

香港傳真

中信泰富政治暨經濟研究部
中國稅務雜誌社綜合研究組

No. 2009-45

2009年8月11日

對我國房地產業的再思考

中國土地勘測規劃院 黃小虎

前幾年，我曾發表過幾篇文章，探討房地產業存在問題及解決辦法。這幾年，政府加強了保障性住房供應的力度，這是一個重大的變化。但還有許多問題，沒有從根本上解決。社會上圍繞著房地產業仍然是議論紛紛，論者各執一端。現實與爭論促使我再思考，主要思考以下問題：房地產業是支柱產業嗎？房地產業問題的深層原因在哪裡？房價與地價關係究竟如何？這裡，把我的思考付諸筆端，敬請讀者批評指正。

一、房地產業是支柱產業嗎？

我在 2005 年的文章中認為，房地產業已經成為國民經濟的支柱產業。但我最近的研究表明，這個判斷恐怕不能成立。請看表~1：

表~1：全社會固定資產投資與全社會住宅投資結構 (單位：億元)

	1990年	1995年	1998年	2000年	2005年	2006年	2007年
全社會固定資產投資	4517.0			32917.7		109998.2	137323.9
其中：城鎮	3274.4			26221.8		93368.7	117464.5
城鎮佔%	72.5			79.7		84.9	85.5
房地產業	253.3			4984.1		19422.9	25288.8
房地產業佔%	5.6			15.1		17.7	18.4
房地產業佔城鎮%	7.7			19.0		20.8	21.5
農村	1242.6			6695.9		16629.5	19859.5
農村佔%	27.5			20.3		15.1	14.5
全社會住宅投資		4736.7	6393.8	7594.1	15427.2		25005.0
其中：城鎮		3278.2	4310.8	5435.3	12825.8		21238.3
城鎮佔%		69.2	67.4	71.6	83.1		84.9
房地產業		1753.1	2081.6	3312.0	10860.9		18005.4
房地產業佔%		37.0	32.6	43.6	70.4		72.0
農村		1458.5	2083.0	2158.9	2601.5		3766.7
農村佔%		30.8	32.6	28.4	16.9		15.1

資料來源：歷年《中國經濟統計年鑒》或根據其數字計算。

通過表~1 可知，全社會固定資產投資中農村所佔比重，1990年為 27.5%，2000年為 20.3%，2007年只有 14.5%。相應的城市所佔比重分別為 72.5%、79.7%和 85.5%，其中城市房地產所佔的比重，1990年為 7.7%，2000年為 15.1%，2007年達到 18.4%。大約從 2004 年前後，每年的城市房地產投資，就超過了當年全國農村的全部固定資產投資。另外，全社會住宅投資中，1995年農村佔 30.8%，2007年只有 15.1%，相應的 1995年城市佔 69.2%（其中房地產業佔 37%），2007年城市佔 84.9%（其中房地產業佔 72%）。

很顯然，這是一個城鄉嚴重失衡的結構。在這樣一個結構中，房地產業的光輝只能惠及城市，而不能普照廣大的農村。不僅不能普照農村，目前的房地產業還是城市與農村爭奪資源的重要渠道，因而也是導致城鄉經濟失衡的一個原因。這樣一個產業，能夠稱為支柱產業嗎？

即使在城市，現在的房地產業也並未帶來社會的和諧。有研究稱“全國已出讓土地但未銷售的存量住宅約 26.9 億平方米，相當於全國人均兩平方米，城鎮居民人均四、五平方米。”¹ 但是，不僅城市的中低收入階層買不起房，就是許多收入較高的“白領”，也淪為“房奴”。那麼多的房子都到哪裡去了？據零點公司 2006 年調查，太原商品房的購買者中 80% 是非本市居民，北京、大連是 60%，鄭州是 55%。² 這些“非本市居民”，不可能是農民工，也不可能是其他低收入者，只能是形形色色的投資、投機者。該調查據此判斷，我國的房地產業基本上是被投機資金所操縱了。2008 年世界金融危機襲來，資金緊張導致房價下跌，投資者遭受損失。但進入 2009 年，投資客的春天又來了。例如，據北京市土地學會江橋同志提供的資料，2009 年年初時深圳樓市的投資客比例不到 5%，而 6 月已經達到 30% 左右；上海、北京等地也是如此，4 月以來，別墅、高檔公寓等高檔住宅的成交量大幅增長，其中，北京某些新開盤的項目，投資性置業佔比超過三成，上海某小區三期目前的銷售數據，投資性購房的比率佔據到七成以上。又據近日媒體的報道，上海高檔樓盤的投資客大舉出手，已將“剛性需求者”（即自住性需求）擠出市場。³ 可以說，我國的房地產業已經成為投機冒險家們的樂園。進入這個樂園的“門檻”，可比進入股市的“門檻”高得多，因此它只能是極少數人的樂園。

一方面是廣大的低收入人群買不起房子，大量造好的房子閑置，另一方面是少數人炒買炒賣數量可觀的房子，實際上也是閑置。可見，目前我國的房地產業的利益指向，是不為廣大

¹ 周雪松：〈萬億元存貨，樓市瘋狂之痛〉，《中國經濟時報》2009 年 4 月 9 日。

² 姜德培：〈警惕游資湧入催生泡沫經濟〉，《中國經濟時報》2006 年 6 月 27 日。

³ 《第一財經日報》2009 年 7 月 8 日，A9 版。

老百姓服務，只為少數富人服務的。處在窮人與富人間的中間所謂中產階級，也是當今房地產業的受害者。本來，他們是引領社會消費的中堅力量，但在越來越高的房價的壓迫下，被迫透支自己幾十年乃至一生的收入，節衣縮食，很難發揮這樣的作用了。我們今天所面對的，就是這樣的房地產業，它能算是支柱產業嗎？

在正常情況下，通過房地產開發商的服務，將建築業、建材業、與房屋有關的製造業和規劃設計、建築設計、金融服務、物業管理等連接為產業鏈，為社會提供各種房屋，滿足人民生產、生活的需要。在這個產業鏈中，儘管開發商處於高端，但它本質上不過是個市場中介組織。所以產業劃分，把它歸入第三產業的服務業。也就是說，所謂房地產業，其實並不屬於實體經濟。一個國家或一個社會，終究是靠實體經濟支撐的。在不同的發展階段，起支柱作用的實體產業有所不同，但第三產業則無論如何起不了支柱作用。說房地產業是支柱產業，在理論上也是不能成立的。

那麼，當今中國的支柱產業是什麼？我個人認為，其中之一是建築業。請看下面的表格：

表~2：建築業與房地產業 (單位：萬平方米)

	1997	2000	2005	2007
建築業：				
房屋施工面積	128680.3	160141.1	352744.7	482006
房屋竣工面積	62244.0	80714.9	159406.2	203993
增加值佔 GDP 比重 (%)	6.1	5.6	5.5	5.6
房地產業：				
房屋施工面積	44985.5	65896.9	166053.3	236318.2
佔建築業的比重 (%)	35.0	41.2	47.1	49.0
房屋竣工面積	15819.7	25104.9	42464.9	60606.7
佔建築業的比重 (%)	25.4	31.1	26.6	29.7
增加值佔 GDP 比重 (%)	3.9	4.2	4.5	4.7

資料來源：歷年《中國經濟統計年鑒》或根據其數字計算。

表~3：全社會固定資產投資中的建安工程投資和房地產投資（單位：億元）

	1990	1995	2003	2006	2007
建安工程投資	3008.7	13173.3	33447.2	66775.8	83518.3
房地產投資	253.3	3149.0	10153.8	19422.9	25288.8
房地產投資佔建安投資的比重（%）	8.4	23.9	30.4	29.1	30.3

資料來源：歷年《中國經濟統計年鑒》或根據其數字計算。

建築業所涵蓋的範圍，比房地產業要寬，不僅從事房屋建設，而且從事諸如橋梁、涵洞、管線、道路、水壩、專用廠房等各類基礎設施的建設；不僅在城市建設，而且足跡遍及窮鄉僻壤。從表~3 可以看出，固定資產投資中的建築安裝工程投資額，比房地產投資額高得多。近些年來，房地產業投資增長很快，但其投資額也只是建安工程投資額的 30% 左右。從表~2 則可看出，即使是房屋建築，不管是施工面積還是竣工面積，建築業也都比房地產業高許多。例如 2005 年和 2007 年，房地產業的房屋竣工面積只是建築業房屋竣工面積的不到 30%。

一個時期以來，人們常說房地產業帶動了幾十個產業的發展，其實，真正發揮這種帶動作用的，主要是建築業。建築業在社會生產、生活中的基礎地位和作用，是無可取代的。而房地產開發商則可被多種主體取代，如政府、住房合作社、集體、個人等等。

總而言之，國民經濟的支柱產業，是建築業而不是房地產業。但由於房地產業所連接的產業鏈中，建築業處於基礎性的、突出的位置，導致我們把房地產業誤認為支柱產業。這個思想認識上的誤區，妨礙我們正確對待和解決房地產業存在的問題。因此，有必要本著解放思想、實事求是的精神，重新反思。

二、我國房地產業問題的原因及解決辦法

單從經濟現象看，我國房地產業最主要的問題可概括為兩個，

一是房價嚴重脫離廣大居民的收入水平和支付能力，實在是太高了，不利於人民安居樂業，不利於擴大消費，不利於城市化健康發展。二是高房價之下的高利潤，吸引著越來越多的社會資金和資源進入房地產業，導致積累與消費失衡，產業結構失衡，地區經濟失衡，並且造成鉅大浪費。如果說第一個問題屬於微觀表現，那麼第二個問題則是宏觀後果。

導致上述問題的主要原因是什麼？我曾寫文章認為，主要原因是政府的體制不完善，政策有缺陷，並從財政體制、銀行信貸、土地制度、稅收管理、行業管理等方面，作了一些分析。⁴ 我現在仍然堅持當時的看法，但對具體原因的分析和解決辦法，又有了一些新的認識。下面，著重談談這些新的認識。

1. 住房供應要多元競爭，防止壟斷。

20世紀80年代末至90年代初，理論研究和政策研究界探討城市住房制度改革，最終形成的思路是，對存量住房實行“租售並舉，提租促售，小步快走”方針；對增量住房的建造與供應，則是政府建房、合作建房、私人建房和開發商建房並舉。但後來實際執行，卻沒有按這個思路走。原有住房是只售不租，一步到位；新增住房的供應，一度只剩了開發商。改變思路，與當時急於甩財政包袱有很大關係。但這樣做，卻不符合社會主義市場經濟的規律。

本來，租和賣都是商品交換的形式，採用什麼形式，應由消費者根據自己的情況決定。西方發達國家的住房自有率，少的百分之四、五十，多的百分之六、七十（也有個別國家達百分之八、九十），仍有很多人依靠租房解決居住問題。我們只售不租，使

⁴ 參見黃小虎：〈房地產業的問題、原因與未來趨勢〉，《中國地產市場》2006年第6期。

解決住房問題的途徑過於單一，房屋租賃市場長期不能發育，誤導了人們的住房觀念，最終財政也還是要大量補貼。

本來，市場經濟中住房供應應該是多元競爭的，但一段時期內政府不投資了，對合作建房、私人建房也沒有任何鼓勵和引導措施，客觀上是打壓，結果導致開發商一家獨大，處於絕對壟斷地位。原來的無房戶和新增人口，解決住房問題只能去找開發商。但他們面對的是一個典型的賣方市場，正可謂“宰你沒商量”。隨著投資、投機日盛，房價節節攀升，形成了房子雖然大大的有，但大批窮人只能望房興嘆的現象，以及消費者補貼投資投機者，收入低的人補貼收入高的人等現象。

後來我們意識到，解決窮人的住房問題是政府的責任，逐漸建立並加強了廉租房等保障性住房的投入機制。從改革思路來看，實際是向 20 世紀 90 年代初的思路回歸。回顧這段歷史，是為了說明如下道理：房價高的根子是壟斷，而開發商的壟斷地位並不是開發商自己造成的，是政府的政策造成的。

保障性住房投入供應機制的建立，使窮人解決住房問題有了希望，應進一步加大這方面的改革力度。但白領和其他中產階級仍在作“冤大頭”，怎樣解決他們的問題？在國外，住宅合作社作為非盈利組織，已有 160 年的歷史，有很成熟的組織制度和管理模式，是解決人民住房問題的重要途徑。⁵ 我認為，我國也應大力發展合作建房，為此，有必要在土地、融資、稅收等方面給予政策支持。此外，在小城鎮甚至小城市，也應允許私人建房。這些都是 90 年代初形成的改革思路。這一思路的基本精神之一是多元競爭，防止壟斷。按照這個精神，還可進一步考慮在條件成

⁵ 參見蘇星：《我國城市住宅問題》，中國社會科學出版社 1987 年，第 113~116 頁。

熟時，允許集體建設用地進入住宅市場。前提是用途管制、符合規劃。適宜進入住宅市場的集體建設用地，多處於城鄉結合部，因區位條件限制，一般適合建廉租住房（包括外來務工人員住房）、普通商品房等。

按照上述改革思路，我國的住宅市場將分為幾個層次：政府投入的保障性住房，主要解決低收入人群的問題；合作建房，主要解決中產階級的問題；私人建房和集體建設用地建的住房，可作兩者的補充；以上住房只能用於居住消費，不允許用於投資、投機。至於開發商，則主要建富人居住的住宅和商業地產等，並允許投資和投機。這些高檔物業即使因投資、投機而產生嚴重泡沫，也不會對中低收入人群造成大的危害。當然，開發商也可參與建普通商品房。由於存在其他競爭主體，所建房屋又不許投資、投機性購買，普通商品房的房價就不會失控，開發商也就只能從中獲得正常利潤。

2. 積極引導住房需求。

安居才能樂業，住房問題關係廣大人民的根本利益。解決好這個問題，不僅在房屋的供應上要實現多元化競爭，防止開發商壟斷，還要運用財政、金融、稅收等各種手段，積極引導人們對住房的需求。

住房需求，有自住性需求，有投資、投機性需求。發展市場經濟，投資、投機是題中應有之義，房子作為資產，可以成為資本投資的對象。但過度了，就會產生泡沫經濟，造成資源浪費和金融風險。即使住房供應上把中低收入人群與富人切割開了，高檔物業價格飆昇，也會對中低檔住房產生一定影響。因此，對於房市裡的投資、投機，雖不能簡單地禁止，但也不能放任自流，而是必須加以節制。例如，投資、投機者完全使用自有資金的很

少，大部分要依靠銀行信貸，銀行對投資性購房貸款，應慎重提供並適時適當調高利率。又例如，財產稅或物業稅有利於抑制投資、投機，如果因條件不成熟不能全面推出，可否考慮針對兩套以上購房行為，先出臺臨時性的住房特別保有稅？再例如，投資、投機性購房是為賣而買，獲利的實質是土地增值收益。本來我國已設立了土地增值稅，目的就是抑制土地投機，但卻執行不力。今後隨著所得稅的完善和財產稅的開徵，土地增值稅可以取消，但現在還是應當加強徵管的力度。

這裡特別要指出的是，目前我國的住房供應，低端市場已基本切割出來了，但中端市場與高端市場尚未切割開。因此，仍壟斷房市的開發商們與投資、投機客們相結合，勢必不斷推高房價，使中等收入人群的利益受到極大損害。這正是目前所發生的情況，抑制投資和投機，已成為當務之急。這一輪的房價上漲，銀行信貸寬鬆和各種“救市”政策，起著至關重要的作用。這裡的思想認識誤區，就是本文第一部分所講，把房地產業當成支柱產業，以為不救市，整個經濟就要垮了。當然，現實的利益糾葛，也是救市的重要原因，本文後面還要探討，這裡暫不贅述。從2008年的房市低迷到2009年的房價飛漲，我們可以清楚地得出如下判斷：房市投資、投機本不可怕，可怕的是政府的政策失誤，會把投資、投機推向瘋狂。投資、投機者們所從事的是正常的市場活動，只要資金來源合法，不偷稅、漏稅，不搞權錢交易，就不應對市場的後果負責。該負責的，是我們的有關各級政府和各部門的政策。市場經濟體制剛剛建立，政府對如何調控經濟還在積累經驗，政策出現偏差難以避免，但要及時糾正偏差，避免重複性的失誤。

對於自住性的需求，也應積極引導，所謂引導，更多的是扶

持。中等收入人群在住房問題上，面臨多種選擇，可以借貸購買高檔住宅，可以投資、投機，但真正適合他們的，則是購買中檔住宅從而有能力擴大其它方面的消費。引導他們選擇後者，需要有政策的傾斜。例如，“按照國際上通行的住宅合作社章程，建房資金一般由住戶認股三分之一，國家資助三分之一，銀行長期低息貸款三分之一。住房建成後產權歸合作社集體所有，社員有優先分配權、繼承權和使用權，但沒有所有權，不能出租和出賣，住房的維修保養由合作社管理委員會負責。”⁶ 合作建房目的是自住，沒有開發商利潤，價格便宜，又有財政和銀行的支持減輕個人負擔，加之蓋的房子質量好、配套齊全，自然能夠吸引人積極參加。類似這樣的辦法，我們完全可以參考借鑒。住宅合作社還有一個好處，消費者在設計階段就可介入，根據自己的支付能力和喜好，提出購買多大面積、什麼樣式房子的願望。這樣，合作社可根據社員的需要，設計和建造不同類型的房子，可謂需求引導供應。實際上，住宅合作社不僅適合中產階級的需要，也適合收入水平相對低一些的人群解決住房問題。其實，我國 20 世紀 80 年代就已有了住宅合作社，90 年代初有關方面還曾出臺了《城鎮住宅合作社管理暫行辦法》，住宅合作事業一度呈現了好的發展勢頭，90 年代末，全國已有五千多家住宅合作社。⁷ 如果能夠進一步扶持、引導、規範，本可有廣闊的發展前景。但房改全面推開以後，開發商成了扶持的重點，住宅合作事業因此停滯萎縮了。這是一段令人痛之、惜之的歷史。

引導住房需求，銀行發揮著重要作用。但現在我們的銀行的房貸政策，對投資、投機約束不夠，對自住性需求扶持力度更顯

⁶ 蘇星：《我國城市住宅問題》第 113 頁。

⁷ 參見蘇星：〈合作住宅事業前景廣闊〉，《合作住宅》1998 年第 1 期。

不足。美國是最發達的市場經濟國家，但他們並沒有簡單地把普通百姓的住房問題，完全推給市場。他們的“房貸美”和“房利美”，依託政府的財政支持，以優惠的利率向特定人群提供住房信貸，為解決百姓的住房問題，發揮了重要作用。我們也應考慮建立類似的政策性金融機構。20世紀70年代，瑞典建立了“國家聯合儲蓄銀行和住房聯盟”（HSB），至80年代中期，聯合了三千多個住房合作社，掌握著30萬套住宅。合作社社員在那裡存款，符合條件即可分配住宅。80年代中後期，HSB新建的公寓佔全國新建公寓的25%。⁸ 這個經驗，也很值得我們借鑒。

3. 加強與完善管理。

從整體上看目前我國的房地產業，是一個混亂的和不透明的行業。導致混亂和不透明的根本原因，是政策失誤使壟斷與投機形成聯姻，是對需求的引導不力，同時也與某些管理措施不當有關。

例如，開發商良莠不齊，有的開發商其實根本不具備開發實力，卻能在這個行當裡掙大錢，一個重要原因是預售制度，使開發商能夠用買房人的錢蓋房，所謂“空手套白狼”。賣“樓花”，世界多數國家和地區都嚴格禁止。個別國家允許，也嚴格規定按工程進度和質量分期付款，購房人對每一期工程都要監督、查驗。我國在發展房地產業初期，為了扶持、鼓勵開發商，允許預售，可能是必要的，但卻不應成為長期的政策。事實證明，現行預售制度不能保障消費者權益。許多混亂，如購買面積與實際面積不符、偷工減料、實際格局與圖紙不符、質量低劣甚至捲款潛逃等，都與預售制度有直接關係，給消費者帶來無窮的傷害與煩惱。即使是奉公守法的開發商，預售制度也容易誘導他們盲目擴張。這

⁸ 蘇星：《我國城市住宅問題》第114頁。

樣的制度，實在是沒有理由繼續實行下去了。停止預售，部分開發商可能資金斷裂，拖累銀行，可考慮採取過渡措施，如改一次性付全款為按工程進度和質量分期付款。最終，還是應當按國際慣例，取消預售制度為好。

例如，開發商“捂地”時間加上施工期，一二年也好，三五年也罷，甚至更長時間，按道理這期間的地租應由開發商承擔，但實際上沒有哪家負擔，地價統統攤入房價，由購房者負擔。這樣明顯不合理的事情，該由誰來管，似乎並不明確。我以為，物價部門、建設部門都有責任管起來。

例如，開發商的成本、利潤等財務信息極不透明。據有關研究，我國城鎮居民總資產淨值中，房產淨值所佔的比重，1995年為43.7%，2002年上昇為64.4%，之後繼續上昇。⁹可見，老百姓一生的大部分心血都投到房子裡了。企業到股市融資，要求其必須向社會公開財務信息，以保證股民權益。房子與股票相比，更是百姓的身家性命，為什麼房子的信息就不能公開呢？實在是豈有此理！老百姓並不想知道企業的商業秘密，他們只是需要瞭解成本、利潤等基本信息，所謂花錢買個明白。財務信息不明，稅收也不可能有科學依據，政府有關人員與開發商的關係也就說不清、道不明。誠然，開發商的財務比較複雜，房地產業發展的歷史短，一下子難以建立起完備的財務信息制度。但這件事應抓緊做，不能無限期拖下去。

以上，從防止壟斷，引導需求和加強管理幾個方面，探討了房地產業存在問題的主要原因，以及解決辦法。概括起來，我認為房地產業的問題，主要是政策失當和管理不到位造成的，都屬

⁹ 羅楚亮、李實、趙人偉：〈我國居民財產積累與分佈的基本特徵〉，《中國經濟時報》2009年7月13日。

於政府的責任。對於普通老百姓來說，汽車、家電可以不買，奢侈名牌更是遙不可及想都不想，但住房與糧食一樣，是生活必需品，須臾不可離開。住房問題事涉廣大人民的根本利益，各級政府、各有關部門都應切實承擔起人民所賦予的責任。

三、房價與地價

1. 房價與地價的關係。

長期以來，房價與地價的關係，成了一個極為敏感的話題。爭論各方有一個共識，即都認為房價太高了。分歧在於，是房價拉高了地價，還是地價推高了房價？

其實，房價與地價的關係，在理論上早已得到解決。馬克思和恩格斯著作中的有關論述，已包含了住宅價格由（1）地價；（2）建築資本及利潤、利息；（3）修繕費用等構成的思想。¹⁰ 我國已故著名馬克思主義經濟學家蘇星同志，20世紀50年代就開始研究城市住宅問題。他1957年發表文章深入分析了住宅的商品屬性，並明確提出了住宅價格由上述三方面構成的觀點。¹¹ 馬克思和恩格斯所處的時代，房屋由建築商建造並出售，維修一般也由建築商負責；我國計劃經濟時期，房屋歸國家所有，維修也由國家負責。因此，把維修費用納入房價，是符合當時實際的。但現在我國的情況已有不同，開發商們是不負責房屋維修的，所以所謂商品房的價格中不應再包含維修基金了。從理論上來說，現在我國城市的房價主要由土地價格和建築安裝投資及利潤兩部分構成，

¹⁰ 參見馬克思：《資本論》第三卷，人民出版社1975年，第872頁；恩格斯：〈論住宅問題〉，《馬克思恩格斯選集》第二卷，人民出版社1972年，第488頁。

¹¹ 蘇星：〈論房租和住宅問題〉，《學習》1957年第24期。

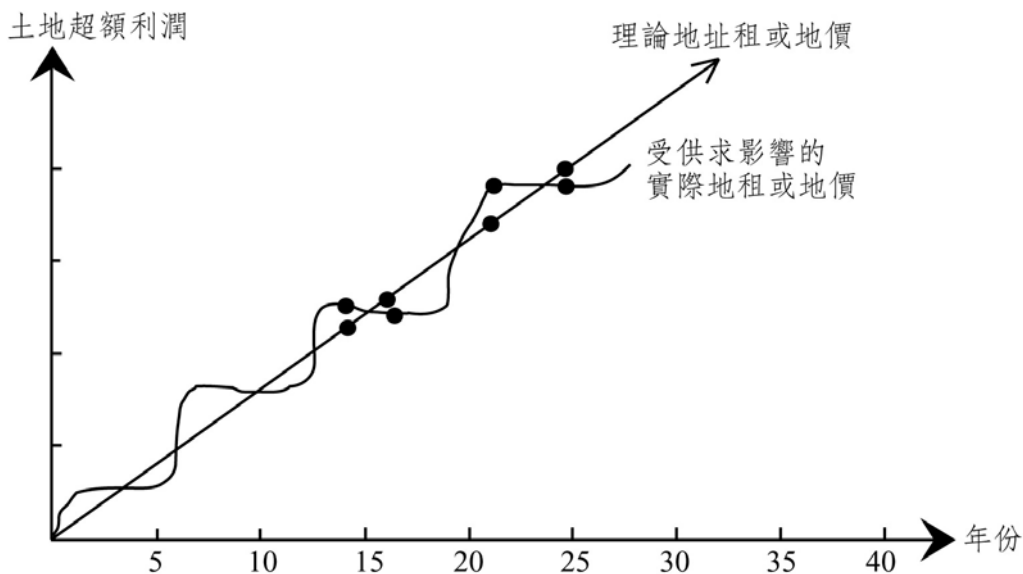
如果是由開發商組織建設的，則還應加一個第三部分，即開發商的管理服務費用（這部分費用不應該很大，甚至本可忽略不計，但實際並非如此）。

下面分別考察一下房價的兩個主要組成部分。

建築投資及利潤即通常所說的建安成本，這是一個相對恒定的成本，在全國任何城市，只要是建同樣標準的房子，造價差別不會很大；在一定時期，建材價格和工人工資也相對穩定，投資不至於差得太離譜。從長期趨勢看，建築產品與其它商品一樣，隨著技術進步和勞動生產率的提高，其價格更有可能相對下降。

而土地價格的情況則不同。地價是地租的資本化，而地租本質是因土地條件引至的超額利潤。這個超額利潤即理論地租（經濟學又稱之為土地的價格），會隨著經濟的發展而不斷提高，因此地租和地價有長期上昇趨勢，特別是城市土地表現得更為明顯。另一方面，短期間內土地的供求關係的變化，會引起實際生活中的地租地價，圍繞著土地超額利潤發生或高或低的波動。地租地價的變化情況，如下圖~1 所示。

圖~1：地租地價變化趨勢圖



圖~1 中第 15 年土地供應緊張，實際地租高於理論地租，第 25 年土地供過於求，實際地租低於理論地租，但由於理論地租上昇了約一倍，土地供過於求的第 25 年的實際地租仍高於供不應求的第 15 年。這種地租的長期上昇趨勢，使人容易忽視供求關係的變化也會影響短期內地租絕對水平的下降。例如圖~1 中第 16 年與第 15 年相比，以及第 25 年與第 21 年相比，理論地租都上昇了，但實際地租卻下降了。

從以上分析不難看出，影響房價變化的主要因素是地租地價。這又表現在兩個方面，一方面，城市地租地價的長期增長趨勢，使房價總體會逐步上漲。恩格斯在研究早期英國城市住宅問題時，就已明確指出，在經濟迅速發展的城市如當時的倫敦，房主的投資五倍十倍地得到補償，全是由於地租的上漲。¹²

另一方面，供求關係影響地價短期內的起伏，也會導致房價的漲跌。上文已經分析，住房需求有自住性需求，也有投機性需求。供應也是如此，有滿足實際需求的供應，如政府的保障性住房和合作社建的住房，都屬於滿足實際需求的供應。同時，也有投機性的供應。馬克思當年研究資本主義經濟，曾經注意到由建築商所描繪的建築業的如下變化：早期的房屋都是定造的，但大約到 19 世紀中葉，定造房屋的就極少了。建築商們購買大塊地皮，建一二百棟房屋，供顧客選購。因此經營的企業，可以超出本人財產數十倍，同時也面臨因市場波動而破產的風險。建築商自己把這種建房方式稱作“為投機而建房”。建築本身的利潤是極小的，投機的主要對象是地租，靠巧妙選擇和利用建築地點而取得。¹³ 馬克思在這裡所關注的“為投機而建房”的建築商，就是世界上最

¹² 恩格斯：〈論住宅問題〉，《馬克思恩格斯選集》第二卷，第 532 頁。

¹³ 參見馬克思：《資本論》第二卷，人民出版社 1975 年，第 260、261 頁。

早的房地產開發商，他們當時還是集建築商、開發商、維修商於一體的。而當代我國的開發商，已是既不負責建築，又不負責維修了，他們的主要職能就是“為投機而建房”。投機性的供應與投機性的需求結合在一起，可以產生鉅大的能量，使房價劇烈波動，忽而升高吸引公眾的資金進入，成就了一個又一個富翁；又忽而跌落，令後進來的投資者血本無歸，也使普通買房人成為“負翁”。這就是在當今中國正在發生的事情。

無論是開發商，還是投機購房者，他們真正的投機對象是地租，房子不過是個載體而已。因此，說房價被炒高了，其實就是地價被炒高了；說房價跌了，其實也是地價跌了。現在社會上許多圍繞房價地價關係開展爭論的論者，把本來的一回事說成兩回事，在理論上是毫無意義的。理論上雖不通，卻有現實的依據：房地分管的行政體制，使爭論雙方承載了太多的部門責任。作為理論工作者，對此應有充分的理解，同時也必須指出，由於理論上沒搞清楚，爭論雙方不可能形成統一認識。熱鬧之中，反而可能妨礙大家發現事物的本質和問題的要害。

房價或者說地價非正常波動的本質原因是投機，但在市場經濟中，所有為市場提供商品的生產經營活動，都帶有一定的投機性。投機能否構成對消費者的傷害，關鍵在於是否形成壟斷。本文第二部分已經指出，當前我國房地產業問題的要害，就是開發商壟斷了住房市場的供應，使消費者別無選擇。根本性的解決辦法，就是通過深化住房制度改革來打破壟斷。

保障性住房體系的建立，使窮人的住房供應不再依賴開發商了。下一步，如能發展合作建房等供應體系，中低收入人群的住房也將不再依賴開發商。那時，投機就只是富人之間的遊戲，哪怕是洪水滔天，也與普通百姓不相干了。當然，保障性住房和合

作建房，也存在供需矛盾，價格也會有波動，但沒有投機作祟，就不會出現令人望而生畏的天價房。那時，政府對開發商實行土地“招、拍、掛”，是好還是不好，也就無需討論了，投機者賭的就是地租，出價越高，政府的財政收入就越多，這正是土地公有制的優越所在。

國家作為國有土地的所有者，並不是在任何情況下都追求土地收益最大化。例如，對廉租房和經濟適用房，土地是無償劃撥的；限價房，本質上限的也是地價。將來發展合作建房，土地供應也應實行劃撥或低價。這些，也都體現了土地公有制的優越性。對於如何靈活地運用地租地價這個經濟槓桿，來調控經濟社會的發展，我們還要在實踐中不斷積累經驗。

不可否認，我國土地使用制度和土地管理，也存在一些問題，需要研究探討和進一步完善。例如，在目前開發商仍然壟斷著大部分住房供應的情況下，土地“招、拍、掛”成了投機的重要途徑。誠然，政府的土地收益最終用於建設和公益事業，但畢竟地價太高是對普通百姓的傷害。因此，當投機導致地價飆昇、泡沫性需求旺盛時，政府推出土地要慎之又慎，不宜片面追求土地收益。對於“招、拍、掛”的方式，也可以改進，不要簡單地誰出價高就向誰供地。此外，要多增加對保障性住房和限價房的土地供應。不過，只要開發商壟斷局面不改變，這些措施只能是治標之策，不可能根本遏制投機的危害。

又例如，我國城市固定資產投資中，房地產業已佔 20% 以上（見表~1），城市的發展過於依賴房地產業。以至於房價一跌，一些地方政府就去“救市”，引發百姓不滿。有一種說法，“開發商綁架了政府”，雖不準確全面，卻也在一定程度上反映了扭曲的利益關係。現在我國各地方的城市建設投資，土地財政（包

括土地出讓收益和與土地有關的稅費收入)以及土地金融佔了相當大的比重，這是一種透支未來的發展模式，是不可持續的。這種模式形成的原因很多，有指導思想、發展戰略的問題，有政府職能的問題，有幹部制度的問題，有財政、金融體制的問題，也有土地制度和土地管理的問題。就土地方面的問題來看，最主要的就是不允許集體建設用地進入市場和低價徵地高價賣地。具體到房地產業，不允許集體建設用地進入市場，強化了開發商的壟斷地位；低價徵地則為投機炒作提供了獲利空間。此外，對土地收益的使用缺乏規範，也助長了地方政府的短期行為。黨的十七屆三中全會已經明確了改革方向，需要我們加緊落實，穩步推進。

以上關於房價與地價關係的分析，可簡要概括如下：地租地價是房價的重要組成部分；地租地價有長期上升趨勢，使房價也會逐漸看漲；但房價的短期變化，是由供求關係引起的；投機性的供求，會使房價劇烈波動；投機的真正對象，是地租地價；投機活動之所以能傷害普通消費者的要害原因，是住房供應的壟斷，因此解決百姓住房問題的關鍵，在於必須打破壟斷；打破壟斷，建設部門要進一步改革住房制度，土地管理也要深化改革。此外，如本文第二部分所述，財政、稅收、金融等也都有相應的責任。

2. 房價能降下來嗎？

我國的高房價，是投機性供求雙方共同炒作的結果。投資投機性資金來源很廣，有實體經濟轉移來的，有資本市場籌來的，有向境內外銀行或私人借來的，還有各種境外的資本、熱錢，等等。只要流動性充裕，炒房遊戲就可以玩下去，房價就居高不下，開發商就大發利市，賺錢到手的投資投機購房者也皆大歡喜。至於平頭百姓甚至於政府公務人員，只能在一旁咧開嘴巴看看熱鬧而已。但是一旦流動性收緊，資金鏈斷裂，就可能出現美國房市

正在發生、日本房市曾經發生的問題。這種情況是一定會發生的，但什麼時候發生，發生到什麼程度，很難看得清楚。

我認為，在目前的利益格局下，即使資金收緊房價下跌，也不大可能跌到普通百姓的心理價位上。因為，存在著抗衡下跌的力量。

首先，房價下跌關係開發商的根本利益，會拼命抵抗。房地產業多年的暴利，使開發商積聚了雄厚的實力。我在 2007 年的文章中引用有關資料，分析全國開發商一年的利潤，就能把空置多年的房子所佔壓的資金收回來，因而他們有底氣，能撐很長時間。¹⁴ 這一點，已在 2008 年得到驗證。2007 年及 2008 年上半年，宏觀政策緊縮，下半年金融危機襲來，房市遇冷，消費者盼望中國的房價也能像美國那樣跌到底。但中國開發商的雄厚實力支撐著價格聯盟，他們用種種辦法“捂盤”、“托市”，成功地守住了房價生命線。總體看，房價略有下降但幅度很小。進入 2009 年，開發商終於迎來又一個春天，房價又一路高歌猛進，消費者的希望徹底破滅。

其次，政府也不願看到房價大跌。政府的角色複雜而矛盾，一方面擔負著解決百姓住房問題的責任，另一方面政府的財政又過分依賴土地和房地產業，房價跌了，政府的收入就會減少。在兩難的選擇面前，現實的利益還是會使政府出手“救市”。由於房地產業被開發商所壟斷，“救市”也就等於救開發商。而開發商的壟斷，是我們的政策造成的，所以這種尷尬局面其實是對政策失誤的“懲罰”。

再次，銀行的角色與政府相似，也不希望房價大跌。有房地產

¹⁴ 黃小虎：〈外資、熱錢、房地產〉，載《土地與社會主義市場經濟》，中國財政經濟出版社 2008 年，第 295 頁。

業內人士認為，“最為保守的估計，目前銀行資金至少佔房地產公司資產總額的70%。”¹⁵ 有學者研究，房地產開發資金的80%直接間接來自銀行，購房資金的75%也來自銀行。¹⁶ 房地產貸款2007年已佔銀行新增貸款的近30%。¹⁷ 銀行是既怕房價大漲產生泡沫，又怕房價跌了影響資金安全，最後還是會出手“救市”。

總之，我國目前房價下形成的利益格局決定，即使房市遇冷，房價也很難跌到底。有沒有出路？還是有的。看房價，不能只看絕對價格，還要看相對價格。所謂相對價格，就是國際上通行的房價收入比，這是判斷房價高低的主要依據。有研究認為，我國廣大中低收入人群的房價收入比，在8~24倍之間，遠遠高於3~6倍的國際標準。¹⁸ 這樣大的差距，顯然不符合社會主義原則。解決這個問題，可以從大幅度降低房價入手，也可以從提高人民收入入手。穩妥的辦法是在適當降低和嚴格控制房價的同時，努力增加人民的收入。近幾年來在黨中央領導下，我們努力調整國民收入分配格局，取得明顯成效，但廣大群眾的收入還是偏低，還要加大這方面的改革力度。必須指出的是，如果不打破開發商的壟斷，收入水平上去了，房價也會水漲船高，還是解決不了老百姓的住房問題。

房價適當降低的空間也是有的，例如，適當降低和取消某些不合理的稅費。2008年兩會期間，有政協提案指出，稅負成本佔

¹⁵ 謝登科、張建平：〈銀行信貸資金哄抬房價，中國房地產業虛假繁榮〉，《中國證券報》2006年11月22日。

¹⁶ 參見黃小虎：〈關於城市化可持續發展問題〉，《中國經濟時報》2005年8月22日。

¹⁷ 陳傑：〈2007年的中國房地產金融〉，《中國房地信息》2008年第1~2期。

¹⁸ 周天勇：〈高房價會成為一個嚴重的經濟和社會問題〉，《中國經濟時報》2009年7月8日。

房價的 15%，加上土地出讓收益及多達 50 種的各種名目的行政性收費，可佔房價的 50% 甚至更高。¹⁹ 其中有些稅費項目是明顯不合理的。我國商品房價格從一開始就包含市政配套費和小區公建配套費。20 世紀 90 年代北京的房價中，這兩費曾佔百分之三、四十，隨著房價逐漸升高，比重下降了。據國土資源部 2006 年對 17 個城市的調查，房價中市政配套費的比重，最低的城市為 1.6%，最高的為 18.2%，多數為 5~10%。²⁰ 據北京市七個 2009 年申報項目的預算材料，有六個已不含市政配套費，小區配套費佔銷售收入的比重，低的為 1.7%，高的為 4.1%，多在 3% 左右；有一個項目仍然包括市政配套費，兩費相加佔銷售收入的 16.7%。²¹ 這兩項費用，基本屬於不合理收費。市政建設如道路、燃氣、電力等是政府的責任，而且費用有相應的回收渠道，不應攤入房價。小區配套如學校、幼兒園，也是政府的責任，投資不管能否收回，都不應計入住宅價格。20 世紀 90 年代，商品房多為單位購買然後分配給職工，房價中包含這兩項費用，屬於財政資金的再分配，還能說得過去。但房改後，房子由私人購買，仍然這樣做就不合適了。

有人認為，即使政府減了稅費，開發商也不會降價銷售。這種可能性確實存在，為此，有必要適當限制開發商利潤。上述北京市七個申報項目的預算，有三個項目的成本利潤率為 20~30%，二個為 30~40%，二個為 70% 以上。預算利潤已經比較可觀了，實際銷售更可能超過。在開發商壟斷局面沒有打破之前，適當限

¹⁹ 陳文雅：〈兩份政協提案直指地產重稅〉，《經濟觀察報》2008 年 3 月 17 日，第 44 版。

²⁰ 中國土地勘測規劃院地價所趙松同志提供。

²¹ 北京市土地學會楊燕敏同志提供。

制一下利潤是必要的，不會傷筋動骨。至於將來，如能多數人住政府提供的房子或合作建的房子，少數人住開發商的豪宅，就沒有必要限制了。

說到開發商利潤，從理論上看，根本就是一個不合理的範疇。開發商提供的是中介服務，他的收入應該是勞務費，而不是什麼利潤。如果用的是自有資金，可以加上利息。如果用的是買房人的錢，還應該向買房人付利息才對。在壟斷之下，真實的利益關係完全被顛倒了。

最後說明一點：本文對開發商壟斷作了言辭激烈的批評，但我並不認為開發商應對所有的一切負責。如果我是開發商，在政府給定的環境和條件下，為了“利潤”最大化，我也會努力去作開發商們所作的一切事情。