

上海房地产制度、政策 和运行研究

张泓铭 等编著



上海交通大学出版社



改革开放与创新发展理论和实践丛书



上海社会科学院应用经济研究所
周年所庆专题系列文集

上海房地产制度、政策和 运行研究

张泓铭 顾书桂 等◎编著



上海交通大学出版社
SHANGHAI JIAO TONG UNIVERSITY PRESS

内容提要

本书对上海房地产的发展进行了回顾总结。共分三个部分,“引言”阐述习近平“房住不炒”作为全书指导。“市场篇”包括六个方面:上海房地产制度、上海房地产经济、上海房地产开发行业、上海房地产服务行业、上海房地产金融、上海房地产市场调控。“住房篇”包括五个方面:上海住房保障制度、上海住房保障经济支撑、上海城市居住区的形态和功能、上海住房保障金融、上海外来人口住房。

本书适合建设与房地产相关教学和研究者、政府和企业管理者、大学生与研究生阅读和参考。

图书在版编目(CIP)数据

上海房地产制度、政策和运行研究/张泓铭等编著. —上海:上海交通大学出版社,2018

ISBN 978-7-313-14106-4

I. ①上… II. ①张… III. ①房地产业—研究—上海 IV. ①F299.275.1

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2018)第 232765 号

上海房地产制度、政策和运行研究

编 著:张泓铭 顾书桂 等

出版发行:上海交通大学出版社

邮政编码:200030

出 版 人:谈 毅

印 制:江苏凤凰数码印务有限公司

开 本:710mm×1000mm 1/16

字 数:300 千字

版 次:2018 年 10 月第 1 版

书 号:ISBN 978-7-313-14106-4/F

定 价:70.00 元

地 址:上海市番禺路 951 号

电 话:021-64071208

经 销:全国新华书店

印 张:16

印 次:2018 年 10 月第 1 次印刷

版权所有 侵权必究

告读者:如发现本书有印装质量问题请与印刷厂质量科联系

联系电话:025-83657309

编 委 会

主 编 孙福庆

执行主编 李 伟

副 主 编 李 湛

编 委 (按姓氏拼音排序)

曹祎遐	曹永琴	陈则明	樊福卓	顾书桂
胡映洁	蒋莉莉	蒋媛媛	靖学青	李小年
梁朝辉	刘 亮	刘 平	陆军荣	施 楠
司马志	孙 洁	孙 林	万 勇	王慧敏
王如忠	王晓娟	谢露露	徐炳胜	徐丽梅
徐林卉	徐 赞	杨咸月	于秋阳	郁鸿胜
张剑波	张 岩	张 彦	郑世卿	

上海,世界大都市,当今中国人口最多的城市。

20 世纪 30 年代,上海已经成为东亚最大的工商业城市,为世界所瞩目。

20 世纪 50 年代开始,一直到 2017 年,在 67 年漫长的岁月中,上海经历了经济体制转变的曲折,经历了经济发展的起伏,但是始终保持发展,也取得了不俗的成就。以城市经济总量而言,长期位于中国前列,保持着中国经济体量最大城市的地位。上海,对于中国、对于世界的吸引力一直没有减退。

在上海的经济发展中,房地产发展是一个突出的方面,尤其是在改革开放后的几十年中。多年来,上海不仅房地产实物量和价值总量居全国城市之首,以至于在全国房地产市场调控中占有很重要的地位,更由于不断地解放思想、开拓新路,上海在房地产发展、改革、创新的诸多方面令人关注。比如,早在 1979 年底,上海学者陈敏之先生就撰文认为:必须老老实实并且理直气壮地把住房当作商品来经营管理,按照它的本来真面目来经营管理。该文为推动住房商品化观念在全国的传播起到重要作用。1981 年,全国首家房地产研究机构——上海市房产经济学会成立,长期以来成为上海乃至中国房地产新思想、新观点的重要发源地。1986 年,上海创办了全国第一个住宅合作社,推行住宅联建公助和合作建房,对缓解上海多年的居住困难发挥了作用。20 世纪 80 年代中后期,上海率先探索土地批租制度,并于 1988 年在虹桥开发区规范化出让一宗商业用地。1988 年,上海成立了全国第一家股份制房地产企业——上海兴业房地产股份有限公司。1991 年,上海实行“推行公积金,提租发补贴,配房买债券,买房给优惠,建立房委会”的“上海模式”,大力推动住房改革,后来其内容大部分在全国推行。同年,上海第一家、全国领先的专业物业公司沪港合资的上海安居乐物业管理公司成立。1992 年,上海第一家、全国领先的房地产经纪企业——上海威得利房产咨询公司成立。1995 年,上海创办全国首个房地产高等教育机构——华东师范大学东方房地产学院。1996 年,上海率先实施把直管公房资产授权大中型国有企业经营管理的政策,探索政企

分开、搞活国有资产的新路。1997年至1998年,上海率先实行已售公房提前上市政策,并提出公有住房租赁权具有市场价值的观点,推动不可售公房上市交易。新世纪初,上海率先试行廉租房制度,后来被推广为全国性制度。2007年,上海学者率先提出廉租房制度应该以实物为主,被国家管理部门接受。同年,上海民营企业——易居中国作为中国首个房地产轻资产公司成功登陆美国纽约证券交易所。20世纪初,上海成功地将经济适用房制度转变为共有产权房制度,至2016年该措施受到全国热切关注以至被仿效。2013年,上海混合所有制房地产企业——绿地集团成为中国唯一以房地产为主业跻身世界500强的企业。2008年至2017年,上海学者连续9年向国家建议住房公积金增值余额应该归公积金缴交者所有,终于得到国务院法制办肯定……

上海房地产未来需要继续发展。要继续发展,就要对走过的道路有所回顾和总结,从中汲取经验和教训。同时,上海是中国乃至世界的一个特大型城市,上海房地产发展的历程和未来,也是公众所关心的。作为上海这个城市的一员,作为具有社会影响力的上海社会科学院房地产研究团队,也希望通过此书让国内外人士进一步了解上海,给上海提出批评和建议。这就是我们撰写本书的目的。

本书除了前言之外,还有三个部分。“导言”重点阐述习近平的金句“房子是用来住的,不是用来炒的”,作为全书的指导思想。上篇“市场篇”包含六方面内容:上海房地产制度、上海房地产经济、上海房地产开发行业、上海房地产服务行业、上海房地产金融、上海房地产市场调控。下篇“住房篇”包含五方面内容:上海住房保障制度、上海住房保障经济支撑、上海城市居住区形态和功能、上海住房保障金融、上海外来人口住房。

张泓铭

目 录

导言	1
第一节 关于房地产经济属性的探索	1
第二节 准确认识房地产的属性和功能	5
第三节 “房子是用来住的、不是用来炒的”的完整含义	8
第四节 “房子是用来住的、不是用来炒的”的重要意义	11

上篇 市 场

第一章 上海房地产制度	15
第一节 改革开放前上海的房地产制度及其利弊	15
第二节 上海房地产制度重大转折的发生、发展及成效	18
第三节 国际性大都市房地产制度的理论和实践借鉴	24
第四节 上海房地产制度发展前瞻及保障措施	29
第二章 上海房地产经济	33
第一节 房地产在上海经济中作用的变化	33
第二节 房地产经济地位作用的国际经验借鉴	41
第三节 房地产在上海经济中的地位作用发展前瞻及保障	46
第三章 上海房地产开发行业	49
第一节 上海房地产开发行业的发生和发展	49
第二节 上海房地产开发行业转型的客观要求	59
第三节 上海房地产开发企业转型路径选择	63
第四节 上海房地产开发行业市场结构转型前瞻	74

第四章 上海房地产服务行业	82
第一节 上海房地产服务业发展	82
第二节 上海房地产服务业发展阶段	84
第三节 上海房地产服务行业市场结构转型前瞻	85
第五章 上海房地产金融	89
第一节 上海房地产金融发展历史和现状	89
第二节 国际房地产金融发展经验借鉴	92
第三节 上海房地产金融发展前瞻	100
第六章 上海房地产市场调控	102
第一节 房地产市场调控的基本理论	102
第二节 房地产市场调控若干观念辨析	113
第三节 上海房地产市场调控历史的分析与评价	119
第四节 未来上海房地产市场调控的设计之一 ——市场监测评估体系	127
第五节 未来上海房地产市场调控的设计之二 ——对冲楼市异常波动的自动机制	133

下篇 住 房

第七章 上海住房保障制度	141
第一节 上海住房保障制度的发生发展	141
第二节 国际化大都市住房保障制度经验借鉴	148
第三节 上海住房保障制度发展前瞻	157
第八章 上海住房保障经济支撑	159
第一节 上海住房保障经济支撑考察	159
第二节 国际化大都市住房保障经济支撑经验借鉴	166
第三节 上海住房保障经济支撑发展前瞻及保障	170
第九章 上海城市居住区的形态和功能	172
第一节 对改革开放后上海居住区建设的一般评价	172
第二节 对改革开放后上海居住区形态与功能的分析	183

第三节	对国际化大都市居住区形态与功能的借鉴	190
第四节	上海城市居住区形态和功能发展前瞻和保障措施	206
第十章	上海住房保障金融	218
第一节	上海住房保障金融的演变和现状	218
第二节	国际化大都市住房保障金融经验	220
第三节	上海住房保障金融前瞻	222
第十一章	上海外来人口住房	231
第一节	上海市外来务工或经商人员的住房问题	231
第二节	上海青年人才住房问题	234
第三节	上海外来人口住房问题的几点认识	238
参考文献		241
后记		246

2017年2月28日,在中共中央财经领导小组第十五次会议上,中共中央总书记习近平指出:建立促进房地产市场平稳健康发展的长效机制,要充分考虑到房地产市场的特点,紧紧把握“房子是用来住的、不是用来炒的”之定位。2016年底,习总书记在中共中央经济工作会议上阐述《促进房地产市场平稳健康发展》时,也包含了这句话,反映了习近平的房地产核心思想。^①从房地产经济学角度看,此话言简意赅地概括了房屋的属性、功能和地位,廓清了困惑人们多年的模糊认识。导言对此话作一个全方位的解析,以作为本书的指导。^②

第一节 关于房地产经济属性的探索

“房子是用来住的、不是用来炒的”,说的是房子的功能。房子的功能是由它的经济属性决定的(当然也受上层建筑的影响)。所以,要理解“房子是用来住的、不是用来炒的”,先要弄清它的经济属性。

房子就是房屋,房屋连同承载它的土地就是房地产。由于房屋离不开承载它的土地,所以,说到房子、房屋,就是说房地产。毫无疑问,为了建造房屋准备的土地在未盖房屋之前,也属于房地产。房地产包括两个大的分类,即住宅和非住宅(连同为它们所用、所准备的土地)。讨论房屋的属性和讨论房地产的属性,基本上

^① 习近平关于房地产的阐述,除了这次以外并不多见于公开报道。另外比较重要的有:《加快推进住房保障和供应体系建设》(2013年10月29日),见《习近平谈治国理政》,外文出版社2017年3月版,第192-194页。比较而言,“房子是用来住的、不是用来炒的”一语,涵盖性更广,根本性更强,堪称习近平的房地产核心思想。

^② 本章主体部分已经以“‘房子是用来住的、不是用来炒的’解析——对习近平房地产核心思想的理解”为题发表于《上海经济研究》2017年第7期,第12页。

是同一回事。住宅是房地产数量最多的一个分类,同民生的关系尤为密切,具有很强的社会性。因此,把住宅的属性讨论透彻以后,全部房地产的属性也就清楚了。把房地产的属性搞清楚了,其功能和地位也就清楚了。

一、20 世纪 50 年代中期前的正确声音

1949 年 8 月 12 日,《人民日报》发表题为“关于城市房产、房租的性质和政策”的文章,指出:“房屋不是自然物,而是劳动的产品。在商品生产的社会里,房屋就是一种商品。”马克思主义经济学家苏星(1957)认为:“在社会主义经济当中,住宅和其他个人消费品一样,采取商品的形式。”“房租,是住宅价格的一部分,它在本质上同其他商品的价格没有什么不同”。^①显然,这些声音就是房地产经济属性商品论。

中华人民共和国成立前夕和 50 年代中期房地产商品论的正确声音,后来没有成为主流思想,实际上是有所否定的。1966 年到 1978 年期间,房地产商品论完全绝迹,非商品论占据绝对的地位。

二、改革开放后商品论的胜利

1978 年,中共十一届三中全会开启了中国改革的征程。在解决当时紧迫的城镇住房问题时,房地产属性问题必然被提出,讨论氛围不断高涨起来。其中,邓小平的贡献尤为突出和重要。1978 年,针对城镇住房的严峻形势,邓小平提出:“解决住房问题能不能路子宽些,比如允许私人建房或者私建公助,分期付款,把个人手中的钱动员出来,国家解决材料,这方面潜力不小。”^②邓小平的话实际上从住宅私有和货币化交换的角度,提出了住宅商品论的问题。1980 年 4 月,邓小平又说:“要考虑城市建筑住宅、分配房屋的一系列政策。城镇居民个人可以购买房屋,也可以自己盖。不但新房子可以出售,老房子也可以出售。可以一次付款,也可以分期付款,十年、十五年付清。住宅出售以后,房租恐怕要调整,一要联系房价调整房租,使人们考虑到买房合算,因此要研究逐步提高房租,房租太低,人们就不买房子

^① 苏星:《论房租和住宅问题》,《学习》1957 年第 24 期。

^② 1978 年全国城市住宅建设会议,时任国务院副总理谷牧传达邓小平关于解决住房问题的意见。参见《中国居民住房 30 年变迁:邓小平曾想为儿子买房》,《中国青年报》2010 年 5 月 19 日,中新网。<http://www.chinanews.com/estate/news/2010/05-19/2290277.shtml>, 2017 年 6 月 15 日。

了……将来房租提高了,对低工资的职工要给予补贴,这些政策要联系起来考虑。”^①在这段话中,邓小平实际上肯定了住宅商品论,还提出了住宅体制改革的一系列问题。

在邓小平 1980 年 4 月讲话前,苏星(1980)在《红旗》杂志发文认为:“在社会主义社会,住宅是个人消费品,而且依然是商品”。^② 陈敏之(1980)发表的文章认为:必须老老实实并且理直气壮地把住房当作商品来经营管理,按照它的本来真面目来经营管理。^③

在以上房地产商品论的推动下,全国出现了一个讨论住宅属性的高潮,并以商品论的最后胜利作为结局,彻底战胜了住宅福利论,并指导着以后十多年的住宅及其他房地产市场的发展。

在改革开放的过程中,由于引进外资建设厂房、办公楼等建筑物的需要,必须采取有偿使用土地即土地商品化的办法,所以非住宅房地产的商品论一开始就没有遇到根本的障碍,并迅速扩大到外资之外的全部非住宅用地上。土地的商品化,必然要求房屋(即地上物)的商品化。这样,无论是住宅还是非住宅,房地产商品论牢牢地占据了理论阵地和政策领域。这种状况一直持续到 21 世纪第一个十年。

三、新形势下房地产属性问题复杂化

从房地产的非商品论到房地产的商品论,经历了一个长期艰苦的探索过程,还伴随着一个巨大的、令人扼腕的社会经济破坏乃至复兴轮回,令人唏嘘不已!

但是此后,实践在发生新的变化,包括在房地产商品论的推动下,中国房地产市场迅速繁荣起来;在改革开放尤其是加入 WTO 的推动下,中国经济发展速度大大加快,企业和个人的收入大大提高,以上两个因素互相推动,在房地产市场中交易性投资明显增长,并使市场发生过热现象,产生一系列社会经济问题。为治理市场过热和交易性投资过分的现象,政府不断出台紧缩性调控政策,紧缩性调控在使房地产市场适度冷却的同时,又导致 GDP 和税收增长的不理想,随后,政府再度放松紧缩性调控,以求 GDP 和税收增长的理想。

实践的新变化,驱使学界进行深入的理论思考。思考的重要方面之一,或者说根源性的问题,还是房地产(包括市场和产业)的属性及其功能、地位问题。而学界的思

① 1980 年 4 月 2 日,邓小平同中央负责人谈话中有关住房制度改革,参见中共中央、国务院 1980 年 6 月 22 日批转国家建委党组《全国基本建设工作会议汇报提纲》。

② 苏星:《怎样使住宅问题解决得快些?》,《红旗》1980 年第 2 期,第 9 页。

③ 陈敏之:《住房还是商品》,《社会科学》1980 年第 3 期,第 23 页。

考主要围绕在房地产商品属性上,还有多少属性?这些属性之间的关系又是如何?

在房地产属性上,十多年来又出现了所谓的两重性论、三重性论、五重性论、六重性论等多种提法。

在两重性论中,有一种提法较为普遍,许多人都认为房地产具有消费性和投资性的两重性。在如何处理这种两重性上,以时间为序,杨青丽(2009)认为,要抑制房地产的投资属性,令其回归普通商品地位。^① 马守敏等(2010)认为,“衣食住行”是人生存的基本需求,是人类文明最基本的人权。^② 司马岩(2012)认为,房地产的本质属性是民生必需品,投资工具只是其附属属性。^③ 焉香玲(2013)认为,现行房地产市场投资性过强,必须回归到以消费属性为基础的地位。^④ 陈杰(2014)认为,解决住房问题,基本思路是回归住房的基本生活属性。^⑤ 温海珍等(2014)认为,房屋的首要功能是满足人们的居住需要。^⑥ 秦虹(2015)认为,房地产政策的核心应体现民生优先。^⑦ 夏斌(2016)认为,房地产健康发展的方向应该以消费品为主。^⑧ 这些看法是比较接近“房子是用来住的、不是用来炒的”这一表述的。但是,他们讲的消费、投资两重性其实是房地产商品本质属性规定之下的两重功能,而不是两重属性。

在所谓的两重性论中,还有另一种提法,如戚克梅(2007)认为,房地产市场具有双重属性,即私人商品与公共产品,是服务于双重目标(经济目标与社会目标)的市场经济与公共经济的结合体。^⑨ 类似的还如张永成(2011)认为,房地产行业具有商品和福利两种属性。^⑩ 两人的提法内在相通,几乎是20世纪80年代初住宅属性大讨论中两重性论的翻版。

在所谓的两重性论中,还有王庆芳(2015)认为,房地产兼具实物资产和虚拟资产双重属性。^⑪ 这一提法是消费品、投资品两重性的狭隘化提法,其实是房地产商品本质属性规定之下的两种表现形式,而不是属性本身。

在所谓的三重性论上,冀实(2013)认为,房地产具有任何商品所具有的基本属性,

① 杨青丽:《房地产制度要大改》,《第一财经日报》2009年11月9日,第A13版。

② 马守敏、孟会玲:《让房地产回归民生属性》,《人民法院报》2010年11月22日,第6版。

③ 司马岩:《房控政策持续,房地产属性回归》,《中华工商时报》2012年12月20日,第7版。

④ 焉香玲:《关于房地产投资性过强原因及对策的探讨》,《河北经贸大学学报》2013年第3期,第29页。

⑤ 陈杰:《破解房地产之困:发展社会住房是关键》,《社会观察》2014年第6期,第49页。

⑥ 温海珍、曾辉、张凌:《房地产经济学》,浙江大学出版社2014年版,第2页。

⑦ 秦虹:《房地产政策与市场研判》,《城市开发》2015年第2期,第1页。

⑧ 夏斌:《以消费属性拉动房地产市场发展》,《中国房地产》2016年第26期,第27页。

⑨ 戚克梅:《试论房地产市场的双重属性》,《理论视野》2013年第2期,第74页。

⑩ 张永成:《从房地产福利属性探讨土地“招拍挂”制度》,《合作经济与科技》2011年第12期,第96页。

⑪ 王庆芳:《我国房地产价格、经济增长与信贷扩张研究——基于房地产双重资产属性的分析》,《天津财经大学学报》2015年第1期,第32页。

即消费品属性、生产要素属性和金融属性三大属性。^①该提法其实是房地产商品本质属性规定之下的三种功能形式,也不是属性本身,其重点是提示房地产的金融属性。

在所谓的五重性论上,谢经荣等(2002)认为,房地产处于广泛的社会生活关系中,是复杂的各种社会、经济、政治关系的交织点,因而具有商品属性、财产属性、投资品属性、社会属性和政治属性。^②还如李仁君(2013)认为,房地产商品具有自然属性、社会属性、经济属性、法律属性和艺术属性。^③这些提法其实是把房地产的属性扩展到上层建筑领域来讨论。

在所谓的六重性论上,杨继瑞(2014)认为,住房具有消费品、耐用品、不动产、资产品、金融品、保障品等六重属性。^④该提法是消费品、投资品两重性同商品性、福利性两重性的一个结合。

十几年来对于房地产属性的再讨论,似乎在商品论的基础上深化了、细化了。一方面,许多人赞成在经济学意义上应该消费性第一、投资性第二;另一方面,不少人把房地产属性由经济关系拓展到上层建筑范畴。他们混淆了属性与功能、形式之间的区别和联系,但对于深化问题的认识还是有帮助的。

以上叙述可见,除了20世纪80年代初,由住宅出发对于房地产的商品性有较系统的分析之外,十几年来对于房地产属性的再讨论不够系统,大部分观点只是在讨论其他房地产问题时顺便提及,而非专门论述,深度有限;而且,拓展出来的诸多属性有“一锅煮”现象,没有明确说明诸多所谓的属性之间的关系,甚至许多所谓的属性其实不是属性,仅仅是由经济属性或上层建筑决定的房地产功能、地位而已。这对深刻地、准确地理解和把握房地产的属性,乃至合理地运用到市场政策和实践中去是不利的,或许也是十多年来中国房地产市场蓬勃兴旺之外,乱象不断的一个重要思想原因。“房子是用来住的、不是用来炒的”这句话,正是在这样的背景下应运而生,把房地产的功能一下子说得那么透彻,决非一时之功。当然,习近平在房地产商品论的基础上对于房地产功能的高度概括,并非终结对于房地产属性、功能、地位等问题的讨论。

第二节 准确认识房地产的属性和功能

什么是属性?在哲学上,属性一般是指“实体的本性即属于实体的本质方面的

① 冀实:《房地产的属性变迁》,《中国房地产报》2013年5月13日,第B04版。

② 谢经荣、吕萍、乔志敏:《房地产经济学》,中国人民大学出版社2002年版,第11页。

③ 李仁君:《房地产的五重属性》,《海南日报》2013年4月16日,第A06版。

④ 杨继瑞:《准确把握住房“六重属性”才能完善房地产市场调控机制》,《经济纵横》2014年第4期,第1页。

特性”。在逻辑学上,属性一般是指“对象的特性、特征,包括状态、动作、关系等”。^①将哲学上的和逻辑学上的表述归纳起来,可以对属性作如下解释:属性是事物本质的不同于其他事物的性状;由这种性状决定它自身运动的基本原理,并决定它与外界发生关系时的基本规则。作为需要重点阐述的房地产属性这一对象,本书要强调的是“本质特性”而非“表面特征”,因为在学界尤其在教科书中,大量阐述的诸多特征虽然是必要的,但并未在本质特性上下足够的功夫。

属性有分类吗?尤其是房地产的属性,需要分类吗?答案是肯定的。因为,实际上许多学者已经提出了太多所谓的属性(如上文),足以让人眼花缭乱,模糊了事物的本质及研究路径。

房地产的属性从大的方面考察,可以分成经济和非经济两个方面,或者讲经济基础和上层建筑两个方面。经济方面大体等同于经济基础方面,非经济方面大体等同于上层建筑方面。应该讲,从经济基础和上层建筑两个方面来讨论,更为清晰明了。按照经济基础决定上层建筑的原理,从经济基础考察房地产的属性应该是第一位的,也是重点和出发点。中国当今最大的经济基础是什么?是社会主义市场经济。社会主义市场经济的本源是商品经济。显然,考察房地产属性,必须承认房地产的本质属性是商品性,并以此为出发点,深化到商品性的诸多方面,发散到上层建筑的诸多方面。

房地产的商品属性有什么含义?马克思主义经济学给了充分的回答,即商品是使用价值和价值的统一体,两者缺一不可。使用价值是消费者需要的,价值是生产者需要的。两个不同的需要,只有通过交换(买卖)才能全面实现。^②在商品经济条件下,房地产产品的社会运行自然地遵守上述规则,因此房地产的属性就是商品性。

一、社会主义市场经济条件下,房地产本质属性仍是商品而非福利

大部分房地产产品,包括全部非住宅房地产,加上大部分住宅房地产,是按照市场规则进行商品买卖的,充分体现了房地产产品的商品属性。这没有争议。小部分房地产产品,如保障性住宅,在生产和交易中,政府给予生产者以税收或费用的优惠,给予使用者以价格或租金的折扣,似乎没有完全按照市场规则进行商品买卖。这部分住宅的本质属性能不能被称为福利性呢?还是不能。在此,需要谨慎地辨析以下现象和本质。在保障性住宅产品形成中,政府给予生产者的优惠,表面

^① 参见《辞海》,上海辞书出版社1980版,第1076页。

^② 马克思:《资本论》(第1卷),中译本,人民出版社1975年版,第54页。

上没有记账加入到成本费用中去。实际上这是纳税人的一个支付,纳税人参与了生产阶段的价值形成。在产品形成阶段中,其他大量物品和劳务,如材料设备、建安施工等开支还得通过市场自由取得,并形成市场价值。在保障性住宅产品形成后的配给阶段中,政府给予使用者的折扣,表面上也没有记账加入到交易费用中去。实际上这也是纳税人的一个支付,并参与了交易阶段价值的形成。至于政府的配给,仅仅是交换的一种特殊形式,是政府进行配对的交换,没有失去交换的本质——等价交换,通过政府介入和纳税人补充支付实现了等价交换。所以,保障性住宅的使用价值和价值本质上依然存在,交换也存在,商品的本质属性要素一样不缺。使人迷惑的仅仅是,政府的公共政策稍稍掩盖了保障性住宅的商品本性而已。但公共政策的福利性,不能否定保障性住宅的商品本性。由公共政策赋予的保障性住宅的福利性,并非住宅的本质,而是一个外力的附加,一个来自上层建筑方面的附加,并非住宅作为经济产品内生的属性需要。指出这样的区别,不仅有利于对房地产本质属性的清醒认识,不至于摇摆不定、迷失方向;而且,对于保障性住宅的生产、交换(配给)过程中讲究核算原则、可持续原则、效率原则,具有重要的意义。

在确认房地产的商品属性以后,就可以理解房地产属性众多提法的由来,如自然性、实物性、耐用性、不动产性、消费性、私人性等,不过是房地产使用价值在不同场合、不同用途的提法而已;而财产性、要素性、金融性、投资性、虚拟性等,不过是房地产价值在不同场合、不同用途的提法而已,甚至是价值的异化,如虚拟性。至于社会性、政治性、公共品性、福利性、法律性、艺术性等,不属于经济基础范畴,而是上层建筑范畴对房地产属性在不同场合、不同用途的外部附加。这种附加会给房地产商品的本质属性披上一件杂色的、迷人的外衣,尤其是它的社会性、政治性、公共品性、福利性提法对于房地产商品本性具有很大的干扰效应,但确实不应该纳入作为经济学范畴的房地产属性。人们或许可以讲,保障性住宅附带政府的福利性功能,但是肯定不能说房地产具有福利属性。这正如粮食、服装具有商品的本质属性,政府将粮食、服装免费发放给灾民,粮食、服装承载了政府的福利功能,就错误地认定粮食、服装的本质属性具有福利性,那是不对的,其道理完全一样。这是在研究中国特色社会主义政治经济学中,需要注意的一个问题。

二、对所谓房地产消费、投资两重性论的剖析

在确认房地产的商品属性以后,还需要把所谓的消费、投资两重性论拿出来予以特别分析。因为,持此观点的人特别多,而且对两者关系的准确认识还有模糊之处。

首先,把房地产的商品属性,归结、转化或集中于所谓的消费、投资两重性论,

并不准确。从经济角度诠释房地产的本质属性,商品属性是唯一的解释及内涵。至于从使用价值和价值角度的深化或细化,只是其外延的扩散。把外延的扩散所涉及的范围再归结为房地产的属性,有以偏概全、以外概内、以杂概纯之嫌。仔细地想一下,所谓消费、投资两重性论,其实只是房地产这种商品的两种主要功能而已。只有这样定义,才能坚持房地产商品属性的唯一性,不会产生各种各样提法对于房地产属性的混淆和冲撞。这不仅仅关乎学术的严肃、概念的严密,而且关乎政策设计和市场实践的准确引导。应该讲,很长一段时间来,房地产市场的乱象同理论的模糊是相关的。

其次,把房地产的商品属性归纳为所谓的消费、投资两重性论是简单化了。学界关注、热议消费、投资两重性论,仅仅是中国房地产市场十多年来,消费、投资功能关系的对立日益尖锐,而政府在处理上又呈现左右为难、举棋不定的局面。这一切,为社会所重点关注,群众甚至对此强烈不满,导致房地产市场问题成为社会的热点和焦点问题。但是决不能因此将房地产的商品属性简单地归纳为消费、投资两重性论。

再次,所谓的消费、投资两重性论,其实是两重功能中需要明白地界定两者的关系。多年来,多少人反复提到和支持“消费、投资两重性论”,但是明明白白、郑重其事地讨论、界定两者关系的人少之又少。大部分支持“消费第一”的人,也仅仅是在讨论更广泛的房地产问题时,顺便表达了“消费第一”的思想,缺乏深入论证;而更多的人则是采取“既要、又要”的方法来说明消费和投资功能的关系,似乎不偏不倚,实际上是在鼓励和纵容“投资升温”的一端。笔者不同意“既要、又要”貌似公正的观点,而是明确地秉持“消费第一、投资第二”的观点。

最后,房地产包括保障性住宅在内,它的经济属性就是商品。舆论中说的其他所谓属性,要不是属于上层建筑范畴,就是由商品属性决定和由上层建筑加护的功能或作用,两者不能混淆。

—— 第三节 “房子是用来住的、不是用来炒的”的完整含义 ——

在确认房地产的本质属性是商品,同时又具有消费和投资双重功能的前提下,来理解“房子是用来住的、不是用来炒的”的含义。

一、“房子是用来住的”,指房地产的第一功能是使用

这里“住的”两字是指,住宅主要用于生活性使用,非住宅(如厂房、仓库、办公