

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. 2010-40

2010年9月14日

壓房價 ≠ 房地產健康發展 —— 六論“加快轉變經濟發展方式”

中信泰富經濟研究部 梁曉¹

現階段，住房是“最大的民生問題”，² 全國政協會議“近半提案關注高樓價”。³ 中國社科院發佈的 2010 年《經濟藍皮書》說，我國 85% 的家庭無能力買房。藍皮書指出，房價~收入比（住房價格與城市居民家庭年收入之比）應當在 3~6 倍的範圍，六倍以上居民購買住房就非常困難。⁴ 香港《信報》研究部計算，全國城市的平

¹ 一論、二論、三論、四論見中信泰富政治暨經濟研究部：《加快轉變經濟發展方式》，（香港）大風出版社 2009 年；五論見《香港傳真》No. HK2010~6。

² 〈薄熙來：住房是最大民生問題，要動大腦筋解決〉，《重慶日報》2009 年 12 月 24 日（http://big5.ce.cn/cysc/fdc/fc/200912/24/t20091224_19951052.shtml）。

³ 〈近半提案關注高樓價，促效港建廉租房〉，香港《信報》2010 年 3 月 4 日，第 16 頁。

⁴ 以天津市為例，房價收入比超過 10.5 倍（李勇：〈關於天津濱海新區先行先試，以多元化手段解決住房問題的分析和建議〉，《香港傳真》No. HK2010~7）。

均房價~收入比超過十倍，廣州、北京、上海的比值接近或超過 15 倍，深圳、三亞甚至超過了 30 倍。⁵

一、壓房價，抑制房地產投機？

2010 年上半年，政府壓抑房地產的措施連發，立竿見影，確實讓房地產市場的成交量大幅下降了。“4 月 19~25 日，一線城市成交量全面下挫，其中杭州的跌幅最驚人，環比下跌達 72.5%，其他如北京、上海、深圳等，環比跌幅都在 3~6 成之間。”⁶ 然而，“成交雖降，房價企穩”⁷。

1、房地產價格不是供給~需求決定的

為什麼成交量大幅下降，房地產價格卻沒跟著下跌？如今的房子

⁵ “根據 2008 年底個別省份平均勞動報酬、2010 年初個別城市新房平均價推算；並假設家庭收入相當於兩個人的人均收入總和，以及居所面積約 90 平方米。”全國城市二手房的平均房價~收入比，也超過了九倍（〈從樓價與家庭收入比率，看中國樓市泡沫〉，香港《信報》2010 年 5 月 13 日，第 27 頁）。另有說法，“根據中國房地產資訊集團測算，上海一手商品住宅每套均價約 260 萬元。按照工薪家庭每年七萬元的收入標準測算，一個工薪家庭要想在上海買一套房子，不吃不喝也要整整 37 年才能買得起”（李佳鵬、魏宗凱、彭勇：〈京滬深：開發商“磨洋工”堅守高房價〉，《經濟參考報》2010 年 7 月 30 日，http://big5.ce.cn/cysc/fdc/fc/201007/30/t20100730_20448330.shtml）。

⁶ 〈從創富到均富，納住房入社保〉，香港《信報》2010 年 4 月 30 日，第 2 頁。

⁷ “買家大多處於觀望”（〈內地樓市陷嚴冬，房價料挫三成〉，香港《信報》2010 年 4 月 20 日，第 2 頁）；黑體加重筆者所為。“較早前國家統計局公佈 7 月全國 70 大中城市房屋價格按年上升 10.3%，儘管昇幅已經從高峰回落，但價格仍在高位徘徊”（〈李克強重申繼續執行房控〉，香港《信報》2010 年 8 月 14/15 日，第 9 頁）。“上海上半年新房成交 29652 套，對比 2009 年上半年和下半年的 78337 套、83320 套，下滑幅度達 63%、65%。……上半年二手房共成交 6.91 萬套，也較 2009 年上、下半年分別下降 50% 和 57%。……（深圳）2010 年上半年全市住宅推售面積 133.6 萬平方米，同比大幅減少四成多，推售套數為 16452 套，同比減少 31.2%”（李佳鵬、魏宗凱、彭勇：〈京滬深：開發商“磨洋工”堅守高房價〉，《經濟參考報》2010 年 7 月 30 日）。

已經不再是普通消費品。隨著“投機賭博新經濟”大發展，⁸ 房地產市場也和股市一樣，完成了“從投資到投機的質變”，交易的原理不再是傳統經濟學“賤買貴賣”達到均衡價格，而是“追漲殺跌”，價格決定建立在對未來價格的“預期”上。⁹ 價格的變動可能很小，也可能突然波動很大，無從準確預測。¹⁰

房子跟股票等金融產品還不完全一樣。不炒股可以，只要有人就不能不住房，衣食住行是必須消費品。住房與老百姓日常生活息息相關，不能也不應該全盤捲入投機賭博“洪流”，成為下注的籌碼。房地產市場讓“追漲殺跌”的賭博邏輯牽著走，房屋作為必須消費商品的作用被沖得七零八落。厚利少銷，減少生產，能夠參與的人越來越少，大多數人對著湯臣一品望洋興嘆，“餅”只能越做越小。譬如，2009年，香港樓價一高再高，號稱是每平方米近70萬港元的“天價”豪宅創造紀錄；¹¹ 全年統計，私人住宅僅落成7160套，“屬於1980

⁸ 推薦參閱王小強：第一章〈“世界變成了一個大賭場”〉，第三章〈經濟學的困惑〉，《投機賭博新經濟》，（香港）大風出版社2007年。

⁹ 簡單地說，買的人越多，價格越高：在房價（股價）持續上漲過程中，買房就升值，買股就賺錢，會吸引更多資金參與；只要參與的人越多，價格就真的越發上漲；讓更多原來不買房（股票）的人參加進來，因為只要上漲就能賺到錢。反之，心理預期一旦逆轉，價格越跌，就越多人加入（和被迫加入）拋售的行列。

¹⁰ 例如，2008年底出現“放鬆房地產宏觀調控的信號”，地價房價立即飆昇，各地“天價地王”頻出，房價也屢創新高，猛漲勢頭一直持續到2010年初。僅2009年12月一個月，新建住房價格“廣州上昇19.9%、深圳昇14.3%、海口昇13.4%，而北京則上昇13.2%”（〈上月全國房價昇7.8%，年半以來最勁〉，香港《信報》2010年1月15日，第10頁）。

¹¹ “由恆基等發展位於西半山新盤天匯，其中複式單位68樓A室於上月以‘天價’每呎逾7.128萬元售出，創出全球分層單位呎價新高”（〈天匯神秘買家逐一曝光〉，《星島日報》2009年11月13日，<http://news.sina.com.hk/cgi-bin/nw/show.cgi/1032/3/1/1326193/1.html>）。折成人民幣，每平方米約六十萬元。2010年中，政府開始調查其中是否涉嫌虛假成交“造市”。

年有記錄以來新低”，¹² 平均每個月六百套。¹³

反過來，只有薄利多銷，擴大生產，大力發展住房建設，讓多數人都能參與，帶來更多、更大的住房消費（而不是投機），房地產的“餅”才能越吃越大。

2、房價降到多少才合適？

就算壓制投機炒作、調控房價的政策立竿見影，房價應聲下跌了，降到什麼價位才叫合適？別說按國際上的標準——收入的四、五倍，就是從的15倍左右下降一半，降到收入的七、八倍；雖然仍未“達標”，但已經意味著房價比現有水平下跌一半。會是什麼情形？

首當其衝的也許是向房地產業大規模放貸的銀行。2009年中，〈財政部：銀行貸款炒熱股樓市〉。¹⁴ 2010年4月，中國“已經發佈年報的11家上市銀行中，其房貸規模（包括房地產行業貸款和住房個貸）已超過五萬億元，佔銀行貸款總額的24%”¹⁵ 房價大跌，不但可能影響房地產商的經營和還貸，個人住房貸款的抵押品價格大跌也會造成壞賬。百年一遇的“金融海嘯”，正是從房價不斷下跌，各類金融機構壞賬劇增、甚至破產結業而引發的。值得一提，美國的

¹² 〈住宅供應去年創新低，學者倡訂建屋指標〉，香港《信報》2010年3月5日，第1頁。

¹³ 對照同期的上海，“易居中國2009年12月20日的成交數據測算顯示，預期2009年上海一手商品住宅的成交量將達到16萬套，1830萬平方米”（關邑：〈上海樓市，瘋狂2009〉，中國地產網2010年1月11日，<http://house.china.com.cn/shanghai/view/125054.htm>）；平均每月成交一萬多套。

¹⁴ 香港《信報》2009年7月25/26日，第9頁。

¹⁵ “其過高的比重以及房產行業愈積愈多的泡沫，正威脅著銀行信貸系統的安全”（〈11家銀行房貸規模逾五萬億〉，香港《信報》2010年4月19日，第2頁）。“2009年商業銀行對房地產市場敞開大門，截止12月銀行貸款猛增49%，為歷年最高水平。以購房款為主的其他資金來源增長更快，全年增幅為72%，其中直接由銀行轉過去的按揭貸款增長一倍以上。合計銀行貸款及按揭貸款兩項源自銀行的資金，佔全部開發資金三分之一。但實際佔比可能更高。”（應堅：〈內地調控房地產市場的必要性及難點〉，《中銀財經述評》2010年1月29日）

住宅價格指數從 2006 年歷史高峰 202.83 點，掉到 2010 年一季度的 129.69 點，跌幅 36%。¹⁶

表~1：全國商業性房地產貸款所佔比重，2005~2009 年

年份	全國商業性房地產貸款 餘額（萬億元）	人民幣貸款餘額 （萬億元）	商業性房地產貸款餘額 佔比
2005	2.77	19.5	14.2%
2006	3.68	22.5	16.4%
2007	4.8	26.2	18.3%
2008	5.28	30.3	17.4%
2009	6.81	39	17.5%

註：2005~2008 年為第四季度末數據，2009 年為第三季度末數據。

資料來源：中國人民銀行：歷年〈中國貨幣政策執行報告〉（<http://www.pbc.gov.cn/huobizhengce/huobizhengce/huobizhengcezhixingbaogao/huobizhengcezhixingbaogao/>）。

已經入市、甚至可能動用了家中三代人積蓄付首期、買房的“房奴”，¹⁷ 又如何？作為住房貸款抵押品的房子減值一半，自身難保的銀行要麼向購房者追加抵押品，要麼追還部分貸款，實在不行了還得收回房子拍賣抵債。2003 年，香港房地產下跌 60~70%、“負資產” 12 萬，¹⁸ 再加上 SARS 肆虐、失業率超過 8%……“誰能發動 50 萬人上街？”¹⁹

《信報》對香港政府“出招干預”房價的評價，發人深思：“每

¹⁶ 住宅價格指數取自羅伯特·J.希勒創建的網上數據庫，見耶魯大學經濟學系網站（<http://www.econ.yale.edu/~shiller/data.htm>）。

¹⁷ “比如兩個小青年買房，雙方父母掏錢，爺爺奶奶掏錢，是六個家庭支持一個小家庭買房子”（〈統計局官員稱北京房價高得離譜，需三代人積蓄買房〉，人民網 2009 年 11 月 16 日，<http://society.people.com.cn/GB/41158/10385679.html>）。

¹⁸ 住宅物業的未償還貸款額超過其目前市值，俗稱“負資產”（〈立法會四題：負資產個案〉，2001 年 11 月 7 日，<http://hkupop.hku.hk/chinese/columns/columns22.html>）。也就是說，買房子的首期和已經還給銀行的供款全“白搭”了，房子的市場價還夠不上淨欠銀行的貸款餘額。

¹⁹ 陳韜文、鍾庭耀：〈誰能發動 50 萬人上街？— 兼談大遊行對香港政治傳播的衝擊〉，香港大學網站（<http://hkupop.hku.hk/chinese/columns/columns22.html>）。

次出手，香港的樓市都會從高位下降，炒風迅速收斂；但是，歸根到底香港整個經濟結構和公共收入都建築在房地產市場之上，政府調控因此純屬治標。”²⁰

二、壓房價≠居者有其屋

就算房價比現價大幅度下降，仍然可能超出普通老百姓的承受能力，該住不起還住不起。

現成的例子，2009年4月深圳經濟適用房滯銷：“基準售價5494元/平方米（含裝修），……比周邊的二手商品房價格要便宜七八千元，但記者從近二百名購買經適房的低收入群體中得知，仍然有不少人都認為這價格貴”。結果，其中388套、佔當次推出房源的17.6%的保障房被棄權。²¹ 這批經濟適用房的基準售價，比起被炒高的周邊房價已經打了個四折，許多真正符合購買資格的家庭，還是買不起。

如果壓的是高檔房價格，跟老百姓更是一點關係都沒有。假設湯臣一品從十萬元每平方米降到五萬，幅度比引發金融海嘯的美國樓市跌幅還大；好比價格動輒以百萬元計的法拉利跑車降價四五成，跟每天擠地鐵、坐公共汽車的普通人，不相干。“投機賭博新經濟”的房地產投機市場，與大多數人“居者有其屋”的住宅消費市場，兩碼事。

因此，籠而統之地說壓抑房價，並不是解開目前房地產市場癥結的有效手段。

²⁰ “也許政府根本無意治本，最後香港樓市仍會在其他因素推動下出現泡沫”（〈另一場“土地革命戰爭”？〉香港《信報》2010年4月16日，第2頁）；黑體加重筆者所為。

²¹ “深圳市房管局的解釋是購房者嫌房價偏貴，……本次深圳公開出售的經濟適用房房源共2209套，其中，被棄權的保障房有388套，據記者瞭解，這些經適房全部是位於福田保稅區的紅樹綠洲110項目，建築面積60平方米以下”（陳小瑛、陳純麗：〈富人搶購深圳經濟適用房，茅于軾稱已成全國最大腐敗〉，《華夏時報》2009年4月30日，<http://finance.ifeng.com/news/hgjj/20090430/609391.shtml>）。

三、必須分隔住房消費和房地產投機

1、僅靠經濟適用房不解決問題

2009~2011年，內地將籌集九千億元人民幣資金用於住房保障，主要用於廉租住房、經濟適用房建設四百萬套、棚戶區危舊房改造220萬戶，預計將解決1300萬戶的住房問題。²² 這是攸關民生的大事。但是，大量推出經濟適用房的負面作用也不容忽視。

遠的不說，深圳雖然2009年初出現經濟適用房滯銷，“但據記者瞭解，其中戶型最大、總價最貴的房子是最先被搶光的。……總資產超過28萬的家庭是不能申請經濟適用房的，但卻有不少40多萬的房子一次性就付清了”。²³ 〈深圳經濟適用房，名車成堆〉。²⁴ 河南鄭州的一個經濟適用房區，有四分之一的土地蓋起了豪華別墅；“經濟房走樣的舞弊案還發生在河南的南陽市、湖北的武漢市；而北京的經濟房，則有違規出租事件。……此外，很多經濟房被早有房產的官員及其家屬變戲法佔有，需要經濟房者反而望屋興嘆”。²⁵ 宋丁總結，“過去的福利房、微利房到現在的經濟適用房，其分配始終解決不了其中存在的不公平、不公開、不公正的問題”。²⁶ 其實很簡單，經

²² 〈未來三年九千億用於住房〉，香港《信報》2008年11月13日，第9頁。

²³ “很多有錢人利用國土局審查的盲點，成功申請了經濟適用房，……有開奔馳寶馬來選房的，還有抽著中華煙、芙蓉王等高檔煙的人”（陳小瑛、陳純麗：〈富人搶購深圳經濟適用房，茅于軾稱已成全國最大腐敗〉，《華夏時報》2009年4月30日）。

²⁴ “作為經濟適用房的深圳桃源村三期地下停車場裡，停著近兩成20萬元以上的車輛，其中不乏寶馬、奔馳、奧迪、富豪、凌志等名車”（香港《信報》2010年3月9日，第14頁）。

²⁵ 蔡京揚：〈鄭州市居屋，變官商別墅〉，香港《信報》2009年8月13日，第12頁。

²⁶ “那還不如取消它”（〈深圳經濟適用房，名車成堆〉，香港《信報》2010年3月9日，第14頁）。茅于軾乾脆說，“現在經濟適用房已經成為全國最大的腐敗了”（陳小瑛、陳純麗：〈富人搶購深圳經濟適用房，茅于軾稱已成全國最大腐敗〉，《華夏時報》2009年4月30日）。

濟適用房滿五年即可上市買賣，等同於商品房，敞開交易了。只要有這一條，就很難堵住房源流向各類“有辦法”的人。

然而，只租不賣的香港公屋系統，即使有廉政公署聞名於世，照樣弊病叢生：“香港模式的致命弊端是，住房福利成為封閉不透明的政府行為，大批公屋只租不賣，隔離市場檢驗，“豆腐渣”工程偷工減料，聳人聽聞。1986年，26座公屋大樓質量太差，花錢維修不如拆除重建。……請顧問公司勘查全體843座公屋。僅‘水泥強度’一項指標，僅114座（14%）‘符合建築合約規定’。……連年落成八百多幢高樓，推倒重來566幢。蓋了拆、拆了蓋到2002年，樓齡26年以上堅持不倒的只剩11%。……本來公共房屋成批建造、集中管理，規模效益的單位成本比私人物業低得多。運營結果質次價高。‘私人公司的薪酬比房屋署低45%之多，而管理、維修費用顯著便宜，竟達42%。’港府支出鉅額公帑，餵飽一伙高薪養廉，腐敗叢生。”²⁷

而且，“政府幫忙市場越幫越忙，公平福利的負擔越措越多”²⁸仍以香港為例，“廉租公屋雖小，不要白不要。‘萬年公屋’傳宗接代，實際演化成一項尾大不掉的普遍福利。”更有甚者，“推行了公屋就必須再推‘居屋’（相當於經濟適用房），因為許多收入高於公屋申請限制的居民，實際居住條件比公屋還差。推行了居屋又產生‘夾心層’——收入超過居屋申請限制的居民，實際居住條件比居屋還差。於是，不得不再推‘夾屋’，‘照顧夾心階層，即收入超過居屋限額，但又負擔不起私樓的人士’。推行了夾屋又產生‘夾’夾心層——收入超過夾屋申請限制的居民，實際居住條件比夾屋還差。於是，不得不再推‘首次置業貸款計劃’，政府幫忙買房的家庭月收入上限，

²⁷ 王小強執筆：〈關於上海“居者有其屋”的幾點認識〉，中信泰富政治暨經濟研究部：《加快轉變經濟發展方式》第176~177頁。

²⁸ 王小強執筆：〈關於上海“居者有其屋”的幾點認識〉，中信泰富政治暨經濟研究部：《加快轉變經濟發展方式》第174~175頁。

拾階而上七萬港元！……越中產，嚟門越大，按下葫蘆浮起瓢。”²⁹

無獨有偶。“針對夾心階層住房問題，深圳有關當局擬採用消費券形式，補貼住房困難家庭，以及上不能購房，下達不到保障性住房條件的夾心階層”。³⁰“北京將考慮通過調整限價房價格和‘准入’門檻的辦法，解決‘夾心層’的住房難題。”³¹“為解決‘夾心層’的住房難題，平抑房地產價格，廣東省將在全省推動限價房建設。”³²有香港的經驗教訓在前，“夾心階層”的標準怎麼界定才叫合適？

2、給人民一個穩定的房地產消費預期

李光耀思路明確：“我要讓新加坡每個家庭都有真正的資產讓他們去保護，尤其是他們自己的住房。”³³“居者有其屋”成為凝聚人民保家衛國的紐帶。新加坡建屋局的目標是“興建人民負擔得起的住房”，一手組屋定價，主要考慮組屋買家的購買能力，同時兼顧組屋的平均建築成本。“組屋可以在一個有准入限制的市場上買賣。這樣，既是鼓勵居民搬入面積更大更好的組屋，進一步改善居住環境；同時也是引入市場檢驗，盡可能地消除一般福利公屋制度的弊端。”³⁴

²⁹ “開著奔馳住公屋，香港特色見怪不怪。”（參見王小強執筆：〈關於上海“居者有其屋”的幾點認識〉，中信泰富政治暨經濟研究部：《加快轉變經濟發展方式》）

³⁰ 〈深圳擬發購房券補貼夾心戶置業〉，香港《信報》2009年12月14日，第16頁。

³¹ 〈北京市房策照顧“夾心層”〉，香港《信報》2010年2月22日，第8頁。

³² 〈廣東全省推動建限價房〉，香港《信報》2010年7月28日，第17頁。

³³ 李光耀：《李光耀回憶錄，1965~2000》，（新加坡）世界書局2000，第118頁。

³⁴ 一套四房式（三室一廳）的組屋平均售價，相當於個人年收入的4~5倍。“許多居民在居住滿五年後，轉售組屋獲取相當的利潤，再向建屋局購買同類型或較大間的組屋。……組屋自由買賣，把政府計劃與市場經濟打成一片。根本不用廉政公署立案偵查，媒體記者追蹤報道，任何官建房屋，可以通過組屋二手市場自由定價評判優劣。新加坡公民可直接向建屋局購買新建組屋，也可以在公開市場上選購轉售組屋，如果建屋局新推出的組屋質量、配套設施等不合心意，大可以‘用腳投票’，改為購買二手組屋。新組屋空置數月、經年，建屋局就得檢討和改善。”只有新加坡公民可以買賣一手、二手組屋，永久居民可以買二手組屋（參見梁曉、張幸仔：〈新加坡住房保障體系〉，中信泰富政治暨經濟研究部：《加快轉變經濟發展方式》）。

組屋參考收入和建築成本定價，再配合不同的優惠貸款和補貼，可以使購買行為更符合購房者的年齡、收入和家庭實際情況。組屋的價格當然也會有起伏波動，但居民更看重的是其居住功能，買組屋更接近於買車、買電腦這樣的大件消費品，而不是投資。——需要用的時候就買，也許新車落地就跌價，或是將來還有功能更新、性價比更高的產品出來，不影響使用功能。

一個完善的、只有新加坡公民和永久居民可以參與的組屋系統，“把居民住宅消費與普通房地產投機分割成兩個市場。前者一戶一套，更多自住消費；後者來去自由，數量不限，敞開投機。房地產企業的投資、溫州炒房團的炒作、本地居民的保值增值，外國人和先富起來的高檔消費，繼續在對外開放的房地產市場盡情折騰。”³⁵ 組屋以小換大的“遞進機制”與私房投機炒作，兩不耽誤。經濟發展水平相若，人口和地理條件類似，2007年新加坡人均GDP 3.4萬美元，人均居住面積約為30平方米；³⁶ 香港人均GDP三萬美元，人均居住面積僅12平方米。³⁷

怎麼進行購買組屋的資格認定，防止多買多佔，同時確保兩個市場真正有效分隔？在政府的統籌設計下，新加坡建屋局並不是一個單兵作戰的機構，與政府和公積金局的配合非常密切。在實際操作中，不但新建組屋得向建屋局申購，二手組屋的轉售也必須在建屋局登記，房款的收支則是通過買賣雙方的公積金賬戶來完成的，政府監管

³⁵ 原文黑體；參見王小強執筆：〈關於上海“居者有其屋”的幾點認識〉，中信泰富政治暨經濟研究部：《加快轉變經濟發展方式》。

³⁶ The Singapore Department of Statistics：“Key Annual Indicators”（<http://www.singstat.gov.sg/stats/keyind.html#keyind>）；劉雲華：〈新加坡公共住房政策與管理〉，2005年8月4日。

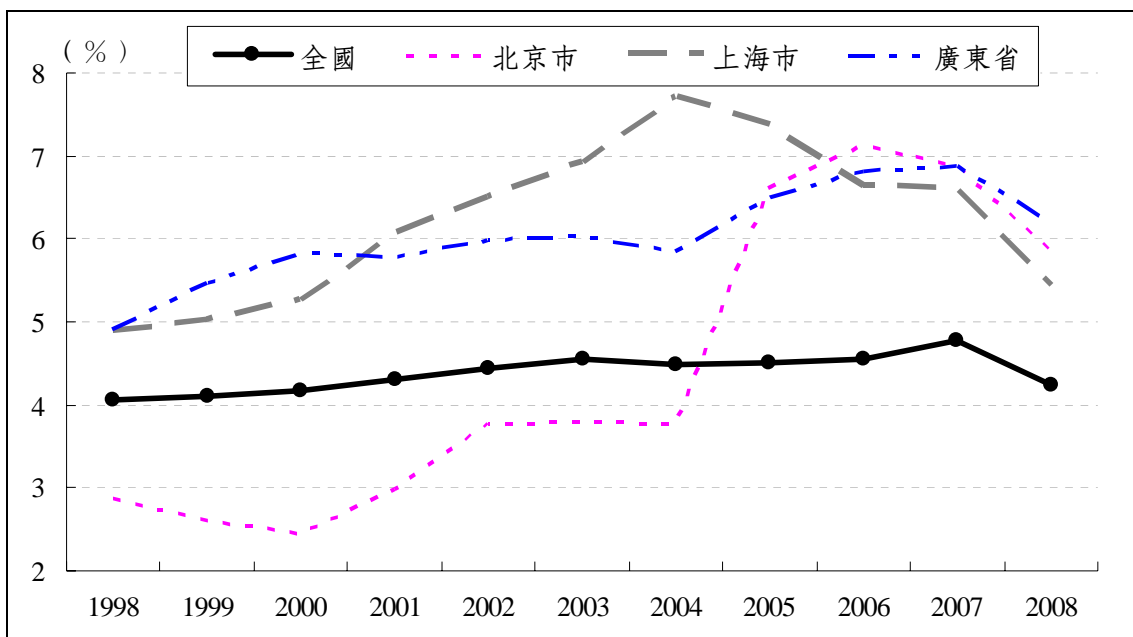
³⁷ 王小強執筆：〈關於上海“居者有其屋”的幾點認識〉，中信泰富政治暨經濟研究部：《加快轉變經濟發展方式》第175頁。

一絲不苟。³⁸

四、不解決房地產問題，GDP 難以健康發展

1、房地產業對各地 GDP 及政府收入舉足輕重

圖~1：房地產業增加值（產值）佔 GDP 比重，1998~2008 年



註：全國為房地產業增加值數據，各地方為產值數據。

資料來源：《中國統計年鑑 2009》；歷年《北京統計年鑑》；歷年《上海統計年鑑》；《廣東統計年鑑 2009》。

2003 年《國務院關於促進房地產市場持續健康發展的通知》明確指出：“房地產業關聯度高，帶動力強，已經成為國民經濟的支柱

³⁸ 新加坡強制僱主和就業人口繳納“中央公積金”作為社會保障，到 2007 年，總人口 458.86 萬，中央公積金已有 316 萬名會員。如今的公積金分成三個賬戶：普通賬戶、醫療賬戶和特別退休賬戶，可以用於買房的是普通賬戶。對於低收入家庭，還有專門的“公積金房屋津貼計劃”（參見梁曉、張幸仔：〈新加坡住房保障體系〉，中信泰富政治暨經濟研究部：《加快轉變經濟發展方式》）。就業人口一人一個公積金賬戶，國家機構監管，與工資掛鉤，可信程度比應該比單位開出的收入證明強。

產業。”³⁹ 在一些中心城市和沿海發達地區，房地產業佔GDP的比重更高（圖~1）。另外，說到房地產拉動經濟，離不開其帶動的相關產業。⁴⁰

隨著城市房地產的發展，各地政府從土地出讓及其它有關稅費中獲得的收入越來越大。到2009年，“土地供應總量大幅增加，全國各地方政府土地出讓總價款逾1.59萬億元，同比增長63.4%”；⁴¹ “全國有60個城市的賣地收入增長超過了一倍”。⁴² 與房地產有關的各種稅收，金額和比重也不小。⁴³ 地方財政對房地產業的依賴程度隨之增加。⁴⁴ 吳曉靈說，“地方政府的財政過多依靠土地出讓收入的話，高房價問題是很難解決的。”⁴⁵

³⁹ “這些年來，我國房地產投資額和增加值的平均增長率達到15%以上，高於國民經濟的平均增長率。近十幾年，我國國內生產總值每年增加8~11個百分點，其中有1~2個百分點是房地產業作的貢獻。”（包宗華：〈2010房地產能否“支柱”〉，《瞭望》2009年第51期，<http://www.sxgh.org.cn/particular.aspx?id=9557&parentID=56>）

⁴⁰ 例如，“房地產業的最大的特點是產業鏈條長，關聯度高，帶動作用明顯。對一個國家和地區的宏觀經濟影響大。房地產業發生較大波動時，對相關產業將產生較大的衝擊力。……從帶動係數分析，房地產業每增加一單位產值，對各產業帶動效應為1.416”（馬春輝：《中國城市化問題論綱》，社會科學文獻出版社2008年，第205~206頁）。

⁴¹ 余豐慧：〈從1.6萬億“賣地”收入中看到什麼〉，《經濟參考報》2010年2月8日（http://big5.ce.cn/macro/more/201002/08/t20100208_20938057.shtml）。

⁴² “排在前20位的城市，土地出讓金總額已高達8019億元，同比增加1.6倍。……上海獲得人民幣1043億，成為第一個出讓金超過千億的城市”（〈上海去年賣地賺千億，杭州千二億〉，香港《信報》2010年1月7日，第13頁）。

⁴³ 參見唐敏：〈增長能否擺脫房地產依賴〉，《瞭望》2009年第51期；張曙光：〈如何破解中央與地方“土地博弈”困局？〉《南方週末》2009年7月23日（http://opinion.nfdaily.cn/content/2009-07/23/content_5405341.htm）。

⁴⁴ 參見林家彬：〈我國土地制度的特徵及其對住宅市場的影響〉，國務院發展研究中心信息網2007年8月15日（http://edu.drcnet.com.cn/DRCNet.Channel.Web/expert/showdoc.asp?doc_id=199165）；李靜睿：〈九城市房產開發費一半流向政府〉，《新京報》2009年3月6日（<http://www.thebeijingnews.com/news/1142/2009/03-06/008@025301.htm>）。

⁴⁵ 〈中央及地方財力不對稱致高樓價〉，香港《信報》2009年12月28日，第1頁。

表~2：胡潤女富豪榜部分排名，2008 年

(人民幣)

排名	財富	姓名	公司	行業	總部	年齡
1	330 億	楊惠妍	碧桂園	房地產	廣東	27
2	180 億	張茵家族	玖龍紙業	包裝紙	香港 美國	51
2	180 億	陳麗華	富華國際	北京房地產、紫檀博物館	北京	67
4	130 億	朱林瑤	華寶國際	香精香料	廣東	38
5	125 億	張欣、 潘石屹(丈夫)	SOHO 中國	房地產	北京	45 43
6	110 億	吳亞軍	龍湖地產	房地產	重慶	44
7	105 億	呂慧、 陳寧寧母女	嘉鑫控股	鋼鐵、鐵礦石進出口、房地產、金融	香港	59 37
8	100 億	張雲芹、 嚴介和(丈夫)	太平洋建設	基礎建設	江蘇	47
8	100 億	張靜、 黃茂如(丈夫)	茂業集團	房地產、零售	廣東	43
10	88 億	黃曦家族	福信集團	金融、房地產	福建	
11	70 億	陳金霞	湧金集團	金融投資	湖南	40
12	68 億	劉暢	新希望	金融、飼料、房地產和乳製品	四川	
13	60 億	楊瀾、 吳徵(丈夫)	陽光媒體投資	投資	上海	40 43
14	45 億	趙寶菊	新奧集團	天然氣、房地產、生物製藥	河北	43
14	45 億	翟美卿、 劉志強(丈夫)	香江集團	房地產、傢俱零售	廣東	43 43
14	45 億	李彬蘭	新一佳超市	零售	廣東	
17	42 億	榮秀麗	天宇朗通	手機	北京	
18	40 億	杜筱燕、 徐錦鑫(丈夫)	上海置信	電器製造	上海	53

房地產商任志強說，“房價構成中，並沒有核算政府收取的各種稅費，如規費、證費、市政基礎設施費等。同時，也未計算上下游產業中的稅費，這些也是政府的所得，如施工單位上繳的各種稅費、建築材料生產與購買環節的稅費、設備生產交易中的稅費等等。‘若將上述因素都考慮在內，政府從房價中分得的份額，要遠遠超過 70% 的比重，’任志強說，而除住房之外的任何商品，都不可能為政府提供如此大比重的收益。”（〈任志強：政府從房價中分得的份額遠超過 70%〉，北京經濟信息網 2009 年 3 月 24 日，<http://www.beinet.net.cn/fxyj/topic/zfjs/ynpl/200903/t350167.htm>）

18	40 億	戴偉麗	神奇科技	IT	美國	46
18	40 億	陳金鳳	蘇寧電器	家電零售	江蘇	45
21	35 億	潘慰	味千拉麵	餐飲連鎖	上海	52
21	35 億	王秋揚、 張寶全（丈夫）	今典集團	房地產、電影、當代 藝術	北京	41 51

註：2010 年 3 月，《福布斯》雜誌年度富豪排名，“重慶女地產商龍湖地產的吳亞軍以其 39 億美元的家庭財產成為中國大陸‘女首富’。……吳亞軍個人財富的增長得益於中國迅速發展的房地產市場”。⁴⁶ “在 2009 福布斯中國富豪榜榜單中，前十位超級富豪中有五人從事房地產投資，其中三人的財富完全來自房地產領域；前 40 位鉅富中，有 19 人從事房地產投資。”⁴⁷

資料來源：〈胡潤發佈 2008 女富豪榜〉，香港《信報》2008 年 10 月 20 日，第 19 頁。

政府收入、⁴⁸ 城市發展、⁴⁹ 銀行業務、大中型企業利潤，⁵⁰ 還要指望著房地產業繼續順理成章地“拉動”？邏輯上，房地產市場不可能無極限地膨脹，泡沫總有破滅的時候。前車之鑒，在日本，是“失落的十年”、20 年，樓市、股市再也沒回復 1989 年水平；在美國，引發“百年一遇”金融海嘯，用老百姓和全世界的錢墊起了“無就業

⁴⁶ 〈吳亞軍 304 億身家，成內地女首富〉，香港《信報》2010 年 3 月 13/14 日，第 12 頁。

⁴⁷ 徐壽松、周偉、陳冀、顏秉光：〈中國富豪的“財富地圖”〉，《瞭望》2010 年 7~8 期（<http://finance.sina.com.cn/g/20100213/08407416629.shtml>）。

⁴⁸ 除了正式納入國庫管理的，還有各種“賣地收入違規資金”。“中國審計署發現，在 2007~2008 年度，內地 11 個市，有 674.81 億元人民幣的土地出讓收入管理不規範，未按規定納入基金預算管理，佔徵收總額高達兩成。”（〈地方賣地收入違規資金近 675 億〉，香港《信報》2010 年 4 月 22 日，第 20 頁）

⁴⁹ “我國城市固定資產投資中，房地產業已佔 20% 以上，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。”（黃小虎：〈對我國房地產業的再思考〉，《香港傳真》No. HK2009~10）

⁵⁰ “中國地王頻頻誕生，市場人士指出輕易獲得借貸的國企投身房地產市場難辭其咎”。國資委副主任黃淑和強調，中央企業要“堅持穩健經營，經得住短期利益的誘惑”（〈國資委警告央企勿助長股樓炒風〉，香港《信報》2010 年 1 月 8 日，第 8 頁）。“一位不願具名的國企負責人說，‘這兩年來，部分央企，特別是傳統加工企業、生產製造企業效益不理想，出口又受影響，所以傾向於在房地產業中加大投資’”（〈業界稱國企助長樓市泡沫〉，香港《信報》2009 年 11 月 6 日，第 16 頁）。

復甦”，至今前途未卜。⁵¹

2、房地產對經濟的拉動效應，主要由建築業帶動

正如黃小虎所說：“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。”⁵²

表~3：我國房地產業對主要關聯產業的帶動效應

產業名稱	代碼	帶動效應	產業名稱	代碼	帶動效應
金融保險	33	0.145	電器及機器	18	0.045
商業	30	0.145	行政及其他	40	0.041
建築業	27	0.094	紡織業	7	0.040
非金屬礦物	13	0.093	金屬製品	15	0.039
化工	12	0.090	食品及煙草	6	0.038
社會服務	35	0.087	電子及通訊製造	19	0.038
金屬及加工	14	0.054	造紙印刷及文教	10	0.037
機械	16	0.049	對 40 個行業總效應		1.416
農業	1	0.048			

資料來源：王國軍等：〈房地產業對相關產業的帶動效應研究〉，《經濟研究》2004年第8期，第38~47頁。

還是以新加坡為例，建組屋既改善民生，同時發展了遠離市中心老區的新市鎮。新市鎮及配套設施建設極大地帶動了城市經濟發展。相應增加的供水、供電、供氣、交通、通訊等公用事業，還有學校、商場、銀行乃至政府機構，也帶來了就業機會。再加上與此相對應的

⁵¹ 例如，2010年8月高盛集團稱，美國經濟存在25~30%的二次陷入衰退的可能性（Wes Goodman：“Goldman Sachs Sees 25% to 30% Odds of U.S. Recession”，彭博資訊社網站2010年8月12日，<http://www.businessweek.com/news/2010-08-12/goldman-sachs-sees-25-to-30-odds-of-u-s-recession.html>）。

⁵² 具體數據分析參見黃小虎：〈對我國房地產業的再思考〉，《香港傳真》No. HK2009~10；黑體加重筆者所為。

拆遷、控制城市污染、修建高速公路和地鐵，以及多年不斷地填海造地，處處都在推動城市建設、帶動經濟發展。⁵³

無獨有偶，遠在東北的彈丸之地、老煤城鶴崗，1996年開始“用房改推動城市建設，帶動經濟發展。五年時間，鶴崗共建設住宅247萬平方米，相當於建市55年來建設福利住宅面積的六倍。……1996~1999年，鶴崗每年人均住房消費支出156.54元，是1995年的兩倍多。2000年，鶴崗裝飾材料銷售額比1995年增加40%，其中居民消費佔57.1%，比1995年增加49%。在這樣的循環推動下，20多個相關行業共同發展。1996~1999年，鶴崗市年平均增長速度高達11.4%，居然是‘八五’期間增長速度的三倍多！……一座奄奄一息的老煤城，偏居北國邊陲，全面啟動城市住宅建設，僅僅帶動建築、建材等初級產業，居然能夠激發如此鉅大的經濟增長能力。”⁵⁴

3、住房福利，不一定是政府的“大包袱”

政策和制度設計是關鍵。新加坡住房福利的“大頭”並不需要政府負擔。“建屋局‘按收入定價’的大原則下，還會有一條‘參考線’，就是組屋的平均建築成本。拿捏住了這上下兩條線，再加上建屋局向土地局買地的錢終歸要上繳國庫，地價漲則政府收入也水漲船高，因此，政府在整個‘居者有其屋’計劃中，其實並不用虧大錢。總的來說，還是政府貸款支持，組屋居民‘用者自付’。”⁵⁵

⁵³ 梁曉、張幸仔：〈新加坡住房保障體系〉，中信泰富政治暨經濟研究部：《加快轉變經濟發展方式》第221~222頁。

⁵⁴ 鄧英淘、王小強、崔鶴鳴：《西部大開發調研實錄之二》第174~175頁。

⁵⁵ “以不計入地價成本的1975/1976年度為例：政府補貼較多的只是解困型的一房、二房式組屋；三房式的補貼較少，要補貼百分之十幾；建造四房式組屋基本上是持平；造五房式則不但不用政府補貼，還有近兩成的毛利”（梁曉、張幸仔：〈新加坡住房保障體系〉，中信泰富政治暨經濟研究部：《加快轉變經濟發展方式》）。另外，負責代政府向有需要的國民提供各種補貼優惠，確實使建屋局常年赤字經營，每年要接受政府提供的貸款和補貼。補貼了多少？截至2007年，政府多年來對建屋局的營運赤

鶴崗，“通過房改調動居民儲蓄、誘發社會投資、吸引外來投資……在‘內需不足’的條件下，鶴崗地方財政直接出資僅僅六千萬，五年時間，引發滾動建設投資 68.5 億元！……鶴崗的經驗有兩條：一是政府豁免各項收費，二是不允許任何形式的土地倒手，禁止房地產炒作。”⁵⁶

值得強調，新加坡、鶴崗們的成功經驗，也是根據實際情況不斷改進，一步一步走出來的，⁵⁷ 其中的政策細節不見得拿到別的地方就能嚴絲合縫地適用。例如，新加坡是一個相對封閉的城市，有國籍管理，有永久居民的身份認定體系，這些都有助於認定購房資格、發放補貼等等。而我們的城市分大、中、小，不但各地的收入、房價水平不同，戶籍居民也可能長期在外地居住，如何協調管理？⁵⁸ 大力發展“居者有其屋”，會對現有房地產市場帶來多大衝擊？⁵⁹

類似的問題，還有待進一步探討和解決。無論如何，抓住“執政

字補助金累計達 159 億新加坡元，只相當於 2007 年一年 GDP 的 6.5%（建屋發展局：〈新加坡公共住屋實況〉第 3 頁；The Singapore Department of Statistics：“Key Annual Indicators”）。

⁵⁶ 在鶴崗大力發展住宅建設的初期，“經濟不景氣，沒有房地產商參與。規劃出的單位住宅，群眾購房預付款成為啟動資金，……各個政府機構、企事業單位，在市場上扮演了房地產開發的角色，卻同時承擔著改善本單位職工住宅條件的責任，不可能像房地產商那樣徹底唯利是圖。用盡可能低的價格，為本單位職工（包括本單位領導和經營者本人）提供盡可能高質量的住宅，是鶴崗住宅建設開發主體與一般房地產商的關鍵區別”（鄧英洵、王小強、崔鶴鳴：《西部大開發調研實錄之二》第 176~177 頁）。

⁵⁷ 例如，沒有足夠財力進行貨幣補貼，鶴崗就在大規模啟動城市住宅建設的初期，“全部減免了當時應有的 24 項收費，並對住房用地實行了零地價，……以此彌補了房價和當時工資收入之間的鉅大缺口”（鄧英洵、王小強、崔鶴鳴：《西部大開發調研實錄之二》第 193~194 頁）。

⁵⁸ 其實，過去有按戶口、地段分房，補差價換房等先例；如今，戶口制度還在，長期居住地的認定也有繳納養老保險、住房公積金等記錄可供參考。

⁵⁹ 新加坡組屋體系封閉性高，80% 多的居民在組屋安居樂業的同時，私人房地產市場價格高、交投活躍，足以媲美香港樓市。

為民的住房保障體系”這一條，是制勝的關鍵。

五、居者有其屋，不是房地產，是政治

加快轉變經濟發展方式，著力點在於加快啟動內需。擺在眼前的，還有 1.5 億兩代農民工，城市裡的“常住流動人口”“流而不動”，即使身在城裡、家在城邊，也很難享受到城市化的好處，不能像真的城裡人那樣消費。真正解決了他們的城市化問題，進而帶動另外一億多農村“剩餘勞動力”繼續向城市轉移，該能夠釋放多大的潛在內需？⁶⁰

正如當年，可以發動億萬農民、推著小車也要支援解放軍鬧革命的“耕者有其田”，不是糧食生產問題，不是農業問題；說到底，關係到幾億城市居民，還有數以億計早該加入城市化行列的農民工、農村富餘勞動力，能否安居樂業的“居者有其屋”，也不是什麼房地產市場問題，不是純經濟，而是政治。

居者有其屋，謀的是全國一盤棋，而不只是地方政府的一城一地。哪怕在短期內、或多或少影響了地方政府收入，只要能與“加快轉變經濟發展方式”的大局配合起來，就值得下決心去做。⁶¹

⁶⁰ 詳見梁曉、趙欣：〈擴大內需的基礎，多數百姓共同富裕——五論“加快轉變經濟發展方式”〉，《香港傳真》No. HK2010~6。

⁶¹ 反之，如果只是在個別地方做出了一些“樣板”、範例，影響不了亟需在全國範圍加快啟動內需的大局。