

一线城市房产调控变局

■ 张明：中国社科院世经政所研究员、平安证券首席经济学家

从2018年下半年起，中国政府针对一线城市房地产调控的思路发生了重大变化，这套新的调控思路可以用“三位一体”来形容。

调控思路之一，通过加大多种非商品房的住房供给，分化原本打算购买商品房的潜在需求。以北京为例。2018年，有好几家很多年没有集中分房的部委，开始较大规模地提供集资建房。也有更多的高校获得住建部的批准，可以集资建房。试想一种较为极端的情景，即如果北京所有的公务员与高校老师不再购买商品房的潜在人群是否会明显缩水？此外，目前北京似乎在明显加大对公租房与安居型商品房的供给。

调控思路之二，通过以房产税为代表的政策组合，将闲置的二手房逐渐逼入市场。一线城市的房地产新增供给虽然一直很少，但各城市的闲置住房规模很大。虽然中美贸易摩擦加剧可能推迟房产税的出台，但房产税一定会来的。房产税及其他政策出台的目的，是增加持有多套住房家庭的持有成本，从而最终使得这些家庭出售部分手头囤积的住房，增加市场上的二手房供给。因此，房地产持有数量越多，持有成本将会显著上升。

调控思路之三，无论分化需求还是逼出供给都需要时间，因此在前两项措施生效前，核心的限购限贷指标不会出现根本性松动。在新举措产生效果前，若贸然放松限购限贷措施，在市场上供求失衡的背景下，房价很可能出现报复式上涨。因此中国政府不会轻易放松现有的有限

购限贷政策，尤其是核心指标。房地产限购的核心指标就是非特定城市户口不能买房，及本地户口家庭只能买两套房。房地产限购的核心指标是对购买多套房的首付限制。短期内，一线城市房地产交易可能会适当放松首套房首付比例，及首套房贷款利率的上浮幅度。但上述核心限购限贷指标，短期内显著放松的概率很低。

上述新“三位一体”举措，具有较强的互补性。增加新增非商品房供给是为了降低购买商品房的潜在需求，通过税收或其他政策来逼出二手房供给，是增加商品房潜在供给，这两个政策合起来就是为了缓解目前一线城市商品房市场上的供不应求现象。而在这两个政策生效之前，政府仍要通过限购限贷政策来压缩交易、抑制房价上升。

随着“三位一体”调控策略的逐渐实施，一线城市的房地产市场将逐渐由香港模式转换至新加坡模式。一方面，这意味着一线城市房价重现过去15年内持续大幅上升现象的概率显著下降；另一方面，即使一线城市房价未来不会出现明显下跌，但房地产市场的流动性可能显著下降。换言之，房产的名义价值可能依然稳定，但如果投资者想在短期内把房产变现，可能不得不给出一定的折扣。

一旦这一情景成为现实，那么我们大致判断，房地产在过去15年作为最重要造富手段的角色，可能已经一去不复返了。对此，投资者应该提前做好准备，尤其是以高杠杆购房的刚需家庭，应该做好一定的风险防范。

学术观点

置盐定理的逻辑推理困境

清华大学社会科学学院经济学研究所 王生升 李帮喜
南开大学马克思主义学院 顾珊
“价值决定向价值实现的蜕化：置盐定理的逻辑推理困境”

《世界经济》2019年第6期

与马克思关于剩余价值生产和实现之间辩证关系的分析不同，置盐定理仅仅展示了社会总资本矛盾运动的一个方面，即剩余价值实现对剩余价值生产的反向影响，剩余价值生产与剩余价值实现被简化为同一过程。这种简化消除了剩余价值生产和实现的矛盾对立，资本主义社会中积累和消费的对抗性矛盾及其背后的对抗性生产-分配关系被遮蔽起来。因此，它无法说明作为资本主义历史发展规律的一般利润率下降趋势的现实展开方式。但置盐定理把一般利润率重新置于部类均衡的社会再生产模型中进行分析，点明了工资收入对剩余价值实现的意义，勾勒了剩余价值实现反作用于剩余价值生产的宏观机制，有力推动了利润率趋向下降规律的研究进展。

关注度

上期新媒体关注度排名

(2019年6月10日-2019年6月21日)

- 1 贸易争端重塑投资
- 2 为关税买单的到底是谁？
- 3 百度首录亏损，转型阵痛加剧
- 4 为什么印度无法成为下一个中国？
- 5 贸易争端搅动市场 五大理由保持冷静
- 6 美股牛市难言尽头？
- 7 五家公司押注汽车业未来
- 8 如何看待市场对美国经济的分歧？
- 9 区块链的最大机会并不是比特币
- 10 中国公司海外IPO将迎来爆发

资料来源：《财经》APP

《财经网》 电话：010-85651077
联系方式 电邮：caijingwangroom@caijing.com.cn