

新一轮房价上涨难以避免调控房价关键还是引导流动性

据小编了解，高房价已经成为各方关注的焦点，不仅北上广深热得发烫，不少二线城市也开始发力，新一轮全国性的房价上涨似乎难以避免。

于是，各种各样的调控之声四起，比如各地重新出台的限购、土地限拍以及房产税征收之说，再比如周五中国版CDS（信用违约互换）和CLN（信用联结票据）交易规则正式发布，都被认为是可能为房价降温的前兆。其实，对于CDS能否降房价这个问题，见仁见智。

很多人惊呼，CDS就是美国当年次贷危机的始作俑者，是打压房价的利器。

其实，中国版的CDS究竟是为了打压房价，还是为了缓解金融市场其它信用风险事件，还需要观察。

毕竟就目前的情况看，中国银行业面临的最大的信用风险，是以钢铁、煤炭、水泥等典型过剩行业为主，房贷甚至都还是各大银行的优质贷款，还不可能在短期内转变成不良资产，因此，希望CDS为房价降温似乎是一厢情愿。

对于房价这个问题，其实原住建部副部长仇保兴一语中的，他认为房价越调控越上涨的真实原因是国家金融部门出台政策与房地产部门的调控目标相互冲突，即金融监管部门允许首付贷、允许居民加杠杆，房价旋即暴涨。

还是拿数据说话，截止今年8月末人民币贷款余额102.90万亿元，同比增长13.0%，当月人民币贷款增加9487亿元，同比多增1391亿元，其中住户部门贷款增加6755亿元，占总新增贷款的71.2%，而该占比数据几乎是正常水平的两倍。

事实已经非常明确了，货币超发造成流动性泛滥，而这些超发的货币几乎全部涌进房地产市场，钱多了资产价格自然水涨船高，房价如脱缰野马也就不奇怪了。

因此，调控房价的关键，在于疏导流动性。从理论的角度看，流动性沉淀的主要领域，一是房地产市场，二是资本市场。从现实的角度看，房地产市场一直在加杠杆，一直在鼓励流动性进入，而资本市场却一直在强调卸杠杆，一直在封堵流动性进入。

这是一个很有意思的现象，即便我们的房价高到宇宙第一，但由于这个房价背后牵涉的土地、金融利益链条太庞大太深沉，一直尾大难去，调控也一直扭扭捏捏。

任志强说他想不到一条政府愿意调低房价的理由，大家仔细去想想，房价高企的背

后是什么？谁最受益？一目了然。

但是，我们似乎又到了不得不引导流动性的地步，高房价是把双刃剑，而且没有一个国家是靠钢筋混凝土的房地产市场真正强大的，必须依靠其它实体经济，比如先进制造业。

这些实体经济如何让流动性进入？资本市场是一个最好的入口。与高房价产生的诱因一样，适度引导流动性进入资本市场，示范效应会引发社会资源源源不断地进入，然后再通过新股IPO、增发等途径流入实体经济，这是一个全球资本市场都可以借鉴的成功经验，为何唯独到了中国就不灵？不可思议。

是的，资本市场加杠杆，会引起一系列问题，比如资产价格虚高，比如资金脱实入虚等。但同样的问题，在房地产市场依旧存在，为什么我们要厚此薄彼呢？再说，与房地产的松散管理比起来，资本市场的监管应该是更有为的，这甚至也被认为是资本市场过度严格监管而缺乏活力的重要原因，只要让交易所和券商主渠道当好看门人，严格事后惩处，要约束过度投机和规范资金渠道还是比较容易实现的。因此，下大决心疏导流动性进入资本市场，可以解决高房价问题，可以解决实体经济缺血问题，现在是时候了。

最后说一句，传闻部分一线城市的富豪资金已经在退出房地产市场转而通过信托渠道进入资本市场，这是不是真的尚待观察，不过这应该是未来的一种趋势。毕竟在“资产荒”的大背景下，资本市场现在是为数不多的洼地。