

服务业与服务贸易论丛

PERSPECTIVE

OF REAL ESTATE ECONOMY IN CHINA

中国房地产经济问题透视

孙永正◎著

ZHEJIANG UNIVERSITY PRESS
浙江大学出版社

服务业与服务贸易论丛

PERSPECTIVE

OF REAL ESTATE ECONOMY IN CHINA

中国房地产经济问题透视

孙永正◎著



ZHEJIANG UNIVERSITY PRESS

浙江大学出版社

图书在版编目(CIP)数据

中国房地产经济问题透视 / 孙永正著. —杭州:
浙江大学出版社, 2017. 7
ISBN 978-7-308-17100-7

I. ①中… II. ①孙… III. ①房地产经济—研究—
中国 IV. ①F299.233

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2017)第 162626 号

中国房地产经济问题透视

孙永正 著

丛书策划	吴伟伟 weiweiwu@zju.edu.cn
责任编辑	
责任校对	杨利军 张振华
封面设计	木 夕
出版发行	浙江大学出版社 (杭州市天目山路 148 号 邮政编码 310007) (网址: http://www.zjupress.com)
排 版	杭州隆盛图文制作有限公司
印 刷	杭州日报报业集团盛元印务有限公司
开 本	710mm×1000mm 1/16
印 张	15.75
字 数	251 千
版 印 次	2017 年 7 月第 1 版 2017 年 7 月第 1 次印刷
书 号	ISBN 978-7-308-17100-7
定 价	48.00 元

版权所有 翻印必究 印装差错 负责调换

浙江大学出版社发行中心联系方式 (0571)88925591; <http://zjdxcbbs.tmall.com>

浙江省重点创新团队“现代服务业创新团队”研究成果

浙江省“十三五”一流学科“应用经济学”研究成果

浙江树人大学著作出版基金资助成果

浙江省哲学社会科学研究基地“浙江省现代服务业研究中心”资助成果

总 序

以服务业和服务贸易为主要内容的服务经济迅速崛起,成为 20 世纪中叶以后世界经济发展的显著特征。服务业和服务贸易在国民经济中的比重不断上升,成为促进国民经济效率提高和国民产出总量增长的主导力量。

把服务业作为一个完整概念提出并进行系统的理论研究,是 20 世纪才开始的。分处不同时代的西方经济学家从不同角度揭示了人类社会发展过程中,国民生产总值的最大比例从第一产业转向第二产业,进而转向服务业的客观规律性。20 世纪 80 年代中后期,西方发达国家服务业的比重普遍超过了 60%,并呈现持续增长的态势,服务经济被纳入国民经济整体中进行考察。关于服务的理论研究也不断深化。国内学者对服务经济的理论研究始自 20 世纪 60 年代,服务的性质、服务的价值创造、服务业在国民经济中的地位和作用、服务业各行业发展的理论与实践研究、服务业与服务贸易竞争力分析等都被纳入研究范畴。随着服务业和服务贸易在我国经济结构调整、发展方式转变和经济社会可持续发展中的重要性越来越突出,服务经济研究也日益被人们所重视,研究深度和广度也在不断扩大。

浙江树人大学研究团队从 2000 年开始致力于现代服务业、国际服务贸易研究,是国内较早专门从事服务经济领域研究的学术团队之一,研究成果获第四届教育部人文社会科学优秀成果二等奖、全国商务发展研究成果优秀奖、第十三届浙江省哲学社会科学优秀成果一等奖、浙江省高校科研成果一等奖等奖项。目前,浙江树人大学现代服务业研究团队是浙江省重点创新团队,“浙江省现代服务业研究中心”是浙江省哲学社

会科学研究基地,“应用经济学”学科是浙江省“十二五”重点学科,“国际经济与贸易”专业因服务贸易人才培养特色获得国家特色专业和浙江省优势专业称号。《服务业与服务贸易论丛》是上述创新团队、基地、学科和专业建设的成果,也是团队近年来刻苦研究的结晶。

在《服务业与服务贸易论丛》出版之际,衷心感谢浙江省委宣传部、浙江省社科联、浙江省教育厅和浙江树人大学各级领导的关心和支持,感谢中国社科院财贸所服务业研究室、中山大学第三产业研究中心等学术界同仁们的帮助,感谢研究团队所有成员的辛勤付出。期待得到学界同行和读者们的批评指教。

夏 晴

2013年3月

前 言

近 30 年(1987—2017 年)来,伴随着中国改革开放,城市化进程加快,中国经济的工业化和国际化程度显著提高,城市经济高速发展,房地产业为城市建设和居民居住条件改善发挥了巨大作用。但是,房地产经济发展过程中带来的问题,也使中国经济未来发展面临前所未有的挑战。

研究“问题”是学者的天职。房地产业特殊性,加上中国发展模式与经济管理体制的特殊性,使中国房地产经济问题成为人们研究经济的一个聚焦点。

笔者自 1987 年撰文研究土地有偿使用问题以来,随时关注房地产经济问题。本书整合以往研究成果,形成对中国房地产经济问题的系列透视。按照章节顺序,全书主要阐述:城镇国有土地使用制度改革,土地有偿使用中批租制和年租制的不同效果比较;城镇住房制度改革,比较各国城市住房建设对我国的启示;地产市场发展面临的矛盾,房产市场发展中的体制障碍;工业用地和居住用地比价不合理的状况及其弊端,居住用地价格高涨的负面影响;居住用地限量拍卖对住房价格的影响,房价高涨对国民收入分配的逆向调节;中国城市化的内涵和目标体系,城市化的人文质量问题,城市化与房地产业发展的关系;地方政府经营城市的风险,我国经济发展方式转变的理念障碍,住房社会保障与城市化的关系问题,土地使用期满“自动续期”面临的矛盾,房地产专业人才培养问题等。

透视上述问题的本质及其形成机制,提出解决这些问题的思路,是本书出版的目的是价值所在。期望借此推动我国房地产健康发展长效

机制建设,加快我国经济和社会发展转型升级。

透析中国房地产经济问题,既需要运用抽象法,也需要运用系统分析方法。国民经济是个大系统,统计数据显示,财政方面,2011—2015年全国地方财政收入中土地出让收入占比年平均高达53%;金融方面,2016年全国房地产贷款增加5.67万亿元,年末房地产贷款余额达26.68万亿元,同比增长27%,其中个人购房贷款余额19.14万亿元,同比增长35%,同年,工、农、中、建四大行60%以上的贷款是居民房贷;至于房地产供求关系,以南京市为例,2013年江苏省新建商品住宅入住情况调查数据显示,2008—2012年交付的南京市新建商品住宅小区138个,住房空置率平均高达30.4%,2016年南京市商品房销售面积同比增长1%,而商品房销售金额增长高达56%……通读这些数据,相信会增强读者对本书议题的关注。

目 录

第 1 章 绪 论	(1)
1.1 研究的背景和目的	(1)
1.2 研究的方法和体系	(2)
第 2 章 中国城镇土地使用制度改革研究	(4)
2.1 土地有偿使用的背景和依据	(4)
2.2 土地有偿使用的形式及其争论	(10)
2.3 土地使用制度改革的影响研究	(21)
第 3 章 中国城镇住房制度改革研究	(31)
3.1 城镇住房制度改革研究	(31)
3.2 房改与企业改革关系研究	(39)
3.2 城市住房的国际比较	(41)
第 4 章 中国房地产市场研究	(52)
4.1 地产市场问题研究	(52)
4.2 房产市场问题研究	(58)
第 5 章 地价问题研究	(68)
5.1 城市地价水平与结构问题研究	(68)
5.2 居住用地价格高涨问题研究	(88)

第 6 章 房价问题研究 (96)

6.1 房价影响因素研究 (96)

6.2 高房价负面影响研究 (100)

第 7 章 城市化——房地产业持续发展的动力 (116)

7.1 城市化与房地产经济关系研究 (116)

7.2 中国城市化质量问题研究 (134)

7.3 新型城镇化与房地产经济发展 (164)

第 8 章 中国房地产经济调控问题研究 (195)

8.1 政府经营城市问题研究 (195)

8.2 房地产行政调控研究 (210)

8.3 房地产经营人才培养研究 (230)

索 引 (242)

后 记 (244)

第1章 绪论

1.1 研究的背景和目的

中国经济体制改革以来,与民生关系最密切,市场变化最大,问题最多,宏观调控最频繁的产业,莫过于房地产业。中国房地产经济为什么有这么大的变化?为什么又有那么多持续不断的行政调控?哪些主要因素在影响地价和房价?中国工业用地的价格和数量对房地产建设用地的价格和数量有什么影响?城市住房建设的国际比较对我国住房建设有何启示?中国房子越造越多,为什么房价仍然在不断上涨?城市化与房地产经济是什么关系?新型城镇化对房地产业有何影响?中国房地产经济管理体制存在哪些主要问题?如何才能建立房地产平稳健康发展长效机制?这些问题是长期以来社会各界人士议论的热点,也是笔者集多年研究成果创作本书所要解析的主要问题。

房地产经济其产品区别于其他产业的特殊性,中国经济和社会管理体制区别于其他国家的特殊性,要求我们研究中国房地产经济问题,必须从中国实际出发。这是一个经济落后的大国持续快速发展为世界第二大经济体的过程,是其经济运行体制由行政计划经济逐步转化为市场经济的过程,同时也是中国经济和社会结构不断演变的过程。

在这一复杂变化的历史过程中,中国房地产经济取得了史无前例的发展,城镇人均住房面积已由20世纪70年代末的3.6平方米,提高到目前的约36平方米,城镇自有住房拥有率高达89.7%,居民户均住房已超

一套,2016年房地产增加值(不含建筑业)占GDP的比重达6.5%。以长三角核心地区的苏州、无锡、常州这三个城市为例,2015年城市常住居民(包括非本市户籍的外来常住居民)人均住房建筑面积分别已达43.8、46.4、44.1平方米。^①毫无疑问,房地产经济的发展为改善城镇居民居住条件,带动其他产业持续增长,做出了巨大贡献。

毋庸讳言,中国房地产经济发展中存在的问题也相当广泛和严重。2015—2016年,许多一、二线城市住宅用地出让中“地王”频出,“面粉价格超过面包价格”,诱发新一轮房地产投资和投机热潮,随后导致新一轮房地产行政调控。与此同时,在很多三、四线城市,商品房库存严重,去化周期长达18个月以上。这一切都促使我们去深入系统地研究中国房地产经济问题,剖析滋生这些现象的机制和体制问题,由此明晰深化改革的方向,加快房地产平稳健康发展长效机制建设,推动中国经济和社会全面转型升级。

本书研究的首要目的是剖析问题,为深化改革房地产经济体制服务。通过全面透视现存房地产经济体制,分析影响中国房地产经济的主要因素,揭示其存在的问题和根源,探讨系统优化房地产经济体制的对策,包括如何优化城镇土地有偿使用结构和形式;如何改善房地产供给结构;如何优化住房社会保障体系,实现房地产经济和城镇化良性互动;如何处理好房地产经济中政府与市场的关系问题,优化行政调控形式;如何深化房地产经济体制创新和优化房地产经营管理人才培养;等等。其次,本书同时将系统回顾和总结笔者房地产经济研究学术成果,在反映房地产经济理论研究演进过程的同时,通过系统思考和整合,形成反映当代中国经济和社会发展转型升级要求的中国房地产经济问题研究体系。

1.2 研究的方法和体系

本书在研究方法上采用历史回顾和要点问题全面展开相结合的方

^① 2016江苏统计年鉴[M].北京:中国统计出版社,2016:158—159.

法,避免成为常见的学术沉淀的论文集或学术研究流水账。希望本书实现中国房地产经济问题研究回顾、系统整合与创新这三者的统一,形成以房地产经济为中心的系列问题与对策研究,以提升本书理论研究的应用价值。此外,本书还运用文献综合分析法、中外资料比较法和个案调查分析法,依据相关实际数据,揭示其原因,阐述观点,加强逻辑推理的科学性和说服力。

本书研究体系包括五个部分,第一部分绪论,介绍研究的背景、目的、方法和体系。第二部分两章,分别介绍中国城镇土地使用制度改革和中国城镇住房制度改革,它们共同构成研究中国房地产经济问题的制度基石。第三部分的三章是研究中国房地产市场体系,包括房地产市场总体研究及其地产市场、房产市场的研究,以及地价和房价这两个关键问题的研究。第四部分研究城市化,揭示中国房地产经济持续发展的动力,包括城市化与房地产经济关系研究,中国城市化人文质量问题研究,新型城镇化与房地产经济发展研究。第五部分研究房地产经济行政调控问题,包括政府经营城市风险研究,房地产行政调控和房地产人才培养问题研究。具体内容和结构见图 1-1。

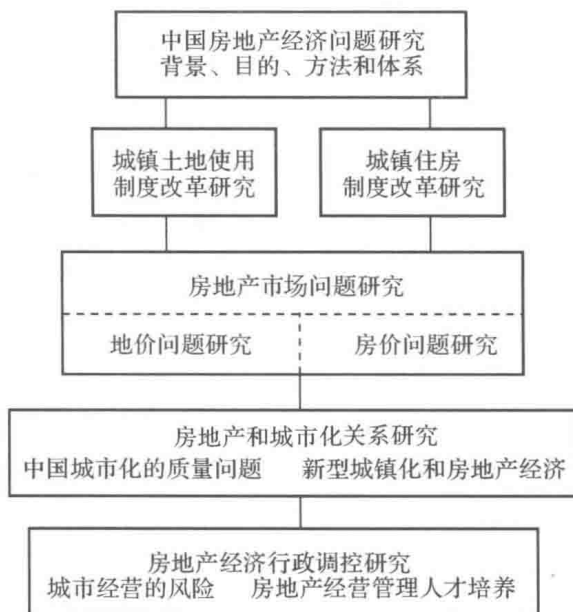


图 1-1 中国房地产经济问题研究框架

第2章 中国城镇土地使用制度改革研究

2.1 土地有偿使用的背景和依据

土地是人类生活和生产的基本资料,也是房地产经济的基石。土地使用制度取决于土地权属关系,又与国内经济体制相关。中国城镇土地归国家所有,在计划经济体制下,城镇土地由政府行政划拨,属于无偿、无期限和无流动使用。其依据是土地使用者与所有者、管理者是利益共同体,土地投资者也是土地受益者,无需分你我关系。

改革开放以来,土地有偿使用首先从外资企业开始。1979年,《中外合资经营企业法》规定,可以出租批租土地给外商使用。同年12月31日,深圳市签订了第一个吸引外资开发经营房地产项目合同,由深圳政府提供土地,香港妙丽集团投入资金,合作兴建和经营住宅楼,规定税后纯利深方、港方按85:15分成。1982年,深圳把土地有偿使用推广到在特区兴办企业、事业的所有单位。

国内非沿海城市土地有偿使用起步最早的是辽宁抚顺市,该市自1984年1月起开征土地使用费,当年就收取土地使用费1300多万元,不仅使城市基础设施投资资金短缺的情况有所缓解,而且有的企业主动退出了超占及闲置的土地,至1985年年底,全市共退还土地15万平方米。

总之,20世纪80年代初,中国城市经济体制改革起步,公有制企业普遍实行经济责任制,开始与国家(政府)区分你我关系,个体经济、私营

企业和外资企业更是独立的经济主体,面对多种经济成分并存的新格局,政府开始探索建立与此相适应的城镇土地有偿使用制度。

土地有偿使用的若干问题^①

笔者学习和应用马克思在《资本论》中的地租理论,结合 20 世纪 80 年代中国城市经济改革开放现实,撰文分析了中国城镇土地有偿使用的原因、职能、来源、数量标准和企业税费负担变化等问题。

文章首先指出,土地是人类最基本的生存条件和再生产条件。我国虽然国土辽阔,但是人均占地面积不到世界人均水平的 1/3,城市土地的供求矛盾更为突出,因此,在坚持城市土地国有的前提下,实行土地有偿使用是提高土地利用率,缓和城市土地供求矛盾的根本出路。

1. 城市土地有偿使用的原因

城市土地有偿使用的原因是与土地使用费的补偿、平衡和调节这三项职能分不开的。第一,土地使用费是对土地投资的必要补偿。城市土地绝不是一个抽象的几何面积概念。城市作为政治、文化、经济和信息中心,是社会长期投资的结果,其中包括道路修筑、环境保护、社会治安、城市规划和各种公共服务设施的建设等。因此,城市土地实际上是凝结着大量社会劳动的多功能服务基地。使用城市土地的单位和个人在接受多方面服务的同时,理所当然要对城市土地的开发和建设承担部分经济责任,这是保证城市今后继续发展的物质前提。国外城市的地产税占地方财政收入的 1/3 左右,而我国城市土地收入占比很小,例如苏州市 1985 年的土地收入只有 72 万元,仅占地方财政收入的 0.045%。

第二,土地使用费具有平调土地级差收益,平衡企业经济地位的职能。城市土地的位置差别是造成企业外部经济效益高低的一个主要因素。由于优越的地理位置可以大大减少经营单位产品的个别销售成本,因此,等量劳动在面积相等而位置不同的土地上经营,即使管理水平相等,收益也不会相等。苏州市玄妙观里南北并排的几十个个体裁缝,生意明显南边兴隆,北边冷清,为此他们自动商定摊位天天轮流转,以分沾

^① 以下内容来自笔者发表的《土地有偿使用的若干问题》(《学术论坛》1987 年第 6 期)。

几米之差带来的土地级差收益。

总之,社会主义社会客观存在着产生城市土地级差收益的条件和原因,即土地的差别和土地经营的垄断。过去我们实行土地无偿使用,使这部分额外收入不恰当地归土地使用者占有,造成企业之间经济地位不平等,企业效益评估失真和按劳分配在企业层次上的掺假。为了正确核算企业经济效益,排除分配中的地理位置因素影响,建立企业之间平等竞争环境,必须把由土地位置差别带来的级差收益转为土地使用费,归国家所有。

第三,土地使用费是抑制土地盲目需求,实现土地最优配置的调节手段。由于城市土地在生产和生活中具有其他物品不可替代的重要作用,加上土地本身的稀缺性,因此在经济发展中,城市土地供求矛盾日益尖锐。在传统的土地“大锅饭”体制下,建设用地一律由国家出钱征用,企业无偿使用,导致耕地日益减少。据报道,从1957年到1977年,我国每年净减耕地900万亩。1979年以后,城乡建设占用耕地势头更猛,如1984年比1983年增加一倍,接近2400亩。

事实说明,土地的效用及土地使用者相对独立的经济利益,决定着土地的需求与土地使用费呈反方向变动。土地的无偿使用是目前我国城市土地紧缺和土地浪费现象同时并存的根源。为此,缓和城市土地供求矛盾和提高土地利用率的根本办法,是改土地无偿使用为有偿使用。实行独立核算和自负盈亏的企业,一旦发现继续增加土地使用面积给自己带来的边际收益小于土地使用费,就会自动减少土地需求,或者调整其地理位置,这样可以使有限的土地资源发挥最大效用。

2. 城市土地使用费的来源

城市土地使用费包括基本的和级差的两部分,因内容不同,来源也不相同。首先,土地使用费中的基本部分是使用任何级别城市土地都必须支付的费用。它是企业为了获取生产要素而付出的代价,理应列入商品的成本。有人把这部分土地使用费说成是绝对地租,作为对利润的扣除,笔者认为不妥。

因为任何企业都必须使用一定面积的土地,它们也都参加利润的平均化,所以这部分土地使用费不可能作为商品价值高于生产价格部分,

来源于未参与平均化的利润。相反,由于商品的生产费用必须包括土地使用费中的基本部分,而土地开发形成的价值又不转移到企业产品中去,因此,土地使用费中的基本部分表现为商品价格高于价值部分,它实际是对整个商品价值的扣除。

其次,土地使用费中的级差部分,是国家对使用较优土地企业所获得的额外收入的平调,它是企业税前利润的一部分。毫无疑问,这部分额外收入不是土地本身创造的,但也不是获得额外收入的企业劳动者创造的。有人以“这部分额外收入的取得离不开该企业劳动者的劳动”为理,说明它是该企业创造的。这种说法值得商榷。

正如这部分额外收入的取得也离不开土地的位置差别,我们不能由此推断它是土地创造的。在企业地理位置存在差别的情况下,商品的社会价值是由最差地理位置上企业的平均生产条件所决定的,位置优越的企业因个别价值低于社会价值而获得额外收入。这部分额外收入不同于企业通过技术改造和改善经营管理而获得的超额利润。后者是企业凭借提高劳动生产率产生的,前者是凭借土地位置的自然生产力产生的。尽管按劣等地的标准,这部分额外收入表现为社会价值的一部分,但是就价值实体而言,位置优越的企业并没有投入这部分劳动。如果投入了这部分劳动,也就谈不上额外收入了。既然没有投入,就谈不上创造,而只能是社会的额外支付。

3. 城市土地使用费的数量标准

确定合理的土地使用费的数量标准,是实现土地有偿使用目的的重要保证。目前流行三种计算方法,即再生产费用法、地租资本化法和若干年收益法。地租资本化法明显要以地租的存在为已知条件,才能计算地价,因而无法被采用。若干年收益法被广泛采用,被认为是地租资本化的另一种表现。其实,马克思所说的“若干年收益法”,同样必须以地租的存在为已知前提。这里的年收益就是土地收入,即地租。马克思是这样说的:“假定平均利息率是5%,那么一个每年200镑的地租就可以看作一个4000镑的资本的利息,……在这个假定下,他会在二十年内用他的地产收入,重新补偿这一地产的购买价格。因此,在英国,土地的价格是按年收益