

中华全国律师协会推荐

中华全国律师协会会长 于宁先生 作序

谁动了中国的房价？

百姓的立场，律师的视角，透视中国楼市

Who moved China's house price?

反思 REVIEW

王才亮 著

中国房地产制度与实践

法律出版社
LAW PRESS · CHINA

中华全国律师协会推荐

反思

王才亮 著

REVIEW

中国房地产制度与实践

 法律出版社
LAW PRESS · CHINA

图书在版编目(CIP)数据

反思:中国房地产制度与实践 / 王才亮著. —北京:
法律出版社, 2008. 2
ISBN 978 - 7 - 5036 - 8062 - 5

I. 反… II. 王… III. 房地产业—经济制度—
研究—中国 IV. F299.233.1

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2008)第 014999 号

©法律出版社·中国

责任编辑/周 洋	装帧设计/马 帅
出版/法律出版社	编辑统筹/法规出版分社
总发行/中国法律图书有限公司	经销/新华书店
印刷/永恒印刷有限公司	责任印制/吕亚莉
开本/A5	印张/11.625 字数/300 千
版本/2008 年 3 月第 1 版	印次/2008 年 3 月第 1 次印刷
法律出版社/北京市丰台区莲花池西里 7 号(100073)	
电子邮件/info@lawpress.com.cn	销售热线/010-63939792/9779
网址/www.lawpress.com.cn	咨询电话/010-63939796
中国法律图书有限公司/北京市丰台区莲花池西里 7 号(100073)	
全国各地中法图分、子公司电话:	
第一法律书店/010-63939781/9782	西安分公司/029-85388843 重庆公司/023-65382816/2908
上海公司/021-62071010/1636	北京分公司/010-62534456
深圳公司/0755-83072995	苏州公司/0512-65193110
书号:ISBN 978 - 7 - 5036 - 8062 - 5	定价:24.00 元

(如有缺页或倒装,中国法律图书有限公司负责退换)

序 言

2007年8月13日,在香山召开的全国律协外事工作会上见到王才亮律师,知其近作《反思:中国房地产制度与实践》脱稿并请我写一序言,欣然允诺。一是因为我与王律师是老朋友,十年前我们都是全国律协民事业务委员会的委员,这个委员会的专业研究之风至今很盛,硕果累累。二是我一直主张中国的律师在执业中不断提高理论水平,紧密关注国家的法治进程,律师不仅应当是业务高手,还应当是法学研究的专家。

王才亮律师的这本书前后写了两年,研究的对象是当前从上到下都关注的房价问题。这本书没有就房价谈房价,而是透过现象看本质,从房地产制度的层面上深入探讨房价问题的根源。

面对房地产价格狂涨虚高所造成的社会分配不公问题,党中央、国务院都给予了高度的重视,也是全国百姓最为关注的热点之一。中央对住房问题的重视,并不是始于今天。温家宝总理在2006年3月14日答记者问时曾强调,“我最觉得痛心的问题是在这三年的工作中,还没能够把人民最关心的医疗、上学、住房、安全等问题解决得更好”。

在一个文明、法治社会中,住房是个人最基本的生存条件。离开了衣食住行,个人的基本生存权利就可能被剥夺。特别是在市场体制下,由于整个市场运作都是以货币来交换,而个人获得货币的能力、禀赋、知识与背景又是千差万别的,因此个人所获得的货币也会

差别悬殊。而住房是个人一生中最昂贵的消费品,如果房价持续上涨,那么肯定会出现住房拥有的严重两极分化。无论是发达国家还是发展中国家,政府都会试图建立住房保障制度来保证人人有房住。也就是说为了保障每个人都有房子住,政府采取一些特殊的措施来帮助那些完全依靠市场解决住房有困难的群体。如住房公积金制度、经济适用房制度、公屋制度、廉租屋制度等。也就是说,住房保障制度主要是政府的事情,住房困难者可以由政府来解决。但是从我国的国情出发,无论是从市场的特性来说,还是从政府的财力而言,政府建立的住房保障体系对民众住房需求的满足都十分有限的,多数民众所需要的住房还是需要通过市场的方式来解决,因此,房价的高低就决定了民众的生活条件能否得到改善,也成为我们的社会经济能否真正为民众发展之关键。

目前的房价快速上涨,也使得房地产投机炒作严重,这不仅使得许多民众居住条件不能改善,带来了许多严重的社会问题,而且导致国内不少地方的房地产泡沫四起,使得国内金融市场、银行体系面临着巨大的潜在危机。

构建和谐社会,是目前我国政治经济生活中的主要议题。但是构建和谐社会的最基本问题在哪里?国内民众最为关注的东西又是什么,以及目前最容易引起社会矛盾与利益冲突的问题是什么?本书指出,对于转轨时期的中国来说,与国内社会和谐相冲突的事情不少,而且许多问题也显而易见,但目前最为迫切、最容易引起社会矛盾与冲突的问题是国内房价的疯涨。近几年来,随着国内房地产市场快速发展,国内房价飙升,房价疯涨已经成了整个社会矛盾集中与容易激化的导火线。“居者有其屋”的权利是共产党人带领全国人民努力奋斗以追求的一项基本权利,这种权利应该公平地让所有的中华人民共和国公民一律平等地享有。如果我们的建筑工人辛辛苦苦建设起来的房子,不能满足大多数人的物质需求而只能满足少部分人的需求,那么,无论如何,我们不能认为这是一种公平和正义的社会现象。

正如王才亮律师所说的,希望他的这本书能为国家解决房地产价格狂涨虚高所造成的社会分配不公问题有所帮助。同时,也希望我们的同行们也能更多地关心房价等社会热点问题,为国家的长治久安、社会和谐作出中国律师的应有贡献。我想这也是我为此书写序的愿望之一。

于 宁

2007年8月18日

(序言作者为中华全国律师协会会长)

目 录

问题篇：房价，究竟是否失调

第一章 中国的房价高低之争	3
一、北京与八国大城市之比较	3
二、从我们的工资收入想房价	11
三、从房屋的建造成本论房价	16
四、从房屋的“租售比”看房价	22
第二章 房价失调的残酷现实	26
一、房价，边调边涨	26
二、房地产商囤积居奇	30
三、国家调控屡屡失效	36
第三章 房价高涨的原因之争	66
一、土地供应紧张说	66
二、住房自有率太高说	72
三、供求关系失调说	75
四、我的“制度失调说”	78

反思篇：制度，究竟失调何处

第四章 中国房地产市场概况	89
---------------	----

一、什么是房地产	89
二、土地与建筑物	91
三、什么是房地产市场	92
四、什么是房地产业	93
五、中国房地产市场的历史	94
第五章 中国房地产法律制度	96
一、房地产法律制度的缘起	96
二、房地产法体系中各法的关系	105
三、房地产法的概念及调整对象	106
四、我国房地产法的体系	108
五、我国房地产法的原则	110
第六章 房地产制度失调的基本特征	112
一、维护房地产业在国民经济中的支柱地位	112
二、维护地方政府对土地使用权的垄断地位	115
三、维护房地产商对房产的垄断地位	123
四、维护大房地产商对行业的垄断地位	127
第七章 房地产制度失调的症结所在	131
一、立法程序亟待完善	131
二、土地制度出现倒退	136
三、产权登记制度的扩张	146
四、城市规划流于形式	154
五、违章建筑界定混乱	155
六、拆迁制度成为扰民之源	161
七、物业管理制度先天不足	162
八、房地产案件执法不公	167
九、开发商的话语权支持其垄断地位	168
十、荒谬的房屋预售与按揭制度	174

出路篇：我们，必须打破垄断

第八章 取消房地产业的支柱产业地位	187
一、房地产业为何成为支柱产业	187
二、“主导产业”与“支柱产业”	192
三、“支柱产业说”的理论基础	194
四、“支柱产业说”还能走多远	196
五、警惕房地产业泡沫的危害	199
第九章 正视房地产制度失调的社会后果	203
一、所有拿工资收入的守法公民都买不起房	203
二、加大了城市居民的生活成本	216
三、导致国民经济结构的“跛脚”	218
四、就业难的问题无法回避	222
第十章 重视我国工业化的进程	226
一、城市化并不是唯一的途径	226
二、重视农村的乡村企业发展	236
三、振兴装备制造业是必经之路	243
第十一章 让我们一起来建设社会主义新农村	254
一、正确实施建设社会主义新农村的任务	254
二、建立真正符合中国国情的农村土地制度	258
三、改革、规范对农村集体土地的征收或征用制度	263
四、以“小产权房”为突破口，落实农村土地权益	268
五、稳定土地承包关系，保护农民的积极性	275
六、积极推进农村集体建设用地使用权上市流转	289
第十二章 我们要科学地建设城市	296
一、应当扶持个人集资建房	296
二、应当支持单位建房	318
三、让民族文化延续	336
女人(后记)	357

问题篇

房价,究竟是否失调

本篇导读

2006年1月16日,由新华网主办的“2006年中国10大经济走势预测”活动的网上投票结束。在10天的网上投票期间,网友参加了投票或进行讨论,房价涨跌、医疗收费、教育收费等成为网友关注的热点。房价走势问题高居榜首。

在此次投票当中,住房价格成为网友最关注的话题。在参与投票的网民中,认为房价将下跌的占投票人数的60%,认为将继续上涨的占26%,还有14%的网民认为2006年的房价将与2005年持平。

博鳌2005年年会于4月23日晚组织了“中国房地产发展前景”开放型讨论会。会上,国内各地产巨头精神百倍,一致认为中国房价仍有上涨空间。本次地产讨论会由博鳌亚洲论坛秘书长龙永图亲自担当“总导演”,SOHO中国有限公司董事长潘石屹作为“副导演”安排嘉宾发言。4位“演员”都是国内知名的房产商:华远集团董事长任志强、万通集团董事长冯仑、首创置业股份有限公司董事长刘晓光和融创集团董事长孙宏斌。中国房地产有泡沫吗?与会嘉宾们纷纷予以否认,表示不同意“泡沫论”。

房价还会上涨吗?这些开发企业的巨头的观点是惊人的一致:会的。理由是,需求决定价格,而目前国内对于住房的需求是实实在在的。两年过去了,国内房价的走向证明这些开发企业的巨头的预测是正确的。房价不仅涨了,而且是成倍地涨。难道中国房地产市场真的掌握在这些商人手里?我在担忧,我也一直在思考。

中国的房价上涨是正常还是异常?如果是异常,为什么政府的调控如拳头打在棉花上?如果是正常,理由是什么?这是本篇试图澄清的问题。

第一章 中国的房价高低之争

10 年来,关于我们国家的房价是否高了的争论从未停止。争论源于我们的一些权威机关和权威人士没有对公众讲实话,而是刻意掩盖中国房价虚高之事实。其结果是国家的对策总是晚一拍,以致到了今天需要伤筋动骨才能控制的地步。时至今日,民众怨声载道,却依然还有人在鼓吹中国的房价不高的谬论。为此,我从三个方面进行研究,得出了完全相反的结论。

一、北京与八国大城市之比较

据媒体披露,北京市 2006 年整体房价(含商品房及其他类型住宅)的涨幅接近 20%,均价已达 8000 元/平方米以上。

有人说,这个价格不高。还有人说,这个价格不仅不高,还要涨。更有的官员说,如果这个价格降了,老百姓手中的房产就要贬值,吃亏的还是老百姓。

于是,在以 2006 年“国六条”为代表的最新一轮的一系列旨在抑制房价上涨的宏观调控政策出台后,房价不仅没有出现走低迹象,反而有且调且涨、越调越涨之势。

据来自北京市房地产信息网的数据显示,2006年12月,北京普通住宅销售均价为10,323元/平方米,比1月的7460元/平方米均价整整涨了34%。在调控政策和实施细则出台之后的2006年三季度,北京房屋销售均价为9397元/平方米,与二季度相比上涨19.5%。

如果说,媒体的报道不足为据,那么政府主管部门与统计局机关公布的数字应当可以作为研究的依据。

国家统计局公布的“各地区城镇居民家庭收支基本情况”显示,北京市城镇居民2006年10月人均收入为1878.32元,居全国各地区之首。而2006年10月北京的商品房均价为9397元/平方米。

由此计算,北京市的市民每月的收入不吃不喝,全用于买房: $1878.32 \text{ 元} \div 9397 \text{ 元/平方米}$,可买0.2平方米。就算买个两居室100平方米,也要500个月,41年还多。如果按现在的大学毕业生的年龄即使毕业立刻工作,22岁干到退休时的60岁也买不起。当然,如果是女性更不行,因为女性是55岁退休。

有人说,北京的房价比起国外并不高,还有很大的涨价空间。为此,我把北京的房价与国外大城市的房价加以比较,看看结论如何。

□ 东京与北京房价之比较

首先,我们看看一衣带水的日本首都——东京。之所以首选与日本东京作对比,是因为:与北京相比,东京的人口规模更大;与中国相比,日本的土地更为稀缺。按照某些人的观点,北京应比东京房价低得多,然而事实却非如此。

据国外媒体报道,十年前,仅日本东京一地的土地可比价格,便已高达美国全国土地价格的总和,可谓寸土寸金。而东京目前人口已达3530多万,是北京人口的两倍。

有人说,目前世界上房屋绝对价最贵的地方当属日本东京。2005年在东京市区,一套使用面积80平方米的公寓楼(精装修的3室1厅1厨1卫单元,附送20平方米的阳台和几平方米的走廊以及基本电器,包括液晶电视等)加停车位售价约为3000万日元,折合人

民币为 225 万元,公寓单位平方米的价格约为 2.81 万元人民币,与北京 2007 年 3 月底二环内的商品房均价相近。但是,北京的房子是按建筑面积计价,建筑面积中包含了 20% 以上的公共分摊面积。也就是说,东京市的一套使用面积 80 平方米的公寓在北京至少要按 100 平方米计价。

然而,2005 年日本人的收入为 34,510 美元(合 27.6 万元人民币),月收入为 23,000 元人民币,东京人的收入肯定在这个数字之上。东京人月收入至少可买 1 平方米的房屋,80 个月就能买一套上述使用面积 80 平方米还加停车位的公寓楼。

那么,以市场比较法来看,又会是怎样的情况呢?以北京、上海与东京相同地段的房产价格做个比较,就十分清楚。例如,在东京繁华商业区的地段买一套高层 80 平方米(在北京按 100 平方米计价)的公寓,为 3 千万日元,合人民币 225 万元,每平方米 2.25 万元人民币;而北京、上海同一地段的房价也达到了 2 万~3 万元人民币。需要说明的是:其一,东京的房子是精装修的,还有中央空调和地板暖气,包括部分卫浴和厨房设施,而北京、上海的房子多为毛坯房;其二,北京人和上海人的收入比东京人少多了。

尽管计价方法不同,我们还是能公平、准确地做两个比较:

第一,将北京的人均收入改为中国的人均收入。2005 年,中国的城镇居民人均年可支配收入为 10,493 元。以此为基数,除以 12,可以算出月收入为 874 元,这样的计算才更有可比性,但这样一更改,结果居然是这样的:874 元 $\div$ 9397 元/平方米,可买 0.093 平方米。

第二,北京的公务员工资改为全国公务员年均工资同样惨不忍睹。2006 年全国公务员年均工资为 21,001 元除 12 个月 = 1750 元 $\div$ 9397 元/平方米,可买 0.18 平方米多一点。按外地公务员的平均工资到北京买套 90 平方米的住房,要 500 个月。

另外,如果北京的公务员工资按北京的月人均收入再按东京的计价方法,80 比 100,0.2 还要减去 $\frac{1}{4}$,就成了 0.15 平方米。买东京一样的 80 平方米的一套精装修的 3 室 1 厅 1 厨 1 卫单元,附送 20 平

方米的阳台和几平方米的走廊,以及基本电器,包括液晶电视等,还加停车位的公寓楼的话,要不吃不喝的 533.33 个月,也就是 44 年零 5 个月啊。我是 16 岁初中毕业去建设兵团,到 60 岁退休,工作正好 44 年。如果不当律师,就不吃不喝到退休,也还差 5 个月的收入才能买东京市民一般水平的北京的一套房子,我不能不说房价虚高!

如此一比较,是东京的房价高,还是北京的房价高呢?读者应当能够有一个理性的判断,而看清少数说“房价不高”者究竟是何用心。

□ 巴黎与北京房价之比较

自 1999 年至 2006 年,法国平均房价涨幅超过了 45%。这样的涨幅初看似乎并不算小,但比较同一时间段,中国房价的涨幅超过了 300%;还是小巫见大巫。

法国房地产价格在 1994 年至 1999 年间,曾大跌了 30% 强。因此,1999 年至今的价格上涨,实在是不高。因为一加一减,法国平均房价在近 12 年间的涨幅不过 15%,年均涨幅不过 2%~3%,与通货膨胀的速度相当,比我们的贷款利息低得多,房价涨幅实际接近零。

法国目前只有首都巴黎的房价明显偏高,其平均房价约每平方米 5000 美元,的确比北京高。但是,法国 2005 年的人均收入为 24,770 美元,月收入为 2064 美元。以此计算:2064 美元 ÷ 5100 美元/平方米 = 每月收入可买房 0.4 平方米。如果买首都巴黎 100 平方米的房屋,按法国的平均收入需不吃不喝 250 个月,即 20 年加 10 个月。比北京的 500 个月还是便宜不少。

值得注意的是,巴黎的房价不能作为法国总体房价的参数,因为巴黎是欧洲仅次于伦敦的第二大投资热点城市。距巴黎不过 200 公里的重要城市南锡的平均房价,就便宜了许多,仅为每平方米 1500 欧元,而法国南部最重要的港口城市马赛的平均房价,也只有每平方米 2500 欧元。法国的马赛相当于中国的广州。

广州的房价上升与北京相比,也有穷追苦赶的劲头。2007 年“两会”期间,广州的市长说了句控制房价的话,而据媒体报道,这位讲实话的市长居然受到其他官员的攻击。对此,我认为也是正常的。

因为他的话可能影响某些利益集团的既得利益,不被人骂才是不正常。

□ 纽约与北京房价之比较

有的人说美国的房价也在涨。的确,在过去5年中,美国房价涨势如潮,5年间,房价几乎上涨了60%。但令人吃惊的是,在同一时间中国的房价却上涨了100%~300%。进入2007年,美国房价势如潮落,而中国的房价依旧走高,这个事实,那些拿着公款以考察为名,逛了美国的人回来却不吭气了。这样的差异,表现出我国的房地产市场价格调控有效率?依法?成熟?真正地按价值规律运行?

鉴于中美两国之间的住宅条件和定价方法的差异,中国和美国的房价很难进行直接的比较,但也不是没法比较。

美国人的住房条件和中国的住房有很大的差别,美国的住宅多半是2~3层高的小洋房,并附带院子、车库,甚至游泳池,而社区有高尔夫球场也并不稀奇。而在中国,只有高级别墅和高级社区才有这样的设施。美国房地产商所经营的都是现房,三室两卫房以上房型占90%以上,即以大户型为主,并且全是装修房,基本与中国的豪华装修相仿。而在中国,商品房大多是毛坯房,装修是购房者另一件费神费钱的事。

也许有人会说,那是由于美国只有3亿人,而中国有13亿人。这是一个原因,然而,更重要的是,两国人民经济收入上的差距是巨大的。

美国的统计资料都以单元住宅来计算房价,而不是按每平方米来计算。按每幢房子来衡量的美国住宅价格,并不能正确反映中美之间的房价水平差异,因为美国的住房面积比中国普遍要大很多。美国住宅面积多数在150~300平方米左右,平均面积在220平方米左右,折算成和中国一致的每平方米单价不足1100美元。

有趣的是,纽约的房价并非美国的最高房价,仅属较高的地区。目前,旧金山的一套中等价格水平的家庭别墅,其售价为72.7万美元,洛杉矶为47.5万美元,纽约为45.3万美元,华盛顿为42.9万美

元,这个价格水平是美国中西部地区房价的 5 倍。据此,纽约的平均房价为: $45.3 \text{ 万美元} \div 220 \text{ 平方米} = 2059 \text{ 美元/平方米}$ 。

此前,尽管许多人都做出了北京房价大大地高于纽约房价的客观结论,但令人感到可笑的是,我们的房地产商和为他们雇佣的一些所谓经济学家们,却是这样在媒体上误导公众的:“如果把美元折成人民币,那么,纽约的房价应为每平方米单价近 16,000 元了。不是比北京比上海高很多很多吗?”显然这些人忘记了中美两国人均收入的巨大差距。美国 2005 年的人均收入为 37,610 美元,换算成月收入为 3134 美元,折合人民币 2 万多元。 $\text{月收入 } 3134 \text{ 美元} \div 2059 \text{ 美元/平方米} = 1.52 \text{ 平方米}$,也就是说以美国 2005 年的月人均收入到纽约买房可买 1.52 平方米,按北京的计价方法,买 100 平方米的住宅只要 65.79 个月,即只要 5 年零 6 个月!

还需要指出的是,美国房地产商规范运用的住宅“建筑面积”概念不同于中国的“建筑面积”,使得以上单价的比较仍然非常不确切。直接以统计上公布的面积为基础推算的单价,美国住宅面积数据相对低估,其测量方法下的“单元住宅单价”需要打折。

中国住宅多是数层甚至数十层的高楼,而且一梯多户,一个小区有几百乃至上千住户,并且建筑面积里面含有 20% 以上的公用且莫名其妙的公共分摊面积,住宅实际使用面积大大缩水。大多房子的使用面积只是建筑面积的 60% 左右。

美国人不但普通住宅没有“公用面积”一说,而且住宅内很多区域也是不算入建筑面积的。因为,其计算的原则是“完工面积”,或称为“地毯面积”,即必须是经过建筑材料如地板、地毯之类铺设后的地面和楼面。所以,走廊、地下室、小阁楼、院子都不在销售总价之内。而按建筑行业的指导价,室内层高低于 5 英尺的部分不再计算,如果一个房间 7 英尺以上的空间不到 50%,则整个面积也可不计。

这样的事实,让我们不得不承认,在保护与发展房地产支柱产业的口号下,我国房地产市场的游戏规则是处处为开发商谋利,广大购房者是没有话语权的,这也是我国房地产市场背离宪法和法律规定