

# 香港傳真

(香港) 桑尼研究有限公司  
中國稅務雜誌社綜合研究組

No. 2010-18

2010年4月8日

\*\*\*\*\*

## 房地產也成了賭博經濟 —— 重溫王小強的《投機賭博新經濟》

蔡金水

住房問題當今被中國老百姓視為最大的民生問題之一，2010年兩會，房價問題成為最受關注、最熱的話題。房價過高、房價上漲過快問題不僅普通百姓意見大，而且引起與會人大代表、政協委員，乃至中央高層的高度重視。關於房地產、房價問題的提案佔了兩會提案的一半，溫家寶總理在政府工作報告中也表態要堅決遏制房價過快上漲勢頭，可以說，樓市的瘋狂似乎已經到了“難以容忍”的程度。

但是，就在兩會結束後的第一天，3月15日，在各界對高房價的一片討伐聲中，北京土地市場又湧現出新的“地王”。當天，北京一日成交六塊土地，總金額達143.5億。其中三塊被公認為新的地王，不僅成交總價創造了2009年以來的新記錄，樓面均價也

直逼每平方米三萬元。而在創地王紀錄的同一天，北京市統計局、國家統計局北京調查總隊發佈的最新統計數據顯示：1~2月，北京房價繼續高漲，四環以內期房均價突破三萬大關，達到每平方米31220元，四至五環路17254元，五至六環路11776元，而六環以外的房價也突破萬元大關，達到每平方米10409元。而1~2月，城鎮居民人均可支配收入僅為5335元，這樣的數據意味著城鎮居民一年的收入只能買一平方米住房。引起了社會的廣泛關注和不滿。3月17日，央視評論員白岩松在《新聞1+1》節目中氣憤地說：大家都記著總理的工作報告當中說要遏制部分城市房價過快上漲。但是兩會閉幕剛一天就給總理的報告上眼藥，三個地王接連創出高價，而且還沒蓋樓，價格就已經高出了二手房，甚至旁邊的商品房，是不是總理說了不算，總經理說了才算。

最近一段時間，中央對於抑制房價過快增長可謂下了不少力量，先後出臺了“國四條”、“國十一條”等調控政策，全國兩會期間，國土資源部2010年3月11日又出臺了〈關於加強房地產用地供應和監管有關問題的通知〉(國土資發【2010】34號文)，被稱為刀刀見血。<sup>1</sup>

2010年3月7日，國務院法制辦副主任郜鳳濤透露，《住房保障法》已納入國務院2010年立法計劃，目前正在論證階段。據瞭解，全國人大代表宗慶後和遲夙生2010年分別向全國人大提出

---

<sup>1</sup> 國土資源部在該〈通知〉中明確要求各地確保保障性住房用地供應，保障性住房、棚戶改造和自住性中小套型商品房建房用地，不低於住房建設用地供應總量的70%。保障性住房用地不得從事商業性房地產開發，同時，嚴格規範商品房用地出讓行為。要求土地出讓成交後，必須在十個工作日內簽訂出讓合同，合同簽訂後一個月內必須繳納出讓價款50%的首付款，餘款要按合同約定及時繳納，最遲付款時間不得超過一年。

了〈加快《住房保障法》立法〉和〈深化二次房改加快《住房保障法》立法〉的議案，在社會輿論和上百位人大代表、政協委員的推動下，二次房改有了實質性進展，已經列入本次人大會議正式議案。

但是，房價為什麼卻越調越高？

開發商說，是因為剛性需求過大，中國土地緊缺，土地是“不可再生資源”，政府壟斷了土地供應，土地、住房供應嚴重不足，必然導致房價還要繼續大漲。3月8日，住建部部長姜偉新在記者招待會上也呼應說，“20年內房價上漲壓力很大”。那麼，中國房價飛漲，是不是土地、房子供應太少呢？

專家指出這個理由其實是站不住腳的。

第一，從土地供應看，媒體報道，目前十大房地產企業的土地儲備規模超過三億平方米，可供各自開發七八年，甚至超過十年，1998~2008年十年間全國用於房地產開發的土地，目前仍有近40%囤積在開發商手中。怎麼能說土地供應嚴重不足？

第二，從住房供應看，改革開放以來，中國的住房建設取得了突飛猛進的發展，中國每年大約有20億平方米的建築總量，接近全球年建築總量的一半，其中每年新建城市住宅5~6億平方米，農村住宅7~8億平方米。這就是說，目前每年在全國城鄉要新增12、13億平方米的住宅建築。中國成了世界最大的工地，甚至透支了國土資源、水資源、國民收入的承載能力。難道供應量還不夠大嗎？

第三，從居民住房現狀看，中國2009年人均收入為3600美元，大致接近中等收入國家水平，現在世界上中低收入國家人均住房面積約為17.6平方米；中等收入國家人均住房面積約為20.1平方米；人均收入一萬多美元的中高收入國家人均住房面積也只

有 29.13 平方米，我國只要達到人均 20 平方米就與中國的人均收入是匹配的。2009 年 9 月，國家統計局公佈，2008 年我國農村居民人均住房面積已提高到了 32.4 平方米；城鎮居民人均住宅建築面積已提高到了 30.0 平方米。加上 2009 年新建住房，全國人均住房面積已達 32 平方米多。也就是說，中國人均住房面積已超出正常狀態 61.7%。這意味著中國住房供給不僅不短缺，而是明顯過剩。中國城鎮已經有 30% 的家庭有兩套以上住房，二億多農民工進城，更在農村留下大量空心村，全國城鄉已有一百多億平方米住房實際上閒置。怎麼能說供應不足？

第四，從需求角度看，可以說，二億多進城打工擠在工棚裡的農民工、全國蟻居在城鄉交界處數千萬大學、中專、高中的農村進城學生，五千萬下崗國有和城鎮集體企業職工家庭，一億多因土地被征變成城市居民的新市民都肯定與住房需求無關，因為他們有欲望但很差錢，就是處於中間收入水平的城鎮居民家庭絕大多數也已買不起房。其實，房價超過一萬元，商品房就已經與絕大多數老百姓無關了，再漲到五萬元、十萬元就更沒有關係了。80% 以上的居民按現在的房價根本買不起房，買房的人 80% 以上都有房，並不是為了自己住，都不屬於經濟學的市場有效需求範疇，哪裡來的什麼“剛性需求”？

大部分人沒需求不進市場，房子多得超出正常國家，房子還一個勁兒漲，誰要能用價格~供求關係來說清楚，那他就是神仙了。

2010 年兩會，很多人大代表、政協委員指出：房地產市場的病根在於土地壟斷，在於地方政府對土地財政的過度依賴。連北京人大主任杜德印都說，房子的造價只佔 10%，其餘都是稅費和土地費用。配套、銷售等諸多環節，總共要收 62 項稅費，部分項目的稅費已佔到房地產價格的 30~40%。最終承擔者都是普通的最

底層老百姓。所以造成房價飛漲。

然而，為什麼地方政府如此仰賴土地出讓收入？因為他們沒有辦法從別的地方弄到更多的錢，為什麼沒有辦法弄到更多的錢呢？答案是，現行分稅制的財稅制度所致。因此要真正遏制房地產上漲，必須首先遏制地方政府從土地中拿錢的衝動，而要遏制這種衝動，必須調整當前的財稅制度，完善分稅制。然而，完善分稅制並非解決地方土地財政問題的唯一途徑。當今很多地方經濟結構失衡，盲目追求 GDP，嚴重依賴土地財政，造成地方經濟畸形發展。調整經濟結構、提高增長質量、實現均衡發展才是地方政府擺脫依賴土地財政的唯一有效途徑。而且地方政府追求財政收入增長的欲望是無窮無盡的，錢永遠都不夠花，著名學者葉檀說，土地收入現在已經成了地方政府的鴉片，即使理順了稅制，如果不從根本上解決問題，在面臨財政困境時，上了癮的地方政府仍然會很自然很容易想到“賣地”這個既簡單來錢又快、官員又可尋租發財的方法。房價怎麼會降？

著名網友邇邇道人 3 月 6 日著文指出：房價飛漲的真正原因其實是因為房市已經成了賭場。中國房市已經不是一種住房市場，而是具備了金融性投資性質。接近股市、期貨和匯市，換句話說，進入了賭博經濟階段。而賭博經濟是沒有理性的，不能用正常的經濟規律去解釋。

在一般計劃經濟中，合理供應是根據人們的基本需求，滿足了基本需求就算夠了。而正常的市場經濟中，是賤買貴賣，需求多於供給價格就漲，價格漲利潤高資源就進入，從而使供給增加，供給增加價格就降低。市場飽和了，看不見的手就會自動調節。可賭博經濟階段就不這樣了，是買漲殺跌。越貴越買，越跌越賣，直至最後發生崩潰。而且只有發生崩潰，輸得精光才能讓賭徒收

手。也就是說普通市場經濟裡的那個看不見的手在這裡不起作用了。大家從股民行為上就可以看出這種情況。因此不能用一般供求關係來研究賭博經濟。

現在，新開樓盤入住率都非常低，一些已經賣完的小區晚上9點左右開燈率10%都不到。而且很多人都有兩套以上的房子。可以判斷，房市已經變成一個投資市場，現在買房的多數不是為了住，而是為了保值和增值。房價為什麼漲？因為房價正在漲。只要房價還在漲，保值增值就合算，於是就有人去買；而正是很多富人都這樣判斷都去買，於是房價就會“還要漲”，而賭徒對於賭博的籌碼的需求是沒有止境的，你根本計算不出來蓋多少房子才能滿足賭徒的需要，賭博經濟中的房價更沒有止境，無論多高的房價賭徒們都希望更高，五萬元一平方米買的還希望漲到十萬元一平方米，開發商在賭，地方政府在賭，炒房客更在賭，什麼價值規律、成本利潤、合理價格、市場規則在中國房市中已經統統不起作用。不消除樓市的賭博因素，房價永遠無法調控，房地產市場也永遠無法正常發展。

現在北京樓市租售比已達到了1比500~700，根本沒有投資價值，怎麼還會有人“投資”？很簡單，那是預測房價會漲，靠的是房價翻番賺錢，因此出租都懶得租。就想把房子買到手，然後當“二傳手”再把房子高價賣給別人，在短時間裡這個盤算可能成立，但是從長期看，它違反最基本的經濟學道理。

它讓我們想起了王小強的大作《投機賭博新經濟》，重溫這本早就從理論上成功地預警了2008年全球金融危機、讓人驚心動魄的名著，其中對賭博經濟的描述用於今天中國的房地產市場竟然如此準確，中國的房地產市場也已經變成了一個大賭場，追漲殺跌，“非理性亢奮”刺激“傳染性貪戀”，“傳染性貪戀”鼓

勵“非理性亢奮”，直至崩潰。中國的房地產賭場正在助推下一場金融危機的到來。

土地總有賣完的那一天，住房總有飽和的那一天，泡沫總有破裂的那一天，於是中國的地方財政經濟是一個明顯的“不可持續”經濟。中國人均 32 平方米多的住房已經超過日本水平，每年增長一平方米多，五年就達到發達國家平均水平了。當房子炒到沒有人能接手的時候，泡沫就必然破裂。世界上沒有永不終了了的賭局，歷史上的鬱金香事件，最近中國的君子蘭事件、普洱茶事件等等，都留下了慘痛的教訓。現在常說：“要按市場規律辦事”，要可持續發展，就不能寄託在賭博經濟上，尤其是房地產。君子蘭、普洱茶都不是什麼生活必需品，經濟總量也很小，就連股市和實體經濟也沒有多大實際聯繫，而房地產是實體，而且總量很大，事關國計民生和國民經濟全局，如果泡沫破了，地方財政至少要從房地產上減收 1.5 萬億。最後形成五萬億以上甚至十幾萬億巨額負債。那時所有縣市就不是發不出公務員、教師工資的事了，而是像冰島、希臘或者南加州那樣面臨破產了。到那時候怎麼辦呢？房地產泡沫崩裂的時候整個富裕階層都要捶胸頓足高聲罵娘，但賭徒們賭興正濃的時候卻是任何人的話都斥為胡說八道，根本聽不進的。因此我們必須下定決心，不怕犧牲，趕快轉變房地產經濟的發展方式，徹底剷除房地產的賭博經濟。當然，這要涉及很多富人的利益，會讓他們傾家蕩產，但是，認賭服輸，誰讓他們賭來？！他們不傾家蕩產，政府和人民就要傾家蕩產，孰重孰輕，這筆賬還是算得過來的。

如何徹底剷除房地產的賭博經濟呢？就是讓房地產回歸民生，不給賭徒留下可以賭博的籌碼，剷除房地產賭場存在的土壤。衣食住行是民之根本，房子是用來住的，不是用來炒的。世界各

國，住房與糧食、醫療、教育、公共交通一樣，都是政府要拿出很多錢來補貼老百姓，對全體公民給予保障的，決不能成為政府賺錢的工具，更不能成為主要財政支柱。1998年停止福利分房以前，我國是由政府無償分房了50年，是當時政府最大的負擔。現在絕大多數城鎮居民都有一套自己的房子，也主要受益於當年的福利分房，只是後來政府負擔不起了，才進行房改，但23號文也承諾要對70%以上中低收入家庭提供經濟適用房。但後來政府違背了這一承諾，反倒把住房由政府最大的負擔變成了政府的最大財源，由職工享受的最大福利變成了最大的負擔，從一個極端走到了另一個極端。所以，社會各界強烈呼籲要求進行第二次房改。因此應該全面改革我國的住房建設、供應體系，必須政府的歸政府，市場的歸市場。

中低收入家庭的住房問題是一個世界性的問題。從政府介入公共住房的方式來看，各國的方式也有區別，有的直接興建公共住房，有的通過優惠政策鼓勵開發商建設公共住房，有的鼓勵居民合作建設住房，有的則通過補貼等多種方式實現居民的住房保障。而最成功、最受讚譽的是新加坡模式，從中國的實際情況來看，學習新加坡模式也最可行。因為新加坡和我國一樣，也是人多地少，土地收入對政府至關重要。

所謂新加坡模式，即推行以政府分配為主、市場銷售為輔的國民住房政策。在過去40多年裡，新加坡政府共興建了將近百萬套組屋，使大約84%的國民住進了組屋。87%的低收入家庭擁有自己的組屋，其中大多為面積在一百平方米左右的三室一廳住房，而租住一居室或兩居室組屋的低收入家庭僅有大約11%。如果我國學習新加坡模式，今後絕大部分新購房者將通過保障住房與小套型房解決住房難，保障房與中小套型住房佔比能夠達到70%以



上，就意味著炒房的賭徒沒的賭了，房地產投資掀不起大浪了。如果保障房與平價房佔據主流，說明多數住房是消費品而非投資品，信貸與資產泡沫壓力將大為緩解。日本房地產與我國香港地區房地產都有泡沫，而新加坡商品房價再高，也從未掀起過泡沫。新加坡對商品房市場徹底放開，其商品房價格高於保障性住房價格九倍。新加坡國民也從來沒有為高房價發愁。現在，國土部和北京市政府都要求確保保障性住房用地供應，保障性住房、棚戶改造和自住性中小套型商品房建房用地，不低於住房建設用地供應總量的 70%，是符合這一方向的。

我國今後要建立兩個房地產市場，一個是政府負責的社會保障用房建設體系，吸取新加坡建設“組屋”的經驗，覆蓋 70% 以上中低收入家庭，另一個則是由開發商建設的房價放開的商品房市場，不超過總面積的 30%，房價甚至越高越好，收取的地價和稅收可以用來補貼社會保障用房建設。因為老百姓並不關心那些豪宅別墅是幾百萬還是幾千萬元一套，開發商不是公開聲稱他們沒有義務給窮人蓋房，就只給富人蓋房嗎，就讓開發商專門去給那些有錢人蓋房吧。當然開發商要全面整頓，優勝劣汰，大大減少。今後，開發商應該轉為只為 20~30% 富人建設高價商品房的企業，不能再染指普通老百姓的保障用房。政府的歸政府，市場的歸市場，這也是任志強等開發商一再呼籲的。

總之，通過這次新一輪調控，徹底改變當前房地產市場變成賭場的現狀已經是必由之路。我國房地產業和住房制度需要全面改革，服務於民生，才能夠更好的解決人民群眾住房問題，改善形象，為社會所接受。

## 參考資料：

[1] 王小強：《投機賭博新經濟》，香港大風出版社 2007 年。

[2] 邇邇道人：〈房價為什麼高 — 二侃經濟發展方式轉變〉，烏有之鄉網站 2010 年 3 月 6 日。

[3] 〈尹中立：住房掠奪了居民十萬億財富，致經濟嚴重失衡〉，《21 世紀經濟報道》2010 年 3 月 20 日。

[4] 〈“二次房改”已被列入人大會議正式議案〉，新華網 2010 年 3 月 15 日。

[5] 〈北京三地王續：央視稱房價總理說不算總經理說才算〉，央視網 2010 年 3 月 17 日。

[6] 〈北京一天誕生三“地王”開發商均為央企〉，2010 年 3 月 16 日（<http://www.chinareviewnews.com>）。

[7] 〈中國房地產（準備）完全複製新加坡模式〉，《北京青年報》2010 年 3 月 13 日。

[8] 國土資源部：〈關於加強房地產用地供應和監管有關問題的通知〉（國土資發【2010】34 號文），2010 年 3 月 11 日。