

China Real Estate Review

第2辑

中国房地产评论

主编 张鸿雁 杨雷

“城市CBD”

房地产的产业定位与相关属性——论土地政策与居屋的发展

房地产市场风险控制与房地产业长期繁荣

空间创新的力量——大城市CBD核心价值认知

30个指标：诊断房地产泡沫

思想中的陈劲松

东南大学出版社

CRER

China Real Estate Review

中国房地产评论

第2辑 主编 张鸿雁 杨雷

主办单位：南京垠坤代理机构
罗素城市策划研究院
南京大学城市科学研究中心

China Real Estate Review

中国房地产评论

图书在版编目(CIP)数据

中国房地产评论·第2辑/张鸿雁, 杨雷主编. —南京: 东南大学出版社, 2005.5
ISBN 7-81089-909-0

I.中... II.①张...②杨... III.房地产业—研究—中国 IV.F299.233

中国版本图书馆CIP数据核字(2005)第035802号

Publisher	主办单位 南京垠坤代理机构 罗素城市策划研究院 南京大学城市科学研究中心
Editors in Chief	主编 张鸿雁 杨雷
Subeditors Editing Committee	副主编 汤威 沈萌萌 田园 胡小武 鲁文 王恩重 (按姓氏笔画) 王恩重 田园 邵亚青 陈兴年 陈欣 汤威 张鸿雁 沈萌萌 杨雷 胡小武 鲁文
Executive Subeditor Editing Director	执行副主编 胡小武 责任编辑 许进
Editors Invited Editor Invited Photographer	编辑 孟祥远 周露 刘芸 范正君 特约编辑 轩明飞 特约摄影 高林胜
Cover Designer Page Designer	封面设计 鲁文 版式设计 鲍海玲 查玮炜 高炜
Ad.Agent Tel Fax Website Email BBS	广告代理 南京垠坤天鉴广告公司 电话 025-84699886 传真 025-84699055 网址 http://www.chinafangchan.com 电子邮件 dichanpl@sina.com 讨论版 http://www.chinafangchan.com/bbs

出版 东南大学出版社
发行 宋增民
经销 新华书店
印刷 苏州印刷总厂有限公司
开本 889mm × 1194mm 1/16
印张 10
字数 330千
印数 1-3000
版次 2005年5月第1版 2005年5月第1次印刷
定价 42.00元
(凡印装质量问题, 可直接向发行部调换。电话: 025-83795802)

《中国房地产评论》所刊图片、文字、图案等作品的著作权依法受保护。任何未经授权抄袭、复制、使用上述作品均属侵权。一经发现, 将依法追究其法律责任。

《中国房地产评论》感谢所有提供图片资料的个人和机构, 并尽力标明。如有遗漏, 敬希谅解。

本书图片、文字凡涉及著作权的, 请著作权人与025-84699886联系。



序 Foreword

安居而乐业，或乐业而安居？这是一个新的选择。

中国房地产市场的发展在争论中不断产生了新的思维，从而也出现了新的选择。从任志强的“住房富人优先论”，到政协委员的“大众房地产市场优先发展”，再到“个人合作建房论”，在当今的观点博弈与行为选择上有了新的观点。这是一个开放社会所理应达到的自由选择与自由批判的“秩序平台”。所以不论是何种观点，只要其有一定的存在空间与理由，便可以在中国这个广袤的国土上有所作为。

住房从来都是每一个人的权利，安居才能乐业，乐业然则安居，只是不同的选择。只有每个人都有自己满意的房子居住，才能有安居乐业的和谐社会的基础。富人与一般收入、低收入者一样，都有自己的需求，都有自己的自由权利下的选择的自由。我们在本期的文章中给各种选择留有了足够的理论与现实的探索，给大家一个自我思考的平台与自由。

这是一个中国的世纪。美国“NEWS WEEK”《新闻周刊》最近一期的封面便是以“China's Century”的大背景写真给我们做了一个新的诠释。中国的快速发展，给我们当下的社会生活呈现了丰富多彩且多元多赢的时空背景。中国的城市化是当今世界经济发展的一大重要引擎，成为推动当今世界经济增长的不可替代的时代性潮流。

作为城市核的城市CBD在一个大时代背景中不断获取自我生长的土壤。中国有很多的大城市都在开发自己的城市CBD，或许大家都成不了Manhattan，成不了新宿，成不了拉德方斯。但大家却都想成为自己的城市中央商务区，通过自己的CBD去挖掘城市发展的新力量。从纽约曼哈顿、东京、北京、上海、深圳、广州、南京、长沙，我们看到了CBD的各种形态，但也都都在不断倔强地生长，是我们低估了中国城市的发展潜力，还是高看了纽约与东京的辉煌？这是一个历史给我们回答的题目。当然，万丈高楼平地起，中国的城市CBD大都在一种空白的基础上发展的，其未来的路会很远，或许也会存在很多的坎坷，克服困难，顺利而成功地往前迈进。这是城市领导者的期望，也是开发运营商的期待，也是城市的期待！

有了CBD，应该制造出更多的就业机会，也就有更多的男人和女人有机会买得起房子。

房子总离不开它们的主人。男人和女人都对房子情有独钟，男人用房子证明自己的能力与价值，女人用房子装点自己的浪漫与温馨；不论是“她房时代：恰似你的温柔”，还是“他屋情结：读你千遍也不厌倦”都将房子与男人、女人的心理对应关系诠释得中肯入理。我们当然都期待有自己钟情的一所房子。虽然不够梭罗在瓦尔登湖畔小木屋的诗意盎然，也不如海子的“我有一所房子，背山靠海，春暖花开”般浪漫惬意，但我们一定需要一座自己的房子。

因为安居才能乐业，乐业必能安居！

这只是不同人的不同选择，但我们一定需要一个选择！

我们同属一个世界，但我们生活在不同的城市里。

张鸣凤

China Real Estate
Review
中国房地产评论

理论前沿 Theory and Foresight



城市素颜 Profile Of City

——上海石库门

刘芸/整理



谈到上海，说到老宅子，自然就想起有着历史烙印的石库门。

石库门住宅脱胎于中国传统的四合院。上海开埠后，西方国家蜂拥而至，华洋分居，出现外国租界。1860年，太平军向上海推进，江浙一带大批难民涌入租界避难，其中既有带着财产的富人，又有手工业者、农民。租界当局视之为一次发展经济的机会，于是欧洲的建筑师设计了外墙为欧式联排屋，内部保留天井、客堂、厢房的江南民居特色的住宅卖给华人。为迎合居民追求安全的需求，又在住宅的“门”上大做文章，把正大门以条石作门框，门扇为实心厚木，上有铜环一幅，与中国的传统民宅相比，趋向保守。沪语中把用一种东西包套或收束另外的东西讲作“箍”，如箍桶，于是用石条“箍”门的建筑被叫作“石箍门”，后又讹作“石库门”。

石库门是中西合璧的产物，也是华洋混居的开始，成为海派文化的精髓。洋场风情的现代化生活，使庭院式大家庭传统生活模式被打破，取而代之的是适合单身移民和小家庭居住的石库门弄堂文化。一百多年过去了，石库门成为上海历史的一部份，也成为城市建筑的一个独特的标志。石库门的年代久了，建筑也破旧了，可是时代的变迁痕迹、历史的气息却沉淀在这里。原生态的石库门是看民间的风情，通常总是越沉浸越觉得有味道、有活力。石库门里的“亭子间”、“客堂间”、“厢房”、“天井”以及“二房东”、“白相人搜搜”、“七十二家房客”等与石库门有关的名词成为老上海们温馨的记忆。

1999年初，上海新天地创出了一条用现代手法演绎一个历史建筑改造的道路，对本已走向历史文物的石库门注入了新的生命力。依旧是青砖步行道，红青相间的清水砖墙，厚重的乌漆大门，雕着巴洛克风格卷涡状山花的门楣，窄窄弄堂，仿佛时光逆流，重归故里。门外是风情万种的石库门弄堂，门里是完全的现代化生活方式，一步之遥，恍若隔世，具有穿越时空之感！

依旧是石库门，沧海桑田，又演绎出新时代的动人风情！



Theory and Foresight	001 008 012 018	理论前沿 房地产的产业定位与相关属性——论土地政策与居屋的发展（陆克华） 房地产市场风险控制与房地产业长期繁荣（宋林飞） 空间创新的力量——大城市CBD核心价值认知（张鸿雁） 30个指标：诊断房地产泡沫（倪鹏飞）
CBD Study	025 030 033 036 038 040 044 046 050	城市CBD 纽约CBD：曼哈顿发展研究（胡小武） 东京新宿CBD：城市辐射力之核（虞建文） 北京CBD：首都商务功能的空间集聚（李扬） 上海CBD：从外滩到陆家嘴的空间整合（乔禾） 深圳CBD：多核心带状组团模式（郑永祥） 广州CBD：理想与实践之间（万向东） 南京CBD：新城市商务中心的空间变迁（汤威 刘宁） 长沙CBD：中部崛起的寄托（龚娜娜） CBD效应与城市消费变革（李程骅）
Comment Community Opinions Forum	053 056	评论社区 观点交锋 加息，谁人赢利（周露） 房贷新政：灵丹妙药抑或致命砒霜（许凯）
Real Estate Tea Bar	060 064 067 072 075 080 082	房产茶座 商业性拆迁的博弈转型与房地产开发的新背景（王学军） 商品房销售中有关“环境”纠纷的法律问题探讨（卞正义 殷京生） 南京地产品牌的广告表现（张亮） 集体土地征用制度简析（海伟） 个人集资建房：乌托邦式的“民间造房运动”（张戎凡） 中庭（Central Yard）——不可或缺的未来主义价值（石雕） 上海VS南京：二手楼市“分道扬镳”（杨敏）
Regional Market Study	085 092 104 108	中国区域市场 济南市商品房市场分析（贾延和 泥安儒） 京、沪、深、穗、杭、宁房地产价格认知（刘芸 范正君 栗蕾 孟醒） 唐山文化资本构建与城市增值（陈丹沛 唐晓岚） 小城市房地产开发的机遇和困境（李罡 孟祥远）
Real Estate Investigation	113	业内调查 潜力城市——扬州住宅消费者需求调查分析（钱堃）
Management and Practice	119	管理与操盘 地产品牌塑造与开发商的机会性成长（杨文斌）
Real Estate Hero	123	地产人物 思想中的陈劲松（陆新之）
Beyond Fashion	127 130	超时尚与反时尚 他屋情结：读你千遍也不厌倦（周丹） 她房时代：恰似你的温柔（周蕊寒）
Foreign Real Estate	133 138 141 143	中外房地产文化 美国房地产市场研究——来自美国的一项房地产研究（王涛） 美国中产阶级住宅——走亲访友（刘湘萍） MBS in the US（Ching Chou） 全球八大富人区（静波）
City Memory	147 150 封三	城市记忆 新桃花源记（张鸿雁） 城市的爱与哀愁（楚秦） 城市素颜——上海石库门（刘芸）



房地产的产业定位与相关属性 ——论土地政策与居屋的发展

陆克华/国家建设部住宅与房地产业产业司司长

摘要:本文就如何正确认识土地政策在政府调节宏观经济活动中的特殊作用进行分析,进而引出了住房保障、住房占有方式、住房的建筑形态和适度面积等相关问题的思考,并对引起中央高度重视的建设节能省地型住宅和推进住宅产业现代化工作做了探讨。

一、关于土地问题的再认识

1、土地不仅成为了政府掌控的重要资源,也成为了政府拥有的巨大资本

以1988年对宪法的修订为标志,中国城市国有土地使用权由无偿使用进入了有偿有限期使用的阶段。近年来土地出让收入已成为地方城市政府的重要财政来源,土地不仅成为了政府掌控的重要资源,也成为了政府拥有的巨大资本。

2、合理利用土地,避免短视行为

为了搞城市建设,一些地方政府将土地出让作为获取资金来源的重要渠道之一,市政工程建设搞好了,周边的土地价格也上升了,地方政府可以从这些土地批租中获得更多的收入。这种短期行为的周而复始,导致土地价格的循环上升。土地的利用绝不是出让—收取地价那么简单,而必须全面综合考虑土地的利用问题。

- (1)政府收取的地价如果过高,将会提高社会经济运行的成本;
- (2)政府如果为了在短期内获得较多的土地收益而出让较多的土地,会导致土地供应过量,破坏业已形成的土地、房地产价格体系,影响经济秩序;
- (3)政府如果为了在有限的土地上获取过高的收益而向土地使用者(房地产开发商)让步,导致土地利用强度过高,造成的破坏性后果将转嫁到全社会身上;
- (4)政府如果为了尽可能地把土地用于商业性用途,而造成公益性用地如绿地、道路、广场用地减少,将导致城市生活环境的恶化;
- (5)政府如果为了追求土地利用的高效率而不保证有足够的土地用于保证居民的基本住房需求,将导致社会不公和不稳定。

启示

第一，从没有认识到土地的经济价值到充分认识到土地的经济价值，这是我们对土地认识的一大进步，但这还远远不够，更全面的认识应该是把土地作为政府调控经济的重要手段。在这方面，香港应该成为我们学习的榜样。土地批租收入占香港特别行政区政府财政收入的半壁江山，与此同时，香港特别行政区政府还充分利用土地作为调节经济的有效手段。当香港经济陷入较长时期衰退、楼市持续低迷之时，香港特别行政区政府在2001年果断提出救市的九项措施，其中停止卖地措施导致政府一年损失的收入最少有五十至八十亿元，停止出售居屋也损失约二十亿元，加上停止出售办公用房也有数亿元损失，三者加起来政府将少收约一百亿元。而当时政府也面临近年来罕见的财政赤字困境。除了用土地作为调节宏观经济的工具，香港特别行政区政府也利用土地来调解局部的房地产市场，例如当中环一带的高档写字楼供过于求的时候，政府就将原来准备改做商业写字楼用途的旧政府办公楼用地暂缓推向市场。从财政收入来源到经济调控工具，这正是我们对土地认识由初级走向高级的必由之路。

第二，对土地问题的认识，要适应城市化发展的趋势，尽快研究、确定集体土地使用制度改革取向。既要充分保护集体土地所有权地实现，保护农民利益；又要防止农业土地的大量流失，引发新的土地市场失控。由于法制、体制和管理水平等因素，从某种意义上讲，当前，管理和利用好农村土地，特别是城乡结合部的农用地市场，难度更大，也更为紧迫，必须引起高度关注。

第三，政府在土地问题上的角色是双重的：一方面政府应当加强责任意识，切实担负起经济调节的责任，加强对土地市场的宏观调控；可以利用土地和相应的城市规划作为调控经济的工具，行使公共管理的职能。另一方面政府作为土地的垄断供应者，本身也是市场主体之一，也应自觉遵守市场规则，增强接受中央宏观调控决策的自觉性，纠正土地卖得越多越好、地价卖得越高越好、资金收得越多越好的错误观念。当然，政府如何处理好管理者和被管理者这双重身份，并非一件容易的事，需要我们在实践中探索有效的制度。



二、关于住房占有方式

一般来说,住房占有方式有两种,即自有产权和租赁。

1. 我国自有住房率已高居世界前列

较高的住房自有率可以增加社会的稳定性。美国、英国、澳大利亚等经济发达国家,常常用住房抵押贷款本息折抵所得税税基的方式,鼓励消费者不断地购买更好更大的住房,扩大内需,促进住房消费。各国政府普遍鼓励消费者拥有自己的住房,但其鼓励措施以尊重住房市场经济运行规律为前提,各国的住房自有率均在70%以下,德国、瑞典、荷兰、瑞士甚至在50%以下。

	美国 1999年	日本 1999年	德国 1999年	英国 2001年	法国 1999年	澳大利亚 2001年
自有住房率	66.9%	59.8%	41%	67%	55%	69%

2002年我国城镇居民住房自有率大约为82.1%,而农村的住房长期以来是农民自己建造自己居住,产权结构更为单一。所以,就全国而言,住房自有率不会低于80%。

2. 市场经济发达国家住房租赁率一般在三分之一以上

租赁需求是住房消费的重要组成部分。从国外情况的分析中,可以得出租赁消费结构的一些经验数据,以引导我国的住房租赁消费。最有代表性的是美国。美国居民生活水平很高,住房消费的市场化程度也很高,美国政府也一直在鼓励居民拥有自己的住宅,但租赁住房的比例,一直在三分之一以上。住房自有、租赁结构稳定合理,促进了住房经济的繁荣。

所以,在市场经济比较发达、收入水平较高的国家,并不是每个家庭均拥有私人产权的住房,联合国提出的“人人享有适当的住房”,是保证每个家庭都有可居之所,而非一定要拥有产权。

我国的住房制度改革在政策取向上着眼于让职工通过购买来拥有自己的住房,是当时条件下的正确选择。在深化房改过程中,如果对以租赁方式实现“人人享有适当的住房”存在误区,过于强调让城镇职工购买住房,在政策引导上对

表1 美国租赁住房率

年度	有人居住住房套数 (百万)	租赁住房套数 (百万)	租赁住房率 (%)
1940年	34.8	19.7	56.6
1950年	42.8	19.3	45.1
1960年	53.0	20.2	38.1
1970年	63.4	23.6	37.2
1980年	80.4	28.6	35.6
1983年	84.6	29.9	35.3
1984年	86.5	31.2	36.1
1985年	88.4	32.3	36.5
1986年	90.8	32.9	36.2
1987年	93.2	33.5	36.0
1988年	95.5	35.5	37.2
1999年	102.8	34.0	33.1

表2 世界各国租赁住房所占比例 单位%

奥地利 1994年	比利时 1991年	丹麦 1994年	芬兰 1994年	德国 1993年	匈牙利 1990年	荷兰 1994年	波兰 1994年	西班牙 1991年	瑞典 1990年	瑞士 1990年	土耳其 1994年	英国 1991年	美国 2001年	日本 1993年	澳大利亚 2001年	法国 1999年
46.5	35.5	49.7	37.9	61.2	29.2	52.4	38.7	21.7	61.5	61	29.5	30.9	32.0	38.5	28	45

租房的消费方式重视不够,不及时将公房租赁价格市场化,而使政府勉力承担过重的住房资助负担,在实施效果上反而使政府的资助不能集中于最为需要的最低收入人群。

启示

解决住房问题不能单纯追求高自有化率,而应强调因地制宜、因人制宜,租售并举。避免出现一方面房价居高不下,一方面租金水平不高的矛盾现象。



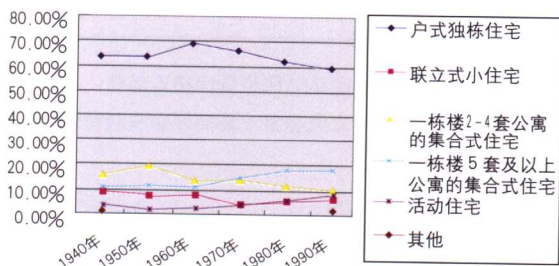
三、关于住房的建筑形态和适度面积

1、关于住房的建筑形态

部分国家不同类型住宅建筑形态

年度	美国(千套)			英国(千套)		法国(千套)		德国(千套)			日本(千套)	
	独立式住宅	联排式住宅	公寓式住宅	独立式住宅	公寓式住宅	独立式住宅	公寓式住宅	双户与 多户住宅	独立与 多户住宅	联排式住宅	独立与 公寓式住宅	公寓式住宅
1990	832	63	298	114.8	45.1	161.3	144.6	154.4	177.4	673.8	1033.4	
1991	789	51	174	114	40.6	151.9	147.4	140.9	199.9	596.8	773.4	
1992	958	72	170	108.5	35.1	130.9	141.7	156.3	237.9	625.6	777	
1993	1031	96	162	115.9	31.9	122.0	130.7	172.2	281.3	693.9	791.9	
1994	1091	107	259	126.8	28.0	144.9	152.4	193.4	320.1	757.2	813.1	
1995			278	128.8	27.8	143.3	140.2	147.5	248.0	714.5	755.9	
1996				123.6	24.3	149.6	122.7	153.7	186.0	835.5	807.9	

美国在各个不同的住宅发展阶段,住宅的主导形式也有一些变化。1960年,户式独栋住宅占据主导地位,所有住宅中,有三分之二为户式独栋住宅。以后,户式独栋住宅所占比例一直在降低,1990年降到60%以下。同时,其他容积率较高的住宅得到发展。



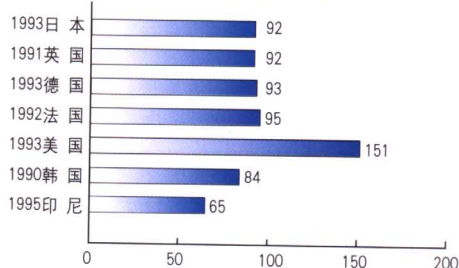
资料来源:美国统计局,《住宅:过去和未来——50年来的发展》

我国和美国的国土面积大致相当,而人口是美国的5倍多,地少人多的资源禀赋,决定了我国住宅现在乃至将来,不能以户式户住宅或联排住宅为主,只能以集合式住宅为主。伴随着城市化的进程,大量农村剩余劳动力涌入城市,城市里地价飙升,住宅的建筑形式只能以集合式住宅为主。中小城市市区的住宅以多层住宅为主;农村的住宅以平房或二层小楼为主,相对集中居住。

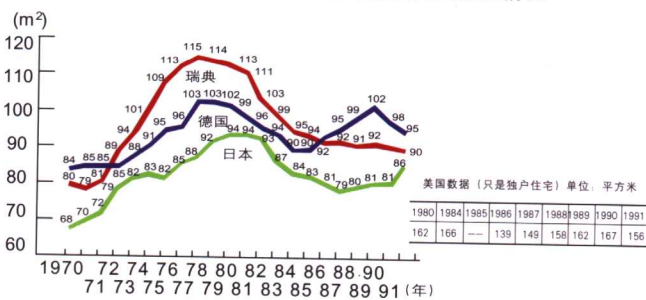
2、关于住宅的面积适度问题

美国新建住宅面积历来较大,目前基本保持在180平方米左右。瑞典、德国等经济较发达国家,新建住宅面积在70年代末、80年代初都出现上扬,以后逐渐有所回落,一般不超过100平方米。一些经济实力有限、住宅短缺较突出的国家,新建住宅面积较小,现在逐年有所提高,但大多不超过90平方米。如波兰、罗马尼亚、俄罗斯等国虽然住宅面积不断扩大,但一般都在70—90平方米之间。

各国住房平均建筑面积 单位:平方米/套



几个国家新建住宅平均每套建筑面积变化情况



启示

在我国现有的人口、资源、环境条件下,住宅建设应始终坚持节约用地、节约能源和综合利用资源。要综合运用税收、土地、规划等政策措施,提倡住宅的适度消费、科学消费,提倡有利于节约资源和保护环境的生活方式与消费方式。适时开征物业税(财产税),增加保有成本,引导消费者购买“住得下、住得起”的住房。对于独户式、低密度的低层住宅,应征收较多的土地占用税或物业税,使占用较多资源的消费群体,为占用的较多资源付费。应大力推进住宅产业化工作,以提高住宅的适用性能,力求在较小的空间内创造较高的居住生活舒适度。

四、关于住宅质量、性能及发展节能省地型住宅

1、关于住宅质量与性能

住宅质量与性能两个概念高度相关，常常被混为一谈。实际上住宅性能的含义比住宅质量要丰富得多，住宅性能包括适用、安全、耐久、环境、经济五大方面，比较综合全面地衡量了住宅的品质，而通常的质量概念则是工程质量。例如计算机从286、386、486到奔腾I、奔腾II等，这种升级主要是性能的升级，而非质量的升级。我国住宅质量差和性能低，主要表现在以下方面：

(1) 保温隔热性能差

我国住宅建筑能耗为相同条件下发达国家的3倍左右，绝大多数采暖地区住宅外围护的热功性能比气候相近的发达国家差许多，外墙的传热系数是他们的3.5~4.5倍，外窗为2~3倍，屋面为3~6倍，门窗的空气渗透为3~6倍。

(2) 隔声性能差

尤其是楼板、墙体和管道的隔声性能差，影响居民的生活。

(3) 安全性能较差

主要因我国的住宅建造方式手工操作多，现场湿作业多，导致质量通病多，并且设计时安全度取值偏低，安全性能较差。

(4) 耐久性能差，导致使用年限短，住宅寿命短

台湾学者在对上万栋住宅进行调查和研究后，得出台湾住宅平均拆除年限为23.21年的结论；日本学者1986年对数万栋已拆除建筑进行统计分析，推论日本住宅的平均寿命为38.2年。中国内地尚未见到有关的调查研究报告，东亚地区的住宅总体呈现生命周期为30~40年的短寿命型现象。

欧洲各国住宅存量、年建设量与粗估寿命

国名	每千人住宅存量(1991年)	每千人新建住宅(1993年)	粗估寿命(年)
比利时	396	4.4	90.0
法国	463	4.5	102.9
德国	421	6.6	63.8
荷兰	393	5.5	71.5
西班牙	441	5.7	77.4
英国	411	3.1	132.6
奥地利	435	5.4	80.6

(5) 设备设施耗材、耗水、耗能高

我国建筑能耗占全国总能耗27.5%左右，其中采暖、空调、照明能耗占16%，建造能耗占11.45%。但是当前我国节水器具的使用并不普及，跑冒滴漏的浪费现象还很普遍，而且大多数家庭使用的卫生洁具的耗水量是发达国家的30%以上，城市污水处理后的回用率仅为发达国家的1/4。

(6) 采光通风性能较差

由于有的住宅小区规划设计不合理，没有充分利用自然的通风和采光，使得住宅使用过程中过于依赖空调、照明等设备设施。据估算，如果城镇住宅每户每天节约1度电，仅全国城镇住宅每天节约大约8911万度电，占三峡每天发电量的38.7%。

(7) 毛坯房直接进入市场，导致安全性能、耐久性能、环境性能都无法保证，并造成环境污染和资源浪费。

2、关于发展节能省地型住宅

我国资源、环境的约束要求我们必须改变传统的住宅建设方式。目前，我国住宅建设过程中，耗能达总能耗的20%，耗水占城市用水32%，城市用地中有30%用于住宅，耗用的钢材占全国用钢量的20%，水泥用量占全国总用量的17.6%。住宅建设的物耗水平与发达国家相比，钢材消耗高出10%~25%，卫生洁具的耗水量高达30%以上，每拌和1立方米混凝土要多消耗水泥80千克。

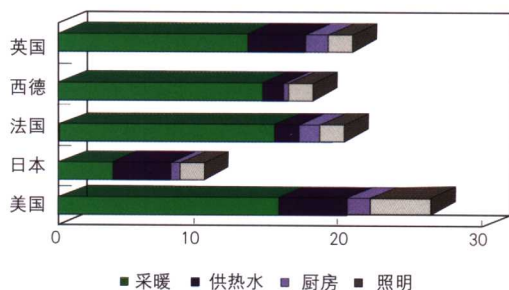
此外，既有住宅也是造成能源紧张的重要方面。我国既有城乡住宅建筑总量约330亿平方米，而节能型住宅不足2%。这些既有住宅还在无节制地消耗着大量的能源，比发达国家建筑能耗高2~3倍，这势必进一步加剧我国能源紧缺的矛盾。

2004年12月3日至5日召开的中央经济工作会议期间，中央领导明确指出，要大力发展“节能省地型”住宅。这事关促进经济结构调整和经济增长方式转变的大局，是在住宅和房地产业落实科学发展观的具体要求。要实现住宅建设的可持续发展，必须全面审视住宅建设的指导思想，在住宅建设工作中，按照减量化、再利用、资源化的原则，搞好资源综合利用，大力抓好节能、节地、节水、节材工作，建设“节能省地型”住宅。

我国有限的资源禀赋和严重的环境负荷已经不能承受传统的住宅建造方式所带来的压力。

从耗能的角度来看，欧洲国家住宅实际年采暖能耗普遍达到每平方米6升油，大约相当于8.57千克标煤，我国即使达到节能50%的住宅，采暖耗能达到每平方米12.5千克标煤，约为欧洲国家的1.5倍。据我国建设部2002年对建筑节能的调查，全国既有建筑中仅有6.5%达到建筑节能设计标准。如果从现在起，下大力气抓建筑节能，对新建住宅全面推行节能标准设计，并对既有住宅进行有步骤的节能改造，预计到2020年我国住宅建筑能耗可减少3.35亿吨标煤，空调高峰负荷可减少约8000万千瓦时用电，相当于4.5个三峡电站的满负荷运转。

部分发达国家家庭能耗对比 单位： 10^6 卡/家庭·年



从耗水的角度来看，城市水资源的32%在住宅中消耗，其中的一半被用于洗浴和便器冲洗。据专家预测，到21世纪中叶我国人口达到16亿峰值时，人均水资源拥有量将减少到1750立方米的用水紧张线，届时全国的大部分地区将面临缺水甚至严重水荒的局面。如果每个家庭用6升节水型便器替代9升便器，按每户每月节约一吨水计算，全国城镇3.62亿个家庭，一年能节约用水43.4亿吨水。

从耗地的角度来看，我国城市建城区用地的30%用于住宅建设，而且烧制实心 and 空心黏土砖破坏土地资源现象严重，农村建房尤为突出。目前我国年生产实心黏土砖已超过5000多亿块，以此数量估算，大约每年毁坏和占用耕地95万亩。而原苏联早在上世纪80年代初黏土砖在墙体材料中的比重就已下降到了37.9%，美国和日本黏土砖分别在15%和3%以下。如果不改变住宅建设的生产方式和建筑体系，到2020年人均耕地将不足1亩，很难养活占世界近22%的人口，住宅产业必须大力发展循环经济、节约土地。

从耗材的角度来看，住宅建设耗用的钢材占全国用钢量的20%，水泥用量占全国总用量的17.6%。住宅建设每平方米需用钢55千克，水泥用量为221.5千克（7层以下需要189千克/立方米，7层及以上需要254千克/立方米），按2010年需新建住宅104.99亿平方米计算，需要钢材5.8亿吨，需要水泥23.3亿吨。钢材、水泥生产的支撑条件是原材料和能源，生产钢材需要铁矿、焦煤、水等资源。水泥生产需要大量石灰石，也属于不可再生资源。另外，由于我国的钢材和水泥的设计强度较低，与发达国家相比钢材消耗高出10%~25%，每拌和1立方米混凝土要多消耗80kg水泥。

从造成污染的角度来看,由于住宅生产方式落后,住宅技术不配套,造成大气污染、水污染、室内空气污染问题比较突出。建筑用能产生的气体排放占到全国温室气体排放的25%,北方城市冬季燃煤导致空气污染指数是世界卫生组织最高标准的2~5倍。住宅二次装修不仅浪费资源,而且造成质量隐患、环境污染等,据北京市疾病预防控制中心的万人调查发现,室内污染物有50多种,其中甲醛、苯和有机挥发物超标20~30倍,最高竟达40倍,购买的劣质装修材料是污染物的主要来源。从污水和废水的排放来看,许多既有住宅将污水和废水不加任何处理,就直接就近排放到河水和湖泊,造成水污染。

3、住宅产业现代化是发展节能省地型住宅、提高住宅性能的必由之路

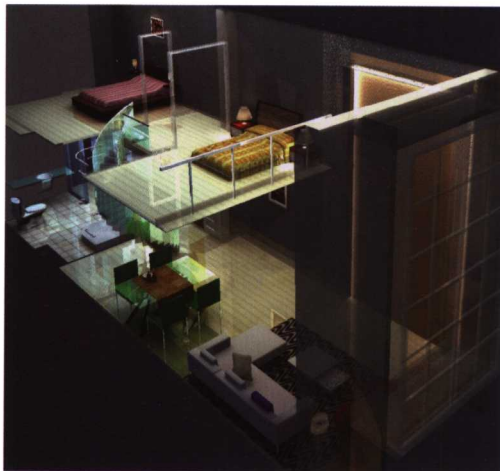
(1)发展节能省地型住宅是走资源循环型经济、建立资源节约型社会的重要载体。全国城乡近几年来每年的住房竣工大约在12亿到14亿平方米之间,投入近一万亿元,是固定资产投资的重要领域,而且预期住房需求量还将持续较长时间,对资源的依赖量大面广,如何按照循环经济原则、实现资源节约必须引起高度的关注。

(2)住宅性能低、质量差的主要原因是落后的生产方式造成的。不仅住宅建设工业化水平低、劳动生产率低,技术配套、集成度低,而且住宅生产和消费造成的污染现象严重。只有通过技术创新,有效地实施住宅性能认定等运作机制,走新型工业化道路,转变当前粗放型的住宅建造生产方式,采用现代工业化的生产手段建造住宅,才能全面提高住宅的质量和性能。

(3)应逐步推广住宅成套新技术,提升住宅的性能。如北京当代MOMA、锋尚名居等,集成了最先进的技术体系为一体,建造了高舒适度、低能耗住宅,达到了发达国家的居住标准。

启示

我国要建立资源节约型社会,水价、热价、电价已经在逐步调整,物业税也将在改革现有房地产税制的基础上开征,还要综合运用财政、税务、投资、信贷、价格、收费、土地等经济调控手段,逐步构建资源节约型住宅产业结构和住宅消费结构。一方面鼓励开发商建造、人民群众购买“节能省地型”住宅;另一方面,对不执行相关标准的责任人进行处罚,以市场化的方式来推进“节能省地型”住宅的发展。那些质量差、性能低的住宅将处于高成本运行的劣势,全面迅速地提高住宅性能,将更加突出地摆在住宅产业的面前。我们必须按照发展循环经济、建设资源节约型社会的原则,走住宅产业现代化的道路,关注农村住房建设和既有住宅的可持续利用,实现住宅建设的可持续发展。



梁琼/摄影



房地产市场风险控制 与房地产业长期繁荣

宋林飞/江苏省社会科学院院长，全国政协委员，
国务院学位委员会学科评议组成员

- 近年来，全国商品房价格上涨过快。抑制房地产价格的过快增长，积极培育大众房地产市场，是当前政府加强与改善宏观调控的重要目标。
- 现阶段房地产市场具有不完全市场经济的特性，开发商与地方政府行为不规范，是房地产市场局部扭曲与出现部分泡沫的主要原因。
- 各地高房价下隐藏着程度不同的风险。抑制房地产贷款强劲增长态势，限制炒房，压缩暴利，是控制房地产风险与信贷风险的重要措施。
- 房价涨幅过快的城市，应采取有效措施促使房价稳中有降。尊重市场经济规律，保持房地产业的长期繁荣。



房价上涨过快 房地产市场风险加剧

当前,我国房地产业是城市经济的一个重要增长点,成为城市居民在福利分房以后新一轮改善住房条件的平台。一方面,开发商在不断上涨的房价中获得高额利润,政府在不断上涨的地价中获得增加地方财政收入,一批中高收入者购买与住上了相对宽敞的住房,一些人通过炒房赚了钱;另一方面,许多城市居民买不起房,街头巷尾议论纷纷。这其中,也隐藏着市场局部扭曲、部分价格泡沫等问题,必须引起高度重视。

近年来,全国商品房价格涨幅上涨过快。全国商品房均价2000年为2000元,2001年上涨5.8%,2002年上涨2.9%,2003年上涨3.8%;2004年上涨14.4%,超过了当年GDP的增速,其中住宅价格上涨15.2%。1998年到2003年,全国商品房价格上涨18%,上海上涨65%,江苏上涨52%,浙江上涨64%。2004年住宅商品房价格上涨速度最快的城市是:青岛、南京、济南、杭州、沈阳、成都、宁波、上海、重庆等。上海住宅商品房均价已经连续两年快速增长,2003年涨幅为21%,2004年涨幅为19.8%。今年3月,上海一个楼盘开盘时,1平方米达到25000元,200套房子5000人抢购。这是为什么?有一种说法,在上海,抢到一套房子等于抢到了钱。这同当年深圳股票上市时抢购的现象十分相似。

各地高房价下隐藏着程度不同的风险。有些开发商没有根据有关规定按时足额缴纳土地出让金;在没有足额缴纳出让金的情况下用该地块作抵押,换取银行的贷款;以虚假评估与假按揭等手段骗贷;个人住房贷款所占比例持续攀升,房地产贷款在贷款总量中所占比例不断提高。2004年,全国房地产开发资金中的国内贷款比前年增加了900%以上,投资过热。房地产市场风险转变为银行信贷风险的可能性,近年来明显加剧。在投资和各项贷款增速明显回落的背景下,适当抑制逆风而上的房地产贷款强劲

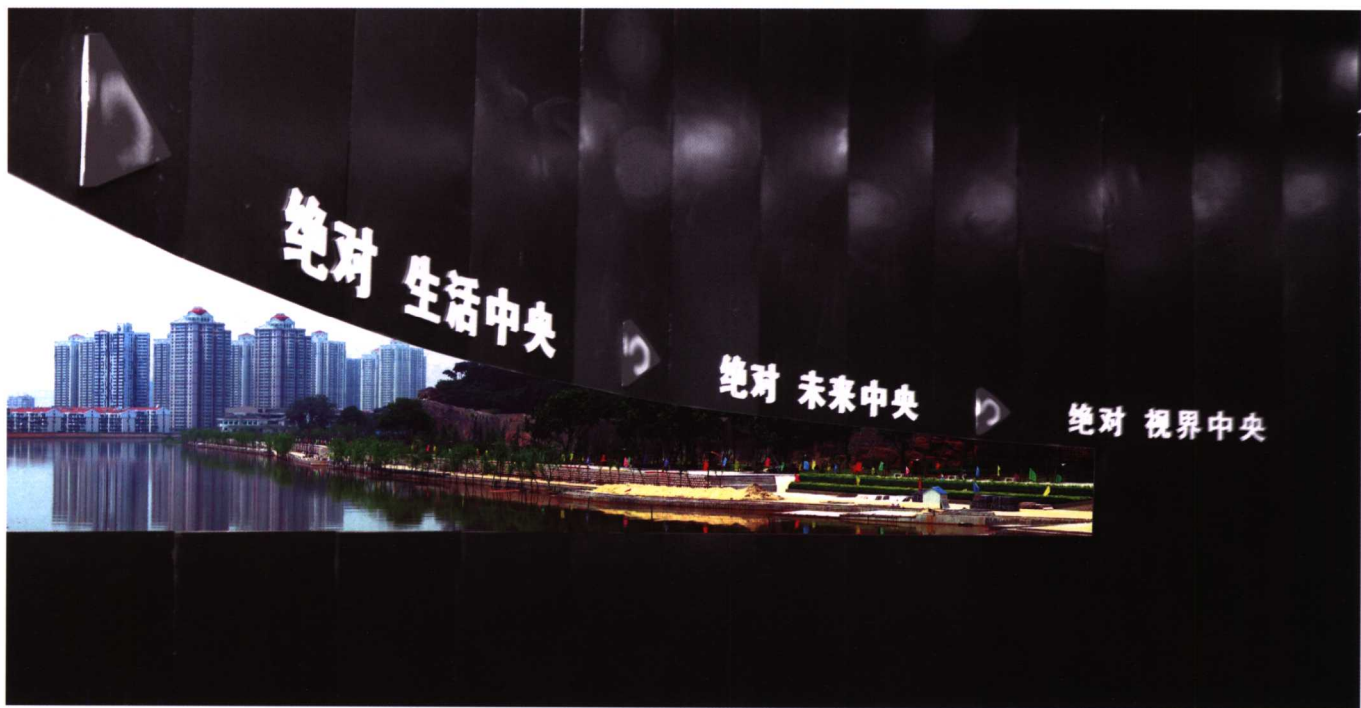
增长态势,是控制房地产风险的重要措施。

多种因素抬高房价 涨价后继乏力

一些大城市房价上涨过快,是房地产市场的一个突出问题。带来的负面影响很多,老百姓买不起房影响社会和谐与稳定,财富过于集中影响经济发展,房价泡沫扩大增加金融风险。因此,平抑房价是房地产业健康可持续发展的需要;有效抑制房地产价格的过快增长,是当前政府加强与改善宏观调控的重要内容与目标。

房价上涨过快的原因,一是土地出让实行“招拍挂”以后,土地价格显著上涨。二是炒房现象蔓延。许多楼盘的炒房率达到20%以上,超过了国际流行的警戒线。以炒房为目的“投资性购房”,抬高了二手房价。炒房者在二手房市的自发行为,是抬价20%左右。去年,南京二手房价上涨31%,其中炒房是主要因素。三是自住购房需求较旺。城市拆迁户需要购房,享受福利分房户需要扩大住房,青年人需要住房等。四是开发商利润率过高。据一项全国性的调查表明,目前大城市的房地产开发利润率达到了30%~40%,是全国平均行业利润率的5倍左右。即使房地产开发投资中自有资金率达到30%~40%,自有资金的利润率也会达到100%以上。这些抬高房价的诸因素,都要最终消费者“埋单”,这对老百姓来说是不公平的。既不符合全面建设小康社会的需要,也不符合市场经济的游戏规则。

前一个时期,房地产开发商几乎同一个声音:“房价还要上涨。”一些地方政府也以各种理由,或明或暗力挺当地房地价格。这不仅与老百姓的期待格格不入,也与房地产市场的规律不相适应。从长期来看,房地产价格存在一个上涨的趋势——那是一个渐渐上升的过程。如果一下子上涨过快、过高,把今后多年上涨的空间提前堵塞了,房价就不可能一直上升,甚至还会下跌。



住房应多数人优先 保持房地产业的长期繁荣

目前,我国许多城市的房价收入比达到10:1以上,远远高于联合国人居中心倡导的2~3:1的理想目标,也大大超过世界银行提出的5:1的警戒线。一个国家的房价收入比高于别国,只有国民收入分配比别国更加平均才可能是合理的。而我国的收入分配比不少国家更加不平均,基尼系数达到0.45以上,超过国际公认的警戒线。全国房价经过2003年下半年的快速上涨以后,2004年又持续上涨,老百姓“买房难”的问题日趋严峻。

全面建设小康社会,构建社会主义和谐社会,必须创造“大众房地产市场”,实行“多数人优先”政策,而决不能奉行“富人优先论”,更不能炒作楼市。如果普通的老百姓越来越买不起房子,就会引发社会问题,造成社会危害。创造大众房地产市场,首先是要解决中等收入者“买房难”的问题。以中等收入者为主要成分的社会结构,是最稳定的社会结构。党的十六大提出,要扩大中等收入者的比重,就是为了培育以中等收入者为主体的社会结构。而中等收入者的住房问题,已经完全纳入房地产市场。因此,能否将房价收入比控制在中等收入者可以承受的范围之内,是解决问题的关键。

房地产业正在成为城市的支柱产业之一。有人说,我国房地

产业已经到了“崩溃的边缘”,这个观点有些夸大。但有些大城市的房价泡沫正在越鼓越大,却是千真万确的事实。房价出现了泡沫,应及时进行挤压,如果任其滋生,泡沫就会越来越大,终有一天会破灭。房地产泡沫破灭,会严重影响金融安全与房地产业的持续发展。这方面的教训,我们在上世纪90年代的东南亚金融风暴,以及海南金融危机中,都看得很清楚。这是市场经济规律的惩罚。必须阻止市场背后无数看得见的手操纵与哄抬房价,应尊重市场经济的规律,保持房地产业的长期繁荣。

适度收紧“地根” 优化土地与住房供应结构

限制土地供给,将继续成为今年国家宏观调控的重要手段之一。但“地根”只能适度收紧,以防止发生严重的副作用。在目前的形势下,如果房地产用地供应不足造成“地荒”,就会形成土地短缺、房价上涨的预期。有人说,2005年土地供应量的持续下降,将使房价恶性增长。这有可能,但也是可以避免的。笔者以为,可以通过以下一些途径避免:

第一,优化土地与住房供应结构。改变土地供应结构,适当降低生产用地的比重,适当提高中低价房用地的比重。改变住房供应结构,严格限制高档别墅类房地产,大力增加中低价房的供应,形成中低价房扩大供应的预期,抑制房价快速上涨。