

七年后，老人卖房潮？

“政府应该鼓励卖房”，商务部研究院对外贸易研究部副主任金柏松说：“一方面可以引导房主将所得的收入投入消费，提振内需；另一方面，提前分散人口老龄化带来的房地产供应过剩的风险。”

这是金柏松在《2013 年中国经济形势分析与预测》蓝皮书中所提出的观点。尽管他一直坚持认为中国房地产市场的“泡沫”程度被许多研究者高估和夸大了，但正在急速变化中的人口结构，却有可能在并不久远的未来将中国的房地产市场推向“悬崖”。

一旦形成一致的市场行动，就真的面临“房地产悬崖”了

新闻观点：您之前一直认为中国的房地产价格没有的泡沫，但这一次却建议应当尽快出台政策鼓励人们卖房，来分散未来供应过剩的风险，是您的看法改变了吗？

金柏松：就目前的情况来看，我还是不认为中国的房地产价格有美国和日本那样的“泡沫”，但也有一个问题，促使我做了一些反思：中国的房地产价格能一直这么涨上去吗？就没有供应过剩的时候吗？

这个问题就是我们的人口的结构。对我们的房地产市场来说，未来中国人口的老齡化，是一个很重要的参考指数。根据国家老齡办的数据，到 2020 年，我们国家的老齡人口预测有 2.48 亿，占人口比的 17.17%，每年老齡人口增加 3.28%，增加近 600 万老人。原来的

青、壮年，也就是人口结构最大的一块，将快速进入老齡，我们的人口结构将逐渐成为“倒金字塔”。从经济发展的角度来说，这可能是一个最糟糕的人口结构。

大家可以想象一下，我们有这么多的老人，像欧美发达国家那样，一人住一套房子，让专业的工作人员入户来照顾的模式不大可能，我们的社会服务在未来几年很难发达达到这个程度。所以，我们未来的养老模式只有走产业化、集中化的路径。

这样一来，老年人原来的房子要么出租销售，要么留给子女；后

者的话，本来就拥有房产的子女很可能也会选择出售。到那个时候，一旦形成一个集中一致的市场行动，房地产哪怕不是泡沫也是泡沫了。

拿股市来举例子，为什么现在股东减持很容易造成下跌呢？因为他手里的股票当初是以一个很低的成本拿到的，抛点儿就能挣钱；但他有权威性，他一抛，大家就都跟着抛，即便是个好股票，如果大家都同时出手，那也肯定会跌。在这种情况下，我们就真的面临一个“房地产悬崖”了，而且真的会掉下去。

对房产继承税实行阶梯式税率，卖得越晚，税率越高

新闻观点：什么样的政策能有效地鼓励老齡人口提前出售房产呢？

金柏松：2010 到 2020 年，是人口老齡化加速的初期阶段，也就是说人口老齡化正在迅速来临，大家还来不及做反应，就已经有这么多老年人了。现在算起来，留给我们的只有 7 年时间，所以，集中化、产业化的养老，现在就应该做了，如果到 2020 年不解决，就会出现很多问题。

如果现在要开始做养老的集中化和产业化，那么，这些房子的出售也会随之开始。为了分散未来大家集中卖房所带来的供应过剩的风险，政府部门有必要尽快出台鼓励卖房的政策。因为很多老年人一开始意识不到这个问题。我认识

一个 75 岁的老学者，有两套房子，一个两居室，一个一居室，地点也不算好，价值大概三四百万了。他现在租到了一个生活、就医都比较方便的地方，但家里的房子既不卖也不租。因为老两口一年消费不过 10 万块钱，他卖一套房子，100 万，不算利息，可以消费 10 年；而即便他将来留给孩子，基本上子女也会选择出租或者销售；但是这一代老年人年轻的时候过惯了俭朴的生活，不会去动这个脑筋，就需要由国家政策来引导他们。

比如对房地产的“继承税”进行一个阶梯式的政策设计，年龄越大，持有房子的时间越长，“继承

税”的税率越高。让老年人根据他自己的年龄和持有房子的时间来考虑，干脆早一点把多余的房子卖掉消费或者早一点给孩子。

动员老年人逐渐卖掉房子去消费，不仅可以分散未来的潜在风险，还可以刺激消费带动经济。现在大家一直担心国民收入过低导致消费不足，其实资产性的收入远远要超过工资性的收入，比如我刚才举的那个例子，可能这个老人一辈子挣的工资也没有 100 万，但是他现在卖一套房子就有 100 万。

而从目前的状况来看，卖房子的多了，那么新房的价格就抬不起来，也可以使房价比较平稳。



对有大笔“灰色收入”的人，房价怎么涨都不冤枉

新闻观点：那么在您看来，我们的房地产市场是处于一个良性发展的状态吗？

金柏松：我说房价没有“泡沫”，并不是说我们的房地产市场就是健康的。我们的房地产市场有一个严重的问题就是结构不合理，房产的价格没有分开档次，不能和国人的收入层次相匹配。

房地产的层次仅仅是所谓的高中低是完全不能满足国民需要的。有必要根据收入高低差距客观地划分出若干阶段，再相应地划分出不同的房地产价格层次，比如你可能划出了 10 到 20 个收入阶段，前面的很多层次都需要享受不同的福利。比如农民工到城市里工作，你要满足他最基本的住房需求，哪怕你给他每月的房租只有 100 元，也要让人家能住下来；而现在外企的白领，买房子也很困难，也应该

有一定的福利政策，只有这样，他将来才可能有再买第二套，或者置换更好房子的能力，这才是可持续发展。

而我们现在实际情况是，逼着大部分人用同样的方式和价格来买房。从银行和开发商的角度来说，是因为利益驱动，作为政府来讲，要社会稳定，要让人民有收入有消费来刺激经济增长，就不能让他们的钱都滚到房地产里去。

因此，我们必须建立一个和收入结构相匹配的房地产供给结构，工薪阶层就那点工资收入，指望这个攒钱去买百分之百的商品房，太难了；而高档房产的价格完全可以放开，对有大笔“灰色收入”的人来说，房价怎么涨都不冤枉。

■思考

午夜钟声响起之前走开

新闻观点：如果按照您的观点，“泡沫”并不存在，近年来对房地产市场的宏观调控会有什么样的影响？

金柏松：这一点我们可以借鉴一下日本的教训。之前的普遍观点认为，日本是在上世纪八十年代中后期形成的房地产泡沫，我觉得这种看法应该有所调整。日本战后的经济发展，从上世纪 50 年代到 1973 年，经历了二十三四年的高速增长，增速将近 10%，之后的 20 年平均增速是 4%，再往后 20 年进入低速时期，是 0.8%。

当日本经济进入 4% 的时代，也就是中速增长时期，房价惯性增长的速度依然跟经济增长高速时代时一样的，因此，如果说“泡沫”的话，日本在上世纪 70 年代后期就已经出现泡沫化状态了，要抑制这个“泡沫”，应当是从上世纪八十年代初就开始有措施。这样反思的话，咱们

现在对房价进行一定程度的抑制和打压，从长远来说也是有一定道理的。

在与房地产市场相关的政策制定中，需要特别警惕的是其中的利益诱惑。像美国和日本，那些精英在做出决策的时候，也经过了很多分析和评估，但还是不由自主地陷了进去。2008 年次贷危机之后，很多人都反思，大家之前也都知道一定要在午夜的钟声响起之前走开这个舞场，但是谁也没有做到。

因为其中存在着巨大的利益诱惑，对政策的制定者、执行者，包括参与论证分析的人而言，都是一个非常大的考验，因为他们同时也是利益的分享者，想让他们保持头脑清醒，是个世界性的难题。

（摘自《北京晚报》）

大规模的“灰色收入”是房地产价格的有力支撑

新闻观点：今年以来，国内外关于中国房地产市场“泡沫”问题的争论非常多，您认为“泡沫”并不存在的依据是什么？

金柏松：房地产市场，要和经济增长速度、人口结构、收入增长水平，有一个综合性的匹配，这样才能比较健康地发展。

我为什么认为现在中国的房地产没有泡沫呢？很多研究者在计算“泡沫”的时候，都是将房价和收入进行对比，表面上看确实房价非常高。但这里存在的一个问题是，中国人有非常多的“灰色收入”，在计算房价收入比的时候，如果不计算这一部分，就不实事求是了。

学者王小鲁曾经做过一个调查，推算 2008 年，中国居民的“灰色收入”是 9.3 万亿，那么，2008 年房地产卖了多少呢？全国是 5 万亿，仅靠“灰色收入”就足以把全年的房地产都吃掉了。卡内基国际和平基金会高级研究员，曾任世界银行驻中国代表的黄玉川在《华尔街日报》发表过文章，根据我们每年 GDP 的调整数据，来推算中国人的“灰色收入”，规模也相当巨大。这些钱去消费，能花掉多少

呢？而人们可以投资理财的产品非常有限，无非是黄金、股票、房子；其中大多数是流向了房地产。所以说，这些年房地产的房价的走高是由非常现实的购买力决定的，而不是一个炒作的概念。

除了“灰色收入”之外，还有一些细节问题，比如双方父母支持孩子结婚买房，这些都是我们和国际市场不太一样的方面，把这些因素都调整进去以后，中国房地产的价格基本上是没有泡沫的。