

[总**25**辑 2010年7月出版]

王东京 / 主编

中国经济观察

CHINA ECONOMIC SURVEY

房地产应从支柱产业归位于民生产业

就世界现有的经济模式而言，还没有哪一种模式的成功是靠房地产撬动的
相反，当房价达到疯狂之巅时，往往意味着这种模式的失败

比调控房价更重要的是什么

引导住房梯度消费 / 穷人安居更紧迫 / 物业税怎一个“征”字了得

国企退出房市应谨慎

用调控通胀机制调控房价

调控房价应建立两个核心指标：城市基本房价指数、房价变化容忍度指标

迷失的货币

中国青年出版社

[总25辑 2010年7月出版]

中国经济观察

CHINA ECONOMIC SURVEY

王东京/主编

中国青年出版社

(京)新登字083号

图书在版编目(CIP)数据

中国经济观察. 总第25辑/王东京主编. —北京: 中国青年出版社, 2010.6
ISBN 978-7-5006-9402-1

I. ①中... II. ①王... III. ①经济-中国-文集 IV. ①F12-53

中国版本图书馆CIP数据核字 (2010) 第121039号

中国经济观察 总第25辑

主 编 王东京

责任编辑 方小玉

出版发行 中国青年出版社

社 址 北京东四12条21号

邮政编码 100708

网 址 www.cyp.com.cn

编辑部电话(010) 57350503

门市部电话(010) 57350370

经 销 新华书店

印 刷 三河市君旺印装厂

开 本 700×1000 1/16

印 张 10.75

字 数 130千字

版 次 2010年7月北京第1版

印 次 2010年7月河北第1次印刷

印 数 1-8000册

定 价 25.00元

本图书如有印装质量问题,请凭购书发票与质检部联系调换

联系电话: (010)57350335

顾 问（按姓氏笔画排列）

王 珏	江小娟	刘 伟	刘海藩
李兴山	张卓元	张尧学	宋 涛
林毅夫	顾海良	梁小民	

主 编 王东京

副主编 赵振华（常务） 韩保江

编 委（按姓氏笔画排列）

万安培	王天义	王东京	王国平
王 健	宁向东	张 军	张维迎
陈甬军	陈晓红	杨秋宝	杨瑞龙
郑介甫	柳 欣	赵振华	洪银兴
顾海兵	黄少安	梁 朋	韩保江
谢鲁江	潘云良		

学术委员会（按姓氏笔画排列）

于永臻	王君超	石 霞	田应奎
刘振英	刘艳梅	李 蕾	李继文
李省龙	李旭章	李 鹏	张玉杰
张燕喜	陈文通	陈宇学	赵锦辉
施 虹	胡希宁	徐平华	徐祥临
贾华强	曹 立	曹 新	董艳玲
鲍永升			

编辑部主任 孙小兰

主 办 中共中央党校经济学部

目 录 Contents

■ 热点聚焦 Hot Issues in Focus

- 刘春雷 003 比调控房价更重要的是什么
张道航 016 房地产应从支柱产业归位于民生产业
杨枝煌 027 国企退出房市应谨慎

■ 改革与发展 Reform and Development

- 赵振华 037 不要崇拜或妖魔化GDP
胡培兆 044 经济高增长面临的七大矛盾
祁 斌 064 战略新兴产业何处借力
巴曙松 072 中国在全球金融发展趋势中的选择

■ 探索与争鸣 Exploration and Contention

- 顾海兵 087 公民利益就是国家利益
徐祥临 096 先治“中国病” 再防“日本病”
党国英 107 以民主自治改革农村土地制度
姜 波 115 “民工荒”是个伪问题

■ 财经观察 Finance Observation

- 张吉光 127 大规模设立村镇银行谨防走样
贾 康 135 地方政府功能与公共财政创新
田应奎 142 通过制度创新解决初次分配问题

■ 短论 Remarks

- 汤 敏 151 用调控通胀机制调控房价
赵 晓 153 中国呼唤“伟大”企业
赵逸楠 159 迷失的货币

Contents

■ Hot Issues in Focus

- 003 Liu Chunlei More Important Than House Price Regulation
016 Zhang Daohang Restoring Real Estate to Livelihood Industry
027 Yang Zhihuang Cautious With SOES' Exiting Real Estate Industry

■ Reform and Development

- 037 Zhao Zhenhua Neither Worshipping nor Demonizing GDP
044 Hu Peizhao Seven Contradictions Facing the High-Growth Economy
064 Qi Bin How to Develop New Strategic Industries
072 Ba Shusong China's Choice in the Global Financial Trends

■ Exploration and Contention

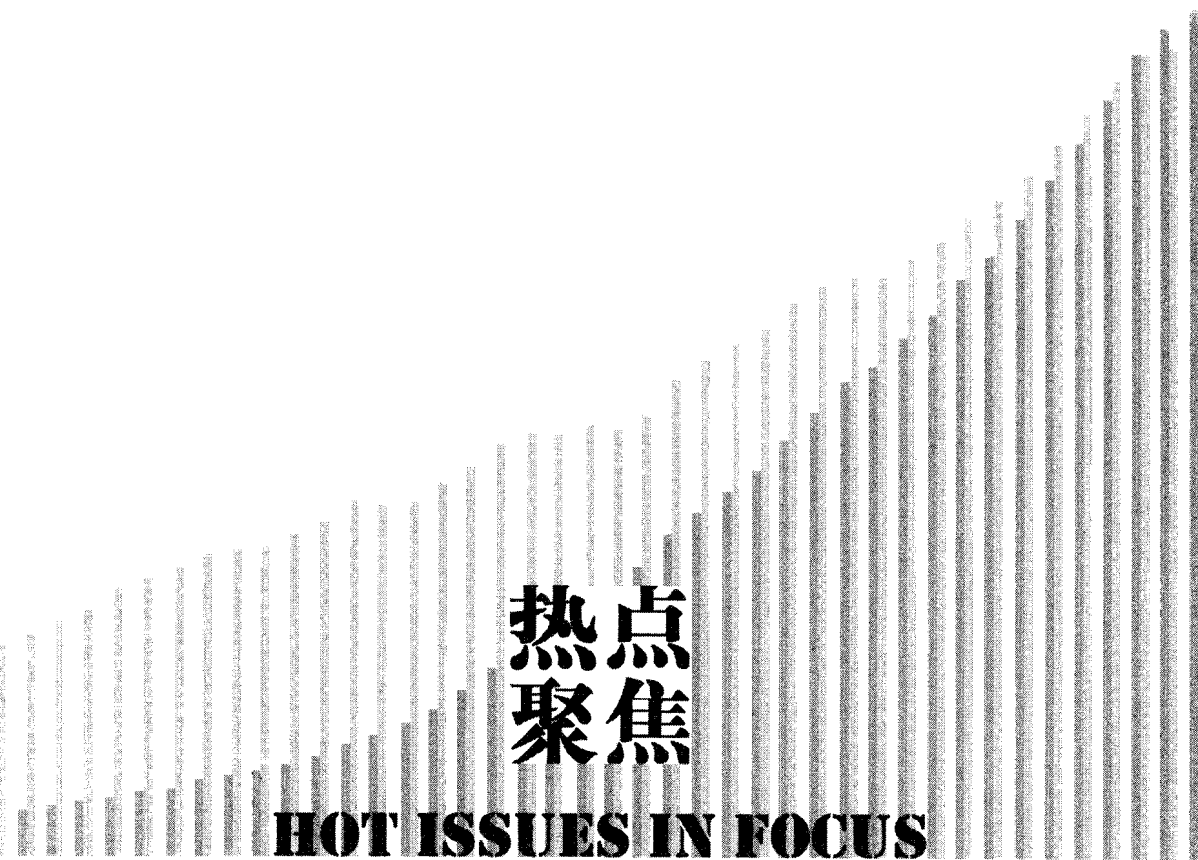
- 087 Gu Haibing Citizens' Interests are National Interests
096 Xu Xianglin First Addressing China Disease, Then Preventing Japan Disease
107 Dang Guoying Reforming Rural Land System by Improving Democratic Autonomy
115 Jiang Bo Migrant Worker Shortage is a Pseudo-Problem

■ Finance Observation

- 127 Zhang Jiguang Preventing Rapid Development of Village and Township Banks
from Going Astray
135 Jia Kang Local Government Functions and Public Finance Initiatives
142 Tian Yingkui Being Creative in the Institutions to Tackle Initial Distribution

■ Remarks

- 151 Tang Min Controlling House Price with Inflation Regulation Mechanism
153 Zhao Xiao Bringing Great Enterprises into Being
159 Zhao Yinan The Missing Currency



热点聚焦

HOT ISSUES IN FOCUS

比调控房价更重要的是什么

房地产应从支柱产业归位于民生产业

国企退出房市应谨慎

比调控房价更重要的 是什么

刘春雷

如今的住房价格,可谓升亦忧,降亦忧!房价升得过快,财富分配失衡过于显性化,那些望房兴叹之人怨声载道;房价降幅过大,银行住房信贷资产堪忧。国有银行有限公司的组织形式,也许就是“形式”,一旦危机来临,政府是难以袖手旁观或仅仅承担有限责任的。如果说,适度调控房价解决的是“近忧”,那么,比调控房价更重要的“远虑”是什么?

一、平常心看待炒房者

是不是炒房导致房价居高不下?表面上看,炒房与住房价格上涨似乎脱不了干系。炒房推高价格在先,老百姓买不起房子在后。是不是就可以由此推断前者为因,后者为果?理性的经济分析是不可以将时间先后顺序上的两件事,一律说成因果关系的。这里没有必要浪费笔墨寻找炒房与投资的界限,姑且将购买第一套住房以外的购房行为都极端化地假设为“炒房”,那么,这支“被壮大”了的炒房队伍,是不是有改变经济规律的“广大神通”,能够让住房价格长期高于内在价值中枢而脱离地租约束?住房价格曲线会不会因炒房者的一致行动而一路上扬,没有

拐点？答案是否定的。

既合乎常识，又不违背经济规律的解释是，整体上看，一段时期，几乎所有的炒房者都赚钱，是因为炒房者利用了住房价值被低估的空间，赚取了住房买卖差价或者市值意义上的“差价”（没有套现）。但炒房者的投机行为不会将住房价格推高直至永远。结构上看，当市场退烧时，房价不再上涨或者围绕某一轴线上下波动时，部分炒房者赚钱，部分炒房者赔钱，不动产价值的再分配发生在炒房者之间，与没有参与炒房的穷人无关，与欲买而未买房的富人也无关。当一个持有多套住房的炒房者资金链条发生断裂的时候，房价也可以被炒房者的抛售行为压至远离“均衡价”的低位。被低价抛售的物业对于买房者来说不也是机会吗？从炒房者手中购买的二手住房价格，难道一定会比原始售价的现值高吗？可见，舆论过分渲染了炒房者的危害，让人们不再以平常心看待炒房者。

不能用炒房者投机来解释住房价格的全国性、跨年度，甚至跨经济周期的上涨。不同地区、不同建筑地段的住房价格之间的差别，可能要比不同品牌的汽车之间的差异更大，我们甚至可以极端地将不同地段的住房看做风马牛不相及的不同商品。差异如此之大的不同地区、不同建筑地段的住房价格竟然步调一致上涨，个性化的炒房行为绝不是决定性的因素，只不过是过程中的现象而已。

不动产抵御纸币贬值的保值功能也许是其中一个比较有力的解释因素。考虑到货币供应量，住房价格的名义增长是要打折扣的。买了房子沾沾自喜的人，如果去比较一下各国货币供应量与该国的 GDP 的匹配，再考虑 GDP 中的无效成分，就不再陶醉于住房名义价格的增长，而只是庆幸于不动产的保值了。那些有支付能力却与住房失之交臂的人，恐怕需要计量一下口袋里的钱十年之后的购买力了（特别是对食品、交通、衣服等基本生活资料以外的购买力）。不生息的黄金价格已经冲高

到 1248 美元 1 盎司,何况能够产生租金的优质地段住房?与其惊呼资产泡沫,谴责、打击住房投机,不如反思纸币泛滥。只有保持币值的长期稳定,才有资格谈稳定房价。这方面德国的经验值得借鉴。

对于住房市场,人们往往停留在宏大叙事般的分析上,以极端的特例加上主观臆断,进行书斋式演绎,得出经济实践中难以操作甚至荒唐的结论。比如有学者说,在二手房交易中,炒房的上家与下家串通提高房屋价格,骗取更多银行贷款的现象十分普遍;同时,又有学者说,有人为了少缴纳相关税费,买卖双方串通压低房价。人们困惑了,加总之后,到底是虚增房价行为增加了政府税收,还是压低房价行为减少了政府税收?难道交易双方之间的“信任”程度如此之高,以至于多数良民甘愿冒违法风险,冒一方赖账风险,大幅度虚增或压低房价?我们周围买二手房的人不少,似乎未见用此极端手段。当然,也不否认这样的现象存在,但个案是不能作为决策的依据的。

是不是炒房者持有的住房多,住房的空置率一定高?导致住房空置的原因是多样的。房地产交易中心的低效率过户就是其中一个重要原因。从房屋出让方的房产证递交到房地产交易中心窗口后再到买受方获得新房产证的时间段内,房子往往是空置的。这段时间越长,住房资源浪费越大。减少住房空置的关键不是限制炒房,而是降低交易费用、缩短交易时间。投资者持有的有价证券,比如债券,可以通过回购,提高资金运用效率。为什么炒房者手中的房子就一定要闲置呢?炒房者手中房子的多少与住房是否闲置没有必然联系,就像一个现金资产十分富足的人起码要将钱存入银行一样,多套住房的产权人有什么理由长期限制自己的资产呢?当然,在一个住房租赁市场不够发达而承租人信用不佳的外部环境下,即使是那些长期持有两套以上住房的人,也可能倾向选择住房空置。因为住房承租人可能损坏住房,租金的收入不一定能弥补房屋装修的物力、人力投入。随着市场中介服务效率的提高,业主

宁可选择空置,也不愿出租房产的行为将会减少。

城市化进程加剧了城市住房总供给与总需求之间的矛盾,而中心城市核心区域的资本集聚和人口集聚又加剧了高端住房的垄断与稀缺程度。同时,作为单一的土地供给方的地方政府对“土地财政”的依赖,基础设施投资效率低下,客观上也抬高了土地开发成本。这是炒房者所处的时代大背景。如果我们能够以平常心看待转轨时期的中国经济环境与土地环境,就不会对冰山一角的炒房者大惊小怪。

二、梯度消费更有利于增加住房供给

理想的调控房价的办法是,一方面抑制需求,另一方面增加供给。但经济实践往往不以理想的“理论”为导向,在需求预期被抑制的一段时间内,供给也会相应收缩。出于规避市场风险的考虑,银行一般在收紧消费者房贷的同时,也会对开发商关闭信贷窗口。于是就出现一调需求,供给就被动调控。比较现实可行的一个办法,就是通过住房梯度消费,以盘活住房存量替代增量的有效供给不足。与其事倍功半地控制需求,不如拓宽增加有效供给的渠道。短期内的新建住房供给,不可能形成平抑住房价格的决定性力量。形成住房有效供给,只能是住房的梯度消费“创造”出来的供应量。相对于抑制住房需求,增加有效供给是长效手段。住房需求,不管是投资、投机还是消费需求,只能短期内被抑制,一旦外部环境趋于宽松,住房的需求欲望就会重新滋长起来。

住房梯度消费是一个非常重要的多个市场主体行动的概念。住房消费像上阶梯那样,前面的人上了台阶,买了比原来好的房子,后面的人也跟着上台阶。假设甲、乙、丙、丁四人,甲拥有住房A,乙拥有住房B,丙拥有住房C,丁为无住房。从住房档次看,A高于B,B高于C。如果他们的住房消费被合理引导为梯度消费,甲购买更高档次的住房,乙购买住房A,丙购买住房B,丁购买住房C。如果按照上述梯度进行消费,

则市场上因此形成的住房供应量是4套,如果不是梯度消费,而是丁直接购买新房(原来应由甲购买的),则甲、乙、丙依然分别居住在原有的A、B、C住房里,市场因此形成住房供应量仅是1套。

只有当住房梯度消费的梯度不是那么陡峭,而是足够“平缓”时,那些想搬到距离单位较近以便减少交通时间的人,那些退休后想找到周边环境安静且医疗条件优越的人,那些偏爱毗邻体育馆、运动场的人,那些喜欢与大学、图书馆为伴的人,才能几乎不用增加额外支出就可以置换理想的住房,并且获得更大的消费者剩余,住房资源也因此得以更有效的利用。

政府的能量再大,也不可能短期内给每个进城务工人员解决住房问题。土地和住房供给的增量不可能像工业品那样快速满足市场需求。住房的存量远远大于新增商品房,据《中华人民共和国2009年国民经济和社会发展统计公报》,2009年房屋竣工面积为70219万平方米,其中住宅57694万平方米。比较现实的做法只能是一方面兴建廉租房、公租房,另一方面出台包括退税在内的政策鼓励住房梯度消费(包括租赁住房的消费行为),并以此提高住房的有效供给,降低住房空置率。

在银行信贷政策上,与其收紧银行房贷调控房价,不如给住房梯度消费者以更优惠、更便利的贷款政策。调整住房贷款政策虽然可以看到立竿见影的效果,但这种效果似乎既有悖公平正义,又损失效率。从公平正义角度看,商业银行不应该对第三套住房的持有人采取歧视政策,一个人的偿债能力和信用是银行决定放贷的主要依据,道德风险不变的情况下,一个人持有的住房资产越大(按揭贷款已经还清),违约风险可能越小。从效率角度看,差异化的银行住房贷款政策是必需的,但不能是逆向的,对优质客户反而采取更苛刻的贷款政策,这种逆向选择会降低银行金融媒介的效率。客户将自有不动产抵押给银行,银行根据市场评估价格打折后放贷,这种金融行为的风险比移动运营商给手机用

户透支的风险还小。

梯度消费是对盲目追求住房均等化的否定，尽管见效不如直接打压房价的政策快，但更有利于解决住房供需矛盾。推进住房梯度消费，可以加快住房市场的结构性分化。

在住房市场发育的初级阶段或者住房价值被严重低估时期，高端与低端住房价格的分化是不明显的。高端住房价格的上涨带动低端住房的上涨，给人一种富人买房，所有的房子就涨价，其他人就买不起房子的感觉。高端与低端住房这种既不反映住房性价比也不反映资产未来现金流量折现值的扭曲了的比价关系，某种程度上干扰了低收入人群保障住房的价格。随着住房梯度消费的整体推进及多层次住房市场的逐步完善，住房价格的结构性分化程度进一步提高，不同档次的住房价格分化将日益明显，高端住房价格与低端住房价格涨落的相关度将会减小，低端住房也不再与高端住房共进退齐涨落。同时，高档住房的初始销售价格将基本反映周边环境质量以及公共资源投入情况，而合理的房价预期也将反映到开发商所支付的地价上。如此，为社会诟病的房地产暴利将有所收敛。

调控高端房价对需要购买或租赁低端住房的寻常百姓似乎没有多少帮助。上海内环线以内的房子即使按现价的十分之一销售，农民工一样买不起。政府如将有限的精力放在住房的梯度消费上，可以收到事半功倍的效果。住房作为不可贸易商品，其不动产的属性为何没有促使不同地区、同一地区不同地段的住房价格分化？这里不是通常所说的价格高低差异，而是像名牌汽车与普通汽车之间的价格分化，反映商品性价比的分化。一个重要原因就是住房需求层次单一，缺乏理性的梯度消费。没有住房的梯度消费，就没有资本在各类住房的自由流动，也就没有住房市场的细分，住房价格的分化就不彻底，就不会像不同品牌的汽车那样高度分化。由于住房市场的特殊性（如刚性需求、信息不对称、交

易费用大、不可移动的垄断性和唯一性等),价格发现的周期比较长,政府力所能及的只是通过信息披露一定程度上缩短这个周期,或者降低制度费用,让住房交易更加便利,而不是相反。

三、穷人安居比调控富人住房多寡更急迫

建造住房的土地空间是一定的,富人多了,穷人就少了,怎么能说穷人的安居与富人住房多寡无关呢?请注意,这里说的是穷人安居,而不是穷人个个成为业主。作为使用价值的住房占有与作为价值的住房占有是不一样的。一个人占有过多的住房空间,意味着挤占整个社会住房的总面积;而一个人在狭义所有权意义上的拥有住房,让渡住房的使用权,并不影响全社会住房资源的实际使用效率。富人住房再多,一个人也不能同时睡两张床。理性的富人一定想方设法将自己的住房出租。即使不出租,给为自己服务的家政人员居住总是物尽其用的一种表现吧。

住房的难点在穷人安居,就是穷人有房住,有满足基本条件的居住空间,有尊严地居住。穷人安居才是政府“看得见的手”的着力点。比调控房价更迫切的是让穷人有房住。穷人有房住,不仅仅是购买具有完整产权的商品房,也包括承租他人拥有的住房及政府主导兴建的廉租房。

对于收入不高但工作岗位稳定的工薪阶层,如果他们有良好的信用记录,银行贷款完全没有必要要求他们先向开发商支付20%~30%的首付款,再给予住房按揭贷款。这样的贷款一定是优质的,能为银行提供长期稳定的利息收入。经济适用房、廉租房、公租房政策操作起来十分复杂,既要耗费财政支出,又要防止富人搭便车,对于地方政府来说,这类住房并不是多多益善。对信用记录良好的人实施零首付贷款政策,可以大量增加中低端住房的有效供给,长期平抑住房价格。有人会反

驳,银行贷款容易了,需求过旺,房价就会涨。这是静态地、机械地看待问题,如果其他因素不变,仅仅是银行放款刺激需求,当然会推动住房价格上涨。但住房市场是多方博弈的市场,寻常百姓产生住房有效需求的同时,包括二手房在内的供给也会增加,而且会产生规模经济效应;如同一地点,开发 1000 套住房比 100 套住房分摊到单位建筑面积上的固定成本费用支出要少得多。开发商开发低端住房一样有利可图,有效供给自然增加。

有人居然将房价高企归咎于熟人之间融资。殊不知,这恰恰是银行融资效率低下、融资门槛高的表现。熟人之间融资,既是国情特色,也是银行体系以外的融资补充。有信誉的熟人之间的信任免除了烦琐的手续,大大降低了交易费用,何乐而不为?只是熟人融资还需要契约化、规范化。当然,如果一个人能够以较低的成本(包括制度成本、时间因素等)从银行那里获得贷款,熟人之间的融资自然会减少。

地方政府出台政策援助穷人的逻辑不能混乱,不能一方面殚精竭虑地抑制房价,另一方面又将经济适用房升级为普通商品房,莫名其妙地减少了针对穷人的住房供给。据 2010 年 4 月 30 日《新京报》报道,4 月 26 日,住建部出台有关经济适用房的新规定,引发经济适用房“换证”热。急于将已满 5 年的经适用房转成商品房,千余人扎堆昌平区住建委门口。被限制上市交易的经济适用房,一定年限后,居然可以转为普通商品房,可以上市交易。这种做法有悖经济适用房为低收入阶层解困的初衷。如今,一方面政府千方百计增加适于穷人的住房供给,承诺兴建更多的经济适用房、廉租房;另一方面,又将一定年限的经济适用房转为商品房,人为提高这类住房的“产权价格”,客观上等于减少经济适用房的存量。房子还是那个房子,一旦转换身份,身价就不一样了,也就不大可能为穷人安居服务了。体现公平与效率原则的做法是,要么不搞产权不完整经济适用房,通过长期低价租赁让穷人安居,要么经济适

用房不“晋升”为普通商品房,不人为制造“溢价”,永远不改变经济适用房的“身份”,让它一直为穷人服务。

民生工程不能成为“搭便车”工程。从纯经济层面出发,好地段盖好房子才能物尽其用,才能提高土地资源配置效率。但从人道主义和社会稳定层面看,又不能将穷人边缘化,驱赶到交通成本更高的郊区。兼顾以上两个方面,就是好地段上建造限制产权的廉价房。所谓廉价房,就是比普通住房的建筑、装修成本低得多但又必须有安全保障的住房;所谓限制产权,是对住房产权的完整性而言,如缩减土地使用权年限及永久限制转让(只允许政府回购)等。

适于普通老百姓购买或租赁的普通住房的有效供给出了问题,才导致住房领域的矛盾越来越突出。抑制住房需求对于抑制过快上涨的住房价格固然重要,也会产生即期效果。但增加住房,特别是低端住房(包括租赁)的有效供给更为重要,对住房市场的长期稳定发展更为重要。政府关注民生问题,首先应该关注穷人的住房问题。尽量改善那些没有城市户籍的城市务工人员居住环境,哪怕是简易房、集装箱改造的房子。这些人的居住权首先应当得到尊重,而不是那些希望房价降下来自己就有可能购买新住房的人。民生的改善是渐进的、多层次的,推波助澜的舆论过度强化了人们的政策预期,人们天真地以为政府“看得见的手”是万能的,将抑制房价的希望完全寄托在政府出台的政策上,而忘记了尊重不以人的意志为转移的房地产市场运行规律。

既然中国选择了市场经济(某种意义上也可以说市场经济选择了中国),就不能不尊重市场经济的游戏规则。市场经济中,经济当事人在以正当手段追求合法私人利益的同时,也在增进社会的福利。开发商开发住房追逐利润(当然可能是暴利)的同时,购房者因此拥有了更多的选择机会。是市场经济无与伦比的魅力带来了住房供给的跳跃式增长,让今天的人们居住得更有尊严,让宽敞的住房不再是权贵专属品,让单