

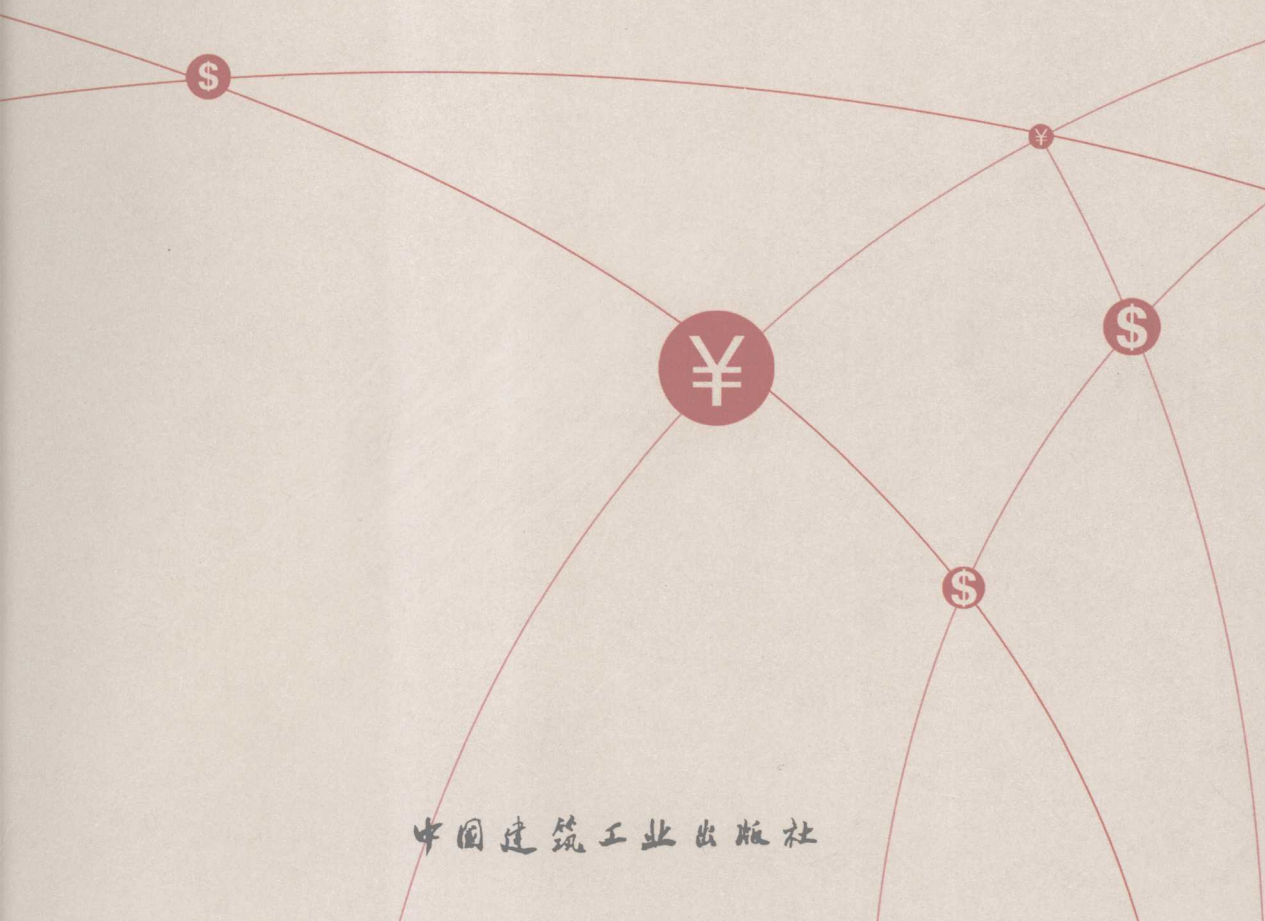


# 房价与调控

2001~2010年深圳房地产市场发展研究

HOUSE PRICE AND MACRO-CONTROL

王锋◎著



中国建筑工业出版社



# 房价与调控

2001~2010年深圳房地产市场发展研究

HOUSE PRICE AND MACRO-CONTROL

王锋◎著

中国建筑工业出版社

## 图书在版编目(CIP)数据

房价与调控 2001~2010 年深圳房地产市场发展研究/王锋著.

北京: 中国建筑工业出版社, 2011. 6

ISBN 978-7-112-13168-6

I. ①房… II. ①王… III. ①房地产价格-研究-深圳市-2001~  
2010 IV. ①F299.233.5

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2011)第 064176 号

本书采用纪年体模式,以年分章,清晰地展现和分析了 2001~2010 年各年度深圳房地产市场发展状况和运行特征;结合中央及深圳市对房地产市场的调控,研究分析了房地产调控政策。为了更深入地探索住房与房地产发展存在的问题和解决的办法,本书还针对社会各界广为关注的“房地产泡沫”、“政府救市”、住房保障等热点问题,将部分专项研究成果列入,以便读者对相关政策的制定进行全面了解。本书著作的主要目的,是将过去十年深圳房地产市场的发展真实、客观地呈现给读者;同时,通过作者对住房与房地产系列问题的研究,力图更加深刻和准确地回答读者甚为关心的房价、调控、住房等房地产领域重大问题,以便为今后住房与房地产业稳定健康的发展,提供有益的参考和借鉴。

本书可供房地产政府主管部门、房地产行业管理人员、房地产市场与政策研究人员、高校师生阅读参考。

\* \* \*

责任编辑:戚大庆 封毅

责任设计:李志立

责任校对:陈晶晶 赵颖

## 房价与调控

2001~2010 年深圳房地产市场发展研究

王锋 著

\*

中国建筑工业出版社出版、发行(北京西郊百万庄)

各地新华书店、建筑书店经销

北京天成排版公司制版

北京建筑工业印刷厂印刷

\*

开本:787×1092 毫米 1/16 印张:20 字数:496 千字

2011 年 6 月第一版 2011 年 6 月第一次印刷

定价:48.00 元

ISBN 978-7-112-13168-6

(20593)

版权所有 翻印必究

如有印装质量问题,可寄本社退换

(邮政编码 100037)

安得广厦千万间，  
大庇天下寒士俱欢颜，  
风雨不动安如山！

——《茅屋为秋风所破歌》杜甫

# 作者简介

---

王锋，博士，高级经济师，现为深圳市房地产研究中心主任。受聘或兼任：国家住房和城乡建设部房地产市场调控决策咨询专家，中国房地产研究会住房保障和公共住房政策委员会副主任委员，深圳市决策咨询委员会委员，深圳市房地产业协会副会长，深圳市房地产经纪业协会副会长，广东省房地产评估与经纪学会理事，深圳市仲裁委员会仲裁员。曾经从事十多年高校教学工作，近十几年来主要从事住房与房地产经济理论、住房与房地产政策法规、土地管理政策法规等方面的研究。主持了“深圳房地产预警体系研究”、“土地市场法律制度研究”、“深圳市住房发展战略与住房保障机制研究”等五十余项科研课题；主持了“中华人民共和国住房保障法(实践版)”、“深圳市住房建设规划(2006～2010)”等二十余项政策法规草案稿的研究；主持起草了《关于稳定房价促进我市房地产市场持续健康发展的意见》(深府[2006]75号)，《关于印发深圳市贯彻落实国务院文件精神坚决遏制房价过快上涨的意见的通知》(深府办[2010]36号)等房地产市场调控文件；出版了《房地产预警理论与实践》学术专著；发表了“推进制度创新完善住房政策”等四十余篇学术论文；主持了《深圳房地产年鉴》、《深圳房地产发展报告》等统计、研究资料的编辑出版工作，定期发表了系列深圳房地产市场研究分析报告。

# 序

住房问题既是重要的经济问题，也是重要的民生问题。中国改革开放 30 年来，我们改革了计划经济时代那种纯福利的住房制度，发展了中国房地产市场，有力地推动了国民经济的快速增长，也明显地改善了城镇居民的居住条件。但是，我们也遭遇了发达国家曾经遇到的一系列问题，如市场过热发展，房价过快上涨，住房市场失灵，部分城镇居民产生住房困难等问题。作为深圳住房发展和房地产宏观调控的参与者，我深知在我们解决深圳居民住房问题和发展房地产市场过程中，社会各界对房价、市场、住房问题的看法有着巨大的差别，这也使得房地产政策(包括公共住房政策、房地产市场调控政策等)的制定和实施更为困难和复杂。这种情况下，对住房问题和房地产市场的内部规律，以及其必然受到影响和约束的外部环境进行长期、深入、持之以恒的研究，就显得非常必要和可贵。只有更多的机构和个人关注并研究房地产市场的健康发展，关注居民住房问题的科学合理解决，科学发展才能落到实处，和谐社会才能真正得以实现。

作为深圳乃至国家房地产领域的专家，王锋同志多年从事房地产市场和房地产政策的研究，取得了一系列的成就。这本书的内容，包含了作者对十年来深圳房地产市场发展历程的分析，也包含了深圳住房与房地产政策的演变。特别是随着作者对房地产问题认识的深入，对今后政策的设计思路逐步明确和清晰，形成了双轨制的住房供应体系和相关制度构成，这一点与深圳房地产调控工作的实践演进也是吻合的。当然，作者提出的有些政策建议在理论和实践中不免有些争议，有些观点可能还需要进一步研究和探讨，但我认为作者在掌握充足数据的基础上，对于房价问题、住房问题的深度研究，使得今后房地产政策的重点在于分层次、分梯度地解决居民住房问题而不是仅仅关注房价的解决思路，应当值得从事住房与房地产管理工作的同志借鉴和参考。

在本书正式出版之际，应王锋同志之邀为之作序，希望这部著作能够引起社会各界更多的关注，并希望作者和他的研究团队为今后深圳房地产市场更加健康的发展，老百姓住房问题更好的解决，作出更加有益的探索和尝试。

深圳市委常委、常务副市长 吕锐锋

2011 年 3 月

# 前言

这本书包含了作者对深圳房地产市场(主要是住房市场)近十年综合发展情况的分析和研究成果。研究房地产市场,可以从不同角度去分析研究,比如学界从经济理论进行分析,企业从企业经营进行分析,媒体从新闻热点、民生焦点进行分析。尽管从不同的视角分析研究房地产市场其角度、目的不同,但是从专业角度看,房地产市场研究总是脱离了房地产所依托的经济、社会因素分析,同时也脱离不了紧密影响和作用于市场的房地产政策的分析。本人作为从事房地产政策应用研究的专业人员,撰写本书的核心目的,是将近十年深圳房地产市场的真实发展情况呈现给读者,同时针对市场、房价(本书主要指住房价格)波动情况的分析,以及深层次住房问题的研究,将所从事的房地产系列调控政策的研究和建议如实呈现,以便读者全面了解十年来深圳房地产市场和房地产调控的脉络,并期望对政府的房地产管理工作、学界的房地产教学研究、企业的房地产开发经营活动有所参考和借鉴。

写作这本专业著作时,我一直陷入一种矛盾之中。十年的深圳房地产市场与政策研究应当从何说起?如何说起?作为专业研究人员总是希望像本人上一本专著《房地产预警理论与实践》那种模式写作,这样有单一的研究目标,明确的研究方法,系统的研究路径,经过实践检验且得到有关部门认可的科研成果。但是,这本书却难以做到如此。原因是,其一,这不是一个科研课题,这是十年来深圳房地产市场综合发展历史的回顾,不可能走一个科研报告的写作路径,而常见的方式是采取纪年体式的模式分年分析研究,这一点原建设部总经济师谢家瑾所著《房地产这十年》给予了我一定的启迪;其二,这是一篇如实反映深圳房地产市场和政策演变的著作,尽管有时个人认为可以采取“事后诸葛亮”,讲讲当初“如果如何如何”等等评价,可是仔细分析还是认为当初提出的那些政策和建议都是有道理的,是经过反复研究和论证的。如2008年金融危机时我提出的被媒体称之为“救市”的措施,今天还有很多朋友提出批评意见。但是我始终认为在中国改革开放、建立社会主义市场经济体制的漫长道路中,特殊时期对经济社会稳定发展所提出的有效的政策措施,尽管目前可能存在较大的争议,但是还是有必要坚持。相信今后随着对市场经济规律的不断深化认识和理论总结,这些政策措施是会得到客观评价的。当然,这本著作也不能仅仅是十年房地产发展报告的简单罗列,特别是有些在现在看来明显对市场发展趋势误判的观点,本人还是予以了删除。此外,为了更深入地分析深圳房地产市场阶段性发展存在的问题和解决的办法,本人在相应的章节,尤其是深圳房地产市场出现大幅波动的2005年以后的各年研究分析中,将各年进行的房价、需求、供给、住房调查、住房保障制度、住房建设规划等专项研究分别列入,以便读者全面了解深圳房地产市场和政策的演变,感受我们对房地产问题和政策认识的不断深化和成熟。

回顾近十年来房地产市场与政策研究的历程,笔者深深地感谢多年来一直支持本人探索房地产市场规律及房地产政策的诸多领导、同事和朋友。在本书各章节和相关研究报告写作中,得到了住房和城乡建设部、广东省建设厅历届领导刘志峰、谢家瑾、沈建

忠、侯浙珉、冯俊、劳应勋、房庆方，以及张小宏、姜万荣、张学勤、杜挺等同志的大力支持；深圳市委常委、常务副市长吕锐锋同志，领导了深圳市房地产宏观调控工作，一直关心、支持本人研究工作的开展，给予本书很多宝贵建议，并亲自为本书作序；深圳市规划国土系统的历届领导陈玉堂、张士明、王芑、李加林、郭仁忠、黄珽等同志，以及黄福来、耿继进、李邨、李东等参与房地产调控工作的处室、分局、事业单位负责人，一直关心本书的写作和相关研究工作的开展，对本书的写作给予了很多建设性建议；我曾经或现在的同事左令、詹有力、古云亮、罗平、苏良生、孟庆昇、梁凯、卓洁辉、李宇嘉、李妍、朱奎花、殷宇嘉、王新波、吴靖宇等同志参与了相关课题的研究，并对本书提供了不少宝贵建议；在长达十年的研究中，加拿大西安大略大学徐滇庆教授、英国剑桥大学 John Glascock 教授、清华大学刘洪玉教授、中国房地产估价师与房地产经纪人学会柴强研究员、中山大学方建国教授，以及上海市社科院张鸿铭研究员、湖北省住房与房地产学会曾凡杰会长、广东省房地产协会蔡穗生会长等专家曾先后给予了本人热情的帮助和支持；深圳房地产业界人士如中海地产曲咏海、招商地产朱文凯、振业地产李富川、卓越地产李晓平、富通地产黄文、联泰地产郭东风、鸿荣源地产王振江、福田地产龙开宝、高发地产张建文、世联地产梁新安、中原地产张伟、地产研究人士半求，以及长期追踪报道深圳房地产市场形势的新闻记者冯杰、董超文、朱文策、丁荡新等诸多房地产业界同仁，多年来始终支持本人的研究工作，开阔了本人的研究思路，并使多项政策建议更具针对性。在此，对支持本人房地产市场与政策研究工作的领导、同事、业界同仁和各位朋友一并致以衷心的感谢和崇高的敬意。再次感谢我的夫人杨晓君女士，始终不渝的爱情和幸福和谐的家庭，是使我专注于事业、致力于研究的重要基础。

房价与房地产调控政策的研究，是一项综合性很强、难度很大的研究工作。虽然我尽最大努力以提高本书的质量，但因学识疏浅、经验有限，本书肯定会有不足之处和值得改进的地方。真诚地希望广大读者不吝赐教，给予本人更多的启迪和帮助，以便在今后的工作中不断提高研究水平，提出更为科学的政策建议，以共同促进中国住房问题的科学解决和房地产市场的健康稳定发展。

王 锋

2011年5月于深圳



# 目 录

|                                  |    |
|----------------------------------|----|
| 绪论 .....                         | 1  |
| 第一章 2001 年：投资增长，价格稳定 .....       | 7  |
| 一、房地产业在深圳经济社会发展中的作用 .....        | 7  |
| 二、2001 年深圳房地产市场发展特征及综合评价 .....   | 10 |
| 三、2002 年房地产市场发展背景及趋势判断 .....     | 12 |
| 四、房地产发展面临的问题与相关政策建议 .....        | 14 |
| 五、专项报告：关于房地产资产对国民经济贡献的研究说明 ..... | 17 |
| 第二章 2002 年：投资加速，需求理性 .....       | 19 |
| 一、房地产业与经济社会的发展 .....             | 19 |
| 二、房地产用地情况 .....                  | 22 |
| 三、房地产开发与交易情况分析 .....             | 24 |
| 四、房地产市场供求特征分析 .....              | 27 |
| 五、2003 年房地产市场发展背景及趋势判断 .....     | 32 |
| 六、房地产调控手段及政策建议 .....             | 33 |
| 第三章 2003 年：需求旺盛，供给下降 .....       | 36 |
| 一、经济社会发展概况 .....                 | 36 |
| 二、房地产业总体发展状况 .....               | 37 |
| 三、房地产市场运行状况 .....                | 38 |
| 四、房地产市场发展特征 .....                | 41 |
| 五、2004 年深圳房地产市场发展背景 .....        | 43 |
| 六、2004 年深圳房地产市场发展趋势判断 .....      | 46 |
| 七、政策及措施建议 .....                  | 49 |
| 第四章 2004 年：供求均衡，市场景气 .....       | 51 |
| 一、经济社会发展概况 .....                 | 51 |
| 二、房地产市场总体运行特征 .....              | 52 |
| 三、2004 年深圳房地产市场综合评价 .....        | 55 |
| 四、2004 年深圳房地产市场价格分析 .....        | 61 |
| 五、2004 年深圳房地产市场需求分析 .....        | 63 |
| 六、2004 年深圳房地产市场调控政策 .....        | 70 |

|                                        |            |
|----------------------------------------|------------|
| 七、2005 年深圳房地产市场发展趋势判断 .....            | 71         |
| <b>第五章 2005 年：价格快速上涨，市场初现过热 .....</b>  | <b>73</b>  |
| 一、经济社会发展概况 .....                       | 73         |
| 二、房地产市场总体运行特征 .....                    | 74         |
| 三、2005 年深圳房地产市场发展综合评价 .....            | 78         |
| 四、2005 年深圳房地产市场价格运行分析 .....            | 84         |
| 五、房地产市场潜在需求分析 .....                    | 89         |
| 六、2005 年深圳房地产市场调控政策及实施评价 .....         | 96         |
| 七、2006 年深圳房地产市场发展趋势判断 .....            | 98         |
| 八、专项报告一：深圳建市 25 年来房地产市场的发展 .....       | 98         |
| 九、专项报告二：纵论近期宏观调控 .....                 | 103        |
| 十、专项报告三：宏观调控引导市场回归理性 .....             | 105        |
| 十一、专项报告四：关于近期房地产价格的看法 .....            | 110        |
| 十二、专项报告五：关于深圳市房价变动情况及稳定房价有关问题的说明 ..... | 112        |
| <b>第六章 2006 年：房价加速上涨，调控力度加大 .....</b>  | <b>115</b> |
| 一、经济社会发展概况 .....                       | 115        |
| 二、房地产市场运行情况 .....                      | 116        |
| 三、2006 年深圳市房地产市场发展综合评价 .....           | 120        |
| 四、房地产市场潜在需求分析 .....                    | 128        |
| 五、2006 年深圳房地产调控政策与措施 .....             | 136        |
| 六、深圳房地产市场政策导向分析及建议 .....               | 138        |
| 七、2007 年深圳房地产市场发展趋势判断 .....            | 139        |
| 八、专项报告：深圳市住房状况研究报告 .....               | 140        |
| <b>第七章 2007 年：房价大幅上涨，投机需求旺盛 .....</b>  | <b>161</b> |
| 一、经济社会发展概况 .....                       | 161        |
| 二、房地产市场总体运行情况 .....                    | 162        |
| 三、2007 年深圳房地产市场发展综合评价 .....            | 166        |
| 四、2000~2007 年深圳房价与调控政策分析 .....         | 174        |
| 五、2008 年深圳房价走势判断及对策建议 .....            | 179        |
| 六、专项报告一：关于深圳市房地产泡沫情况的调研报告 .....        | 181        |
| 七、专项报告二：新加坡住房保障体系的经验及启示 .....          | 186        |
| <b>第八章 2008 年：宏观经济下滑，地产市场低迷 .....</b>  | <b>214</b> |
| 一、经济社会发展概况 .....                       | 214        |
| 二、房地产市场总体运行情况 .....                    | 215        |
| 三、2008 年深圳房地产市场发展综合评价 .....            | 219        |

|                                       |            |
|---------------------------------------|------------|
| 四、2008 年深圳房地产市场宏观调控政策 .....           | 225        |
| 五、2009 年深圳房价走势判断及相关调控对策 .....         | 227        |
| 六、专项报告一：2008 年上半年深圳房地产市场发展形势分析 .....  | 229        |
| 七、专项报告二：关于当前我国房地产形势等系列问题的分析 .....     | 232        |
| <b>第九章 2009 年：楼市快速回暖，房价再度上涨 .....</b> | <b>239</b> |
| 一、经济社会发展概况 .....                      | 239        |
| 二、房地产市场总体运行情况 .....                   | 241        |
| 三、2009 年深圳房地产市场发展综合评价 .....           | 243        |
| 四、当前房地产市场形势分析与未来走势判断 .....            | 250        |
| 五、新一轮房地产宏观调控政策的背景及措施 .....            | 252        |
| 六、专项报告一：深圳近期房地产市场与房价问题的分析 .....       | 255        |
| 七、专项报告二：旧改专项规划对我市房地产市场的作用分析 .....     | 257        |
| 八、专项报告三：中国推行基本住房保障的方式和对象选择 .....      | 259        |
| 九、专项报告四：近期深圳房地产市场与住房发展分析报告 .....      | 267        |
| <b>第十章 2010 年：政策再度收紧，房价得到控制 .....</b> | <b>275</b> |
| 一、经济社会发展概况 .....                      | 275        |
| 二、房地产市场运行情况 .....                     | 276        |
| 三、房地产市场宏观调控政策 .....                   | 280        |
| 四、当前深圳房地产市场形势分析与未来走势判断 .....          | 285        |
| 五、专项报告一：推进住房制度创新，完善住房发展政策 .....       | 287        |
| 六、专项报告二：近期国内房地产市场形势和政策建议 .....        | 294        |
| 七、专项报告三：关于深圳“十二五”住房建设规划的研究说明 .....    | 300        |
| <b>参考文献 .....</b>                     | <b>306</b> |

## 绪 论

在本书即将付梓印刷之际，思绪万千，将 2001～2010 年深圳的房地产市场发展和政策演进简单进行总结，显然是一件非常困难的事情。毕竟，不同时期房地产市场发展的外部背景不同，内部因素也在变化，任何简单的归纳和总结都不免轻率和浅薄。可是作为一本专业著作的绪论，这项工作还是有必要的，否则无法让读者认识这本书到底想要表述什么样的思想和目的。

所以，还是从本书的主题说起吧。这本书大标题叫做“房价与调控”，自然核心内容离不开房价。而房价是什么？房价是房地产市场最主要的标记，或专业术语——“市场的信号”。房价是房地产市场最敏感的信号，但不是惟一的。在本人《房地产预警理论与实践》一书中，作为房地产市场波动的信号有很多，并且很多还是领先于房价的，如房地产开发投资、新开工面积、销售量等等，但是房价却是得到社会各界公认的最能代表房地产市场波动的信号。因为，它不但明显代表了房地产经济的波动而备受政府、企业关注，同时作为衡量居民购房能力的一项重要指标，也备受千千万万老百姓的关注。特别是当前，其社会领域的影响更甚于经济领域的影响。

从 2001 年以来的十年房地产市场波动看，深圳房价在前四年基本保持平稳。尽管此间深圳房地产市场出现了 2001、2002 两年的投资快速增长，以及 2003、2004 两年为降低投资增速而采取的土地供应紧缩政策，但是在市场供应与需求总体平衡，在房地产市场投机炒作尚不严重，特别是在中国经济尚未出现明显过热和流动性过剩的大背景下，尽管全国城市化进程已经加速，深圳常住人口已经从“九五”初期的约 500 万人增长到 2004 年的 800 万人，2004 年的房价仍继续保持近十年来每平方米 5000～6000 元的水平，甚至比“九五”初期 6200 元的水平还要稍低一些（2004 年当年均价为 5980 元）。然而，如同任何事物一旦量变达到一定程度的情况下必然产生质变一样，深圳房价在 2005 年以后突发性地产生了质的变化。2005 年深圳住房均价为 7040 元，比上年增长 17%，2006 年住房均价为 9240 元，比上年增长 31%，2007 年住房均价为 13370 元，比上年增长 45%，2008 年由于全球金融危机对中国经济的影响，深圳房价有所回落，但降幅也不过 -4.3%，2009 年深圳房价达到 14858 元，再度上涨 16%，而 2010 年深圳房价达到有史以来最高价 20297 元，涨幅高达 36.6%。深圳房价在近十年后半程的加力上涨不是一个个案，同期北京、上海、广州，乃至中国的二、三线城市房价均不同步地快速上涨，只不过包括深圳在内的一线城市领先上涨，二、三线城市随即加速，据国家统计局统计，2011 年 1 月，桂林、岳阳等三线城市房价已开始领涨全国。

对于房价上涨的原因以及市场后五年的大幅波动，笔者已在本书中的相关章节进行了分析，现进一步归纳总结如下：

一是中国经济的多年持续快速增长，带来房地产市场外部环境的巨大变化，这是导致深圳等国内城市房地产市场快速发展，房价持续上涨的主要原因。根据中国统计年鉴数据，自 1999 年中国 GDP 走出 1992 年以来增幅持续递减趋势后，开始出现增幅持续递增，

从1999年的8%持续增长到2007年的13%，2008、2009两年尽管受国际金融危机影响增幅分别回落到9%、8.7%，但2010年在持续的经济刺激政策和内外增长动力的作用下，涨幅再次上升到两位数达到10.3%。中国经济长达十年的高速增长，加速了中国城市化进程，不断增加城市的住房需求，而经济高速增长带来的居民收入水平的不断提高和财富积累，提高了居民购买住房的能力，进一步释放住房需求。在这种需求持续增长的背景下，房价持续上涨成为一种必然的趋势。

二是住房投机加速住房价格上涨，而经济增长中的贫富差距拉大、财富向少数人群集中是造成住房投机加速、房价快速上涨、中低收入居民家庭产生住房困难的重要原因。2005年以后，特别是近两年，随着中国经济的持续增长，货币政策持续宽松，资金流动性充裕，国内通胀压力不断增强，使得各类资产投机特别是房地产投机的动力不断增加。以深圳为例，截至2009年11月份，全市各项贷款余额达到了15065.86亿元，比年初上涨34.1%，增幅分别比2008年和2007年高出23和13个百分点，创近年来新高；而全年43.2%的个人住房贷款余额增幅，以及961.37亿元的年度新增个人贷款，也创近年来的新高。如此宽裕的资金环境，助推了当年新建住房销售量增长69.6%，二手房销售量增长249.6%，住房消费需求与投资投机需求均大幅增长，进而推动住房价格在金融危机后再度大幅上涨。

从住房供求关系看，在住房供应不充分的情况下，人为降低住房价格，高收入家庭因具有事实上的购买力优先权，总是有机会先于低收入家庭买到住房；而当价格在高于成本点波动时，其还没有下降到较低收入家庭的期望值时，已经被较高收入群体的需求扩大而终结价格的下降。这也是2008年、2009年房地产市场调整时，很多中低收入家庭错失购房时机，房价很快反弹的重要因素。根据统计资料，近年来，中国的恩格尔系数稳定在37%左右，但城镇中低收入家庭恩格尔系数较高接近45%；2011年2月下旬《瞭望》周刊的一篇文章论述：“十余年时间，中国的基尼系数由0.3转变为目前的0.5，贫富差距悬殊受到广泛关注”。由此分析，城镇居民贫困群体持续扩大，而富裕群体更加富裕，这种趋势使得收入低者收入增长会更慢，其住房消费能力也更差，而收入高者收入增长更快，其住房投机愿望也更加强烈。何以至此呢？源于财富的积累和安全保值因素。据国家统计局统计，2002年我国城市居民家庭房产在总资产中的比重已经接近一半。由于中国人多、地少的国情，传统的置业安家观念等因素影响，住房资源已不仅仅局限于基本的居住功能，其本身还有保值增值以及快速积累财富的作用，住房价值并不因为持续消费或利用而衰减，还能够获得非常良好的投资回报。在这种情况下，具有资金优势的高收入者蜂拥入市，“以少占多”地获取住房资源，使得住房需求不断叠加放大，导致住房价格不断上涨，并使得有限的住房资源更加稀缺，进一步推动价格上涨。当然，这种内部的恶性循环，也导致了住房领域的贫困化趋势加大，住房困难家庭不仅是城市的低收入家庭，也逐渐扩大到城市中低收入家庭甚至中等收入家庭。根据北京、上海、深圳等地的统计年鉴分析，2007年北京市房价收入比高达21.5倍，上海市房价收入比高达14.2倍，深圳市2010年房价收入比高达18.2倍。如此巨大的房价收入差距，必然导致城镇住房困难群体的增加，也为今后更加疯狂的住房投机埋下伏笔。

三是住房供应对住房需求的结构性偏离是导致住房价格高涨、中低收入家庭存在住房困难的重要原因。住房供应对需求的偏离有两方面：一是总量上的偏离，二是结构上的偏

离。在中国快速城市化过程中，总量上的偏离或不平衡尽管是长期导致房价上升原因，但近年来结构上的偏离对房价的影响更大，其中的主要影响因素有公共住房短缺、住房户型过大、房屋租赁市场发育不良等。首先，公共住房短缺是导致供应需求结构性偏离的一个重要原因。从世界各国住房供应方式看，任何国家的住房供应制度都是在纯福利分配和纯市场调节两者之间的广阔区间做选择，没有哪个国家会完全摒弃住房的福利性分配，否则会使政府缺失保障公民基本住房权利的责任，进而造成严重的社会不公平。新中国建立后的较长时期，我国实行住房公有制，住房作为纯福利品，导致国家背负较大财政压力，同时也并没有带来住房占有的均等化和住房需求的满足，反而导致城镇住房的极度短缺与分配不公。相反，近十多年来，在国家停止住房实物分配、加快发展住房市场化的政策背景下，尽管此间仍然保留了经济适用房、廉租房的公共住房形式，但公共住房的实际发展和供应情况并未得到各地重视，住房资源的供应几乎全部由市场承担。缺失了公共住房的住房供应模式，使得在经济持续增长、投机日益旺盛背景下的住房市场几乎成为城镇居民解决住房的惟一出路，自住性需求、投资性需求同时大幅上涨，商品房市场供不应求，价格一路走高，而城镇低收入居民家庭根本不可能有支付市场住房价格的能力，从而被市场挤出。随着房价的持续高涨，这种挤出的对象不仅包括低收入家庭，城市化浪潮中新进城农民工、新就业大学生，甚至新调入大城市的机关干部、企业管理人员也都成为被挤出的对象。公共住房供应需求的偏离，最终导致中国城市尤其是大城市住房市场最终的失灵，房价飙升，住房困难家庭不断增多，住房问题成为当前中国社会比较突出的社会问题。

其次，住房户型趋于豪华是导致供应与需求偏离的重要因素。根据住房经济理论，从住房面积与住房舒适度的关系看，两者关系为幂函数关系，面积增长超过一定范围舒适度增速逐步衰减，而住房价格与面积，则一般为线性关系。两种曲线交叉点以内的住房面积中，会产生购买住房的净效用最大值。由此可见，住房户型面积并非越大越好，面积达到一定程度还要追求大房，购买住房净效用会减少，进入不经济区间，这也是老百姓购房多强调“性价比”的原因。特别是在中国人多地少的背景下，过多开发大户型住房，还会形成少数人占有过多的住房资源使得单位土地上的住房套数减少，客观上造成对广大城镇普通居民家庭住房供应的减少，并使得住房供应与需求偏离，导致供求关系紧张。此外，从房价收入比的构成看，住房面积过大也会造成一套住房的房价收入比大大增加，从而降低普通居民家庭的购房能力。这样即使住房价格出现调整，即使价格有较大幅度下降，中低收入家庭也未必能买得起住房。由此可见，住房户型的小型化、合理化，对解决住房供应结构对需求的偏离作用重大，在一定意义上，改善住房户型供应结构，比促进房价下降更为重要。

其三，住房租赁市场发育不足，也是导致住房供应结构不合理、供给偏离需求的重要因素。实现城镇居民住有所居，使其享有基本的住房权利，除了通过所有权的拥有，还可以通过租赁方式满足其住房需求。尤其是对于城市低收入家庭，存在暂时性住房困难的新就业人员和新进入大城市的人员，租赁方式是一种非常好的住房解决方式而在国外广为流行。根据有关研究资料，20世纪90年代欧美各大城市住房自有率基本为50%~60%，租私有住房比率基本为30%~40%，租公共住房比率基本为10%~20%。总体来看，以租赁方式解决住房问题的比率多为40%~50%左右，可见租赁住房是世界各国比较普遍的解

决住房问题的方式。然而,由于中国传统的安家置业观念,以及受大城市住房资源总体有限的影响,城市居民倾其所有家产且借债、借贷投入到对住房所有权的竞争。据2011年2月底温家宝总理接受新华网访谈介绍的有关数据,中国家庭自有住房率高达80%,北京拥有住房最低的平均年龄仅有27岁,这在世界上连发达国家都是比较少的。由此可见,目前中国各大城市在住房的消费方式上存在很大的问题,买卖市场远远活跃于租赁市场,同时也反映出租赁市场发展的滞后和不足,未能适应居民收入的梯度层次而调整供应结构,满足租赁需求。2011年初,温总理提出中国“十二五”期间将新建保障性住房3600万套,保障性住房以公租房和廉租房为主,相信这将有利于在较短的时间内,改变住房市场供应结构,并引导住房消费模式的转变,从而起到抑制住房买卖市场需求过旺的局面,促进房地产买卖价格回归稳定。

以上总结分析了本书的主题之一——房价,特别是导致房价持续上涨的主要原因和问题。当然,有什么问题就应当有相应的解决办法和措施,这就是本书的另一大主题“调控”的内容。调控,顾名思义是“调整、控制”之意。从十年发展历程看,房价的调控或严格讲房地产宏观调控,主要还是针对住房市场产生的问题,特别是解决房价上涨过快、住房投机需求过于旺盛等问题,而对普通居民家庭的自住需求、刚性需求,国家还是采取政策给予促进和鼓励的。十年来,中国的房地产调控与房价走势一样也是经历了两个大的阶段:2005年以前,尽管已开始控制房地产投资过快增长,但是总体上看,对房地产市场还是给予鼓励发展或促进发展的,这可以从2003年国务院18号文件把“房地产业作为国民经济的支柱产业”,“坚持住房市场化基本方向”,“更大程度地发挥市场在资源配置中的基础性作用”等内容的表述得到证明。然而,2005年以后,随着房价持续快速上涨,市场机制开始出现失灵,城镇中低收入居民家庭住房困难逐步显现出来。这种情况下,房地产宏观调控政策开始出现调整,不再过于强调市场机制的主要作用,而是通过公共住房政策的运用,住房保障制度的完善,保障性安居工程建设的加快,形成双轨制的住房供应模式;并通过增加普通商品住房供应,调整住房供应结构,实行差别化的金融税收政策,直至限制住房购买、限制住房贷款、制定地方房价控制目标等行政手段的干预,来抑制住房市场投机需求,遏制房价的过快增长。这些政策精神,在2005年以后国务院陆续出台的“国办发[2005]26号文”、“国办发[2006]37号文”、“国发[2007]24号文”、“国发[2010]10号文”,以及近期出台的“国办发[2011]1号文”等文件都有明确表述,且调控政策不断趋于严格甚至严厉。

深圳市房地产调控的手段和措施总体与国家房地产调控政策一致。这是因为,房地产调控采取的主要经济手段,如金融政策、税收政策,地方一般没有自行创新的权力,通常是国家制定、地方执行。对于近十年的后期国家要求地方视实际情况而采取的行政干预措施,由于深圳本地市场始终在全国处于领涨、领跌地位,往往政策出台后也必须执行,否则房价控制不力,必然要受到中央问责。尽管如此,深圳市在对房地产市场宏观调控过程中还是创造了不少好的经验,有些甚至进入国家文件在全国推行。例如,从2005年开始,深圳市就十分重视住房保障制度的建立和完善。我们认为,只有建立了住房保障制度,加快建设保障性住房,才能形成双轨制的住房供应体制,真正适应城市居民的收入层次和消费梯度,从根本上解决城市房价长期看涨所带来的各种住房问题。基于此,在笔者参与起草的深圳市政府2006年75号文件中,在全国较早地提出了进一步健全和完善住房保障体



系，并在全国首次创造性地提出“公共租赁住房”保障模式，作为国家已有的经济适用房、廉租房的重要补充，以解决不符合廉租条件的低收入户籍家庭以及暂住人口的住房问题。2009年以后，由于全国房价的再次大幅上涨，城市化浪潮中新进入城市就业的大学生、农民工以及其他中低收入家庭的住房困难明显加大，我们当初创造的这种新型保障方式也开始为国家所重视，在国务院发布的“国发〔2010〕10号文”、“国办发〔2011〕1号文”等文件都明确提出了这种保障方式以及相应的保障对象。

再如，科学地编制住房建设规划也是深圳调控房地产市场、解决居民住房困难的一个重要手段。深圳是全国最早发布“十一五”期间住房建设规划的城市之一。在规划建设目标制定中，也是较早提出加大保障性住房建设规模，力争尽快使保障性住房总量逐步与商品住房接近的城市。在我们2010年研究起草的深圳市“十二五”住房建设规划中，提出5年内新建保障性住房单元总量占5年全部住房总量的40%，力争30年内使深圳保障性住房单元总存量与商品住房单元总存量实现1:1的比例。这一点，与中央近期提出的“近5年内建设保障性住房3600万套，使得保障性住房在全部住房的覆盖率达到20%”的思路不谋而合。

在监控房地产市场、为政府科学调控房地产市场方面，深圳也是走在全国前列。深圳作为全国最早开展房地产预警预报信息系统建设的13个试点城市，于2002年就已经立项开展研究，于2003年底完成了研究任务并开始系统试运行。笔者作为该研究项目的主持人，全程参与了深圳房地产预警系统的研发、建设和运行管理工作。这项工作得到了国家房地产主管部门的充分肯定，认为：对国内房地产理论和管理实践有较大贡献，对政府房地产市场的调控工作的指导更加系统、全面和直接，值得其他城市学习和参考借鉴，从而不断提高全国城市房地产市场预警预报工作的水平（见笔者的著作《房地产预警理论与实践》序）。在本书第四章以后的各章节中，已将“深圳房地产市场预警系统”充分运用到房地产市场的监测分析中，并将其作为今后房地产调控政策制定的重要依据。应当说明的是，深圳的房地产市场预警工作已不仅仅是政府房地产主管部门的事情，规划、土地、金融、税收等部门也皆有参与，并形成了“深圳房地产市场预警与金融风险防范联合监测机制”，切实实现了国务院提出的多部门联动加强市场运行状况动态监测、加强市场调控、稳定房价的指导精神。

当然，深圳十年的房地产调控也不免有些不足之处或者遗憾之处，而有些问题是客观的，有些问题是主观的。从客观角度看，深圳土地资源的稀缺是制约深圳城市经济社会发展，也包括住房与房地产业持续稳定发展的重要因素。深圳1953平方千米的土地上，可建设用地仅900平方千米左右，而30年的城市快速发展使得目前剩余可建设用地仅100多平方千米，土地资源对未来经济社会持续发展的保障确实难以为继。而在这样一块辖区面积仅有北京1/8、上海1/3、广州1/4的土地上，解决人口密度远远高于北京、上海、广州等城市居民家庭的住房问题，其困难也相当之大、相当之难。从房地产调控来看，2005年以后中央曾提出土地参与宏观调控，多次要求地方加大普通住房建设用地供应，以增加普通住房供给，平衡供求关系，稳定住房价格。深圳也积极贯彻落实中央调控措施，在总的土地资源有限的条件下，实行了比较严格的住房供应结构调整政策，严格审批，保证户型面积90平方米以下的普通住宅占住宅总供给的70%以上。然而尽管如此，由于总体的资源有限，每年尽最大能力能够拿出来的新增住房用地非常有限，仅1平方千



米左右,与北京、上海每年10~20平方千米的供给能力相比,确实是少得非常可怜。如此紧缺的土地资源,即使采取最严厉的行政手段如限制购买甚至限制价格,也未必能够挡住住房价格的实际上涨,因为供应极度紧缺下,地下交易与炒作一样能够抬高住房实际价格。

从主观因素看,对市场经济规律认识的有限性和对住房问题缺乏深度的探索,则是导致宏观调控效果有限、调控政策不够科学的重要因素。当然,这个问题也不是深圳所独有,整个中国在这十年都处于对有中国特色社会主义市场经济的深度探索和深化认识过程中。十年来,深圳房地产市场与国内其他城市一样经历了总体的过热和短暂的过冷。在2008年以前的较长时期内,深圳房地产市场总体趋向于过热发展,房价越涨越快。此间,按照国家调控精神的要求,深圳先是抑制房地产投资规模的过快增长,治理和防范经济过热;2005年以后,控制房地产开发投资规模并未在遏制经济过热方面见到明显效果,深圳再转而按国家调控政策的要求,调整住房结构、遏制住房市场投资和投机。此间,应当说宏观调控已开始有一定效果,2007年10月以后,深圳房价已开始出现企稳势头。然而,2008~2009年,在国际金融危机影响下,作为经济外向型程度较高的城市,深圳经济短期内出现明显的下滑。此间,在国家“保增长、调结构、促发展”的经济政策以及鼓励住房消费、刺激内需增长的房地产促进政策作用下,之前抑制住房购买的若干政策得以放松,住房消费快速增长,而投资投机需求也悄然膨胀,这样也使得中央和地方都陷于“刺激消费—控制投机”的交替矛盾之中。同样,在近期(2010~2011年)新一轮的房地产市场宏观调控中,为了遏制房价的再度快速上涨,中央已要求各地采取强有力的行政干预措施,不仅要限制购买住房,今后可能通过控制房价增长目标限制价格的增长(见“国发[2010]10号文”、“国办发[2011]1号文”的有关内容)。当然,这样的措施和手段,不排除为保障性住房争取时间和空间、从根源上解决住房问题的战略考虑;但是,这也会产生今后市场加剧过热的重大隐患。一年或若干年后,一旦限制性条件解除,被强力压抑的住房需求包括消费需求和投机需求将同时爆发,供求关系将再度紧张,房价可能再度出现暴涨,而届时宏观调控的难度将更大。

从上述分析可见,对房地产宏观调控的把握确实是一件非常困难的工作。总体来看,十年来任何一项调控政策的实施,短期内都难以取得“立竿见影”的实施效果。例如,通过增加土地供应平衡供求关系,除了城市土地资源紧缺的影响外,还受制于住房项目的自然建设周期,土地供应具有对需求的时滞性,短期内难以使市场供求关系发生明显转变;通过紧缩信贷来抑制投机性需求,执行中除了难以界定投机与合理消费的关系外,客观上由于流动性的充裕和低利率货币政策的实施,实际上相当一部分调控政策的效果已被抵消。由此可见,在进行房地产市场宏观调控过程中,期望调控政策一步到位、立竿见影,实际上是不现实的,出现市场或房价的大幅波动也是正常的,要想在中国市场经济的初级阶段完全把握房地产市场的运行规律,客观上讲难度还很大。当然,总结这十年的历程,还是有些经验教训值得吸取,以避免今后再遭波折。如在每一项调控政策实施时,事先应当有相关影响因素的全面分析,妥善处理好当前和长远的关系,尽可能避免只顾眼前、累计后期的政策负面效应。特别是在调控政策设计中,应当尽可能地采取经济手段,尽量减少行政手段的过度干预,以避免房地产市场出现大起大落现象,影响经济社会的稳定健康发展。