

樊纲 中国经济热点年度报告丛书
主编

中国经济热点年度报告

中国经济热点年度报告 中国经济热点年度报告
中国经济热点年度报告 中国经济热点年度报告
中国经济热点年度报告 中国经济热点年度报告

房价 Fandijia 谁说了算?

——土地与金融制度变革中的中国房地产

主笔 陈淮 赵路兴

中国经济热点年度报告 中国经济热点年度报告
中国经济热点年度报告 中国经济热点年度报告
中国经济热点年度报告 中国经济热点年度报告
中国经济热点年度报告 中国经济热点年度报告
中国经济热点年度报告 中国经济热点年度报告
中国经济热点年度报告 中国经济热点年度报告

江西人民出版社



房价谁说了算？

主笔 陈 淮 赵路兴

Fangjiashuishuolesuan

——土地与金融制度变革中的中国房地产

图书在版编目(CIP)数据

房价谁说了算?——土地与金融制度变革中的中国房地产/
陈淮,赵路兴主笔.——南昌:江西人民出版社,2005.1
(中国经济热点年度报告丛书/樊纲主编)
ISBN 7-210-03078-6

I.房... II.①陈...②赵... III.住宅-价格-研
究-中国 IV.F299.233.5

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2004)第 0142773 号

中 国 经 济 热 点 年 度 报 告 丛 书 ▶

房价谁说了算?

——土地与金融制度变革中的中国房地产

陈淮 赵路兴 主笔

江西人民出版社出版发行

江西新华印刷厂印刷 新华书店经销

2005年1月第1版 2005年1月第1次印刷

开本:787mm×1092mm 1/16 印张:12.125

字数:200千 印数:1-5000册

ISBN 7-210-03078-6/F·490 定价:23.00元

江西人民出版社 地址:南昌市三经路47号附1号

邮政编码:330006 传真:6898827 电话:6898893(发行部)

E-mail: jxpph@163.net

(赣人版图书凡属印刷、装订错误,请随时向承印厂调换)

总序

中国经济高速发展,引起全世界的关注,当然更与我们每一个中国人息息相关。也正因如此,这些年来,从政府官员,到新闻媒体,到社会大众,对经济问题都十分关心。而且,正因为经济问题与我们每个人的工作和生活都密切相关,我们每个人每天都有着对经济问题的切身感受,我们每个人在每一个经济问题中都有着这样或那样的切身利益,所以我们每个人也都能从一些特定的角度对经济问题分析研究、品头论足、指点江山,市场上有关经济问题的书籍也就非常的多。而现在,这里又多了一本,严格地说是多了一套,即由中国改革基金会国民经济研究所主持、北京白鹿苑文化传播有限公司策划、江西人民出版社出版发行的《中国经济热点年度报告》丛书,本年度计划出版3种,分别为《怎么又过热了?》《政府该管什么?》《房价谁说了算?》。

这套丛书的定位,或者说它的“目标模式”,用一句简单的话说就是:它是一套“由经济专家写的畅销书”。这里有这样几层意思:

第一,由经济专家写的书,特别是经济专家为同行们写的、为了深入讨论理论或政策问题的书,往往是晦涩难懂;分析可以头头是道,但一般人很难看得明白;即使是经济专家为了政策讨论而写的书,往往也相当抽象。而这套丛书力求做的是让专家们为大家写书,每本书分析一个当前大家都关心

的热点问题,要让大家都看得懂,而这个“大家”,是既包括政府经济决策者,也包括经济学者以及其他学科的学者,又包括企业家、职员、工人等一切不以经济学为自己专业的社会大众。这就要求写作者真正深入浅出,用大家都懂的语言和分析方法来分析大家所关心的问题。大众都读得懂、都喜欢读,才能成为畅销书。

第二,由于专业的不同与局限,经济学家再深入浅出,也总难把书写得像小说家或记者写得那样生动活泼、引人入胜,特别是市场上一些由财经记者出身的作家写的经济类畅销书,资料丰富、事例动人、语言犀利,拥有广泛的读者。但是,那些著作在我们看来,一个难免的缺陷在于对各种经济社会问题的相互关系把握不够准确,缺少对现象背后的历史与制度原因的系统而全面的分析——不是没有分析,而是在逻辑关系上不准确、不全面,条理也不清晰,读后知道了很多的事情,但不一定就能了解个中的道理、把握某种趋势。而且,这类著作经常会有的一个特点是情感激越而理性不足,有时还容易偏激。在我们这个复杂而充满冲突的社会转型过程中,作为学者,一个重要职能就是要给社会多注入一些理性而不是发泄或鼓动情绪。这不是谁对谁错的问题,而是社会分工的问题——作家和记者的职业要求他们揭示社会情感,学者的任务则是多一些理性思考,经济学家的一个特别的职能则更是要努力找到“均衡”。而这就是这套丛书的特点所在:它是为大众写的书,但仍是理论的分析、理性的思考,浅显但仍基于事物内在的逻辑,尖锐而不失均衡。

定位独特,目标明确,却不一定做得到、做得好,不一定写出来的东西就真正是大家关心的问题,不一定真的就能做到分析得深入浅出,不一定写得生动易懂,大家爱看。这就要看我们作者们的水平与努力了。出版社与我们作者商定了“版税分成制”,书卖得好,畅销,版税就多,作者收入就多,就算是广大读者对作者的褒奖,也就是社会效益与经济效益相结合,也就是对作者的多方激励。总之,以上说的是我们的奋斗目标,在这篇简短的“总序”中摆出来,交给读者监督与评判。

好在中国的经济发展与经济改革都还在不断深入,各种问题会很多,每时都会有新的问题不断冒出来,为大家所关心、所关注,这也就为我们这套丛书的成长提供了契机——这本没有写好,可以争取下一本写好,后面的作者可以吸取前人的经验教训。这也是一个发展的过程。

希望得到读者的支持,更希望这套丛书真正能为中国经济发展和经济改革的不断成功,为中国社会理性思考的普及与增进,作出一份新的贡献。

樊 纲

2004年11月22日完稿于巴塞罗那

前 言

进入本世纪以来,有关房地产市场的争论此起彼伏,从未停止。先是2001年有预言次年将是房地产的“冬天”,而后是所谓的房地产“泡沫论”,2004年,在宏观经济调控中,又有人提出房地产已经“挟持”了国民经济的观点,甚至有海外人士得出了中国“房地产市场在几个月内将会崩盘”的极端结论。总之,“房价问题”一直是学者、开发商、城镇居民乃至政府关注的热点与焦点。

本书涉及的是社会热点问题,但它绝不是应景的热炒之作,绝不是仅仅根据一些简单的数据或资料就直接得出绝对观点,不是房地产相关概念的“拼版”与集合。本书内容是作者在长期对我国经济、房地产理论与实际研究的基础上,对房地产业发展中出现的种种问题进行研究的结果,副标题选定为“土地与金融制度变革中的中国房地产”,是因为在目前氛围下,我们不想很省事、很简单、很便捷地推出一本热点丛书。书中的种种观点是在近两年我们一系列研究成果的基础上形成的,包括对影响我国房价走势各种相关因素变动的深入研究以及我国未来住房供求关系发展趋势。书中很多内容是我们与同事们共同辛勤劳动的成果;写作中,我们力求文风通俗、活泼,但限于能力,也为了减少水分,以便更深入准确地说明问题,使读者通过本书对纷繁复杂的房地产现象产生的背景、原因、存在

的问题以及可能的发展趋势等有更深入的了解。但部分章节论述还比较抽象,未达到这种要求,仍需读者在阅读时认真思索与分析。

本书的写作出版得到了来自各方的热情帮助。首先,要感谢樊纲教授对本书给予的热情关心;本书能在较短的时间内完成,离不开同事们的大力帮助,包括王珏林副主任与房地产业研究处文林峰副处长的直接组织;秦虹副主任对书中相关内容研究提出了许多宝贵意见与建议;几位年轻同事周江博士、郑翔硕士、浦湛硕士在繁忙研究任务之余参与了本书的很多工作;最后,还要感谢中国社会科学院研究生院王晓炜、喻建难、吕立文、何小雪、朱宇玉、袁天龙、徐员员等同学对本书的热情帮助。

目 录

部分I 主报告

1

- 3 —— 房地产市场热点分析
- 4 —— (一)众说纷纭的房地产市场
- 9 —— (二)房地产价格为何走高
- 13 —— (三)房地产企业的经营风险会不会转化为金融风险

2

- 17 —— 房地产业发展的现状
- 17 —— (一)房地产的总体规模
- 21 —— (二)房地产的供求状况
- 26 —— (三)城镇居民居住水平的最新发展

3

- 33 —— 房地产业发展中存在的突出问题
- 33 —— (一)部分地区投资增长过快,土地供应增幅过大
- 34 —— (二)供求结构性矛盾明显

(三) 房价上涨过快,脱离了部分居民的支付能力	35
(四) 房地产开发资金过度依赖于银行信贷,蕴藏一定的金融风险	36
(五) 住房保障体系不完善	36
(六) 流动人口(非户籍人口)住房问题突出	37
(七) 住宅质量不高,住宅产业化进程缓慢	38
(八) 住房二级市场发展不平衡,市场行为缺乏规范	40
(九) 物业管理服务水平有待提高	40

4

“招拍挂”制度与土地市场化	41
(一) 经营城市与经营土地	41
(二) 征地制度的弊端	46
(三) 土地储备制度的“是”与“非”	51
(四) 土地“招拍挂”制度与未来土地交易变革	58

5

中国特色的房地产金融	64
(一) 我国现行金融体制与金融制度	64
(二) 房地产融资渠道创新的障碍	75
(三) 如何推进房地产融资渠道创新	81

6

- 88 —— 房地产宏观调控的始末
- 88 —— (一) 房地产经济形势
- 91 —— (二) 房地产宏观调控的成效
- 94 —— (三) 房地产业持续健康发展的政策建议

7

- 108 —— 我国住宅与房地产发展趋势预测
- 108 —— (一) 2005年房地产市场发展预测
- 110 —— (二) 2010年我国住宅发展水平及目标
- 128 —— (三) 我国全面小康社会居住水平及目标

部分 II 遴选文章

- 139 —— 关于房地产业的十大真实的谎言
- 149 —— 住宅投资是否“超过警戒线”
- 155 —— 关于我国房地产税制改革与开征物业税的若干思考
- 163 —— 地产调控的政策两难 谁是被调控对象

关于温州人异地购房有关情况的报告	168
------------------	-----

部分III 数据资料

商品房屋销售情况	183
按用途分的商品房屋实际销售面积	184
按用途分的商品房屋平均销售价格	185
房地产价格指数	186

部分 I

主报告



1

房地产市场热点分析

上世纪90年代中期以来，我国以住宅为主的房地产业持续高速发展。以1998年《国务院关于加快城镇住房制度改革促进住房建设发展的通知》为标志，住房市场化改革取得了重大突破，城镇居民的住房需求得到了空前释放；市场经济的发展和对外开放的深入，也使得社会对各类物业产生了旺盛需求。1999年至2004年期间，房地产业一直呈高位运行、高速增长态势。以下一组标志性房地产指标可充分说明这种状况：1999—2003年，全国房地产投资额增长绝对数平均每年都超过1000亿元，平均增速为21.5%；城镇住宅投资年均新增900多亿元，平均增速为18%，城镇年均新建住宅面积在5亿平方米以上；房地产开发投资占GDP的比例平均为6.6%，占固定资产投资的比例平均为21.5%，房地产业已经成为我国国民经济的重要支柱产业。

但由于我国经济社会发展不平衡，各地区之间房地产市场发展也存在较大差异，产生了一些区域性问题的，主要是部分地区房地产投资增幅过大，占固定资产投资比例过高，固定资产投资过分依赖房地产；一些城市住房市场供应结构性矛盾突出，价格上涨过快，超出了普通居民的住房消费能力；房地产融资主要依靠银行信贷，潜伏着一定的金融风险；土

地出让规模过大,土地供应市场化进程不快等。

2003年以来,国家针对房地产投资增长过快问题采取了一系列措施,包括进一步整顿土地市场秩序、暂停农转非用地审批、清理整顿固定资产投资项日,控制城市拆迁规模,提高存款准备金率和项目资本金的比例、上调金融机构存贷款基准利率并放宽人民币贷款利率浮动区间和允许人民币存款利率下浮,等等,并且已经取得较好的成效。采取这些措施的主要目的是为了对房地产业进行宏观调控,保持国民经济持续、快速、协调、健康发展。

(一)众说纷纭的房地产市场

房地产具有很强的地域性与周期性。最近几年,在一些经济发达地区确实存在一定程度的房地产过热和泡沫现象。但总体上看,我国房地产业是建立在国民经济持续健康发展的基础上,并且有真实有效需求的支撑。不能从局部地区可能出现房地产过热或结构性过剩现象,便得出我国房地产已经是“泡沫经济”的判断。

从国际上已经产生的房地产泡沫实例看,日本、中国香港等国家和地区之所以在上世纪90年代发生所谓的房地产“崩盘”,根本原因还是在整体经济发展出现问题、经济结构出现问题的背景下,仍然人为地加热房地产,这必然产生泡沫,并最终导致其破灭。日本经济自上世纪80年代起,实际上就开始显现衰落的迹象,90年代经济发展明显乏力,但人们却依然热捧房地产,东京等大都市楼价居高不下,含有大量泡沫,最终导致楼市价格大跌。香港在上世纪末,经济环境已发生变化,转口贸易地位下降,但在经济地位发生变化时,经济结构并未变化,仍然孤立地发展以住宅为主的房地产业刺激经济,联系汇率制度使其面对金融危机在劫难逃,房地产泡沫导致楼市普遍缩水一半,巨大的社会财富化为乌有。

而我国国民经济自上世纪90年代中期成功实现软着陆以来,一直健康快速发展,对产生的种种问题,都采取了有效措施及时加以解决。只要我国国民经济持续健康快速发展,国家及时准确地进行宏观调控,不发生全局性的大起大落,房地产业发展就有坚实的基础,不会走向所谓的“泡沫经济”。

1. 房地产业持续高速发展的经济社会基础

我国房地产业的发展建立在我国改革开放、经济持续健康快速发展的基础之上。2000—2004年,我国GDP平均每年以7.9%的速度增长,人均GDP由6551元增加到9101元,固定资产投资由22419亿元增加到42643亿元,城市人均可支配收入由5854元增加到8472元(详见表1-1)。

表 1-1 2000—2004 年我国经济发展主要指标

年份	GDP (亿元)	GDP 增长速度 (%)	人均 GDP (元)	固定资产投资 (亿元)	房地产开发投资 (亿元)	城市人均可支配收入(元)
1999	82067.5	7.1	6551	22419.04	4010.17	5854.0
2000	89468.1	8.0	7086	24242.82	4901.73	6280.0
2001	97314.8	7.5	7651	27826.62	6245.48	6859.6
2002	104790.6	8.0	8214	32941.76	7736.42	7702.8
2003	116694	9.1	9101	42643.42	10106.12	8472

资料来源:《中国统计年鉴》(2000—2004)。

2. 国家对房地产业的宏观调控已见成效

尽管我国具有支撑房地产业持续快速发展的经济基础与社会发展背景,但在房地产市场体系尚未发育成熟的阶段,如此的高速发展还是带来一些弊端,其中有些是比较严重的,如不加以解决,也可能会诱发问题,危及国民经济的安全运行。因此,从2003年下半年起,国家开始通过金融、土地等手段对房地产业进行宏观调控。经过了一段时间调控,效果已经显现,图1-1显示的“房地产投资的走势”说明国家宏观调控已见成效。

一些人往往简单地摘取某一短暂时间段的统计数据,就直接得出过热论、泡沫论和风险论的结论,提出2004年“宏观调控对房地产的紧缩效应并不明显”,其依据是2004年上半年房地产开发投资累计资金金额为4924亿元,与上年同期相比增长28.7%。观察宏观调控措施是否发挥作用,不能仅看即时的经济数据,而应该看其在较长时间内的变化趋势,走势比绝对量或相对量更加重要。2004年1—3月全国房地产开发投资比上年同期增长41.1%,1—6月房地产开发投资同比增长率降至