

纵议院
Let's Talk

看各界专家齐聚凤凰博报纵议院，畅谈中国新格局！

凤凰博报 出品

纵
议
院
之

中国格局

茅于軾	袁伟时	樊 纲	张 军	滕 泰	石述思	杨佩昌	童大焕	杨恒均
胡锡进	邱震海	徐立凡	王志安	章 文	陈宝存	曹保印	汪永晨	王圣瑞
翟振明	曾德雄	肖 斌	李公明	蔡 霞	吴稼祥	王占阳	周孝正	胡基斗

人民东方出版传媒
东方出版社

纵议院



中国格局

凤凰
博报
出品

出品人：刘 爽

策 划：王 冲

主 编：李志题

编 导：赵雅楠

主持人：邵文婷

编 辑：王媛媛 高雪松 吴晶晶

张春霞 夏 添 王海燕

人民东方出版传媒

 东方出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

纵议院之中国格局 / 凤凰博报 编. —北京: 东方出版社, 2014. 6
ISBN 978-7-5060-7597-8

I. ①纵… II. ①凤… III. ①时事评论—中国—文集 IV. ①D609.9-53

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2014) 第 145392 号

纵议院之中国格局

(ZONGYIYUAN ZHI ZHONGGUO GEJU)

编 者: 凤凰博报

责任编辑: 付云阳 李 烨

出 版: 东方出版社

发 行: 人民东方出版传媒有限公司

地 址: 北京市东城区朝阳门内大街 166 号

邮政编码: 100706

印 刷: 北京市大兴县新魏印刷厂

版 次: 2014 年 9 月第 1 版

印 次: 2014 年 9 月第 1 次印刷

印 数: 1—7000 册

开 本: 710 毫米×1000 毫米 1/16

印 张: 16.5

字 数: 233 千字

书 号: ISBN 978-7-5060-7597-8

定 价: 39.00 元

发行电话: (010) 64258117 64258115 64258112

版权所有, 违者必究 本书观点并不代表本社立场
如有印装质量问题, 请拨打电话: (010) 64258029

序 言

这是一个变化转折的时代。

放眼世界，美国不再一家独大，但还没有任何力量可以取代美国的领导地位。霸权的衰落往往需要数十年甚至上百年的时间，在此期间是国际社会各种力量的博弈。中国的崛起毫无疑问地改变着世界版图。作为后发国家，如何避免“修昔底德陷阱”，以和平手段崛起于世界民族之林，对于这个古老而又年轻的国家而言，机遇和挑战并存。这，需要战略高度的思考。

这是一个变幻莫测的时代。

西方曾经席卷世界，从荷兰的“海上马车夫”到“日不落帝国”，再到美利坚帝国成为超级大国，带给人类的不止是民主、法治、自由，不止是电脑、飞机、大炮，也有战争、殖民和死亡。大清王朝喊出“中学为体，西学为用”的口号，不完全的现代化在甲午战争中遭遇沉重打击。民国的沉沉浮浮让共和的实验踉踉跄跄。而今，在财富有史以来最为丰富的今天，中国如何与西方相处，如何走出符合国情、符合世界潮流的道路，需要深刻睿智的思考。

这是一个危机四伏的时代。

在西亚，突尼斯小贩点燃的阿拉伯世界的革命之火，依旧在蔓延，整个中东进入了重组，领土之争、种族冲突、教派矛盾纷至沓来，中东大有变成巴尔干之势。在东亚，中国南海、钓鱼岛纷争不断，朝鲜半岛不时曝出紧张气氛，成了大国角逐的主战场，牵一发而动全身。对此复杂局面，需要冷静客观的

思考。

中国国内，也面临着复杂局面。

习近平总书记领导的新一届政府，锐意进取，表现不俗。国安委、深改组的成立也标志着对内对外政策有更多的战略性、前瞻性和连贯性。

对外，如何平衡中美俄关系，如何在钓鱼岛争端中和日本斗争，如何应对朝鲜半岛局势，如何在中国南海解决与越南、菲律宾的争端，都需要手段和策略。

对内，司法公正亟待解决，房价飙涨需要治理，老有所养需要落实，学生毕业需要安置……问题的积累不是一朝一夕，也断难顷刻间解决所有问题。如何在复杂的乱麻中抓住关键点，剥茧抽丝般化险为夷，需要高屋建瓴的判断加精细的操作。

这些，就是凤凰“纵议院”所关注的。“议国事、知天下”就是我们的宗旨和追求。

“纵议院”就是在复杂的国内、国际格局下，秉承凤凰网“中华情怀、全球视野、包容开放、进步力量”的价值追求，于2013年初创立的栏目。一出生便风华正茂，所请嘉宾均为高端人士，既有海内外高官，也有体制内外的学者。不求面面俱到，只求实话实说。

从第一期谈大部制改革起，纵议院以每月三期、逢八推出的节奏，打造了互联网上独一无二的时政访谈节目。访谈秉承理性、建设性的原则，不八卦、不媚俗，不吹捧、不谩骂，请各领域专家学者坐而论道，以理服人。

这套“纵议院”系列丛书，就是选取精华节目，精心编撰而成。它是名家智慧的结晶，也是凤凰网为国家发展建言献策的产物，我相信读者朋友们会喜欢这套书，也会从中受益。

是为序！

凤凰网总编辑 邹明

目 录

第一篇 民 生

中国房价只涨不跌？

——童大煊、陈宝存全面解读中国房价走势 / 003

老有所依养老金

——茅于軾、曹保印养老金双轨制 / 016

百姓用水危机重重

——汪永晨、王圣瑞谈水污染与用水安全 / 027

樊纲：经济人生

——破解收入差距与经济转型迷局 / 042

第二篇 改 革

改革是最大共识

——滕泰、石述思纵议十八届三中全会 / 075

解析“李克强经济学”

——张军、徐立凡谈经济改革新局面 / 100

中国改革再出发

——解读三中全会新精神 / 125

改革的未竟之路

——纵议院走近中山大学 / 146

第三篇 教 育

迎战毕业“拼爹”赛

——周孝正、石述思剖析世上最难毕业季 / 159

中国人的理性与公共舆论

——邱震海、胡锡进辩论网络谣言、自由等话题 / 177

今天我们该如何爱国

——章文、王志安谈爱国教育与爱国方式 / 218

移民潮再袭中国

——胡星斗、杨佩昌盘点中国精英出走原因 / 237

第一篇
民 生

中国房价只涨不跌？

——童大焕、陈宝存全面解读中国房价走势

嘉宾简介：

童大焕，东方早报评论专栏作者、曾任《中国青年报》青年话题主任编辑。著有《俯仰天地间》、《江湖上的中国》、《冰封的火焰》、《中国钥匙》等书。

陈宝存，亚太城市发展研究会房地产分会会长，全国房地产经理人联盟副秘书长，全国工商联房地产商会理事、全经联首批地产研究员，全国地产知名专家和评论人。

专题地址：<http://blog.ifeng.com/zhuant/ fangjia2013/>

要点

Talk1：我认为“国五条”不会很长时间执行下去，如果能执行也是虎头蛇尾，所以，不管是一手房还是二手房，整体上升的趋势是不变的。

Talk2：房产税只要落实，就是房价暴涨的开始，你就这一个靴子带那悬着，你可以吓唬人，结果你落地了，落地房价就会继续暴涨。

Talk3：我们今天一直没有去思考城镇化的规律到底是什么，一直想用抑制去做一些事情，我认为这是不太可以的，我甚至不太赞同城镇化的提法。

Talk4：新一代农民本身就没有想过要回村，所以他们有人问，都下不了田了怎么办？我说，新一代农民要回去种田的有多少？这一部分人不是你政策说城镇化，而是市场决定他的城镇化一定要开始。

陈宝存：“国五条”促涨房价，买卖双方积极交易

凤凰博报：“国五条”的出台其实是为了对房地产市场调控，但是自从消息传出之后，不仅促使二手房的交易数量，更有一段时间使二手房的房价也呈上涨的趋势。“国五条”出台后，房价的走势究竟会如何发展？

“国五条”的出台其实是为了遏制房价，但是实际上是促成了房价的上涨，对于这样的判断，两位老师认可吗？

陈宝存：很奇怪，咱们“国五条”细则刚刚出台的时候，凤凰视频《全民相对论》节目中，嘉宾分组特别好玩，两个分组，一个是稳涨，一个是飙涨，就没有下降的分组，挺奇怪的。而且这次“国五条”一出来之后，好像似乎是媒体，还有普通的消费者，包括专家们，现在都认可是涨的趋势。

童大焕：这是一个事实，不用认可。“国五条”出台后，唯一一次大家喊

打，以前大家都是欢呼期待，期待能降房价，但是这次是个例外。事实上这也极大地促进了房价的上涨，比如，我所知道的一套房子，2012年11月份挂牌是360万元，人家还价是320万，现在是人家追着他卖，是400万，就是买方开出400万的价格。

陈宝存：有人大量出手，是因为有人大量购买，这一定是有买就有卖，只有买方对这个价格比较认可，他没有在等待房价继续下降，这样才能成交。虽然最近“国五条”细则出来，就是20%出来之后，这个涨幅可能有一定限制，因为大家都忙于成交，根本就没有注意价格的再进一步提高，但是这个市场已经显示出来，现在买卖双方都很积极。

供求关系应该起了决定性的作用，其实北京这个市场看得比较明显。而且咱们知道，二手房在四环以内的比较多，甚至主要在四环以内，像五环以外的房子，现在即便空置都不会有人去租，因为它周边的配套都不完善，这样的话，四环以内的二手房成交越来越普遍，因为主要还是考虑居住，特别是学区。实际上，北京2012年的房价涨主要是学区房带动的，二手房2012年涨了36%，像这种格局，老百姓现在越来越认可了，反正你若再不买的话，继续等待，房价可能还要更高。

凤凰博报：是不是未来新房的房价也会有上涨的趋势？

童大焕：新房是这样，我觉得短暂来说有可能，但是如果是“国五条”严格执行的话，非常严格地执行，它是支撑不了很久的。非常严格执行会导致购买力一开始会向新房转换，但是如果是把投资性住房打掉以后，我们现在的购买力，即所谓的刚需购买力是非常有限的。第二，刚需本身积累的原始资金还很少，所以不可以掉以轻心。但是我认为“国五条”不会很长时间执行下去，如果能执行也是虎头蛇尾，所以整体来看，不管是一手房还是二手房，整体上升的趋势是不变的。

陈宝存：在二手房这个领域刚需经过一段时间释放之后，可能有一段时间冷却，这是二手房，但是价格我认为也不会下去。一手房现在是有一个三年的，

就是咱们土地出让的数据，这个数据显示，在经过 2010 年的打压之后，三年的土地出让是严重下降的，2012 年好像是住宅用地计划的四成都没满足，都没有完成。所以像这种情况的话，要连续三年土地供应都在三四成、五六成这种水平，未来的房价还是要涨的。

再有年前年后（2013 年），尤其大兴、通州，包括房山，有五六块地的土地出让，再配上保障房之后，都达到了一万三到一万六，所以我们认为，像通州、大兴、房山的房价，很可能两年以后，就刚才咱们说这五块地入市之后，也就调到了两万五六到三万之间，那么我一直说的房价五年翻番就可以实现了。

童大焕：“国五条”一出台就成了人人喊打的耗子

凤凰博报：我之前也看过房，刚刚要开盘，我是在燕郊看的，之前我刚去的时候，他预测是 3 月份开盘，但是现在推到了 5 月份，然后现在的报价也比之前报给我的价位上调了 1000 块钱。这样的举动会给我们一些什么样的暗示，就是开发商这种捂盘现象？

童大焕：捂盘肯定给你一个预期，或者说也给他自己一个预期，他这个房价上涨的预测，所以他自然就把它捂住，现在包括我们通州那一带，南六环也普遍都是在捂盘。

陈宝存：我最近在讲“国五条”，还有城镇化，讲这两个专题。我倒认为“国五条”的政策，除了 20% 之外，其余的反而是救市的政策，利好楼市的政策应该是，因为有一些细节大家可能不太关注，但是我们作为搞开发的比较关注，就是包括信贷的，这一轮的信贷政策，所谓的二套房贷的首付比例，还有房贷利息的增长上调，各地没有实施细则。

但是它又锁定了一个房价上涨过快的城市，北京 2012 年的房价下降了 7.6%，就不属于房价上涨过快的；另外，符合 90/70 政策的，这种房地产开发项目要优先给予信贷的支持；还有一个就是对房价不太稳定的、供应比较过剩的地区，要有扶植的政策，就是稳定楼市的政策。

“国五条”我觉得最大一个亮点就是差别化的信贷政策。以前都是一刀切，现在是差别化，只对房价上涨过快的城市才可以，但是对房价上涨不快的，甚至是温州、鄂尔多斯这种房价竟然还下降，还有北京，对于2012年房价竟然下降的这种城市，就应该有扶植的政策才对。当然，细则到底怎么出，我是同意刚才童老师的意见，“国五条”自从产生那天开始也就是它的结束。甚至细则都不会说，如果刚才我说的那些话都成立，细则可能都是稳定楼市的政策。

童大焕：我把“国五条”形容为大山临盆，山崩地裂，轰轰烈烈很响，但是一出来是一只人人喊打的小耗子，抱头鼠窜。我记得是住建部说过，一周以内出细则，现在两周、三周了吧？细则还没出来。

陈宝存：落实房产税就意味着房价暴涨

凤凰博报：我们看潘石屹曾经也说，从第三套房开始，不管交不交易都要交房产税，而且每年都要交，这样才能控制房价。

陈宝存：我觉得最近不管是潘石屹，还是王石，还是张欣，都在胡说八道，说的都是一些根本不靠谱的话。潘石屹这种建议如果成立，包括20%，如果真的成立，大家可以把所有的结婚证都推到民政部，以后就不要再结婚了，结什么婚，实际上很简单地就给你规避了。

再有就是，我搞我拆迁，我们觉得很多房产，基本上就是你核定出了新房，但是新房又占多少比例，很多的老旧住宅可能连房主都搞不清楚到底是谁，现在这种情况并不是，大家都说多少个城市联网，多少个城市联网也解决不了原来老的住房的那些问题，你说老的不收吗？

我原来有一个说法，只要落实房产税，就是房价暴涨的开始，你就这一个靴子带那悬着，你可以吓唬人，结果你落地了，落地房价就会继续暴涨，因为房价的涨幅跟供需有很大的关系，但是也与成本的高速上涨有关系，否则，只要说房价的涨幅跟不上成本，我就未必非得拿地，我就未必非得开发。

凤凰博报：一个朋友，家是辽宁的，他们家房子三年前就已经签署了拆迁

合同，房子已经迁了，但是三年后，到现在为止，这块地还没有起建，是否已经卖出去还不知道。如果说他赔给你的这个房子和原有房子的平方米数不一样，是不是要补一个差价？

陈宝存：东北，就包括辽宁、黑龙江、吉林，这是在全国属于补偿标准最低的地区，你看刚才我说的，我们家，时任的开发公司给我们，名义上是地方政府给我 544 平方米，我是完全免费的。黑龙江呢？还得花 2000 块钱/平方米买回来，这就是剥夺老百姓。

我这个 544 平方米是完全最低的，包括物业费都是免的，契税都是免的，就是全免，而且我是一分钱不用花，但是你们东北的拆迁，拆完了给你补充的面积，你还得花钱去买，成本价，这是骗老百姓的。

童大焕：这个问题我也要说几句。一个是咱们任何试图通过限制需求，不管是二手房的交易税提高，还是房产的持有税提高，就是物业费提高，都不能解决问题，而只能加剧供需矛盾。

在房地产领域特别要注意到一个问题，不谋全局者，不足以谋房地产这一域。你必须懂得中国经济的基本逻辑，必须懂得中国城镇化的基本逻辑，再来谈房地产。我们现在，王石也好，潘石屹也好，我们的调控政策也好，都是不知道这个逻辑的。这个逻辑是什么？最大的逻辑是人口在剧烈变动，如果要限制房价很简单，任何人回到计划经济时代，任何人出门必须公社开条子，否则不能出门，不能出去打工，讨饭都不可以，中国的房价全部降下来，所有的房价降到农村价格，一夜之间就可以。然而这是我们需要的吗？显然不是。如果在限制需求的情况下再来说增加供应，可能吗？在市场经济下，肯定是根据需求来供给是不是？开发商不会是傻瓜，这个房子卖不出去，你限购，不让人家买，他怎么会去跟你买地？这么简单的道理，这就是市场最基本的逻辑。

陈宝存：任志强鼓吹土地私有化是不懂土地

凤凰博报：我们看地产界的大亨任志强，在 2012 年曾经发过一个微博，他

这样说，土地私有将会成为改革的最大红利。

陈宝存：不会。他不懂土地，可以说，任志强，包括许小年，包括茅于軾，他们都在支持土地私有化，但是我相信，土地私有化那一天，土地价格征收标准要大幅度增长，甚至根本就征不了地，房价怎么可能下降？而且，即使土地私有，但所有这些一定要在城市规划的范围之内，而不是说漫山遍野去盖房，一定不是这样。

童大煊：这个我倒是持有不同意见，他说的不是土地私有会导致房价下降，他说的是土地私有是改革的最大红利，这是我赞同的。我认为土地私有是第一大红利，然后城镇化是第二大红利。我的逻辑是什么呢？土地私有不会导致房价下降，因为一是有规划在那边；第二，我们始终说人聚财聚，人散财散。另外，土地私有其实大范围地改变了我们的收入分配格局，这是最大的分配收入结构调整。

我们今天的农民在征地的过程中，得到的土地价格不到2%，但是如果是土地私有，他可以拿到50%，这个收入分配发生了巨大的调整。我们今天的土地价格为什么高？因为有很大一部分补贴了政府的招商引资，招商引资这块地也是跟农民征过来的，征过来以后，要通过开发商的价格补贴这一块，招商引资甚至是倒贴的，土地是倒贴给企业的。

如果土地私有后，政府招商引资的基本工具没有了，回到市场本身，我们今天的制造业大量过剩，这个局面就可以改变，但是结构发生了调整，政府可以从哪里得到收入呢？我收土地交易税，我收50%甚至70%的土地交易税，农民还是多得了，房价上涨没关系，我购买力上去不就行了嘛！现在的问题是，在招商引资过程中，我说一定导致腐败，两极分化，因为少数人控制这个资源，一定把财富集中在极少数人的手里去了。

这就是我们今天的经济逻辑，如果是土地这一块改变，它最基本的工具发生了根本的改变，这是我一直强调的，老百姓的收入追房价，而不是说房价你停下来，等我老百姓收入追上你。我们现在的结构不改变，老百姓的收入永远

上不去，而且如果房价下来了，整个中国经济就停滞了，地方也不行了，就崩盘了。

陈宝存：政府超发纸币是对民间财富的洗劫

凤凰博报：现在也有专家认为，货币超发也是房价上涨的原因。

童大焕：这是毫无疑问的，有一个数字是，比如说我们每年物价上涨 6%，今天的 1000 万，30 年以后是价值 156 万；如果是 8%，今天的 1000 万，30 年以后是 80 万。这么恐怖的一个数字，大家想一想，因为每年都这样翻的。

我们今天的货币超发，就是我刚才说的，政府投资和投资性政府一定会导致货币超发，我这个债到时候还不了，地方债是不打算还的，我地方官员任期就那么几年，也可能三年，也可能五年，五年是正常任期，但是很多时候两三年就走了，我肯定在任期范围内把我的 GDP 做到最大，把我的政绩做到最大，让我这个地方经济增长很高。

在这个增长很高的过程中，个人收入也好，什么东西都好，灰色收入我们不用说了，自然也是很高的，不管是红色的收入还是黑色的收入都很高，每个人拼命地借钱，当然现在好像中央已经禁止地方政府以土地做抵押去贷款了，但是过去留下的这么多债务，它是不打算还的，最后由中央来还。

怎么还？政府是不创造财富的，大家知道这一点。一个是多收税，另一个是货币超发，印钞票，银行的账还要做在那边，不然银行怎么办？这是一个必然的结果。再如高铁，高铁是要修的，但是有目的的，只要北京到广州这么沿线修过去，北京到广州，有一条也许就够了，可是修 10 条，高铁本来 1 公里可能 5000 万够的，但是它 1.5 亿的造价，中间大量的腐败成本由谁来买单？最后都会体现为货币超发，这是一定的。

所以我们必须叫停，让市场的手自己去工作，这样我们才有可能真正改变这种收入分配结构，大家才不会有怨言，其实到那时候，房价即便 10 万一平方米又有什么关系？我一个月收入 5 万，怕什么呢？对不对？没有关系。关键是