

# 住房是拉动内需的『主角』

中共中央政策研究室经济局局长 李连仲



2007年下半年,以肉类及油类为代表的物资价格持续上涨,不少人预测,中国将进入全面物价上涨时期。对此,中共中央政策研究室经济局局长李连仲表示,这种观点缺乏依据,拉动内需仍是主要方面。 晚报记者 袁瑞清/文 马健/图

## 全面物价上涨并未出现

我国通货膨胀率的核心指数仍低于国际水平,美国是2.2,我国为0.8

去年下半年以来,国内部分物价持续上涨,比如11月份的通货膨胀率比8月和10月的升幅要高6.5个百分点,达到了11年来的最高点。但李连仲认为,中国全面性物价上涨的局面并没有形成。

他表示,在粮油等物资价格上涨的同时,交通类产品,如汽车,及信息产业类产品,如手机、电视机、电脑的价格却在下降,“这说明有些领域的物价在上涨的同时,有些领域的物价却在下降,是有升有降的。另外,对于食品价格当中主要的肉类价格,国家已经出台一系列扶持政策,2008年上半年猪肉价格将明显下降。”

李连仲认为,在物价上涨中有两样产品需要注意,一是粮食价格,去年国际粮食歉收330万吨,这也是引起国内粮食上涨的主要因素之一;二是石油价格,根据专家测算,石油价格每涨10美元,通货膨胀率就上涨0.05个百分点,因此,美元贬值推动着石油价格的上涨。他说,就目前来看,我国通货膨胀率的核心指数仍低于国际水平,“扣除通货膨胀率当中的食品和能源,主要看它的核心通货膨胀率,目前欧盟的核心通货膨胀率是1.9,美国是2.2,我国为0.8。”

## 中国仍是发展中国家

根据我国当前的状况,人民币的币值,只能小幅度提高,才能保证经济安全

对于中国当前的经济形势,美国财政部长保尔森曾说,中国经济形势发展很好,发展的势头很快,为世界经济做出了贡献,中国、美国都是当今的世界经济领袖。对此,李连仲并不认同,“我们和美国不是一个档次,没有达到美国的规格,中国还不是世界经济领袖,还是发展中国家。”

李连仲介绍,改革开放29年以来,我国GDP以年均9.7%的速度增长,占世界经济总量排第四。贸易进出口总额达到了1.7万亿美元,美元外汇储备达到了1.4万亿美元,

居世界第一位。“这说明我们经济发展很好,经济实力不断增强,但与世界经济领袖还有相当的差距,美国的人均GDP是4.2万亿美元,我国2006年的人均GDP是2010美元。”他说,保尔森称中国为世界经济领袖的目的在于大幅度提升人民币的币值。

“提高人民币币值,就要提高人民币汇率,就会涉及到国家的总财政,涉及到国家的经济安全”,在李连仲看来,根据我国当前的状况,人民币的币值,只能小幅度提高,这样才能有利于经济稳定。

## 住房是拉动内需的主要方面

住房在国民的个人支出中只占3.7%,而国外则达到了13%,住房拉动空间还很大

李连仲认为,中国经济形势良好,一方面是房子投资过快,另一方面是房子结构性物价上涨。“解决这样的问题就要进行调整,实行稳健的财政政策,同时实行从紧的货币政策。”

他表示,原来我国经济发展主要靠投资,2000年我国的投资对经济增长的贡献率是20.7%,到2006年就达到了40.7%,增

长了20个百分点;消费者对2000年经济增长的贡献率是39.8%,到2006年就达到了18.9%,下降了20多个百分点。“所以说,拉动内需是我国经济发展的一个重要方针,而住房则是拉动内需的主要方面”,他指出,统计显示,住房在我国国民的个人支出中只占3.7%,而国外则达到了13%,因此,住房拉动的空间还很大。

# 今年,调控不一定『从紧』

建设部政策研究中心主任 陈淮



“2007年,公共政策明显加强了”,建设部政策研究中心主任陈淮在讲话中指出,虽然2008年将实行从紧的信贷及货币政策,但用“从紧”来概括2008年的宏观调控政策并不一定准确。 晚报记者 袁瑞清/文 马健/图

## 三方面政策影响地产

要想真正了解房地产业及其政策,首先就必须关注产业政策和公共政策

“2007年只有房地产政策和宏观调控政策,没有房地产宏观调控政策”,年会上,建设部政策研究中心主任陈淮指出,将宏观调控政策与地产政策混合起来称为“房地产宏观调控政策”是不正确的。他认为,有三个方面的政策将直接影响到地产领域。

首先是公共政策,比如说2007年8月份公布的24号文件,《国务院关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》。

其次是产业政策,房地产业作为国民经济的支柱产业,它在国民经济中占有多大的比重?在产业发展过程中,和其他产业有什么样的关系?有关此类的政策就称为产业政策,“只有产业政策才能被称为房

地产产业的政策。”

另外就是宏观调控政策,宏观调控只管短期,只管总量,不管长期与中长期,“从本质上说,宏观调控政策并不管房价,也不管猪肉价,也不管粮价,它本意只管一个价格,货币本身的价格。”

对于其中的关系,陈淮举了一个例子进行说明。比如一个家庭想把子女培养成才,那么其将家庭资源进行优化组合的方法就相当于产业政策;而公共政策则保障家庭的基本安全,在遇到解决不了的危机的情况下发生效应。陈淮表示,“要想真正了解房地产业及其政策,首先就必须关注产业政策和公共政策。”

## 去年公共政策最明显

近两年时间内,土地出让金的70%将用来建设廉租房、经济适用房、小户型房、两竞两限房

2007年是一个调控政策频出的年份,对楼市产生了广泛的影响。在陈淮看来,2007年政策调控最为明显的是,公共政策大大加强。

比如说国务院24号文件,对经济适用房政策进行了调整和完善,规定廉租房是50平方米,经济适用房不能超过60平方米,明确了经济适用房是有限产权房,规定5年后要上市流通,政府优先享有购买权。

陈淮说,24号文件另外一个特点是,把廉租房的覆盖范围从最低收入群体扩大到

低收入群体,“大约地说,从全国城镇来看,要从3%~4%扩大到20%。这意味着将有5.9亿人口享受到这一政策。不仅包括最低收入人群,还包括有工作但收入很低的人群。”

陈淮指出,在近两年时间内,土地出让金的70%将用来建设廉租房、经济适用房、小户型房、两竞两限房(竞地价竞房价、限房价限面积)。“满足人们的基本住房需求不一定困难,但对于中间需求,则需要分阶段,分轻重缓急,多层次多种途径,逐步地解决。”

## 今年调控不一定“从紧”

2008年的房地产业,必将是更加兴旺,更加理性

对于2008年的政策调控,已经明确的是从紧的货币政策。但陈淮认为,用“从紧”二字来概括2008年的宏观调控政策并不一定准确。

“抑制短线过热的最好办法就是升息,简单直接,但在升息过程中,却不能抑制消费,反而还要扩大私人消费”,陈淮说,这主要是由于人民币的外汇储备太大,要缩小不平衡度,就

得扩大内需,鼓励老百姓消费。提高利率其实是一个双向而复杂的过程,宏观调控的目标是维护币值稳定,但是CPI(消费者物价指数)上升,居民消费价格上升,就意味着币值缩水了。

尽管2008年的经济发展和宏观调控政策面临着双向复杂多样的局面,但陈淮对2008年的房地产业发展充满信心,“必将是更加兴旺,更加理性。”