

房地产策论

ON THE REAL
ESTATE POLICY

李锋 著



江西人民出版社

Jiangxi People's Publishing House

【金 | 国 | 百 | 华 | 出 | 版 | 社 |】

房地产策论

李锋 著



江西人民出版社
Jiangxi People's Publishing House
（金·19·百·里·北·版·社）

图书在版编目 (CIP) 数据

房地产策论 / 李锋著.

-- 南昌: 江西人民出版社, 2014.4

ISBN 978-7-210-05291-3

I. ①房… II. ①李… III. ①房地产业 - 经济政策 - 研究 - 中国 IV. ①F299.233.1

中国版本图书馆CIP数据核字(2014)第073695号

房地产策论

李锋 著

策划组稿: 辛康南

责任编辑: 辛康南

书籍设计: 李仁宇

出版: 江西人民出版社

发行: 各地新华书店

地址: 江西省南昌市三经路47号附1号

编辑部电话: 0791-86899190

发行部电话: 0791-86898893

邮编: 330006

2014年4月第1版 2014年4月第1次印刷

开本: 787 × 1092 1/16

印张: 17.25

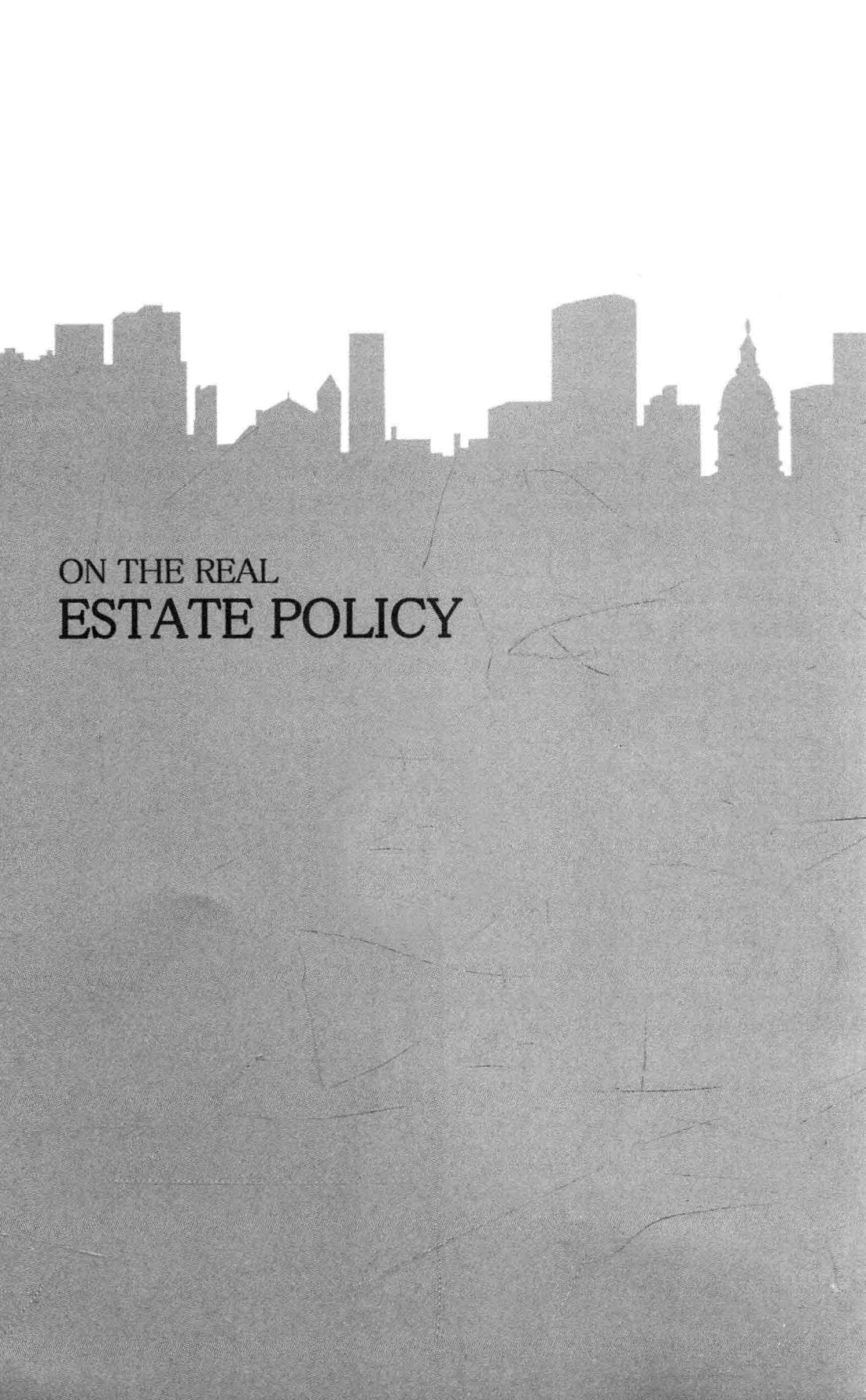
赣版权登字-01-2014-109

版权所有 侵权必究

定价: 40元

承印厂: 南昌市彩艺印刷有限公司

赣人版图书凡属印刷、装订错误, 请随时向承印厂调换



ON THE REAL
ESTATE POLICY

第一篇 房地产调控政策反思

正如诺贝尔经济学奖得主保罗·萨缪尔森所言：“物品总是稀缺的。社会永远不能满足每个人的愿望。”房地产亦如此。

房地产调控政策就好比是“药”，房地产的“健康”出了问题，政府才会施以“药”救。在药疗的过程中，只要病情没有持续恶化，就说明药还是起到了作用的。

房地产的两个日子 / 15

成长与调控，房地产的一对欢喜冤家 / 17

耐人寻味的高房价 / 19

房价上涨的动力在哪 / 21

房地产调控的真实目的 / 24

房地产调控效果如何评价 / 26

历年房地产调控手段梳理 / 28

★房地产调控手段评述

（一）责任制能解决房地产调控问题吗 / 30

（二）保障性住房对稳定房地产市场的作用 / 32

（三）保障性住房建设“冰水两重天” / 34

（四）全国“一刀切”的房地产调控政策 / 36

(五) 税收能降低房价吗 / 38

(六) 土地政策是推高房价的“罪魁祸首”？ / 40

(七) 没早点买房是全国人民都后悔的一件事 / 42

(八) 调控房地产有银行就够了 / 44

(九) 舆论该怎样正确引导 / 46

(十) 限购，无奈的选择？ / 49

(十一) 看上去很“美”的房地产信息系统 / 51

房地产市场中让人纠结的形形色色的需求 / 53

房地产，又一种“吉芬物品”？ / 55

价格管制会给房地产带来什么 / 57

第二篇 房地产迷局与破局

一边想要房地产健康持久发展，一边还保留原有的土地制度；一边想要遏制房价快速增长，一边不断强化土地的招拍挂，致使“地王”不断涌现；其悖论本身就说明房地产的健康持久发展将是一个长远的难题。

“踩刹车”没错，但却把“油门”当刹车用，房地产的发展不但没降速，倒是把价格“提速”了。

迷局一：房地产的健康发展与土地制度 / 63

迷局二：稳定房价与房地产税负 / 65

迷局三：增加普通商品住房供应与提高人民群众居住水平 / 67

迷局四：抑制房价快速增长与收入倍增预期 / 70

迷局五：房地产的健康发展与不可逆的城镇化进程 / 72

迷局六：房地产的使用价值与投资价值 / 75

迷局七：中央政府的“宏观”与地方政府的微观 / 77

迷局八：买房住还是租房住，这是一个问题 / 79

破局一：失去监管的住房租赁市场（上） / 81

破局一：失去监管的住房租赁市场（下） / 83

- 破局二：完善租赁市场是“租房住”的保障 / 85
- 破局三：房地产税制改革 / 88
- 破局四：“北上广感冒”不应“全国吃药” / 90
- 破局五：信贷才是楼市调控的“胜负手”（上） / 92
- 破局五：信贷才是楼市调控的“胜负手”（下） / 95
- 破局六：广开房地产投资渠道（上） / 97
- 破局六：广开房地产投资渠道（下） / 101
- 破局七：异地购房需控制（上） / 103
- 破局七：异地购房需控制（中） / 106
- 破局七：异地购房需控制（下） / 108

第三篇 房地产的“三角恋”

政府不花一分钱，就能把新城区的基础设施建好；而通过基础设施的完善，促成了新城区商品住宅、商业地产的崛起，并呈现现代大都市的意味，岂不是一举多得。

不应某地一出现豪宅，就一味打压，而这种打压，其实是在帮富豪们砍价。

★开发商的视角

靠政策“吃饭”的房地产商 / 113

背靠大树好乘凉 / 115

潮水退了，才知道谁在裸泳 / 118

做政府想做的事（上） / 120

做政府想做的事（下） / 122

“中国式”送礼（上） / 125

“中国式”送礼（下） / 127

★政府的视角

政府是个大开发商 / 130

房地产是个好“东东”（上） / 132

房地产是个好“东东”（下） / 135

纠结的地方政府（上） / 138

纠结的地方政府（下） / 140

盘点地方政府与房地产的那点“暧昧”（上） / 143

盘点地方政府与房地产的那点“暧昧”（下） / 145

★购房人视角

帮穷人说话，为富人砍价（上） / 148

帮穷人说话，为富人砍价（下） / 150

“挤公车效应” / 152

上有政策，下有对策 / 154

第四篇 房地产的角色

如果说城镇住房制度改革是中国经济得以持续快速发展的“润滑剂”的话，农村土地制度改革，也必将成为我国下一阶段经济快速发展的推动力。

房地产，它给予经济运作者是一把锋利的“双刃剑”。是大展宏图的利器，还是自掘坟墓的镐锹，全看施政者“乾坤大挪移”的功夫了。

★房地产的地位

房地产支柱产业地位难以撼动（上） / 159

房地产支柱产业地位难以撼动（下） / 162

“鬼城”与消失的村庄（上） / 165

“鬼城”与消失的村庄（下） / 167

再来次土改（上） / 170

再来次土改（下） / 172

成也萧何，败也萧何（上） / 174

成也萧何，败也萧何（下） / 176

★饱受争议的开发商

富可敌国的开发商（上） / 180

富可敌国的开发商（下） / 182

富贵是逼出来的 / 186

开发商素描 / 188

就那点本事的开发商 / 196

角色“张扬”的开发商 / 199

“弱势”开发商 / 214

缺“道德血液”的开发商 / 216

第五篇 题外话

在人人发言的今天，需要决策者兼听兼信的智慧，需要执行者坚毅前行的自信，需要听者冷静的理性思考，也需要个别发言人放下“舍我其谁”的狂妄。

可偏偏是，当房价遇到了语不惊人死不休的专家学者，再加上“无风也起浪”的媒体，房价的话题却变得娱乐化了。

★房地产的“奇谈高论”

“不赚钱的商人是道德的” / 221

“×××推高房价”的论调 / 223

“胸罩那么大一点，按平米算，比房子贵多了” / 226

“房地产泡沫”之说 / 228

“只为富人盖房”的任氏语录 / 231

“反对房地产复兴就是反人类” / 234

“买房炒房人才是爱国者” / 237

★往昔散论

房地产咋成娱乐界了？ / 241

“房叔”不倒，房价难降 / 243

“卖房征20%的所得税”能抑制房价的上涨吗 / 245

背“黑锅”的住建部 / 246

房价上涨的经济基础在哪 / 248

房价辨析——今日房价与25年前房价之比较 / 249

房屋增值掌握在你手中 / 255
物业管理：先有鸡还是先有蛋 / 257
物管新思维：增值服务赢业主心 / 259
保障房与房价的赛跑 / 260
品牌的效应 / 262
房价——中央与地方的博弈 / 263
是什么蒙住了房地产的“双眼” / 264
居住改变了江西 / 267
不是面积问题 / 268
无理由退房，冬天里的一把火 / 269
参考资料 / 271
后记 / 274

第一篇 房地产调控政策反思

正如诺贝尔经济学奖得主保罗·萨缪尔森所言：“物品总是稀缺的。社会永远不能满足每个人的愿望。”房地产亦如此。

房地产调控政策就好比是“药”，房地产的“健康”出了问题，政府才会施以“药”救。在药疗的过程中，只要病情没有持续恶化，就说明药还是起到了作用的。

房地产的两个日子 / 15

成长与调控，房地产的一对欢喜冤家 / 17

耐人寻味的高房价 / 19

房价上涨的动力在哪 / 21

房地产调控的真实目的 / 24

房地产调控效果如何评价 / 26

历年房地产调控手段梳理 / 28

★房地产调控手段评述

（一）责任制能解决房地产调控问题吗 / 30

（二）保障性住房对稳定房地产市场的作用 / 32

（三）保障性住房建设“冰水两重天” / 34

（四）全国“一刀切”的房地产调控政策 / 36

(五) 税收能降低房价吗 / 38

(六) 土地政策是推高房价的“罪魁祸首”？ / 40

(七) 没早点买房是全国人民都后悔的一件事 / 42

(八) 调控房地产有银行就够了 / 44

(九) 舆论该怎样正确引导 / 46

(十) 限购，无奈的选择？ / 49

(十一) 看上去很“美”的房地产信息系统 / 51

房地产市场中让人纠结的形形色色的需求 / 53

房地产，又一种“吉芬物品”？ / 55

价格管制会给房地产带来什么 / 57

第二篇 房地产迷局与破局

一边想要房地产健康持久发展，一边还保留原有的土地制度；一边想要遏制房价快速增长，一边不断强化土地的招拍挂，致使“地王”不断涌现；其悖论本身就说明房地产的健康持久发展将是一个长远的难题。

“踩刹车”没错，但却把“油门”当刹车用，房地产的发展不但没降速，倒是把价格“提速”了。

迷局一：房地产的健康发展与土地制度 / 63

迷局二：稳定房价与房地产税负 / 65

迷局三：增加普通商品住房供应与提高人民群众居住水平 / 67

迷局四：抑制房价快速增长与收入倍增预期 / 70

迷局五：房地产的健康发展与不可逆的城镇化进程 / 72

迷局六：房地产的使用价值与投资价值 / 75

迷局七：中央政府的“宏观”与地方政府的微观 / 77

迷局八：买房住还是租房住，这是一个问题 / 79

破局一：失去监管的住房租赁市场（上） / 81

破局一：失去监管的住房租赁市场（下） / 83

- 破局二：完善租赁市场是“租房住”的保障 / 85
- 破局三：房地产税制改革 / 88
- 破局四：“北上广感冒”不应“全国吃药” / 90
- 破局五：信贷才是楼市调控的“胜负手”（上） / 92
- 破局五：信贷才是楼市调控的“胜负手”（下） / 95
- 破局六：广开房地产投资渠道（上） / 97
- 破局六：广开房地产投资渠道（下） / 101
- 破局七：异地购房需控制（上） / 103
- 破局七：异地购房需控制（中） / 106
- 破局七：异地购房需控制（下） / 108

第三篇 房地产的“三角恋”

政府不花一分钱，就能把新城区的基础设施建好；而通过基础设施的完善，促成了新城区商品住宅、商业地产的崛起，并呈现现代大都市的意味，岂不是一举多得。

不应某地一出现豪宅，就一味打压，而这种打压，其实是在帮富豪们砍价。

★开发商的视角

靠政策“吃饭”的房地产商 / 113

背靠大树好乘凉 / 115

潮水退了，才知道谁在裸泳 / 118

做政府想做的事（上） / 120

做政府想做的事（下） / 122

“中国式”送礼（上） / 125

“中国式”送礼（下） / 127

★政府的视角

政府是个大开发商 / 130

房地产是个好“东东”（上） / 132

房地产是个好“东东”（下） / 135

纠结的地方政府（上） / 138

纠结的地方政府（下） / 140

盘点地方政府与房地产的那点“暧昧”（上） / 143

盘点地方政府与房地产的那点“暧昧”（下） / 145

★购房人视角

帮穷人说话，为富人砍价（上） / 148

帮穷人说话，为富人砍价（下） / 150

“挤公车效应” / 152

上有政策，下有对策 / 154

第四篇 房地产的角色

如果说城镇住房制度改革是中国经济得以持续快速发展的“润滑剂”的话，农村土地制度改革，也必将成为我国下一阶段经济快速发展的推动力。

房地产，它给予经济运作者是一把锋利的“双刃剑”。是大展宏图的利器，还是自掘坟墓的镐锹，全看施政者“乾坤大挪移”的功夫了。

★房地产的地位

房地产支柱产业地位难以撼动（上） / 159

房地产支柱产业地位难以撼动（下） / 162

“鬼城”与消失的村庄（上） / 165

“鬼城”与消失的村庄（下） / 167

再来次土改（上） / 170

再来次土改（下） / 172

成也萧何，败也萧何（上） / 174

成也萧何，败也萧何（下） / 176

★饱受争议的开发商

富可敌国的开发商（上） / 180

富可敌国的开发商（下） / 182

富贵是逼出来的 / 186

开发商素描 / 188

就那点本事的开发商 / 196

角色“张扬”的开发商 / 199

“弱势”开发商 / 214

缺“道德血液”的开发商 / 216

第五篇 题外话

在人人发言的今天，需要决策者兼听兼信的智慧，需要执行者坚毅前行的自信，需要听者冷静的理性思考，也需要个别发言人放下“舍我其谁”的狂妄。

可偏偏是，当房价遇到了语不惊人死不休的专家学者，再加上“无风也起浪”的媒体，房价的话题却变得娱乐化了。

★房地产的“奇谈高论”

“不赚钱的商人是道德的” / 221

“×××推高房价”的论调 / 223

“胸罩那么大一点，按平米算，比房子贵多了” / 226

“房地产泡沫”之说 / 228

“只为富人盖房”的任氏语录 / 231

“反对房地产复兴就是反人类” / 234

“买房炒房人才是爱国者” / 237

★往昔散论

房地产咋成娱乐界了？ / 241

“房叔”不倒，房价难降 / 243

“卖房征20%的所得税”能抑制房价的上涨吗 / 245

背“黑锅”的住建部 / 246

房价上涨的经济基础在哪 / 248

房价辨析——今日房价与25年前房价之比较 / 249

房屋增值掌握在你手中 / 255
物业管理：先有鸡还是先有蛋 / 257
物管新思维：增值服务赢业主心 / 259
保障房与房价的赛跑 / 260
品牌的效应 / 262
房价——中央与地方的博弈 / 263
是什么蒙住了房地产的“双眼” / 264
居住改变了江西 / 267
不是面积问题 / 268
无理由退房，冬天里的一把火 / 269
参考资料 / 271
后记 / 274

自序

房地产是一个产业，也是一门学问，这个说法没人会怀疑。一般认为，这门学问由房地产金融、房地产投资、房地产开发、房地产估价、房地产经纪、物业管理等专业组成，是众多专业的集合体。但在这里，笔者要说房地产调控也是这个专业集合体里的一个组成部分的话，恐怕没有多少人会相信。

中国大陆自1998年真正有房地产市场以来，房地产调控就与房地产的发展相伴相随。每一次房地产调控政策的出台，都引来人们高度关注。不过，令人遗憾的是，人们往往只关注调控政策的实施效果，而评价效果则只是情绪性地、预设性地、简单地以房价这个尺度来评判。如此，众所周知，房地产调控就被人们调侃为“空调”。更不可思议的是，决策者有时也被舆论所左右，迎合出台让公众有更高期待的调控政策，一轮接着一轮。

理论来自实践。一项专业理论的形成来自纷繁且复杂的现实当中。尽管人们只是只言片语或断章取义或为我所用地理解着房地产调控政策，但这十几年房地产调控政策的出台与实践无疑却为这一理论的形成提供了有待加工整理的“原材料”。调控目的及评价、调控手段及实