年到香港大學經濟金融學院跟隨張五常教授學習與工作三年。目前為中國社會科學院金融研究所研究員。
主要著作有：《現代合約經濟學導論》、《交易行為與合約選擇》、《科斯經濟思想研究》、《金融市場與制度選擇》、《現代金融理論前沿》、《香港的強積金制度研究》等。

樓市調整3年 促經濟30年發展

中國房價只漲不跌神話在今年10月終結，前路似乎迷霧重重。記者專訪中國房地產專家、中國社科院金融研究所研究員易憲容，他認為，目前房地產市場的調整僅僅是開始，正向二三線城市推進，未來仍將持續調整兩三年。他強調，中國應從以行政手段轉向以經濟槓桿來調控房地產市場和抑制市場投機，提高房產投機者信貸成本和徵收物業稅、遺產稅和交易稅等，多方面加重投機成本。

香港文匯報記者 李昌鴻 深圳報道



樓市只漲不跌神話終結。 資料圖片

易憲容稱，調控房地產將能給中國帶來穩定發展。

「中央不要擔憂房地產市場的下跌影響經濟增長，不要放鬆調控政策，只有房價持續跌至大多數百姓有購買能力時，將會有數千萬甚至近億的剛性購買需求，從而推動中國經濟可以持續30年穩健發展。」易憲容認為，受限購令和融資收緊等政策因素的影響，目前中國許多城市房價下跌的拐點正在形成，並出現持續下挫。他認為，未來兩三年內地房價將會持續下跌，明年將向二三線城市發展，出現中國房價普跌的現象。

對於有人稱國家應放鬆對房地產市場的調控以防止影響經濟發展，易憲容表示反對。他認為，目前，中國正在大力推動保障房的5年建設計劃，可以降低房地產市場下滑對經濟增長帶來的不利影響。他稱，中國房地產市場泡沫比日本大得多，日本房價最高也就漲了2-3倍，而中國有一些城市房價在短短3-5年上漲了5-10倍，這是嚴重離譜和不正常的。只有不斷地擠出房地產市場泡沫，才能讓其回歸正常健康發展的軌道。

房地產市場非賺錢工具

易憲容對記者表示，目前國家採取調控房價政策主要為限購令、限價令等行政政策，其調控雖有效果，卻需付出成本和代價。他認為，房地產市場需將其定位搞清楚，是給廣大百姓提供和居住條

件，而非投資賺錢的工具。他強調，只有去除房地產市場的賺錢效應，才能讓房地產市場保持穩健發展。為此，他建議內地應該向香港和國外學習，通過稅收、信貸等多種措施進行調控，提高交易成本，從而增大炒房者投資房地產市場成本，來達到抑制房地產投機炒作的目的。他認為，在信貸方面，嚴格區分自住和投資房，對於投資房如第二套或第三套房，大幅提高其銀行信貸利率，可以將其貸款利率調高至10%以上，有利抑制其信貸槓桿和炒作能力。

中國7億人需求帶動增長

易憲容認為，中國只有持續調控房地產市場，將巨大的泡沫擠出來，經過長達數年的調整後，房價跌至絕大多數人有能力購買時，將有利社會穩定，並將帶來巨大的需求。他計算，中國城市化水平達50%，將有近7億人有住房需求，按一家三個人計算，將有2.3億戶家庭需求住房，扣除約1.3億戶已有住房，剩下1億戶帶來的需求也是相當巨大的，從而推動50多個行業長達30年的穩定增長，也有有利和諧社會的建設和發展。否則任由房價泡沫高漲，當泡沫破裂時，這將引爆中國經濟危機、金融危機和社會危機這三大危機。他稱，中國應汲取日美房地產泡沫破裂的經驗和教訓。



有開發商促銷售樓。 資料圖片

經過一年多來的宏觀調控，中國房價只漲不跌神話在10月終結。從國家統計局近期公佈的數據來看，10月份中國70大中城市的平均房價出現下跌。易憲容認為，這是中國房地產市場從投資市場主導正轉向滿足普通百姓需求的軟著陸，標誌着中國房地產業正在從高度泡沫化向穩健發展的轉型。

易憲容認為，中國經濟的「房地產化」正阻礙着中國經濟的戰略調整，導致企業

經濟「去房地產化」 滿足民眾需求

及整個社會的核心價值墮落。目前，中國經濟正在去「房地產化」，從2010年「國十條」開始，中國政府對當前國內房地產市場不可持續性的共識越來越清晰。溫家寶總理最近就房地產調控政策第一次表示，把住房價格下降重申為國家的基本政策，就是要讓房價能被絕大多數居民可接受，以投機炒作為主導的房地產帶給社會經濟的只能是系統性風險及社會經濟的毀滅。

目前，房地產市場處於價格向下調整期，這一調整期也是從住房投資為主導的市場轉向大多數百姓有能力購買為主導的市場轉型。因此，中國政府要清楚地認識到，當前房地產價格下跌、房地產企業破產、地方政府土地財政困難，甚至影響GDP增長放緩等，這些都是房地產市場轉型應該付出的代價。這一轉型的成功將有利中國經濟長期穩健發展和社會的長治久安。

不懼利益集團施壓 籲政府堅決調控

易憲容認為，因房地產市場涉及50多個行業，其調整必然對許多行業和部門利益帶來損失和不利影響。隨着房地產市場調整的持續，許多利益部門和集團通過多種渠道紛紛拋出房地產對影響經濟增長，明年將現中小房企倒閉潮，不利銀行金融安全等等。

多次拒絕利益集團拉攏

易憲容告訴記者，由於其長期以來呼籲國

家打壓房地產投機，擠出房地產市場泡沫，讓大多數百姓居者有其屋，採取信貸和稅收政策抑制房地產市場的投機，從而得罪了部分利益集團。他們紛紛通過各種渠道給其施壓，要求其不要發表不利房地產市場的言論。

對此，作為關心中國經濟穩定健康發展和百姓居者有其屋的公平公正理念，他仍堅守自己的良知。一些利益集團看硬的難以壓制

他，便通過請客送禮等方式來拉攏他，這些都被他拒絕。

易憲容更建議，當前中國政府對房地產市場要保持清醒的頭腦，對房地產宏觀調控的態度要堅決，他認為只要堅持這種決心，並不斷地完善相應政策，中國國內房地產市場就能夠走出以前嚴重的泡沫化、民眾怨聲載道的困境，也可為未來中國經濟持續穩定增長提供了新的起點。

香港應採措施抑制內地房產投資



樓市降溫，有樓盤劈價出售，有高價購買的消費者怒砸售楼处要求退房。 資料圖片

記者：您如何看待香港目前的房地產市場？

易憲容：香港作為成熟市場，也面臨一些問題，香港建房目標是給700萬港人提供居住，但是卻面對內地龐大的富豪前來投資。香港每年新建1萬套住宅，如果不能有效地控制中國內地投資，根本難以滿足需求，香港房價會漲至天上。對此，港府需在遵循市場原則的情況下，控制內地巨大的房地產投資行為，以保證房地產市場的健康發展，不能讓

房產成為內地和海外投機的工具。

差異化稅收或減內地人買樓

記者：那麼您認為，香港應如何抑制內地投資呢？

易憲容：相對於內地市場而言，香港徵收物業稅和遺產稅等是很好的，但香港應對內地投資人實行差異化稅收政策，提高內地投資人的物業稅，還可以提高貸款成本，這些並不違反市場規則。香港房價太高，地產泡沫大，一年

內地有5000人去香港買樓，就會推高香港房價。

記者：港府應如何保護居民居住權呢？

易憲容：香港地少人多，如何保證香港本地居民基本的居住權，這是港府的第一責任。因此，港府應當制定政策目標，住房目標和定位是為香港700萬人提供居住，而非內地成千上萬人前來投資。香港要更多使用經濟槓桿，將房產消費與投資嚴格區分，以稅收和信貸調

控內地投資需求。

記者：內地應如何吸收香港房地產市場的優點呢？

易憲容：內地宜借鑒香港房地產稅收政策，盡早推出物業稅和遺產稅等，利用經濟槓桿來調整市場需求，將房產投資和居住功能區別開。但目前香港房地產市場也有問題與缺陷，是沒有控制好內地的投資需求。內地將香港好的差的都學了，政府賣地，房地產成為投資賺錢工具，並放大了其效應。