

第9辑

R China Real Estate REVIEW

中国房地产评论

主编 张鸿雁 杨雷



东南大学出版社

中国国家社科基金重大项目“特色文化城市研究”(12&ZD029)
省高校社科重大项目“江苏文化软实力提升对策研究”(2012ZDAXM005)

专辑

第9辑

R China Real Estate
REVIEW

中国房地产评论

主编 张鸿雁 杨雷

主办单位：
垠坤代理机构
南京大学城市科学研究院
罗素城市策划研究院
江苏城市现代化研究基地

东南大学出版社



图书在版编目 (CIP) 数据

中国房地产评论. 第9辑/张鸿雁等主编. —南京:
东南大学出版社, 2012. 11
ISBN 978-7-5641-3903-2

I. ①中… II. ①张… III. ①房地产业—研究—中国
IV. ①F299.233

中国版本图书馆CIP数据核字(2012)第273169号

主办单位
垠坤代理机构
南京大学城市科学研究院
罗素城市策划研究院
江苏城市现代化研究基地

主 编	张鸿雁 杨 雷
副主编	马晓蕾 沈萌萌 谢静
责任编辑	许 进
编辑部主任	邵颖萍
执行编辑	毛志蛟
编 辑	王艺玮

封面设计	朱剑韵
版式设计	朱剑韵

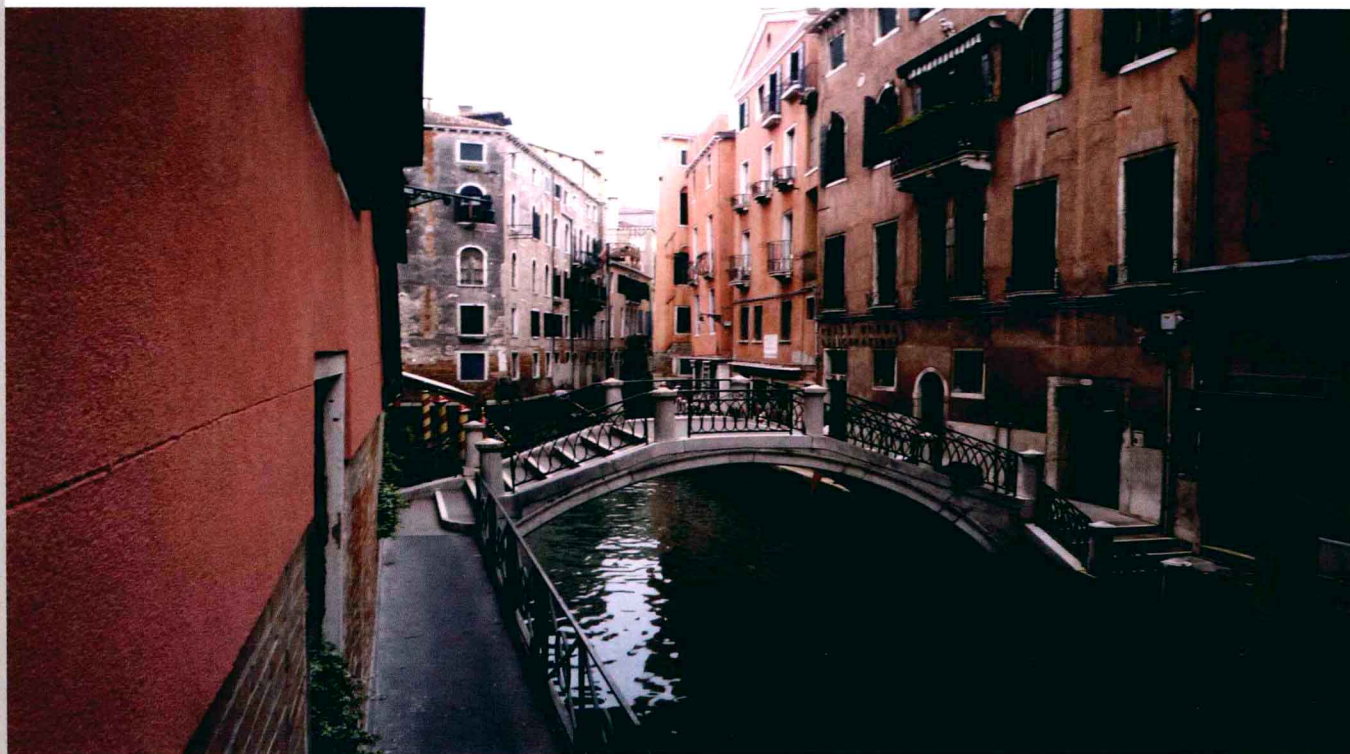
地 址	南京市玄武区中央路302号创意中央科技文化园9号楼3楼
电 话	025 - 84699886
电子邮箱	dichanpl@sina.com

出版	东南大学出版社
发行	
出版人	江建中
经销	新华书店
印刷	南京顺和印刷有限责任公司
开本	787mm × 1092mm 1/16
印张	8.25
字数	120千
印数	1-2000
书号	ISBN 978-7-5641-3903-2
版次	2012年11月第1版
印次	2012年11月第1次印刷
定价	42.00元

《中国房地产评论》所刊图片、文字、图案等作品的著作权依法受法律保护, 任何未经授权抄袭、复制、使用上述作品均属侵权, 一经发现, 将依法追究其法律责任。

《中国房地产评论》感谢所有提供图片资料的个人和机构, 并尽力表明。如有遗漏, 敬请谅解。

Theory and Study	理论研究
2	“城市文化资本”再生产与创意城市——上海大学的演讲（张鸿雁）
7	房地产调控的矛盾前行与房价的曲折变化（胡小武）
13	我国房地产市场利益链与调控方向（鲍宗客）
18	回归价值——房地产业资本周期管理（徐子圣）
City Design and Develop	城市设计与开发
29	通过文化引导的创新实现城市更新（王艺玮）
37	在上海建立中国式社区支持农业（CSA）的构想（吉安然）
41	“小产权房”的交易——集体产权销售型物业流转探析（王媛）
Creative Industry Park	创意产业园开发与营运
46	都市创意产业园的“Russell”模式研究（刘清华）
53	创意视角下文化旅游产品的设计（汪峰）
60	“躬耕农庄”——立体生态农庄的建构（张鸿雁等）
66	智城·国际e街区——南京IC设计园整体策划案（毛志蛟）
Design Case	设计实例
71	符号学视角下的地产广告（鲁文）
76	住宅设计的新思路 ——适宜技术在高舒适度低能耗住宅中的运用（徐苗 周琦）
Comment Community	评论社区
83	正确认识房地产市场的几个核心问题（王国刚）
88	浅谈商业地产三大标杆企业（黄菁菁）
93	我国文化创意产业投融资问题探索（李欢欢 赵庆国）
Regional Market	区域市场
102	上海房地产业发展与金融支持现状解读（刘蕾蕾）
106	产业地产与地方经济园区的发展（徐炎）
Beyond Fashion	超时尚与反时尚
111	你的栖息之地在哪里？（袁晓园）
114	你好，奥特朗（张雪梅）
Urban Memory	城市记忆
118	山城记忆·佩鲁贾（旖薇）
121	婺源无事（张以哲）



Theory and Study

理论研究

“城市文化资本”再生产与创意城市

——上海大学的演讲

演讲人：张鸿雁 教授 博导

南京大学城市科学研究所所长
江苏省城市经济学会第一副会长
中国城市社会学会会长
南京文化创意产业协会会长

演讲时间：2011年10月21日（周五）下午3:10—4:20

演讲地点：上海大学宝山校区B417

多年来，我们一直在做城市社会发展规划、城市发展战略规划、城市经济与文化产业发展规划，还有旅游策划与规划、企业文化发展模式、创意设计与规划等，如中国南京高淳“桡溪国际慢城”的规划、南京城市聚宝山体育运动公园的规划及南京世界名城博览会、扬州世界运河市长论坛、上海世博会江苏馆的概念创意（我是首席专家），这些规划和概念设计与创意在当代社会发展中都具有前沿性。我今天讲的城市社会学问题和“城市文化资本”问题，其视角在很大程度上与个体走向社会的谋生方式有关系。我们在座的多数是社会学的学习者，不可能所有的人都要专门做社会学研究，剩下的那部分同学就要学会“谋生”，这是对社会的贡献和参与社会服务的基本前提，仅就社会学专业的视角来说，需要培养一种职业能力和职业精神，因为社会学的最大弱点是没有职业化专业指向，它不像会计和统计专业那样，一开始就知道自己要做什么，要从事什么工作。社会学能够解决什么问题呢？从理论和能力的方面来讲要有一个突出的角度，所以今天我讲的是“城市文化资本”创新与创意产业，就是社会学的一种特有“质”价值和力量。

我提出一个命题供大家参考：社会学比经济学离现实生活更近。社会学的学者应该是“社会的医生”，创造健康社会是社会学者的责任。

我要特殊说明的是“城市文化资本”这个概念是我2000年在国内首先创新提出来的。当时我主要是受到了布

尔迪厄一般“文化资本”概念的影响，我已经有十三年时间来研究城市文化资本问题。我对“城市文化资本”进行了有机整合和创新研究，提出了“城市文化资本”6大属性，其主要内容在我的《城市文化资本论》（东南大学出版社2010年出版，75万字）一书中。如杭州的西湖、灵隐寺；北京故宫、长城；南京的中山陵、夫子庙；上海的石库门和外滩等，这些文化遗存已经不仅仅是城市的资源，更是一种我们可以去享受、放大的“城市文化资本”。这些资源通过“文化再生产”——人为的创意和整合，可以转换为资本，这一过程主要是靠知识、技术、文化和新的思维方式去推动。现在好多城市只单纯的讲发展，特别是过度强调发展工业，这是西方城市化走过的老路，历史证明不具有可持续性，但是从“城市文化资本”的角度来看，通过文化产业和文化的“制造”与“智造”，城市文化资源可以成为取之不尽用之不竭的“城市文化资本”，这就是人类社会发展的新的“文化动力因”。最近中央专门召开关于文化方面的会议，实际就是为中国经济的发展找另外一条道路。这里的思考点就是怎么推动这个发展。

我是研究城市社会学的，大家知道现在城市社会结构特别是中产阶级结构发生了重大的变迁，中国的城市人口第一次超过了农业人口，其历史意义十分重大，即创造了市民社会生长的土壤和舞台。当代中国社会已经没有了传统意义上的“无产阶级”，而正在生成典型的“中产阶级”和“创意阶级”，这是社会变迁的本质所在。现在，城市发展的人口压力越来越大，上海等一些发达地区外来人口超过本地人口30%以上，有些地区如江苏的苏南城市中的外来人口已经超过60%以上，甚至更多，上海我预判将来会超过3000万人以上，面临中国的特殊国情，人口压力和土地空间压力，中国必须走出一条新路——这就是“城市文化资本”创新之路！

首先，我先讲一下创意的概念与范畴。美国学者查理德·佛罗里达曾经谈到创意的问题：创意就是把原有数据进

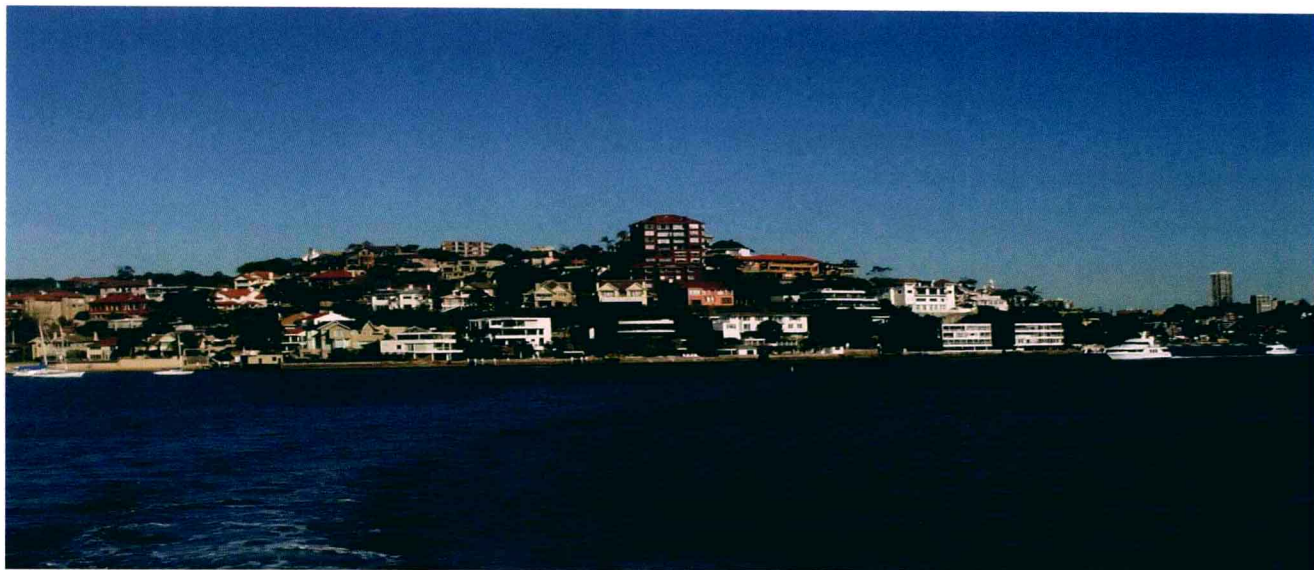
行加工处理，生成新的、有用的物质的能力。很多人因此认为创意就是挖掘、思考。还有学者认为创意就是全新思考问题，我们做学问也需要很大程度上的创意，好的、新的概念、逻辑、思考点都需要创意。比如滕尼斯的“礼法社会”、“法理社会”；迪尔凯姆的“机械团结”、“有机团结”；吉登斯的“现代性”、“传统社会”。在我心中一直有一个遗憾，就是在社会学范畴，其学术概念和学术的逻辑体系由中国学者提出的很少，甚至对此一直“耿耿于怀”，应该有中国的社会学，应该有中国的城市社会学。所以我在城市社会领域提出了一些新的命题和概念，如“循环型城市社会模式”、“城市文化资本论”、“多梯度社会结构”等是我首先提出来的。现在创意经济已经成为全球经济发展的新因素。时代划分也已经发生了变化，从农业经济时代到工业经济时代，再到服务业经济时代，最后是创意经济时代。法国的埃菲尔铁塔甚至养活了一半的法国人。如南京秦淮河是南京的母亲河，我们提出了“秦淮河经济体”的概念，并提出建议把河两边500米以内进行跨产业经营。有些时候创意和学术研究的视角很重要，我们需要社会学的发散思维和想象力，为社会提供更多的服务。

霍金斯是创意产业之父，全世界创意经济每天创造的220亿美元的价值，并以5%的速度递增，尤其是美国 and 英国。伦敦首先提出要成为创意城市，新加坡在1998年把创意产业定位国家战略。我一直呼吁“中国式的城市文化复兴”，但是很少有学者回应。“南京十朝文化园”也是我主持策划的。南京作为十朝古都，可是在南京却没有东西看，因此我专门做了这个研究和创意，它是由旧手表厂改造的。创意在于突破，创意在于思考问题。用创意的方法去思考你的学术，在逻辑上，方法上，范畴上，都要有你的逻辑和新的观点，这才能够创造本土化中国社会学。

其次，我们要研究创意城市。创意城市是在创意产业构成当中形成的。把创意产业引进城市，上海市做的是比较好的，城市更新中的创意产业发展已经对上海经济起到了重大推动作用，比如田子坊、八号桥等。我们很多中国的文化思想起于底层社会。张艺谋的“印象系列”可以看

到中国式的文化创意模式，大投入、大规模、大手笔、大色块、大效果。这与中国及东方“文化基因”是一脉相承的，具有皇权文化的“印痕”。从这一点看中国的城市文艺复兴正在社会底层开始，可谓指日可待。而且更深刻的意义是在于，前五百年是西方文化东进的过程，那么后一百年有没有可能是中国文化向西方传播的过程？这就在于我们本土文化的创造能力。可是中国的很多城市越来越不像自己，越来越找不到自己，这也是中国文化中最可悲的一件事情。中国的创意理论发展也较早，汉代王冲就提出“创意”这个词，司马迁说“究天人之际，成一家之言”。我在南京创意提出了“江南72坊”这个产业园，促进了一个老街区改造。这个单位从省政府拿到的文化项目引导基金有100万，这就是文化和创意的价值，我的意思是社会学的想象力在现代创业经济中有着特殊的地位和力量。因此有创造力的城市还有很多思考点，创新主要有技术创新和文化创新。

创意城市从逻辑上来讲历史上就已经有了。比如公元五世纪的雅典，十世纪的佛罗伦萨，莎士比亚时期的伦敦，十八世纪晚期的维也纳，虽然它们的规模差别巨大，但是它们有很多共同的特征，均是所在时代的重要代表。它们当时处于急剧的经济变革中，都是大的贸易城市，引来四面八方的天才，并且有创意的土壤。最近一提起上海就是20世纪二三十年代的上海，那么今天的上海又是什么样，近三十年来上海的城市空间文化能否成为未来人类的集体记忆？或许需要历史来检验！因此我认为中国的城市与社会发展已经到了应该总结的阶段，到了对以往文化的批判、反思和厘清的时代。近年来中国的发展过于躁动、盲目，现在应该坐下来好好反思。比如现在我们有些学者总说要恢复明清时代的建筑，那我想知道改革开放30年来的建筑在将来会不会成为保护的对象？在中国的一个城市，曾有一个故事：一个住在洋房高楼的单位，突然接到外国某规划设计公司的信说这栋房子已经存在了一百年，不适合人居住了，以后出现的相关问题已经不再由我们负责了。这个故事至少说明两个问题：一是这个设计规



划公司已经存在一百年多年了，二是一百年后还在关心它的客户！这一点，在中国的企业是十分罕见的，一是中国的百年企业有几个？二是中国能够跟踪服务百年的企业有几家？

创意城市必有创意阶层，我们在座的同学应该就是“创意阶层”了。这个阶层很有力量和想法，而且专职人员层次越来越高，呈现出一种知识密集型的发展趋势。创意阶层分为具有特别创造力的技术人员，我告诉大家一个事情，如果你具有全案全程策划的能力和充分的社会学想象力的话，就会比较容易成为一个典型的“智识阶层”一员。创意城市必须形成某种产业集聚模式，产业集聚必然带来创意阶层的集聚。现在中国的GDP和日本的GDP大致相同。可是仅东京一个城市就创造日本GDP的三分之一。日本的创意产业、演艺业、出版业都集中于这样的一个城市中。东京的创意产业比较发达，我曾经去过“时代饺子馆”，它是把一个破旧的厂房改造成20世纪20年代日本当时的历史故事画面，然后在建筑空间内做成了一百多间小型的饺子店，要进入吃饭的话需要先买1000日元的门票。大家可能也都知道HELLO KITTY，已经构成了一个长长的产业链，不仅女孩喜欢，甚至在银行的高级VIP卡上也有这个“猫”，这说明一个小的符号通过“文化资本再生产”——创意，就产生上亿元的价值。

创意城市可以分为由创新的企业家来做的技术型创意城市、艺术家或者知识分子等做的文化智力型创意城市、主要是文化艺术产业的文化技术型创意城市、商业集团和商业企业做的技术组织型创意城市。“克里奥尔化”是创意城市的一个特点。创意产业和文化的发生与我们的现实社会联系很紧密，而且创意产业带来了“城市文化品质创意”的概念。如上海在提升“城市高度”的同时，还应该往地走，高架桥已经把上海切割成了“水泥森林”，上海应该成为一个立体生态化的城市，如巴黎一样而具有“101种生活方式”。我们希望上海像巴黎一样，满城都是花香，有一天可以“闻香识上海”。另外，创意城市强调城市符号价值的开发与利用，特别是通过文化资本再生产的过程，可以使城市文化符号反复利用，创造更多的各种各样的符号。比如《哈利·波特》的产业链，经过版权交易后，已经被开发成电影、游戏，被广泛应用于文具、书包、服装等。它衍生出的相关文化产业就有2000多亿美元的市场效应。《功夫熊猫》就是创意产业的典型案例。他们找了众多外国人询问对中国的印象，得到了两个回答，一个是“功夫”、一个是“熊猫”，于是《功夫熊猫》就产生了。

中国现在综合经济实力增强，国家的力量也变成了文化的力量，当代中国文化的很多中国元素正在被世界认同。但是，我们以往很多优秀资源被西方所利用，如中国专有词

中“奔驰”、“宝马”都被别人使用了，而我们自己造的车确要起个洋名，这些要引起我们的思考。再如南京这个城市有独有的概念，“天下文枢”是夫子庙的牌匾；“旧时王谢堂前燕，飞入寻常百姓家”，这些都是独有的文化符号，可以创造“王谢家酒”、“王谢家宴”——这些既是财富，也是资本，更是社会学的想象力的价值所在。

从上个世界90年代初开始，我就多次论述“农民的终结”，这是受孟德拉斯影响的结果。未来的农业就是在建筑里，由高级人才、大学教授、教师、研究生做出来的，而不再是由过去没文化的人搞农业。未来的垂直农业甚至可以在一层楼中生产出不同纬度的作物。人类的城市革命已经经历了六次，下一轮的城市革命主要是生产和生活方式的革命，即土地革命带来了城市空间的变化。

第三个方面是“城市文化资本”与创意产业。首先城市是文化的容器，这是芒福德在《城市发展史》中专门谈到的，他说城市发展的大部分阶段中都有容器的功能，城市主要是储藏器，因此城市发展本身就是一种社会积累活动。在城市社会学的教学中，我们曾经讲到什么是城市：第一个概念是“城市是地域生产力的集中表现形式”，社会经济与国家的发展水平主要取决于城市的发展水平。第二概念是“城市是财富积累的集中地”，一百年来，城市创造了以往人类财富的总和，人类的文化资本也主要都集中在城市里。第三个概念是“城市是一个循环积累性的功能体”，城市通过自己的进化不断变大。丹麦学者说：人的一生中有两个面孔难以忘记，一个是母亲的面孔，一个是城市的面孔。我曾经写过一篇关于街巷记忆的故事的文章，在现在的城市里，那些具有传统文化味道的街巷已经基本消失了，街巷的故事没有写下去，因为，回想起孩提时代的城市街巷时，我用了这样的标题：“我为我的记忆所感动”，在那已经消失的街巷里，有一种安全感，有一种在家的感觉，更有一种符合人的尺度的温馨……似乎母亲牵着你的手，你感受这街巷的自己的空间……可是在现代城市里，汽车成为街巷主宰。让城市如家，让城市街巷如家，让城市人可以得到心灵的回归，是创造“城市文化资本”的根本目的。北京、南京的历史符号

也是可以信手拈来的。一个城市的符号和历史有很多的文化可以发散。可惜的是，很多城市却忘却了本身的价值，甚至可以说是“拿着金碗要饭吃”，不知道利用自身城市进行价值创造。文化的价值取之不尽用之不竭，关键就在于你有没有好的社会发展土壤，甚至可以看有没有“社会学的想象力”。当我们在设计“江南72坊”时，不仅创造了新的文化，还创造了经济价值和社会文化发展价值，更重要的是创造了历史的价值和意义。



接下来我们进入“城市文化资本”研究的本身。“城市文化资本”提出的价值之一就是强调人类的集体记忆的价值与创新。如果一个城市有更多的人类集体记忆，就会有更多的价值。芒福德在他的书中也讲到城市是靠记忆而存在的。一个人丧失了记忆就没有了文化和思想，城市丧失记忆文化也是这样。所以用象征性符号组织事物方法提出之后，城市作为容器的能力自然就极大地增强，它不仅较其他任何形式都更多地集聚人格和机构制度，其保留了

传承文化的数量，超过了个人靠脑记、口传所承担的史料，所以城市这种记忆的价值就越来越深厚。因此我们也很希望上海这种有深厚历史底蕴的城市、老工业能够得到很好的发展。西方的巴黎圣母院前后建了近两百年，中国没有任何一个建筑连续建两百多年的，朝代更替，农民起义历史经常发生文化断裂。中国历史上两千多年封建社会，两千多次农民起义，两千多次黄河决口。因此从历史文化的角度讲，现在的中国是中国历史上最好的文化时期，但哲学又告诉我们，现在中国也是问题最多的时候。

城市记忆当中有历史地段的概念，一个历史地段就是一个增值性的文化符号。以后你们就会了解到，创意是无限的。城市文化资本创造和城市规模有关系，但它又不是最主要的。佛罗伦萨有40万居民，它的历史和影响是非常大的，它的城市形态从12世纪开始到现在基本没有变化。城市通过它集中的物体化力量，就像布尔迪厄谈到的“文化资本”的要素那样，有它的实体物、建筑物、保管物的存在。在人类文化发展中有两种选择模式：一个是替代性选择，一个是积累性选择。日本这个民族的文化主要是积累性选择多于替代性选择，在拿来主义的思想下，什么都要，同时属于自己的什么也不丢弃。

我一直在强调城市进化和城市生活方式的建构。推动城市化不仅仅是为了让农民进城，而在于建构一个典型的、有民族性的、有契约关系的市民社会。上海这些年有进步的长项，但是在文化上它在“进位”也在“失位”。从城市社会学的意义上论及资本，其内涵是十分深刻的，有权力资本、货币资本、社会资本、关系资本——只有文化资本和任何资本交换才都有合理性。权力资本和货币资本、社会关系资本交换都会出现问题，因为文化资本强调的知识、品位、能力和合理的再生产过程。因此说，文化资本除了制度性符号的表现外，还有个体与群体的知识选择能力。“城市文化资本”的最大价值就是它以“公共财物的形式被制度化”了。“城市文化资本”的涵义除了人文的价值之外还和自然结构相关联，因此，它比一般的资本有更深刻的涵义，在历史过程中，能够被称为“城市文化资本”要素，一定具有特定的价值，即垄断性、唯一性、历史性、公共性。具备了这几点，就必然具有了资本

再生产的过程，就必然形成价值的刚性模式，伴随时间的推移，越来越增值。“城市文化资本”还有更值得关注的特点，如在“被公共财富化”后，会具有历史与现实的双重性情属性和价值。“城市文化资本”与一般个体获取的文化资源的最大不同是，一部分城市文化资本是通过历史、时间的涵容与扬弃，并通过群体性行为的创造来获得认同的。它有一个历史过程，也就是说每一个民族和城市在创造现实性的东西时应该成为未来的历史集体记忆。

联合国有关部门曾做过一个调查，调查的结果显示：“即使是地位最卑下的人也会把自己和城市联系起来”。这就是城市的价值。我们的研究的跨度很大，是从复合型的创新模式而来，因为社会需要复合型人才。我归纳三条作为我演讲的结尾：一是“社会学想象力”为我们进入社会提供了很好的基础，但是我们要问的是你具备社会学想象力吗？第二个是你进入社会后，知识跨度越宽，你的选择能力就越强，而生活的经验告诉我们，人生最难的就是选择。最后一个“城市文化资本”应该作为我们认知的一种模式。希望大家看我的书，谢谢大家！

（根据记录整理）

中国国家社科基金重大项目“特色文化城市研究”（12&ZD029）

房地产调控的矛盾前行 与房价的曲折变化

胡小武 南京大学城市科学研究院院长助理、博士

摘要：房地产市场长期处于国家政策重点调控领域，经过近十年的市场波动与调控政策的变化，房地产市场逐渐形成了一定的调控与心理博弈现象，在土地财政、供需结构、价格形成机制的复杂结构以及购房者心态的分异与从众机制影响下，房地产调控效果将更加具有不确定性。

关键词：房地产调控 历史分析 心理预期

2011年初以来，中央政府为了“抗通胀、保民生”战略，实施了全国范围内的严厉的房地产市场调控政策。此次调控政策与以往不同之处在于强化了全国性的保障房建设，试图以增加中低价房源、廉租房、公租房等满足中低收入人群的住房需求，抑制投资、投机性购房，从而平抑市场总需求。同时在全国范围内展开限购令，抑制住房投资、投机性需求，将刚性需求与改善性需求预设为商品房的主体需求结构。这种“一保一限”的房地产调控政策，刚一出台，的确为市场交易带来了较大的调控效果。但由于各种复杂情况的交错纠结，过去近8年以来的房地产调控一直为市场所争议不休，同时也在民众心理投射了全新的博弈思维。调控已近半年，二、三线城市房价依然普涨。房地产的限购开始扩大到几乎所有价格敏感城市。这种欲调欲涨的区域性房价现象，或许存在着先天缺陷，是环境，或是心理，或都可能。

一、房地产调控政策的历史变迁

中国房地产“抑价性”调控政策，自2003年以来出台了几十次调控举措。进入新世纪以来，全国性的房地产调控一直是此起彼伏。其中一个分水岭便是2003年6月13日，中国人民银行发布的《关于进一步加强房地产信贷业务管理的通知》，简称“央行121号文件”，拉响宏观调控警

报。此次文件规定对购买高档商品房、别墅或第二套以上（含第二套）商品房的借款人，适当提高首付款比例，不再执行优惠住房利率规定。此份文件是中国第一轮房地产牛市启动之后，中央政府第一次采取抑制房地产过热的措施，表明中央政府对房地产的态度由支持转为警惕。这给市场敲了一个不大不小的警钟，意在从金融渠道控制高档房的贷款比例与门槛。在“压”的同时，中央政府又出台了“促”的政策，2003年8月，国务院发布《关于促进房地产市场持续健康发展的通知》（18号文件），将房地产业定位为拉动国家经济发展的支柱产业之一，明确提出要保持房地产业的持续健康发展，要求充分认识房地产市场持续健康发展的重要意义，要根据城镇住房制度改革进程、居民住房状况和收入水平的变化完善住房供应政策，调整住房供应结构，增加普通商品住房供应，加强对土地市场的宏观调控。这次调控主要从住房与土地的供应结构上进行调整，为普通商品房提供更大发展空间。从调控的市场影响来看，2003年，全国商品房销售面积持续保持快速增长，带动了商品房销售价格保持稳中趋升的态势。当年1至11月，全国商品房平均销售价格为2456元/平方米，同比增长4.80%。土地市场方面，由于2003年土地使用权全面施行招投标、挂牌、拍卖方式取得，致使土地价格上涨幅度较大。2004年，土地供应的8.31大限调控计划。在2003年中



国房地产市场供需两旺，房价、地价都出现了泡沫化趋势之后，2004年3月，国土资源部、监察部又联合发文，严令各地须在当年8月31前将协议出让土地中的“遗留问题”处理完毕，否则国土部门有权收回土地，是为“8·31大限”。此举是中央政府从土地供给上抑制房地产过热的又一举措。同时，央行也开始了十年首次加息与提高金融准备金率的金融杠杆调控周期。回过头看，2004年的调控重点是抑制投资过热和房地产投机行为，实行稳健的货币政策控制信贷规模，紧缩银根抑制部分行业过热问题。但是从市场影响来看，调控效果并不明显。2004年，房地产市场仍然保持快速增长态势，开发规模与销售价格双双高速增长。

2005年3月央行决定调整商业银行自营性个人住房贷款政策。宣布取消住房贷款优惠利率；对房地产价格上涨过快的城市或地区，个人住房贷款最低首付款比例由20%提高到30%。与央行调整贷款政策的同时，国务院出台八点意见稳定房价。要求各地区、各部门要把解决房地产投资规模过大、价格上涨幅度过快等问题，作为加强宏观调控的一项重要任务。此轮调控起到了较为明显的效果，全国房价出现过一个短期回落的局面，但是到了2005年年底，房价重新抬头。

2006年4月27日央行再次加息以抑制投资需求，进一步稳定房地产价格。国六条、九部委“十五条”，《关于加强

住房营业税征收管理有关问题的通知》、《关于进一步整顿规范房地产交易秩序的通知》、《关于规范房地产市场外资准入和管理的意见》、《关于住房转让所得征收个人所得税有关问题的通知》、《城镇廉租房工作规范化管理实施办法》等一系列房地产调控措施相继出台，当年度的调控政策力度与频度都创新纪录。但结果依然是全国商品住宅价格保持较快上升势头，不能“刹车”的住宅价格进一步激化中国各地住宅供不应求的矛盾。

2007年1月23日，建设部、央行联合发布了《关于加强房地产经纪管理规范交易结算资金账户管理有关问题的通知》，拉开了新的调控序幕。3月16日，全国人民代表大会第五次会议表决通过了《中华人民共和国物权法》，为住房产权的续期提供了法理支持。是年，中国人民银行决定分别于3月、5月、7月、8月、9月五次加息和上调金融机构人民币存贷款基准利率；8月29日国务院常务会议，讨论并原则通过了《国务院关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》；央行9月27日出台新政，要求提高首付比例和贷款利率。2007年调控重点是重点解决资金流动性过剩、房地产投资过热、房地产价格上涨过快。2007年央行连续5次加息、10次提高存款准备金率，采取紧缩的货币政策。但2007年房价持续走高，全国一片红。

2008年3月3日财政部、国家税务总局发出通知，要求

开发商在经济适用住房、商品住房项目中配套建造廉租住房，在商品住房项目中配套建造经济适用住房。

2008年3月、4月央行两次宣布上调存款类金融机构人民币存款准备金率。2008年6月，住建部、国土部联合出台规定：商品住宅开发不得超3年、土地管理不作为将受严惩等。7月14日国土资源部出台文件，被小产权房占用而未得到“合法使用”的宅基地不具备登记发证资格。以此打压小产权房开发乱象。



2008年下半年全球性的金融危机爆发，房地产市场政策立即进入一个“保增长”周期。将近一年左右，到了2009年下半年，中国房地产市场早已触底反弹，重新进入了抑制性的调控周期。

2010年1月10日国务院出台“国十一条”，严格二套房贷款管理，首付不得低于40%，加大房地产贷款窗口指导。2010年1月21日，国土资源部发布《国土资源部关于改进报国务院批准城市建设用地申报与实施工作的通知》；2010年3月10日，国土资源部再次出台了19条土地调控新政，即《关于加强房地产用地供应和监管有关问题的通知》；2010年3月23日，国资委要求78户不以房地产为主业的中央企业，要加快进行调整重组，在15个工作日内制订有序退出方案。2010年4月2日，财政部下发通知：对两个或两个以上个人共同购买90平方米及以下普通住房，其中一人或多人已有购房记录的，该套房产的共同购买人均不适用首次购买普通住房的契税优惠政策。2010年4月11日，中国银监会表示，银行不应应对投机投资购房贷款，如无法判断，则应大幅提高贷款的首付款比例和利率水平。北京部分

银行已将二套房首付比例提升至60%。2010年4月15日，国务院出台具体措施，要求对贷款购买第二套住房的家庭，贷款首付款不得低于50%，贷款利率不得低于基准利率的1.1倍。对购买首套住房且套型建筑面积在90平方米以上的家庭，贷款首付款比例不得低于30%。2010年4月18日，国务院发布通知指出，商品住房价格过高、上涨过快、供应紧张的地区，商业银行可根据风险状况，暂停发放购买第三套及以上住房贷款；对不能提供1年以上当地纳税证明或社会保险缴纳证明的非本地居民暂停发放购买住房贷款。2010年6月4日，住房和城乡建设部、中国人民银行、中国银行业监督管理委员会发出通知，对商业性个人住房贷款中第二套住房认定标准进行了规范。2010年4月《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》印发后，房地产市场出现积极变化，房价过快上涨势头得到初步遏制。为巩固和扩大调控成果，逐步解决城镇居民住房问题，继续有效遏制投资投机性购房，促进房地产市场平稳健康发展。2011年1月26日，国务院常务会议再度推出八条房地产市场调控措施(下称“新国八条”)，要求强化差别化住房信贷政策，对贷款购买第二套住房的家庭，首付款比例不低于60%，贷款利率不低于基准利率的1.1倍。1月27日，上海和重庆宣布从1月28日起开征房产税，税率为0.5~1.2%，上海税率只针对新增购房，而重庆则包括了存量及增量的高档商品房。1月27日，中国财政部表示，自2011年1月28日起，个人购买不足五年住房对外销售，全额征收营业税，此前个人购买不足五年普通住房对外销售，按其销售收入减去购房的价款后的差额征收营业税。2011年度各地实行了严格的限购令，压制以家庭为单位的2套房之外的购房行为。

回顾近十年的中国房地产市场，尽管经历了几十次的各式调控，全国的房价却几乎是愈控愈涨，一路高歌。因此，在当今盛行的“房奴”、“蚁族”等社会问题面前，调控政策也在“防通胀”的大局观下，暂入了全新的严厉的调控周期，但由于中国经济结构、产业结构、非均衡化的城市增长以及政策设计的缺陷，中国房地产市场的任

何调控，可能都将遭遇各种难以预料的复杂政治、经济、社会、文化因素所影响，从而难以达到政策设计的最初目标。

二、越调控越涨价的房地产市场怪圈

中国房地产市场调控政策的实施与现实市场购买行为之间，形成了一个复杂的怪圈。每一次政府良好调控动机的背后，隐藏了政策设计过程的三大“漏洞”或“先天不足”。一个漏洞是我们国家几乎所有的调控政策设计从来都没有清晰界定阶层化、群体化购买行为而出台精确打击炒房、购房的限制条款。首先，政府从来都没有建立一个全国联网的商品房购买信息系统。没有全国统一平台的信息系统，便没有办法限制或打击炒房行为。我们很多城市的房地产市场，有很大程度都是由于投资、投机型的炒房客推高了房价。其中大部分的投资客通过第一笔自有或自筹的投资资金，实现了“自筹+贷款+抵押+贷款”循环操作，利用政策设计的缺陷，最终实现贷款型滚动化炒房。据《新快报》5月17日报道，国家发改委特聘研究员、深圳大学金融研究所所长国世平教授道出：“我的一学生在广东东莞买了680套房。”以此案例分析，根据建设部曾公布我国人均住房面积为28平米标准，此人拥有的680套房，按平均100平计算，足够2000多人居住。这也就是说，一个人就购买了原本600多户刚性需求群体的住房，也即抢走了600多户的购买权利与机会。除此以外，此新闻传达给社会公众一个更重要的信息是：在国家连续出台政策打击炒房的大背景下，一些地方的炒房现象仍然相当严重，足见房地产调控之难。尽管680套之高的个人购买数量属个案，但拥有几套、十几套、几十套房子炒房客数量一定同样惊人。所以，对于拥有金钱与资源的数量不菲的炒房客来说，长期以来没有限制的任由发展，必然导致房地产市场供需结构的极大扭曲，而扭曲的后果便是房价被贪婪者、投资者极大推高。如果国家从一开始就建立了全国统一的网络信息系统，一开始就能够对于公民以个人或家庭为单位的购房数量进行监管，再出台严格的法律条款，以限制那些经常假借他人身份证进行炒房的行为，定能够对那些流窜各地进行“大肆炒房”的投机者进行精确打击。我

们当然不能断定中国的商品房市场也形成了所谓的“八二法则”，但我们完全能够预测，由于投机者的大量存在，市场交易中的绝大部分的房源都被那些最少购买了3套以上的投资投机者所购买，在“刚性需求市场”都不能满足的条件下，同时又独立地形成了一个“投资需求市场”的紧张，这两种“市场供需紧张”的网交错在一起，在市场其他因素如城市规划、CPI、土地供求结构、区域供求结构等因素一起发酵之后，必然是推高各地的房价。

第二个政策设计的漏洞在于我国的房地产调控从来都带有“矛盾立场”，因此每次调控都存在先天的“立场模糊”。众所周知，近些年我国的房地产市场弊端丛生，“土地财政”是重要因素。地方政府为了筹措更多的地方发展投资与发展资金，必然想法设法从土地招、拍、挂渠道获得更多收益，这必然推高商品住房的价格。这种“土地财政”型的制度设计，必然会导致一旦调控了房价，便必然传递到调控地价，而调控地价的后果一定是降低土地财政的增长收益。对于地方政府而言，按照经营城市的理念，土地价格较低的时候，当然会选择压缩土地供应，但压缩之后，土地供需矛盾又必然紧张，同时又必然推高房价。这就进入了一个陷阱之中，调控房价带来的地方政府的供地积极性不高，又间接地推高了房价。而如果要真正全面调控房价，降低地价，那么地方政府的财政收入大幅下降，又不利于地方经济发展。所以这个怪圈的长期存在，也是导致中国房地产市场越调控、越涨价的重要因素。这种客观现象的存在，让房地产调控从一开始就将陷入“因果矛盾”的陷阱，并且还将由于中央政府与城市政府的税利分化，必然存在立场分化的可能，但在中央层面的强力推动下，各地虽出台了限购令、限贷令以及加快保障房建设力度，但其各自的立场，总不免有模糊不清的嫌疑。从实行限购令、保障房大规模建设以来，今年一季度后全国多个城市的土地出让收益下降，并且也间接影响到了各地保障房建设资金。南京、苏州、无锡、上海、北京、广州、重庆、海口等地都出现了政府土地出让收入大幅下滑的情况，央行货币政策委员会委员李稻葵教授并因此预测限购令或将于年底出现变局。这也充分说明了房地产调控陷入“因果矛盾”的“立场模糊”困境，调控难以为继或是坚持到底，几乎陷入了进退两难之地。

最后，中国房地产市场调控从来没有办法摆脱我们国家整体经济结构不合理的困境。中国的经济增长结构长期依靠投资驱动和贸易拉动，内需拉动也基本上进入了“后耐用消费品”阶段，很难通过耐用消费品的需求增长推动产业经济的增长。这主要还是由于长期的城乡二元结构的束缚，在农村消费市场还没有真正激发出来。以去年全国家电销售为例，农村市场在家电下乡、以旧换新等刺激政策影响下，整个农村家电销售占比30%。尽管城市化、城乡一体化、新农村建设不断提升农村消费潜力，但农村产业结构没有重大转型之前，农村市场需求一直增长受限。因此，农村市场的局限让经济增长的重心继续停留在城市，而城市消费需求的重要支撑之一便是房地产市场。房地产长期以来都被设计成国民经济的支柱性产业，成为拉动投资与需求增长的最直接的产业类型。从宏观经济结构没有得到根本改变之前，房地产成为了地方政府土地财政、居民投资资金出口、建材家装市场增长、城市化增长等重要引擎。况且第六次全国人口普查结果显示，中国的城市化率才达到49.68%，根据国家发展战略，未来中国城市化水平还有近30%的增长空间。在经济结构、城乡二元、城市化进程的背景下，房地产被视为最能够“绑架”国民经济。这种现象的存在，也让房地产调控政策左右为难。政府、专家、业内人士、老百姓都可能明白，住房市场刚性需求与改善型需求的空间依然巨大，房地产价格的稳定增长依然可以预期，这就让当下的房地产调控目标产生质疑，导致调控难度依然巨大。

三、市场对于房地产调控政策的质疑和心理预设

国家统计局发布2011年全国15省第一季度CPI涨幅突破全国水平同比上涨5.0%。民间资本的流动性的泛滥、物价高走，人们对通胀的预期愈加强烈，保证钱袋子不随着通胀“向东流”成为很多普通人时下最想解决的问题。与此同时，从2010年到2011年5月份，我国资本市场表现平平，普通人的理财和投资渠道显得越发有限，甚至窘迫，“买房保值”的传统心理又开始在人们心里悄悄抬头。

此番史上最严厉的房地产调控，经过了大半年的市场发酵，逐渐开始松动了人们对于调控政策的畏惧。老百姓手头的资金在找不到投资出口的情况下，重又回归了房地产市场。5月15日南京东句容黄梅镇南方大牌碧桂园开盘的碧桂园凤凰城，日销2000多套“白菜价房子”，其中近6成以上是南京市的投资性购买需求为主。这也证明了大多数普通居民也开始借由不受“限购令”限制的异地购房。从目前二、三线城市房价持续走高的情形分析，大城市的限购令调控政策似有将投资购买需求转移到卫星城镇、二三线城市的明显趋势。无独有偶，2011年五一前夕，深圳中海拿出旗下的中海康城国际、塞纳时光两个项目1000套房子降价促销，结果引来5000多名购房者抢购，最终增加到1300多套。这是深圳“限价令”后首次出现价格松动，直接带动了周边一批楼盘降价促销。

严厉调控政策环境下依然呈现局部爆发型交易增长，首先是因为目前国内的住房需求仍然旺盛。无论是结婚的年轻人、需要改善的家庭还是投资者，都有着购房的迫切心情，一旦有了心中合适的价格就会出手。尤其是经过楼市起落的洗礼，在通胀背景下，很多人苦于投资渠道有限，买房成了财富保值增值的唯一选择。一直以来严厉的楼市调控，限购限贷，也压抑了很多人的购房需求，而一旦条件允许，这些需求就会猛烈地释放出来。其次，依赖土地财政的地方政府，因为没有找到替代性的“钱袋子”，依然难以对高房价痛下杀手。今年以来，无论是各地出台“限价令”变味成“限涨令”，还是在落实“一房一价”等具体政策上，一些地方政府的调控之手仍然是“高高举起、轻轻落下”。最后是身经多次调控政策的开发商，在面对不断加码的国家政策和日趋激烈的市场竞争，开始进行了主动的降价促销，这种降价调整的销售手段，正契合了刚性需求者与普通投资客的当下购房心理。

最近各地保障房建设暴露出来的新的乱象，使得市场对于政府通过保障房开发调控房价的信心开始动摇。媒体披露，深圳、武汉、北京、重庆等许多地方被爆存在保障房“被骗购”、“被团购”、“被倒卖牟利”等分配乱

象。从乱象中可以发现，各地在保障房分配准入、公示、管理、退出等四大关节都面临难题，分配机制难以公正，保障房如曾经经济适用房建设一样，面临着各种骗购难题。另外，由于地方政府财力不均，很多地方在建设保障房工程上面开始显得力不从心。媒体披露陕西省洋县房管局要求廉租房租户必须一次性交纳30年租金，方可入住廉租房，导致部分租户无力负担。究其原因，不难看出中西部地区很多城市建设保障房资金缺口太大，地方财政已经无力负担建设保障房。因此他们想出了各种招数以缓解压力。这种骗购、团购、倒卖以及高年限租金等保障房建设的乱象，连同保障房建设的融资困境、建设规划难题，成为了制约房地产调控的新困境。这种乱象与困境，如果没有及时有效的化解手段和措施，将必然会影响市场与老百姓对于当下房地产调控成效的质疑，更必然引发新的关于房价调控的心理预期。

购买行为总是根据各种预期而计算出购买价格与购买时机，这是消费心理最朴实的观点。就目前中国房地产市场调控的历史变迁分析、调控时空条件分析、保障房建设的困境分析以及市场多样态、多元化、多类型的投资心理与消费需求来看，此番史上最严厉的房地产调控正在遭遇史上最复杂的政治、经济、社会、文化、消费心理的挑战。根据历史经验，中国的房地产市场调控无论从政策目标或是政策手段，都或将推动中国房价继续在曲折中上升，这或许是很多老百姓心理都清楚的一根红线。

参考文献：

- 1 张银梅.应对房地产新政出台后的几点建议[J].包钢科技, 2011, 1
- 2 张涛.“新国八条”：落实需要“两头热”[J].城市住宅, 2011, 1
- 3 王涛.基于博弈视角的中国房地产调控政策分析[J].学理论, 2011, 9
- 4 徐策.对新一轮房地产调控政策的思考[J].中国经贸导刊, 2011, 6
- 5 陈柳钦.房地产调控政策回眸与价格走势分析[J].广东经济, 2010, 3
- 6 史蕊.关于对近期出台的房地产调控政策研究[J].经营管理者, 2011, 2
- 7 谢有光.经济发展方式转变视角下我国房地产调控政策剖析[J].商业时代, 2011, 5
- 8 彭岩.关于房地产调控政策的思考[J].经济与管理, 2007, 1

我国房地产市场利益链与调控方向

鲍宗客 大连理工大学经济学院博士研究生

摘要：房地产价格高企导致我国居民的社会福利极大损失，更影响到我国政府的长期执政。本文深入剖析我国房地产市场的利益链条，指出地方政府、国有企业、金融机构、房地产开发商以及地方融资平台的利益绑定是造成现阶段我国房地产市场高企的根本原因。最后，提出解除利益链条绑定，调控房地产市场平稳运行的对策建议。

关键词：房地产市场 利益链条 定价权市场 调控措施

一、引言

后危机时期，政府为拉动经济需求扩大生产能力推出多项经济刺激措施，极度宽松的货币政策和政府主导的财政政策包括亿万的基础设施的投资使得我国经济逐步朝着宏观调控的方向发展，2009年、2010年我国GDP在最困难的时候完成了既定目标。在欣喜的同时我们也发现，2009年和2010年我国房地产价格同比增加近50%，我国地方政府土地财政收入增加近2倍，而同期我国居民的可支配收入仅增加6%。据有关学者研究，2009年和2010年房地产业以及相关服务业对我国国内生产总值的贡献度为18%。房地产业严重绑架了我国的国民经济，房地产业吞噬了我国国民经济发展所产生的社会福利。

房地产是我国国民经济的命脉，据不完全统计，与房地产关联的行业达到63个。因此，房地产市场的健康发展，不仅关系到我国国民经济的平稳运行，居民享受经济发展所带来的福利，更关系到我国政府长期的稳定。同时，为稳定房地产市场健康发展、规制房地产市场价格形成机制，2009年和2010年我国政府相继出台了23例的调控政策措施以稳定市场运行，从2009年2月份的《落实最严格耕地保护制度和节约用地制度》到2010底“新国十条”的出台，此轮调控堪称是我国最严厉的房地产调控。数据显示，在紧锣密鼓的调控背后，我国商品房的价格并没有出现实质性的下跌，部分城市的市场还有逆势上扬的趋势。为什么我国房地产市场依旧高企？中央政府和地方政府是否出台了有效的调

控措施？调控政策是否在源头上控制我国商品房的价格？我国政府是否是房地产业的利益相关方？我国房地产业将何去何从？本文尝试对以上几个问题展开论述。

二、解读房地产价格高企

1.我国房地产市场是定价权市场，定价权在开发商

传统的经济学是供求经济学，供求关系决定市场的价格。然而，我国的房地产市场并非主要由供求关系决定，供求关系并不能主导我国房地产市场的供求关系。笔者认为，我国房地产市场属于定价权市场，定价权市场不等于垄断市场，更不等于供求市场，房地产定价权市场的主导方在开发商，开发商与金融机构、地方政府有着天然的制度设计优势，金融机构与地方政府是天然的利益相关方，或者说处于利益链条中。金融机构是开发商成本资金的主要来源，信贷资金的主要去向也是房地产业，虽然也承担主要的金融风险，但获得的收益也是巨大的，是利益链条的上游环节。地方政府是开发商土地资产的唯一供应商，土地出让金的价格与商品房的价格有着最为直接的关系，土地出让金在地方政府财政预算外收入中占的比重是异常之高，某些地区甚至达到90%，所以说地方政府是房地产开发商的直接利益相关方，或者说是房地产利益链条的下游环节，更进一步说是房地产业支配地方政府财政。因此，在这样的条件下，开发商主导定价权市场，开发商在房地产定价时有着巨大的优势，能够按照自己期望的价格