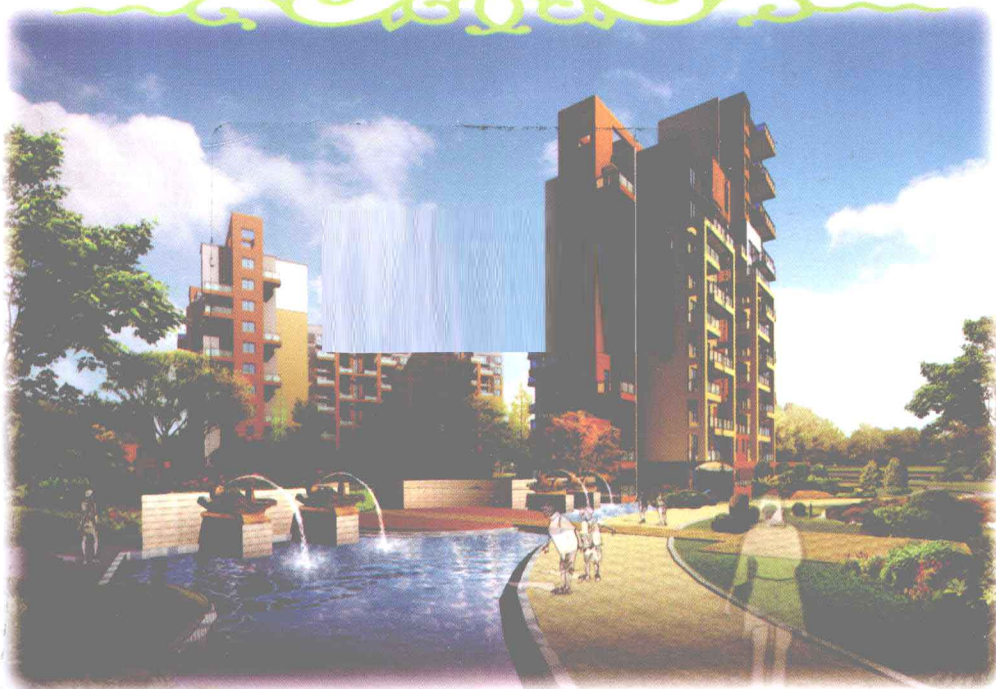


中国房地产研究 丛书 2011年第3卷 (总第46卷)

Chinese Real Estate Studies

城市化与房地产市场

上海社会科学院房地产业研究中心 编
上海市房地产经济学会



上海社会科学院出版社

题签 宋春华

中国房地产研究 丛书

Chinese Real Estate Studies

2011 年第 3 卷(总第 46 卷)

城市化与房地产市场

上海社会科学院房地产业研究中心
上海市房地产经济学会 编

上海社会科学院出版社

图书在版编目(CIP)数据

城市化与房地产市场 / 上海社会科学院房地产业研究中心, 上海市房产经济学会编. —上海: 上海社会科学院出版社, 2011

(中国房地产研究丛书; 2011 年; 3)

ISBN 978-7-80745-989-7

I. ①城… II. ①上… ②上… III. ①房地产市场—市场研究—中国 IV. ①F299.233.5

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2011)第 274729 号

中国房地产研究丛书 2011 年第 3 卷(总第 46 卷)

城市化与房地产市场

上海社会科学院房地产业研究中心 编
上海市房产经济学会

主 编: 张泓铭 沈正超

责任编辑: 张广勇

封面设计: 闵 敏

出版发行: 上海社会科学院出版社

上海市淮海中路 622 弄 7 号 电话: 63875741 邮编 200020
<http://www.sassp.org.cn> E-mail: sassp@sass.org.cn

经 销: 新华书店

印 刷: 上海颀辉印刷厂

开 本: 787 × 1092 1/16

印 张: 10

字 数: 180 千字

版 次: 2012 年 1 月第 1 版 2012 年 1 月第 1 次印刷

印 数: 1-2000

ISBN 978-7-80745-989-7/F·191

定价: 30.00 元

《中国房地产研究》丛书编辑委员会

顾问 宋春华 王荣华
谢家瑾 皋玉凤 桑荣林 殷友田
主任 厉无畏
副主任 庞元 范伟 周玉升
委员 (以姓氏笔画为序)
王锋 厉无畏 印坤华 刘洪玉 李永杰
陈亨利 张永岳 张泓铭 张金鶚 庞元
范伟 周玉升 柴强 顾云昌 曹振良
虞海发
主编 张泓铭 沈正超
副主编 戴晓波
本期编审 张泓铭 戴晓波 顾建发 陈则明

协办单位

复地(集团)股份有限公司
上海中环投资开发(集团)有限公司
易居(中国)控股有限公司
上海弘基企业(集团)股份有限公司
经纬置地有限公司

编辑部地址:中国·上海·淮海中路 622 弄 7 号 530 室 邮编:200020

E-mail: iresass@163.com

电话:0086-21-63858844 传真:0086-21-53065811

目 录

关于目前我国楼市形势和调控中几个问题的分析·····尹伯成	(1)
一、房价猛涨的因素分析·····	(1)
二、政策调控的效果研究·····	(4)
三、关于限购问题的探讨·····	(10)
四、发展模式的转变前瞻·····	(17)
城市化与房地产市场:交互影响与协调发展·····郝前进	(22)
一、城市化是房地产市场发展的源动力·····	(23)
二、房地产市场发展对城市化的影响:劳动力市场的视角·····	(39)
三、中国城市化进程的判断及对房地产市场的影响·····	(43)
住房公积金监管模式比较研究·····万曾炜	(57)
一、引言·····	(57)
二、住房公积金监管概念涵义·····	(58)
三、住房公积金监管目标任务·····	(59)
四、住房公积金监管作用意义·····	(60)
五、我国住房公积金监管体制和模式的历史演变·····	(60)
六、我国公积金监管工作中的主要问题·····	(64)
七、中国金融机构监管模式及述评·····	(66)
八、新加坡中央公积金监管模式及述评·····	(70)
九、公积金和其他监管模式的比较研究·····	(72)
十、完善我国公积金监管体系的对策建议·····	(77)
欧美发达国家住房租赁市场发展与管理经验教训与启示·····崔裴 周璐	(85)
一、发达国家住房租赁市场的地位与主体·····	(86)

二、发达国家住房租赁市场的管理	(89)
三、对我国住房租赁市场与管理的启示	(96)

“限购令”背景下的上海楼市分析	钟 新 (102)
一、房地产宏观调控重出重拳的背景	(102)
二、2011 年上海房地产市场回顾	(107)
三、2012 年上海房地产市场展望	(115)
四、若干建议和措施	(118)

低碳经济导向的城市土地利用评价研究

——以南京市为例

.....	黎孔清 陈银蓉 (121)
一、引 言	(122)
二、低碳经济导向的城市土地利用评价	(122)
三、区域概况、数据来源与研究方法	(124)
四、研究结果	(127)
五、结论与讨论	(131)

CONTENTS

The Problem of the Current Situation

of China's Property Market and Regulatory.....Bocheng Yin(1)

Abstract: This is a preliminary analysis on currently China's property market (urban residential property market is exactly that) to run some of the issues and government regulation. Factors, including soaring prices, the effect of policy control study, the purchase of the problem, the development model. Looking from the perspective of existing products is expected to China's urban housing development model will gradually achieve the following four major changes. First, the development goals, in order to stimulate economic growth from the main changes to people's livelihood based. Second, the development platform will present the main shift is the development of commercial housing development and the protection of residential commodity housing both the pattern of walking on two legs. Third, the demand structure will be a strong investment and speculative demand to rational consumption-based. Fourth, supply structure will prefer a more high-end development of large commercial residential condominiums developed to mainly small and medium size commercial or security of the ordinary housing, including quasi-affordable housing.

Urbanization and Real Estate Market:

Interactive Effect and Coordinated Development.....Qianjin Hao(22)

Abstract: Based on international evidence from developed countries, the process of urbanization and the development of real estate market have interactive effects and coordinated development. The urbanization is the main driver for real estate market through housing demand, while the condition of real estate market could affect urban economic development and the

process of urbanization through labor market. The paper summarizes urbanization's impacts on real estate market in the view of immigrants, population structure, income growth, homeownership and land regulation, and analyses real estate market's impacts on the process of urbanization in the perspective of living cost, migration, fertility rate and urban innovation. In the end, this paper analyses the process of urbanization and the complexity of real estate market in China and gives some suggestions for the development of real estate market.

Comparison Study on Housing Accumulation Fund Regulatory Model

..... Zengwei Wan (57)

Abstract: Housing accumulation fund system in China in the early 1990s during the implementation of housing reform is an important step. The fund has become a newcomer and has great prospects for development of the country's most important social funds. But there are a number of practical shortcomings in the payment, use and operation of the process. These are major challenges to our current regulatory system and mechanisms fund. The study is trying to conclude, discover and promote the regulatory approach.

Lessons and Revelation about Residential Rental Market

from Developed Countries in Europe and America.....Pei Cui, Jun Zhou(85)

Abstract: This paper traces related prevenient research by authors (Pei Cui & Lele Yan,2010, Jun Zhou, 2011), which discloses that the absence of tenure choice of residence due to imperfectness of residential rental market is the important element causing real estate bubble in China. The disfigurement of residential rental market is related to immature real estate industry and the lag of system construction of residential rental market. However, the longer history that developed countries experienced in this field provides abundant lessons to China. Wherefore it's realism to analyse the experience and lessons of residential rental market and its administration in developed counties to derive benefit revelation for China to explore the

path for solving further problems of real estate market. Otherwise, this research is essential for the Chinese real estate academe, which focuses on property market chronically and caused the weakness of research of rental market, to provide theoretic support to the government facing a series of problems about residential rental market especially in the main super cities in China recent years.

The analysis is based on the author's prevenient research (Cui, Pei & Lele Yan, 2010 ; Jun, Zhou, 2011). The paper improved the study of residential rental market on the aspect of study content and study object. The paper disclosed that residential rental market is the important way for providing residence in main developed countries. Institutional lessor is the main professional participant in the market. Protecting the benefit of leaseholder is the target of administration of the market in those countries. Governments in these countries protect leaseholder on the aspects of health and security of residence, reliability and stability of lease and affordable rent by special legislation favor to leaseholder about rental residence. Drawing lessons from these, Chinese residential rental market should grow to one with marketization tenet under social supervising, institutional lessors as direct supplier and the goal to benefit improvement of self-adjustment mechanism of residence market. Meanwhile, China should to reform and improve related real estate system in consideration of that goal.

Shanghai Property Market in the Context of Restriction Sale Order

..... **Zhongxin (102)**

Abstract: January 26, 2011 the State Council promulgated the "new national eight," and started a new round of policy control. In the "new national eight," a move in the most severe is the sixth article of the "restriction sale order." Failure in the context of economic regulation had to start the compulsory administrative measures. In this paper, the background of Shanghai real estate market analysis and review of 2011 that the Shanghai real estate market in 2012, severe "restriction sale order" of the situation in Shanghai economy to innovation, re-

structuring and development in the context of adjustment is imperative , house prices will fall slightly, commercial volume continued to shrink. Real estate investment in the security room of the stimulus will increase slightly; the overall volume will also increase, in the small correction phase. If the macro-control policies have been relaxed, prices will soon rebound control effect will come to naught.

Evaluation of Urban Land Use System Based on Low-Carbon Economy

.....Kongqing Li, Yinrong Chen(121)

Abstract: The purpose of this study is to build theoretical basis and practical application of urban land use based on low-carbon economy. Methods of system analysis, AHP method and obstacles model were employed. The results indicate: (1) the development level of urban land use system based on low-carbon economy had a ascend trend, with the index increasing from 8.51 to 12.93, during the period 1998-2009. The urban land use system experienced evolution course from low-carbon and low efficiency to high-carbon and high benefit. (2) The obstacle degree of land use comprehensive benefit was maximum, especially per capita GDP and the number of employee per unit area. After 2004, the obstacle degree of the carbon emission reduction of land use was maximum, especially the carbon emission per unit area and construction area per capita. (3) Overall, the carbon emission reduction of land use degree was found to be the major factor affecting land use development level. The obstacle degree of the carbon emission reduction of land use increase by annual average of 15.59%, while the obstacle degree of land use comprehensive benefit and carbon sinks of land use decrease by an annual average of 8.23, 9.86, respectively. The conclusion of study is that the evaluation system and obstacle degree analysis can reflect the development level and trend of urban land use system based on low-carbon economy.

关于目前我国楼市形势和 调控中几个问题的分析

尹伯成

〔摘要与告白〕本文目前我国楼市(确切说是城镇住宅楼市)运行和政府调控中一些问题做些初步的分析。包括房价猛涨的因素分析、政策调控的效果研究、限购问题、发展模式。并从展望角度,预期我国城镇现有商品住房发展模式将逐步实现如下四大转变。一是发展目标上,将从以拉动经济增长为主转变为以关注民生为主。二是发展平台上,将从目前主要是发展商品住宅转变为发展商品性住宅和保障性住宅并举的两条腿走路格局。三是需求结构上,将以强烈的投资、投机需求转向理性消费为主。四是供给结构上,将从偏好开发较高档的大套型商品住宅转向主要开发中小套型的普通商品房或保障性(包括准保障性的经济适用房)住房。

本文针对目前我国楼市(确切说是城镇住宅楼市)运行和政府调控中一些问题作一些初步的分析。

一、房价猛涨的因素分析

众所周知,我国近 10 多年来城镇房地产业的发展,取得了举世瞩目的巨大成就,对推动经济增长,增加就业,改变城市形象,改

作者简介:尹伯成 复旦大学经济学院教授、复旦大学房地产研究中心主任。

善居民住房条件,都可以大书特书。但是在发展中也出现了不少问题,其中最主要是商品住宅价格持续猛涨到了令人乍舌的地步。以上海为例(见表1),上海的情况是全国房价涨幅的一个缩影。从全国看,2009年全国商品房销售均价涨到了每平方米4695元的历史新高,同比上年增长22.1%,而2007年(中国历史上房价涨幅空前高的一年)也增长了20.9%,其中京、沪、深、穗等一线城市涨得更加吓人。显然这种涨幅使我国商品住宅房价把绝大多数想买房的工薪阶层抛到了做梦也不敢想的地步。

表1 住宅房成交均价(含保障房) 单位:元/平方米

年份	价格	涨幅(同比2001年)	环比上年
2001	3658		
2002	4007	9%	9%
2003	4989	36%	24%
2004	5761	57%	15%
2005	6698	83%	16%
2006	7039	92%	5%
2007	8253	125%	17%
2008	8115	121%	-2%
2009	12364	237%	52%
2010	14213	288%	14%

数据来源:中国指数研究院数据信息中心。

是什么原因推动我国商品住宅价格如此持续猛涨?

有人说是供求失衡造成的。我国人多地少,城市化进程加速,居民收入增加引发的消费和投资需求空前强烈,而房子造得再多也跟不上需求增长,因此房价持续猛涨。

有人说是地方政府的土地财政造成的。由于我国现行财税体制下53%财政收入归于中央,47%归于地方,而支出责任70%归于地方,30%归于中央,地方政府只得靠卖地为生,因为转让土地使用权的收入是归地方的,因此地方政府总希望地价越高越好,而要地价高就得让房价高,否则开发商不愿当地王。

有人说是银行信贷的杠杆作用造成的。开发商的开发贷款,消费者和投资者的按揭贷款,都可以使借款人靠少量自有资金撬动大笔资金来开发或者购买房产,从而推动房价快速上涨。

应当认为这些说法都有一定道理。实际上城镇住宅价格这些年来的持续上涨是上面所说的一系列因素造成的,并且可以放到一个供求理论的框架中加以分析。

先从需求角度看,对住房的需求可分为消费需求 and 投资需求,影响这两种需求的因素尽管有些差别,但是有不少还是共同的。

一是住房消费需求的长期积累。新中国成立以后长期搞计划

经济,只重视生产,不重视生活,城市居民住房非常困难,住房商品化改革使长期积累的住房消费需求一下子爆发出来,形成强烈购房需求。

二是买房人偏好。在我国,城市居民如果不拥有自己的产权房,靠租房住,总感觉没有一个自己的“家”,不能安居乐业。小伙子要结婚,找对象,首先得要有房,即所谓“丈母娘要求”。这也许与中国人所谓“有恒产,有恒心”的传统心理有关。这种偏好无疑大大增强了对商品住房的需求。

三是收入因素。房价和收入直接相关。在发达国家,房价一般为家庭年可支配收入的3~6倍,而房价涨幅和居民收入也基本适应。但是在我国,许多城市商品房均价为当地居民户均收入的15~20倍,为什么?我国改革开放以来,收入分配格局变化引起的贫富差异迅速扩大会大大影响房地产市场的需求。中国的基尼系数已从改革开放前的0.28扩大到目前的0.48。越来越多的富人对商品房的消费需求和投资需求不断增长。

四是其他商品价格。如果住房和其他商品那样有替代品,那么它涨价,消费者就可以不去购买,或者去租房住,问题是住房没有替代品,政府也没有提供租用房,这就逼得大家只能是吊死一棵树上,都去购买商品房;如果购房者买房是为了投资,那么不动产只是投资品种之一,如果房价涨得太高,投资回报率过低,就会寻找别的投资产品,然而由于中国人目前投资渠道缺少,而房价年年在涨,因此就把房产投资作为最佳选择,并推动房价上涨。

五是对未来价格的预期。预期是连接现在和将来的桥梁。这些年来我国房价所以不断上涨,预期有很大作用。一是预期我国城市化推进对城镇住房需求有增无减;二是预期未来国内外通货膨胀不可避免,就会使为规避通胀的房产投资需求也有增无减;三是预期城镇土地越来越稀缺会使地价越来越高。这些预期都推动房价越涨越高。

再从供给角度看,影响住房供给价格的因素也有多个,包括土地成本、水泥、钢材、人工费、税收以及开发利润期望值,等等,其中土地成本和开发利润是最重要的。由于土地使用权完全由地方政府垄断,出于土地财政的需要,地方政府只希望地价和房价越来越高。招拍挂制度中不断涌现出来的新地王必然不断强化房价会更加涨高的预期,并推动房价真的攀升。

需要指出,上述这些推动房价上涨的因素是互相联系、互相影响的。概括起来说是,住房商品化改革以来,我国城市居民长期短缺的住房消费需求一下子迸发出来;一些有钱人看准了房价会

不断上涨的机会,就运用银行信贷杠杆大举进入房市投资领域并不断取得丰厚投资收益;消费和投资需求快速增加,推动房价持续猛涨,而这正好又迎合了地方政府的土地财政的需要,从而努力促使房价上涨再上涨。可见我国这些年房价持续猛涨过程中,消费需求是基础,投资需求是主导,银行信贷是杠杆,地方政府是推手。

在这里,有必要对消费需求和投资需求对房价上涨的作用再说明一下。我们说这两种需求是从商品住宅的两重功能中产生出来的。商品房一方面可以自住消费,也可以作为投资工具。这就是房市的两重功能,但这里的消费功能和投资功能并不并重,因为投资房产(或出租或倒卖)最后都得由消费者接盘。如果房子没有消费功能,投资功能尽数丧失。就是说,房产市场上的消费需求是原生性需求,而投资需求是派生性需求,然而前几年在利率偏低、股市风险过大情况下,投资者纷纷借助信贷杠杆投资房市,从而不断推高房价时,那些本来为自住消费的购房者一看房价节节攀高,唯恐以后再涨更买不起,就赶紧出手抢购。于是房市上就出现了房价越涨越买的局面。

二、政策调控的效果研究

我国城市住房价格多年持续猛涨是非理性的、不正常的,既给广大城市居民尤其是中低收入家庭解决住房困难造成了不可逾越的障碍,又给整个国民经济平稳、健康运行带来了巨大风险。怎么办?显然,单靠市场这只无形之手不能解决问题。经济理论告诉我们,宏观调控是现代市场经济顺利发展和正常运行的内在要求。搞市场经济,当然要让市场在资源配置上起基础作用,但市场不是万能的,在市场失灵时,就需要政府来发挥作用。只有市场的无形之手和政府的有形之手相结合,社会经济才能健康稳定发展。对于中国楼市来说,情况更加是如此。由于开发商、银行、投资者和地方政府已结合成紧密的利益联合体,如果没有中央政府层面的楼市调控政策出来干预,我国楼市就无法走上理性、稳定、健康的发展之路。

应当认为,中国人民政府是对人民利益负责任的政府。因此从2004年起,国务院就开始陆续出台楼市调控政策,也取得了一定成效,但是真正明显见到调控效果的是2007年9月底的第二套房贷的新政策,规定凡购买第二套房开始,贷款者自己首付不得低于40%,贷款利率要上浮10%。这使楼市一片哗然。许多投资者开

始真正闻到政府要调控楼市的火药味,于是投资、投机需求迅速退潮,消费性购房者也停止跟风抢购,形成了2008年楼市寒流。与2007年相比,成交量大幅萎缩,房价(这里主要指商品住宅)有一定幅度下调,开发量下降,不少城市土地流拍或在底价成交。例如,上海商品住宅成交量2008年比2007年大幅缩水65%,2007年成交2090万平方米,2008年只有900万平方米。其原因除了2007年9月底的二套房贷新政使投资需求退潮,还有美国次贷危机引发的金融危机和经济危机使我国经济增长、就业和居民收入受到严重影响。为了阻止经济下行,我国政府从2008年10月起陆续出台了一系列财政的、信贷的和其他方面的救市政策,使我国楼市从2009年起很快开始回暖,不仅迎来了“小阳春”,而且盛夏酷暑迅速迎面扑来。上海2009年1月份全市商品房成交量只有50万平方米,2月份就上升到79万平方米,3月份则直线飙升到150万平方米,以后几个月成交连续火爆,价格也是一路猛涨。全市均价已远远超过2007年的最高水平,达到每平方米近2万多元的高价。内环内新盘开价消灭了每平方米3万元的价格,中内环间也达到2.5万元至3万元水平,郊区普遍高达1.5万元到2万元。附近的南京、杭州等二线城市,从2006年到2009年楼价基本上每年也都以20%~30%的速度在攀升,许多楼盘价格都已翻番。

这种现象说明了什么?

第一,说明我国目前虚高的房价确实是被投资、投机性购房者炒作上去的,一旦投资、投机需求受到抑制,房价不仅不会再涨,而且会开始回落;相反,如果投资、投机需求受到刺激,房价必然暴涨。

第二,说明投资、投机需求靠的就是银行贷款,一旦房贷收紧,投资、投机需求必然受到抑制。

第三,政府完全有能力调控投资、投机需求,从而调控房价。如果政府认为投资、投机需求受到抑制会影响成交量和房价,并影响开发商的积极性,进而影响开发量并影响到GDP增长,于是调控态度动摇,则必然马上影响人们对政策变化的预期,政府调控效果必然落空。

对中国楼市而言,2009年确实是不寻常的一年,这一年楼市确实火爆,房价创了空前的历史新高。针对这种过热的楼市局面,该年年底政府就决定不再延续一些临时的救市政策措施。2010年年初国务院办公厅发出了关于促进房地产市场平稳发展的通知,要求各地增加保障性住房和普通商品房有效供给,合理引导住房消费,抑制投资、投机性购房需求,加强风险防范和市场监管,加

快推进保障性安居工程建设,落实地方各级政府在稳定房市、解决中低收入家庭住房困难方面的责任。温家宝总理视察上海工作时提出,一定要抑制投资、投机性购房。国家发改委主任也作出了相同表态。所有这些,都使消费者和投资者产生了房价不会再涨甚至可能下调的预期,于是楼市观望情绪开始滋长。春节后上海房展会上看的人多,买的人少。整个1月和2月份以及3月的上中旬,全市成交量明显萎缩。但是,这种局面在3月下旬迅速发生变化。成交量接近去年日成交的最高水平。上海楼市似乎一夜之间由冬入夏,再度狂热。整个市场出现一股抢购风,许多楼盘开盘前连夜排长队,预约摇号重现,一开盘全部抢光。人们唯恐买不到,楼市严重供不应求。这原因又是什么?

原来,人们在2010年1月和2月份等待观望了一段时间后发觉,尽管前阵子政府发出了一些文件,领导人也表了态,但是迟迟未见实质性政策措施出台,只听楼梯响,未见人下来。于是人们普遍猜测,政府本意并非真要严控房市非理性发展,更不希望房价下调,所谓“平稳、健康发展”,只是希望房价慢点上涨而已,而并非要把已上涨的房价再调整下来,因为房地产业对国民经济增长的影响太大了,对地方财政收入影响也太大了。例如,2009年上海房地产业产值占全市GDP的8.2%(全市全年GDP为14900.93亿元,而房地产实现增加值为1220.92亿元)。全国情况类似。如果要实现今年保增长目标,政府不可能对房地产的非理性发展动真格。再说,我国城市土地稀缺,城市化进程要加快,房市供不应求局面从长期看难以打破。因此住建部主要领导人称,从长期看,城镇商品住宅价格仍有上涨趋势。至于加大保障性住房能否遏制房价涨势,也是远水救不了近火,而未来的通货膨胀明摆着不是能否发生,而是幅度多大的问题。正是在这些心理状态作用下,已抑制了几个月的消费和投资需求在3月下旬又猛然抬头,形成了一股强烈的抢购风。

针对这股来势凶猛且愈演愈烈的抢购风,国务院在2010年4月中旬不失时机地出台了一系列楼市调控组合拳,重拳打击楼市投机炒作风,特别是关于二套房贷利率要上调10%和提高首付比例以及购第三套房原则上不贷款的政策,大大提高了炒房的成本和风险,使投机性需求再一次迅速退潮,从而使楼市形势急剧逆转:一是新增供应集中放量。例如调控新政出台的第一周,即4月18~24日,上海楼市新增供应67.58%,近60万平方米,达2010年来单周最大量,主要因为市场预期不乐观,开发商希望赶上商品房市场高位运行的末班车,出现了集中开盘热,同时由于投资客

纷纷看空市场而积极抛售。二是购房人不但不再抢购,反而严重观望,等待跌价,于是成交量大幅下滑。4月18~24日这一周商品房成交仅27.1万平方米,环比上周下降43.6%,这样又带来第三个变化,即供求比立刻逆转,从此前的供应不足变为供过于求。于是房价拐点可能到来。当然开发商和炒房者是不肯轻易降价的。由于买卖双方预期不同,卖者不愿降价,买者则不降价不买,于是形成了房价在高位的胶着状态。

然而,2010年8月和9月,楼市形势又发生了变化,一股抢购风卷土重来,楼价又开始上涨。眼看已经很大的房市泡沫要进一步吹大,9月29日中央各部委出台了最严厉的调控政策,主要内容包括:一、各地要加大贯彻落实房地产市场宏观调控政策措施的力度;二、完善差别化的住房信贷政策;三、调整住房交易环节的契税和个人所得税优惠政策;四、切实增加住房有效供给;五、加大住房交易市场检查力度,依法查处经纪机构炒买炒卖、哄抬房价、怂恿客户签订“阴阳合同”等行为。根据中央要求,全国各地都出台了调控楼市的实施细则,上海、北京、深圳等一线城市还出台了一定时期内每户限购一套房的政策,并且放出了征收住房保有税的信号。所有这些使我国楼市又一次面临重大的方向性选择。

2011年以来,政府又出台了包括限购在内的一系列非常严厉的调控政策,北京、上海等一线城市和部分二线城市的投资、投机性购房大量退潮,成交量大幅度萎缩,房价不再上涨,然而房价总体上还没有松动,各方面又都在观望。

可见,从2004年起直到今天这年中,国务院陆续出台的一个又一个的楼市调控政策,虽然也取得了一定成效,但是总的说来效果很不理想,房价越调越高,陷入了“房价上涨—楼市调控—房价再涨—再次调控—再次上涨”的怪圈。分析起来,其深刻原因也许有三:

第一,楼市调控政策的制定缺乏一个明确的目标引导,从而难以有稳定性。

楼市调控政策的成效,首先取决于有没有一个合理的明确的政策目标,而这个政策目标必须服从于我国城镇住宅产业发展的大目标。然而我国发展城镇住宅业的目标究竟主要是拉动经济增长,还是主要是改善民生,看来政府有着上述双重目标。但是这两个目标并不完全一致。如果以拉动经济增长为主,政府特别是地方政府必然更注重甚至专注商品住宅发展,鼓励房市投资,支持拉高房价;反之,发展城镇住宅如果以改善居民住宅条件为主,就