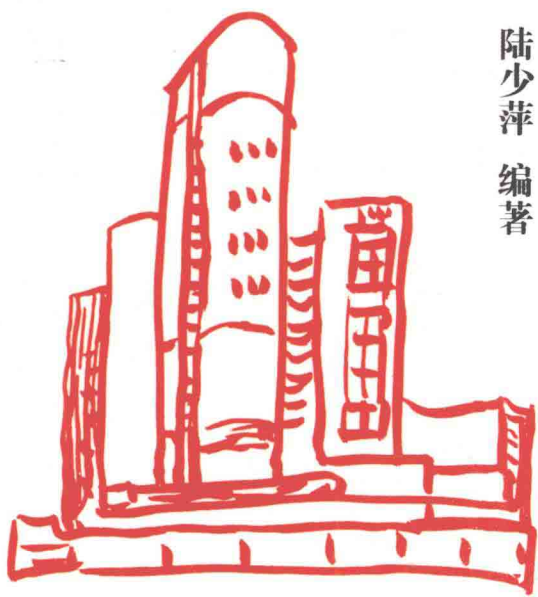


中国说书

CHUANSHUOZHONG DE FANGZI

房子

陆少萍 编著



揭秘有房者的烦恼，探寻无房者的快乐。  
掀开中国房价持续攀升、居高不下的层层面纱。

**有房者必看**——商量怎么“保住”住房

**决策者参考**——探讨如何三倍“扩大”保障房惠及面；  
住房公积金千载难逢的发展机遇



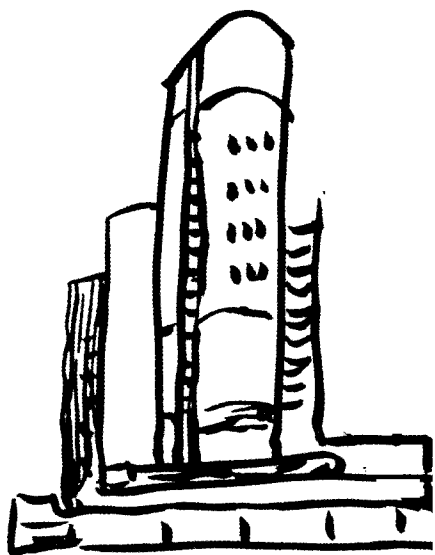
经济科学出版社  
Economic Science Press

傳說中的

CHUANSHUOZHONG DE FANGZI

房子

陆少萍 编著



经济科学出版社  
Economic Science Press

责任编辑：段 钢  
责任校对：徐领柱  
版式设计：齐 杰  
技术编辑：邱 天

### 图书在版编目 (CIP) 数据

传说中的房子 / 陆少萍编著. —北京: 经济科学出版社, 2011. 5

ISBN 978 - 7 - 5141 - 0647 - 3

I. ①传… II. ①陆… 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 (2011) 第 076891 号

### 传说中的房子

陆少萍 编著

经济科学出版社出版、发行 新华书店经销

社址: 北京市海淀区阜成路甲 28 号 邮编: 100142

总编部电话: 88191217 发行部电话: 88191540

网址: [www. esp. com. cn](http://www.esp.com.cn)

电子邮件: [esp@esp. com. cn](mailto:esp@esp.com.cn)

欣舒印刷厂印装

710 × 1000 16 开 14 印张 200000 字

2011 年 5 月第 1 版 2011 年 5 月第 1 次印刷

印数: 0001 - 5000 册

ISBN 978 - 7 - 5141 - 0647 - 3 定价: 26. 00 元

(图书出现印装问题, 本社负责调换)

(版权所有 翻印必究)

## 前 言

报纸杂志、电视台、网络有关“房子”的新闻报道、政策信息连篇累牍、浩如烟海，如何去伪存真，读出有益的信息呢？这是一本专门为无房者、有房者编写的好书，而财政、金融、房地产、住房公积金、保障房的决策者和从业人员从书中所受启迪也毫不逊色。无房者包括低收入家庭，更包括初入社会的大中专和高职（中）毕业生，也包括民营（中小）企业员工、个体工商户和自由职业者，还有进城务工的青年。许多有房者尤其是拥有多套房子的人，或轻或重地背负着贷款（债务）的包袱。本书追求的住房体系是多方共赢的格局！

揭开地王、强拆、排号、房票、骗贷、假按揭、抢购住房、骗购（买卖）保障房等种种房地产乱象的面纱，让拉动房价攀升的一只只黑手暴露在阳光之下。房子不过是饕餮吸食黎民百姓血汗的麦管。

拆迁是有房者随时可能面临的困扰。房价持续上涨，购置了多套房产的人也不能自鸣得意，暴涨的房价会暴跌。有房者面临如何保住房产的抉择。

怎样才能“安居乐业”呢？适逢房地产发展的特殊时期，暂时租房或比购房居住更快乐。聪明的租房者会编织一个更美好的住房梦。最佳的购房时机一般不会是在我们手上有钱的时候，也不会是在我们需要住房的时候，更不会是在我们意欲赚钱的时候。

住房保障的现行模式，早已让保障房沦为了某些人的牟利工具。“满足居住，遏制投资”的“中国模式”可以三倍扩大保障房建设规模，彻底卸下政府住房保障的包袱。公租房建设的主力军——住房公积

金将迎来难得的发展机遇。

今天，贷款买房在国内早已经成为主流，成千上万的普通百姓圆了住房梦，或投资房地产赚得盆满钵满。十五年前，当拙作《拓展消费信贷，培育新的经济增长点》完稿后，笔者踌躇难决于是否公开发表，因为其中心思想是倡导以分期付款的方式按揭购房，解决普通家庭的住房问题。

明天，永远是希望所在，在按揭购房普遍流行，尤其是城镇居民自有住房率达到80%之际，愿本书的思想可以帮助更多的普通百姓圆住房梦，帮助更多的房地产投资者大赚特赚。

另辟蹊径，探讨在不增加国家住房保障支出的基础上，如何将保障房建设规模扩大三倍，惠及更多的黎民百姓，是本书的一大特色。探讨在房价大幅攀升周期，怎样“保住”住房又如何“圆”住房梦，是本书的另一特色。当然，“中国模式”欲早日成为现实，需要一批又一批的人奔走呼号。

# 目 录

<b>第 1 章</b>	<b>中国房地产行业健康吗?.....</b>	<b>1</b>
1.1	“地王”频现,“卖地”收入再创新高.....	4
1.2	房价持续攀升.....	6
1.3	拆迁风暴席卷中华大地.....	7
1.4	房地产调控:知难而上.....	8
1.5	中国经济步入“通胀”周期.....	10
1.6	“对症下药”.....	11
<b>第 2 章</b>	<b>中国跨入购房时代.....</b>	<b>13</b>
2.1	福利分房.....	15
2.2	集资建房.....	16
2.3	“祸”起房地产.....	18
<b>第 3 章</b>	<b>谁在建房?.....</b>	<b>25</b>
3.1	单位在建房.....	27
3.2	房地产开发公司在建商品房.....	29
3.3	住房公积金也在建商品房.....	33
3.4	谁在建保障房?.....	33
3.5	保险公司在行动.....	37
3.6	农民工.....	39
3.7	“土地财政”危害深远.....	40
3.8	房子的税负和收费.....	45

<b>第 4 章 谁在买房?</b> .....	49
4.1 购房众生相.....	52
4.2 房地产投资与投机.....	59
4.3 冒名贷款购房.....	64
4.4 贪官有多少房子?.....	72
4.5 保障房买卖.....	73
<b>第 5 章 谁在出租住房?</b> .....	79
5.1 哪里有房出租?.....	81
5.2 建造“新房”出租.....	83
5.3 一个笑话.....	87
<b>第 6 章 谁在租房?</b> .....	89
6.1 民企员工.....	92
6.2 新参加工作.....	94
6.3 普通家庭.....	97
6.4 农民工.....	100
6.5 创业期的企业.....	102
6.6 国外的公租房.....	103
<b>第 7 章 有房者的烦恼</b> .....	107
7.1 你是不是“房奴”?.....	109
7.2 房价下跌之忧.....	111
7.3 房产税渐行渐近.....	114
7.4 拆迁之痛.....	116
7.5 “鬼城”.....	124
<b>第 8 章 无房者的快乐</b>	
——你不是居无定所的.....	127
8.1 “没房也嫁你!”.....	130

8.2	没有还贷还债重负.....	133
8.3	你有更丰厚的投资回报.....	134
8.4	拓展职场.....	136
8.5	把握易地发展良机.....	137
8.6	分享“阿里巴巴”.....	138
<b>第 9 章</b>	<b>“居者有其屋”</b>	
	——美丽的中国模式：大兴公租房.....	141
9.1	公积金的愿景与现实.....	143
9.2	保障房的“功与过”.....	145
9.3	善用各类资金建设公租房.....	148
9.4	中国模式.....	152
9.5	企业主盖楼免费让职工住.....	158
9.6	重庆模式.....	159
<b>第 10 章</b>	<b>购房须谨慎.....</b>	<b>161</b>
10.1	中国目前的房价到底多么贵?.....	163
10.2	政策调控，房价或者会下跌.....	167
10.3	保障房建设在加速.....	175
10.4	忌购商业中心、旅游胜地.....	178
10.5	“质量就是生命”.....	181
10.6	炒房有风险.....	183
10.7	应禁止保障房交易.....	189
<b>第 11 章</b>	<b>租房须知.....</b>	<b>193</b>
11.1	“取之于民，用之于民”.....	196
11.2	租房宜长租.....	197
11.3	与人合租分摊租金.....	198
11.4	领取公积金支付房租.....	198
11.5	新房不宜租.....	199



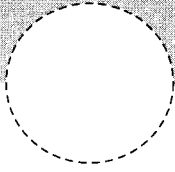
11.6 加强对房屋租赁市场的管理.....	200
11.7 希望寄予“中国模式”.....	201
<b>附录 拓展消费信贷，培育新的经济增长点.....</b>	<b>207</b>
<b>参考文献.....</b>	<b>214</b>
<b>后记.....</b>	<b>217</b>

CHUAN SHUO ZHONG  
DE FANG ZI

第**1**章

中国房地产行业  
健康吗？





城镇居民的自有住房率 80%！

人均居住房面积 33 平方米！

国务院总理温家宝于 2010 年年末通过中央人民广播电台的电波，向全中国、全世界说出的这两个数字，充分证明中国人的住房状况早已今非昔比。<sup>①</sup> 数据是枯燥的，却是最有说服力的。80% 是一个相当高的比例（美国住房自有率为 68.3%）；人均 33 平方米是一个相当宽裕的住房面积。令人欢欣鼓舞！要知道，1978 年我国城镇人均住房建筑面积只有 6.7 平方米，1998 年只有 15 平方米。<sup>②</sup>

然而，一个不争的事实是，国内房价持续攀升，居高不下。又有某政府官员表示：

“公安对拆迁户要当敌对势力办！”

“没有强拆就没有新中国！”

房地产商更是语出惊人：“做房地产就好像印钞票！”

再看一组宏观数据。2010 年全国土地出让金收入 2.7 万亿元。全年保障房销售量按 300 万套估算，销售收入超过 1 万亿元。全年销售新商品房 5.3 万亿元，按 17% 估算，购房者缴纳税款额 9000 亿元。仅仅是三者相加，就是 4.6 万亿元，与 2010 年全国财政收入 8.1 万亿元相比，比重高达 56.79%！

同时，银行流向房地产业的资金数目不小。据央行和国家统计局的数据显示，2010 年信贷总额接近 8 万亿元，开发商资金构成中，国内贷款 12540 亿元，个人按揭贷款 9211 亿元。这意味着 2010 年新增贷款中用于房地产业的信贷资金高达 2.17 万亿元，在 2010 年新增贷款中超

---

① 张静·温家宝：有信心让房价回到合理价位 [N]. 新京报，2010-12-27.

② 改革开放 30 年我国城市社会经济建设发展成绩显著·统计局网站.

过了1/4。

另据央行初步统计，2010年全年，主要金融机构及农村合作金融机构和城市信用社房地产人民币贷款新增2.02万亿元，年末余额同比增长27.5%。个人购房贷款新增1.40万亿元，年末余额同比增长29.4%。

数目不小的银行贷款加上巨额的企业自有资金，构成了庞大的国内房地产开发投资规模。按国家统计局公布的数据，2010年全国房地产开发投资48267亿元，比2009年增长33.2%。其中，商品住宅投资34038亿元，增长32.9%，占房地产开发投资的比重为70.5%。

中国房地产行业在“发高烧”。中国经济会允许房地产业继续这样发展吗？

## 1.1

### “地王”频现，“卖地”收入再创新高

人们曾经认为，2009年中国土地市场十分火爆，媒体甚至称之为“地王”年。但与2010年相比，不过是“小巫见大巫”：土地拍卖成交总价款2.7万亿元，比2009年增加70.4%。2009年只是1.59亿元，同比才增长63.4%。

2010年全国土地供应总量达到42.82万公顷，同比增长34.2%，其中出让土地25.7万公顷，同比增长23.08%。2009年土地供应总量31.9万公顷，同比增加44.2%，出让20.88万公顷，增加38.3%。以此计算，2010年出让土地平均价格约每平方米1050元，同比涨幅23.89%。2009年是848元，同比涨幅18.5%。<sup>①</sup>

房地产业的高烧程度由此可见一斑。

#### 1.1.1 土地出让金收入占财政收入比例超过50%

在“新国十条”和“国五条”等政策调控背景下，2010年房企拿

---

<sup>①</sup> 中国社会科学院. 中国住房发展报告(2010~2011)[J]. 社会科学文献出版社, 2011: 225.

地热情依然狂热，土地交易市场异常火爆。中国房产信息集团披露的2010年土地成交金额排行榜显示，北京、上海、大连三地已进入“千亿俱乐部”，成交金额分别为1600亿元、1500亿元和1100亿元。必须注意的是，土地出让金额的大幅提高，不是由于土地出让面积的增多，而是得益土地价格的大幅上涨。

以高居土地出让收入榜首的北京为例，截至2010年12月27日，出让地块264宗，仅比2009年多出21宗，土地出让金收入已达到1576.32亿元，却超过了前两年的总和。全年合计1636.72亿元，占2010年市地方财政收入2353.9亿元的69.53%。2008年北京出让地块148宗，土地出让金502.7亿元；2009年243宗，928亿元。<sup>①</sup>

截至2010年12月16日，上海土地出让金收入达到1417亿元，占财政收入比例也超过50%。

### 1.1.2 “地王”频现

处于“史上最严厉调控”期的中国，2010年1~10月，全国房企土地购置费已达8006亿元，同比增长79.2%。岁末，一度偃旗息鼓的“地王”再露峥嵘。

11月29日，温州市土地出让单价创出新高：学院中路温州大学（原温师院操场）地块土地楼面价每平方米达3.7万元。

12月16日，广州白云新城住宅用地的拍卖现场，房企龙头之一保利两次打破广州居住用地的楼面地价纪录，最高楼面地价每平方米20605元，创造了广州地价破两万的新纪录。

12月24日，南京市土地拍卖会上，河西的两块住宅用地，一块拍出了楼面地价每平方米12789元！——此前，地处河西的“苏宁睿城”开盘价每平方米1.63万元。

杭州市，杨家牌楼地块和枝江旅游度假区地块每平方米分别以25735元和37069元成为杭州住宅和商业两个新的高价地块。令人匪夷所思的是，不足10亩的袖珍地——枝江旅游度假区地块，居然拍出了

<sup>①</sup> 记者邓瑾·政府花钱得有新办法·南方周末 [N]，2011-01-06。

每平方米 37069 元的天价，成交价是起拍价的 7 倍之多。

武汉市，底价 5.9 亿元的两个地块，成交价涨至 13.18 亿元和 10.2 亿元，均打破武汉高价地块单价纪录。

小县城也上演着土地拍卖大片。12 月 24 日，在浙江义乌，一家注册资金 1.46 亿元的公司，以 36.81 亿元竞拍成功，创下全国县级市地价最高纪录，楼面地价达每平方米 3.5 万元。

总体而言，省会城市地王楼面价每平方米超过 1 万元的城市有 8 个，其中上海 52855 元、杭州 37069 元、北京 30000 元。地王楼面价超过 5000 元的城市有 18 个。<sup>①</sup> 另外，合肥、长沙、贵阳、济南、兰州、太原、乌鲁木齐、石家庄等 8 个城市的地王楼面价低于 5000 元。

土地成本是楼房的主要成本。在相当程度上，高地价意味着高房价。地价拍这么高，怎么抑制房价过快上涨呢？

## 1.2

### 房价持续攀升

最新数据显示，北京、上海、广州、深圳等地 2010 年新建商品住宅价格普遍大涨。涨幅最大的是北京，同比大涨 42%！<sup>②</sup>

统计国内 30 家主要房企，2010 年全年销售额累计 8691 亿元，销售面积 8449 万平方米，均价同比上涨了 23.98%。

#### 1.2.1 地价拉高房价

地价是拉高房价的一个重要力量。今年的高地价，很可能预示着明年、后年的高房价。

据统计，北京市住宅楼面地价已由 2009 年每平方米 6189 元，飙升至 2010 年 8256 元。土地成本通常占房价的 1/3，以此计算，北京房价似乎难以低于每平方米 2.4 万元。浙江省温州市那块地（原温师院操场），土地价已是每平方米 3.7 万元。在这样的土地上建设住房，加上

---

① 刘德炳. 去年我国地王迭出 最高价达 35 万/平方米 [N]. 中国经济周刊, 2011 (4).

② 于梦江, 谢鹏. 北京房价年涨 42% 年薪 15 万难置业. 广州日报 [N], 2011-01-17.

税费等各种成本、利润，业内分析，楼面单价要达到每平方米七八万元。南京市河西地域，“苏宁睿城”曾以1.63万元开盘，眼下新地块的楼面地价都拍出12789元，未来新楼盘会怎么定房价呢？有人认为，河西的房价很快就会冲过2万元。

在第10章的讨论中，我们会明白并非地价高房价就贵，有的时候“面粉比面包贵”。

### 1.2.2 房价收入比持续恶化

中国社会科学院《经济蓝皮书》指出，2010年城镇居民人均可支配收入年收入约为18900元，农民工年均工资为19200元，房价收入比分别为8.76、10.06。预计85%需要购买新住宅的城镇居民家庭无力购房。

国家统计局数据显示，2010年1~11月，全国商品房销售额为4.23万亿元，同比增长17.48%。以此推算，全年商品房销售额可能达5.3万亿元，再创历史新高。

据测算，购房者支付的房款中约有17%是各种税款。按商品房销售额5.3万亿元计算，购房者缴纳税款将达到9000亿元。

——最权威的研究机构社科院说，有85%的城镇居民家庭无力购房，房地产行业偏偏交出如此骄人的销售成绩单，奇怪不奇怪？

## 1.3

### 拆迁风暴席卷中华大地

统计显示，我国城镇化率已由1978年的17.92%发展到2009年的46.59%，只用30多年时间就赶上了西方200年的城市化历程。城市化是社会发展的必然趋势，但若不循序渐进，城市化就难以健康发展，不仅损害农民利益，还会带来严重的“城市病”。<sup>①</sup>

城市化应该是农民的市民化，而不仅仅是土地的城市化。一些地方城市化仅仅是将农村土地变成城市用地，忽视了农民转变为市民的权

<sup>①</sup> 中国社会科学院·中国住房发展报告（2010~2011）[J]. 社会科学文献出版社，2011：225.



益。城市化的真正标志是进城农民有充分的就业和完全的市民权益。按中央农村工作领导小组副组长陈锡文的说法，目前统计的6亿城镇人口中，至少有2亿人并没有享受到市民的权利。

一些地方推进城市化的冲动来自于土地财政，千方百计把农民土地变为建设用地，农民“被上楼”、“被市民”，一些村庄成建制地变为城镇，违法拆迁、暴力拆迁时有发生，农民的利益受到严重损害。广受社会瞩目的宜黄“9·10”强拆自焚事件，以县委书记和县长被免职落幕。

在某些地方，不仅棚户区、危房忙于拆迁重建，一些新建成使用不过数年的居民小区、办公楼宇也以种种理由列入了拆迁计划，甚至个别在建楼宇、小区也逃脱不了拆迁的命运。

有房者不能不考虑自己的住房什么时候会拆？

是谁导演了一幕又一幕的“强拆”悲剧呢？

在拆与不拆的博弈声背后，有着一一条什么样的利益链呢？

## 1.4

### 房地产调控：知难而上

面对房价持续攀升，中央政府不能坐视不管至少有两方面的原因，一方面是不能容忍虚高的房价吞噬普通百姓的血汗钱，另一方面是不能允许房地产行业可能发生的崩溃危及稳步发展的国家经济。

#### 1.4.1 史上最严厉的房地产调控年

2009年12月我国揭开新一轮房地产调控大幕，2010年4月“国十条”出台，9月底再次加码。短短的10个月之内，中央政府三度出手调控楼市，力度之大实属罕见，彰显抑制房价的决心。有人统计发现，2010年进行了大大小小30多次有关房地产业的调控，严厉程度史上罕见。<sup>①</sup>

<sup>①</sup> 中国社会科学院·中国住房发展报告（2010～2011）[J]. 社会科学文献出版社，2011：328-356.