

GUIZE DE BOYI
ZHONGGUO FANGDICHAN GUANCHA

规则的 博弈



牛建宏 / 著

中国房地产观察

人民日报出版社

GUIZE DE BOYI
ZHONGGUO FANGDICHAN GUANCH

规则的 博弈



牛建宏 / 著

中国房地产观察

人民日报出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

中国房地产观察 / 牛建宏著. —北京: 人民日报

出版社, 2016. 10

ISBN 978 - 7 - 5115 - 4237 - 3

I. ①中… II. ①牛… 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 (2016) 第 252742 号

书 名: 中国房地产观察

著 者: 牛建宏

出 版 人: 董 伟

责任编辑: 宋 娜

校 对: 李博慧

封面设计: 孟 越

出版发行: 人民日报出版社

社 址: 北京金台西路 2 号

邮政编码: 100733

发行热线: (010) 65369527 65369846 65369509 65369510

邮购热线: (010) 65369530 65363527

编辑热线: (010) 65369521

网 址: [www. peopledaily. press. com](http://www.peopledaily.press.com)

经 销: 新华书店

印 刷: 北京欣睿虹彩印刷有限公司

开 本: 710mm × 1000mm 1/16

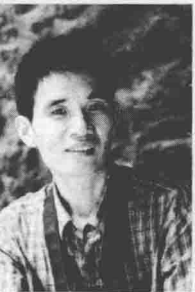
字 数: 244 千字

印 张: 21. 5

印 次: 2017 年 1 月第 1 版 2017 年 1 月第 1 次印刷

书 号: ISBN 978 - 7 - 5115 - 4237 - 3

定 价: 78. 00 元



牛建宏 男，河北临城人。2002年硕士毕业后进入建设部机关报中国建设报负责房地产和城市报道，2007年进入人民日报下属中国经济周刊从事房地产以及宏观经济报道，2009年始进入全国政协机关报人民政协报从事产业、区域的报道。同时担任《中国地产》杂志采编中心主任，兼任《中国环境艺术》杂志副主编、《艺术品鉴》杂志执行总编等职。主要涉猎经济、文化、艺术等几个领域。

曾获第12届北京建设好新闻奖；第7届中国残疾人事业好新闻奖；中国产业报协会头版头条新闻大奖；第20届中国产业经济好新闻奖；个人主持撰写的《城市话题》专栏获2006年新闻名专栏奖等。

作者交流信箱：738122077@qq.com

内 容 简 介

本书从地王的产生、房价成本、房地产税费、炒房手法、外资进入房地产、房地产统计、保障房的建设以及政策调控的得失等多个方面，探析了房地产背后的真实，分析了中国地产的走向和趋势，并进而为地产商、普通购房者以及政策决策者提供参照依据。

序一

王珏林

应建宏之邀，让我为他的力作著作一个序，作为多年的相识及好友，无法推诿，就以我对此书、此友的了解，拙笔几句。

建宏 2002 年学业学成后，就进入到新闻行业，主要从事宏观经济、区域经济和房地产市场等的采访和报道。尤其经过在《中国建设报》《中国经济周刊》和《人民政协报》等单位的历练，视野更加开阔，文章更有深度，内容更接地气，曾获得多次新闻大奖，业内有一定的影响力和知名度。

《规则的博弈——中国房地产观察》一书，是他多年工作的积累，潜心研究的成果。在书中从多种角度，另类的思考对我国房地产市场前与后、进与退、好与坏、责与利进行了比较全面、细致的分析。写法比较新颖，语言比较简练，内容比较广泛，涉及到供应链、利益链和产业链，主要揭示了市场发展的缺失、调控政策的利弊、管理上的短位等问题。

我觉得建宏的这本著作体现了两个方面的特点：

一是视角独特，材料详实，体现了一定的行业思考深度。从历次的房地产的论战，挖掘出房地产市场在规则之下的一些潜规则，并且用这一视角来解读分析房地产市场中的诸多问题，有一定的新锐性和深刻性，可以说很“另类”，也很有特点，基本上回答了

“中国的房地产业究竟应该如何定位？政府在住房管理领域究竟应该扮演什么样的角色？”“土地市场是如何一步步产生‘地王’，让‘面粉’贵过‘面包’？”以及“房子如何成为投资、投机者眼中的猎物？”“保障住房如何确定覆盖范围、建设标准？以及准入和退出如何实现社会公平正义？”等众多问题。

并且针对这些问题，提出自己的建议，如针对保障房问题，提出“进一步切实落实政府在住房保障中的基本责任，既要解决动力问题，也要解决压力问题，建立健全财税、投融资、土地供应等配套政策，建立和完善问责制度”；如针对房地产调控问题，提出“只有政令畅通、令行禁止，才能确保中央政策得以贯彻落实，才能切实维护中央政府的权威”等，都体现了作者自己对这个行业的深入思考。

二是文笔轻松，阅读起来没有障碍。作者有多年记者生涯的历练，体现在文笔上就是通俗简练，把一些很枯燥的行业学术问题，娓娓道来，能吸引读者轻松阅读下去，体现了很好的文字功底和对行业的观察能力。如书中巧妙运用了炒房之“秘”、统计之“玄”、调控之“殇”、保障之“短板”的新闻写法作为提纲，尤其是一些行业问题，通过讲一些小故事的形式展现出来，既形象生动，又更易阅读，吸引读者。

当然，书中还有一些有待深入的方面，比如对未来房地产市场的发展方向，比如对土地制度的变革、如何去库存促发展等方面，都可以做更深一步的研究和解读，也都需要有更深入的研究和探寻。希望建宏在今后的工作中继续努力，不断增加学养，丰富自己的研究能力，拓宽研究方面，取得更大的成绩。

我国房地产市场目前正处在结构调整和产业转型时期，解决好市场中的问题不是一朝一夕的，需要满足供给侧结构改革的要求来完善我国房地产市场规则。解决好市场的完善，法制的健全，管理

的到位等问题。

同时，我国住房与房地产业已经走过了一个迅猛发展的阶段，在取得了瞩目成绩的同时，正在向新的理性发展阶段迈进。面对这样一个重要的转折时期，有更多的问题需要我们去踏实做一些研究，切实解决一些问题，对当前房地产市场的健康发展以及舆论导向起到很好的引导作用。

建宏是一位很勤奋的年青人，在多年的记者工作中，不忘学习和提高，完成了这本著作，是一件很有意义的事情。所以我很乐于为他的书做序并推荐。我相信此书出版能受到业内关注，读者喜欢！

2016年9月6日

（王珏林，中国房地产资源委员会会长、住建部政策研究中心原副主任。长期在住房和城乡建设部政策法规司、政策研究中心工作，对城市规划、建设和管理，建筑业、房地产业、市政公用事业，对建筑市场、房地产市场、住房制度改革，城市经济、区域经济、城镇化新农村建设等方面都进行过比较深入的研究）

序二

黄小虎

一

牛建宏同志是个媒体人，他的主要从业经历，是宣传报道房地产业相关问题。在奋发努力，取得出色工作业绩的同时，他十分用心，在工作中收集了大量有关房地产的资料、案例，并认真梳理、分析、研究，探寻其中的规律。终于，积之多年写成了《规则的博弈——中国房地产观察》一书，可谓功夫不负有心人。

这本书的特点，是站在普通消费者即老百姓的立场上，全面观测、系统扫描我国房地产业存在的问题，深刻揭露了各相关利益集团或社会阶层，围绕着房价如何勾连博弈，如何侵吞国家改革开放的成果和人民群众的利益，如何绑架实体经济，如何左右政府政策，等等。

住房是人民生活的必需品，但现在对许多人却成了奢侈品，成了万众关注的社会问题。身受其害的人，渴求了解真相，这本书会对他们有启发。

我国住房市场化改革历史不长，政府对如何构建和管理这个市场，缺乏经验。至今为止，针对房地产业出台的政策，大多效果不佳，甚至是反效果。这也深深苦恼着相关政府部门及其公务员们，希望探求究竟。这本书系统梳理了相关政策，有助于他们深入反思。

住房，关系到投资与消费，关系到供给与需求，关系到产业结构与经济结构，关系到财政与金融，关系到政府与市场，关系到民生与社会，等等。因此，也是各类学术研究特别是经济学、社会学乃至政治学关注的重点课题。这本书提供了大量案例资料，并不乏思考的火花，对于学术研究来说，也相当有价值。

这本书还有一个副题“中国房地产观察”，所谓“观察”，是强调新闻工作者的视角，同时，这种“观察”又有点“另类”，有别于理论研究和政策研究。从这个定位出发，应该说牛建宏已经比较好的完成了他给自己规定的任务。

总之，牛建宏出了一本好书，作了一件好事。

二

读完这本书，我觉得有必要重新提一下当初的房改，这有助于理解中国房地产发展的历程。

上世纪80年代，国务院成立住房制度改革领导小组，在组织各界、各地调研、试点基础上，探讨改革思路，拟定改革方案。经过较长时间探讨，社会各届对住房制度改革形成如下共识：需求侧是“租售并举，提租促售，以售带租，小步快走”；供给侧则是政府建房，合作社建房，私人建房和开发商建房并举。我理解，租售并举，是要让住房买卖市场和租赁市场共同发展，消费者可以根据市场的租售比价和自己的购买能力，自主选择住房消费方式。政府建房，主要解决最低收入人群的住房保障；住宅合作社作为非盈利经济组织，是普通工薪阶层合作互助解决居住需求的重要渠道；私人建房，主要是小城镇居民用于自住；开发商建房，对应的是高收入人群或富人阶层的居住需求和投资、投机需求。这些改革思路，在国务院80年代末和90年代初出台的住房制度改革方案中，都有所体现。按照这些思路，当时的建设部开展了积极探索。例如，在烟台、唐山、

蚌埠等城市开展提租促售、租售并举的改革试点，取得成功经验。例如，在全国探索建立和发展住宅合作经济。到90年代初，全国有5千多个住宅合作社，成立了全国性的协会组织，制定颁发了规范的住宅合作社章程；建设部还出台了城镇合作住宅管理办法，召开了2次全国性的工作会议。一时间，住宅合作经济呈现出广阔的发展前景。

但是，1998年以后全面推行的房改，却背离了最初的改革思路。只售不租使住房租赁市场至少沉寂了十几年，误导了人们的住房消费观念。住房供应方面，政府长时期缺位；私人建房始终没有得到法律和制度的规范；曾经生机勃勃、欣欣向荣，受到政府大力支持的住宅合作经济，突然间偃旗息鼓，了无声息。结果，开发商成了住宅市场的唯一供应渠道，没有任何竞争对手，使其居于市场的制高点，掌握了最终定价权。由此，才会产生出本书所描绘的五花八门、无奇不有的各种市场乱象和人间百态。各种势力、各类人等，纷纷菌集在开发商旗下，分享房价大餐。普通老百姓则成了砧板上的鱼，任人宰割。

西欧、北欧许多国家房价长期稳定，最主要的原因，是穷人的住房由政府保障，普通工薪阶层的住房，通过参加非盈利的住宅合作社解决。二者合计，约占社会住房供应总量的一半。这些房子可以按规定的程序流转，但却不允许上市自由交易，即只能用于满足消费者的居住需求，不能成为投资投机的对象。此外，还有约一半的房子由开发商提供，并允许投资投机，让有钱人可以炒作房子赚钱，同时承担相应的投资风险。这种制度安排，在住房的居住功能与投资功能之间筑了一道“防火墙”，使开发商不能垄断全社会的住房供应，使购房者具有较强的议价能力。我国80年代形成的改革思路，很大程度上也是借鉴了西方国家的经验。

但是1998年实施的房改，却使开发商成了唯一的供应渠道，处

于自然垄断地位。这并不是开发商自己争来的，而是有关政府部门的制度安排的结果。任何人只要作了开发商，在行业内部竞争的巨大压力下，都必须追求利润最大化。而普通住宅的利润水平不应该很高，甚至不该有利润，让开发商来负责普通人群的住房供应，是严重的供需错配。在巨大的居住性需求和巨大的投资、投机需求的共同作用下，房价只会一路高涨，失去控制。后来，有关方面终于认识到，解决城市住房问题，政府不能缺位，承担起廉租房甚至公租房的建设供应责任。但是，城市普通收入人群的问题至今仍然没有得到解决，继续让他们挤在开发商的供应渠道里，只能是给投资、投机需求做垫底。限购也好去库存也罢，都不能根本解决他们的住房问题。

土地制度也存在缺陷，一是不允许集体建设用地进入市场，即使符合规划，也不能开发商品房，不让农民的宅基地入市交易，结果是进一步强化了开发商的自然垄断地位。二是政府经营土地，导致政府过于依赖土地财政和土地金融，依赖循环往复不断征地、卖地。地价高了政府可以多一些收入，但也把房价抬上去了。房价已经成了令政府左右为难的头号难题，一头是群众利益，一头是政府收入，只要现行土地制度不改，这就是一道无解的死题。

总之，现在我国的城市住房市场，是一个没有充分竞争的市场，开发商处于自然垄断地位，这个垄断地位是现行住房制度和土地制度存在的缺陷所导致的，是规则本身出了问题。“不审势既宽严皆误”，如果不从根本上改革制度，一味在管理的宽严上下功夫，无异于缘木求鱼，也是自欺欺人。

三

在我看来，这本书也有不足之处。例如，收集的案例、资料，主要是1998年房改之后的，对于之前的改革思路、方案、实践，基

本没有涉及；对于世界各国的住房制度也没做专门考察。缺少比较，也就难有更深的鉴别，这不能不说是一个缺憾。同时，该书书名为“规则的博弈”，在我看来，房地产业问题的根源，不仅在于各方势力不守规则的博弈，更体现在规则的不完善甚至存在错误，导致了混乱的博弈。

我上世纪80年代在红旗杂志社（后改为求是杂志社）经济部做编辑工作，因工作关系参与一些国务院房改办组织的研讨活动，也曾到改革试点城市去调研或组织稿件，因对当时的房改情况有一定了解。因为如此，我对当年的改革思路未能坚持下来，感到极为惋惜。

“忘记历史就意味着背叛”，我并非当年改革的核心参与者，了解的情况有限，不足以成史。十分希望仍健在的当年的决策者和核心参与者们，以及更多的青年研究者们，真实记录当年的改革历程，详实记载当前的市场印迹，给后人留下信史。因此，很乐意为牛建宏同志的这本书做序。

2016年9月1日

（黄小虎，研究员，中国知名土地经济研究专家，曾任职于《红旗》《求是》杂志15年，研究经济学、农村经济、土地经济、住房改革等；后担任中国土地勘测规划院院长、党委书记，中国土地学会副理事长，国土资源部咨询研究中心咨询委员）

序三

俞孔坚

建宏可以说是我的学友。这十几年来来，他一直关注着“反规划”“白话的城市和景观”“大脚革命”等理论，也关注着“土人”的发展，写了很多有关城市文化、建筑、景观的文章，做了很多有关城市话题的采访，深入的思考和优美的文笔都给我留下很深的印象。

今天，当他把这本《规则的博弈——中国房地产观察》的书稿放到我面前的时候，我才知道，除了城市建筑、景观、文化之外，他还对房地产业做了这么多的关注和研究，祝贺他取得的成绩。

今天的中国正处于一个伟大的历史时刻，经过改革开放30年的快速发展，中国的各方面取得了翻天覆地的变化，尤其是经济增长和城镇化发展成就有目共睹。但在欢欣鼓舞的同时，我们也应该看到，几十年城镇化过程，也造成了一系列的问题：比如，过去50年间总人口增长了一倍，城市人口增加了6倍，75%的地表水被污染，400余座城市面临水资源短缺。70%的人口每年都在同发生在城市和乡村中的洪水作抗争，全国三分之一的区域饱受雾霾侵袭，50%的湿地在过去50年中消失，大量稀有物种灭绝……比如，百年一遇、五百年一遇的防洪堤牢牢锁住了长江、黄河、珠江，和漫长的海岸线；而同时，长江的白暨豚消失了，太湖蓝藻泛滥了，洞庭湖的鱼

大片死亡……比如，中国城市的美化运动此起彼伏，因此而出现超尺度的公共建筑和市政建设、大马路和大广场，创造了一种以展示为特征、以巨大的土地浪费和碳排放为代价的当代中国式城市景观……

中国房地产也不例外。伴随着城镇化的飞速发展进程，房地产同样产生了诸多的问题：比如，节节攀高的房价让城市成为无法安居的“漂泊之城”，众多年轻人开始逃离北上广等一线城市，城市的活力逐渐丧失；比如，从来没有哪一个行业像房地产业这样盛产亿万富翁，各种富豪排行榜上，房地产富豪连年占据半壁江山；比如，土地市场上权力规范和监管机制不完善，诸多漏洞和薄弱环节存在，使得整个土地市场腐败问题严重；比如，房地产作为“供人居住，是生活的必需品”的本质属性逐渐被淡化，而代之以金融属性，成为一个金融产品，供人们投资，供人们投机炒作；比如，政府在住房保障中的基本责任并没有得到深入彻底的执行，中国住房改革过早地强调了房屋的商品属性，对住房的保障性投入严重不足，低收入家庭的住房保障问题日益突出。等等问题。

建宏在他的书里，对上述这些问题都进行了一一的剖析，并深入地分析了其中的原因。尤其值得一提的是，他选择“规则”和“潜规则”这一角度，来解读当前房地产行业中存在的诸多问题，我觉得是一个非常好的切入点。就如当前的城市建设，尤其是景观建设，充斥了扭曲的、矫揉造作的、华而不实的“小脚”美学，我们应该呼唤一种基于健康的生态演进、唤起人们内心深层次美感的、高效而丰产的“大脚美学”一样，我们也需要深挖为“潜规则”提供了成长和繁衍的土壤，向房地产行业形形色色的“潜规则”开刀，解决一系列与“潜规则”密切关联的行业“病症”，只有这样，才能真正还房地产一个健康发展的未来。

算起来，从2003年建宏第一次采访我到现在，有十几年的时间

了。在我的印象里，他是一个勤奋、踏实、有自己思考的年青人，期间也见证了他这些年的努力。在我心里，我一直是把他当作自己的学友看待的。

今天，在他的书出版之际，写下上面的话，希望他继续努力，在未来发展的道路上走得更远。

2016年9月25日于燕园

(俞孔坚，美国艺术与科学院院士，北京大学建筑与景观设计学院教授，院长)

序四

陈祥福

当建宏把他的《规则的博弈——中国房地产观察》书稿放到我面前的时候，猛然感觉到时光的飞快——转眼之间，往往是一个十年就过去了。记得十几年前建宏第一次在全国两会上采访我的时候，还是一个青涩的年青人，而今已经逐渐成熟，并且在自己的天地里取得了很好的成绩。

建宏是我的“小朋友”。这些年他从中国建设报，到人民日报，再到人民政协报，通过在各大媒体的历练，开阔了视野，经历了成长，积累了知识。也正是在多年的房地产的采访和报道中，他逐渐形成了对这一行业的深入认识，形成了自己的观点，最终完成这本书的写作。

该书的内容广泛，从房地产商到土地问题，从房地产税费到房价成本，从炒房到外资涌入，从保障房到房地产调控，可以说涵盖了房地产业的各个环节和链条。但这些环节和链条又不是凌乱地分散在各处，不可拼凑，而是草蛇灰线，有迹可循，我们可以找到一条统摄全篇的主线，即明规则之下的潜规则。正如书中所说：“在中国房地产的背后有许多令人难以置信的‘潜规则’。在众多的法律、法规、国家相关政策等‘明规则’之下，有众多‘未必成文却很有约束力的规矩’，他们与‘明规则’博弈，形成一个看不见的‘暗