

● 张 铭 著

中国房地产

从准市场到市场的跨越



上海科学普及出版社

中国房地产

——从准市场到市场的跨越

张 铭 著

上海科学普及出版社

图书在版编目(CIP)数据

中国房地产:从准市场到市场的跨越/张铭编著. —上海:
上海科学普及出版社,2009. 10
ISBN 978-7-5427-4412-8

I. 中… II. 张… III. 房地产业—经济发展—研究—中国 IV. F299.233

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2009)第 133176 号

责任编辑 陈爱梅

中国房地产

——从准市场到市的跨越

张 铭 著

上海科学普及出版社出版发行

(上海中山北路 832 号 邮政编码 200070)

<http://www.pspsh.com>

各地新华书店经销 江阴市机关印刷服务有限公司 印刷

开本 890 × 1240 1/32 印张 8.25 插页 字数 235000

2009 年 10 月第 1 版 2009 年 10 月第 1 次印刷

ISBN 978-7-5427-4412-8

定价:38.00 元

本书如有缺页、错装或损坏等严重质量问题

请向出版社联系调换

内 容 提 要

作为国民经济的基础性产业、主导性产业以及日益成形的支柱产业,中国房地产业的发展任重而道远。房地产业的发展速度与合理性将直接影响到整个国民经济的发展,其盛衰与宏观经济的波动密切相关,两者相互作用,相互影响。尽管改革开放以来,中国房地产业市场化改革取得了令世人瞩目的成就,但是整个行业无论是市场发展程度,还是业内企业的经营管理还相当落后,经过 30 多年的探索,中国房地产市场的市场化机制发育仍然极不成熟。当前,我国房地产市场由准市场过渡到市场化,而规范的房地产市场尚未形成,政府如何采取经济手段调控房地产市场,弥补单纯市场的不足,并进一步承担公共产品——住房保障的职能,从而减小经济波动幅度与泡沫形成,保持房地产市场的长期稳定、健康发展,建立既符合我国国情,又能遵循经济规律的市场机制,已迫在眉睫。在这样的背景下,本书针对中国房地产市场进行理论研究,提出对策、建议,这对于中国建立规范的房地产市场和实行适当的宏观调控政策,具有重要的理论意义和实践意义。

由于房地产的特殊性及其市场的局限性,市场失灵成为潜在的要求政府出面介入的重要根据,政府的两大职能——调控与公共产品供给于中国房地产市场化体系中的作用凸现出来,“看不见的手”与“看得见的手”交互作用,以弥补市场及其机制的缺陷和控制政府强制力的权限。在中国房地产从准市场向市场的跨越过程中,政府必须根据既定的政策目标,对影响供给与需求层面的因素进行“组合”调节,从而避免单纯影响供给或需求的政策出台导致市场出现新的(超过正常市场容纳度的)无序;基于必要的预期缓

冲杠杆设计,可以立足“供需联动”的视角为中国房地产市场可持续发展提供制度创新的支撑。而以经济手段为主的调控方式,恰恰反映了市场化的房地产发展道路。相对应的,政府出面对市场进行一定的干预和补充,不仅是为了提高经济效率,同样是为了实现社会公正。公共物品的实现和提供是政府的基本职能之一,在房地产市场则表现为住房保障。住房保障的产品不能依靠市场经济来有效提供,但它又是房地产市场正常运行的外部条件,所以必须由政府来出面组织。与此同时,住房保障的资金瓶颈,必须依靠市场化、多样化的方式解决,并通过证券市场、债券市场,保证资金的保值增值,从而为实现中国住房保障梯度供应体系提供稳定的资金支持。就短期而言,供需联动的调控方式可以有效地弥补准市场的不足;就长期目标而言,市场机制自动调节着各个子市场的供给和需求,最终通过供给和需求的互动,以供给的变动适应需求的变化,这种市场机制是一个包含房地产金融、财税、住房保障、交易制度的更广泛意义的市场制度安排。

基于这一理解,本书从对改革后房地产市场的实证分析入手,从供给和需求两个方面提出了房地产交易均衡和宏观调控的解决方案,构建符合中国国情的住房保障模式,探索中国房地产业市场化道路,并着重探讨中国房地产市场可持续发展的政策建议。本书的主要创新之处在于:(1)在前人研究基础上,对中国房地产市场发展的非均衡特征进行了更为深入的阐述,为确立中国房地产市场制度创新构想提供了一个理论支撑;(2)根据中国房地产市场的供需特征及传导机制,构建了中国房地产市场调控的“供需联动”概念模型,为具体调控政策的出台提供了一种有意义的逻辑框架;(3)为中国住房保障的资金瓶颈开拓市场化的筹集模式与保值增值路径,搭建中国住房保障的梯度供应体系,为中国房地产可持续发展提供外部保障;(4)尝试为中国房地产市场制度创新,包括房地产交易制度、社会保障制度、房地产金融制度创新路径提供一些规范性的政策建议;(5)有针对性地设计中国房地产业市场化的操作方案,为中国房地产业市场化提供一种理论意义和现实意义兼得的逻辑框架。

ABSTRACT

With the great mission, Real Estate Industry(REI) is now growing as the fundamental, leading industry and increasingly pillar industry in China. Logically, the healthy and regular market is the ultimate safeguard of the sustainable development of REI. Nevertheless, though China Real Estate Market(CREM) have achieved immense accomplishment, the whole REI in China is still relatively backward whatever referring to the degree of market development or the inner management of real estate enterprises. In spite of more than 30 years' laborious exploration, the marketizational mechanism of CREM remains extraordinarily immature. Currently, the CREM is transitting from a semi-market to a mature market, and a normative REM is still not formed. In this situation, the government has to take proper actions to regulate the REM, whose purpose is to offset the deficiency of the pure market, ulteriorly assume the function as a public goods, consequently narrow the fluctuating range of the macroeconomy, and finally ensure the healthy development of CREM. In this sense, it is quite urgent for the authorities to set up a mechanism, which can strike a perfect balance between our own situation and economic laws. In this context, this dissertation studies the CREM and related policy advices. This should have significant theoretic and practical meaning for

China to set up normative REM and simultaneously apply appropriate policies.

For REM's speciality and the market's limitation, Market failure turns into a potential reason for the government to intervene the market. The main functions of the government-regulation and supply of public goods, become obvious. In the process of CREM's transition, to effectively implement policy combination on the supply and demand level, the government has to take fixed policy target into account, so as to avoid unexpected turbulence. Based on necessary design of expectation cushion lever, "the supply and demand linkage" viewpoint can provide stand of system innovation for CREM. And the market-oriented regulation just reflects the marketizational REM evolution path.

Correspondingly, the government intervenes market not only to enhance economy efficiency, but also to realize social equity. To supply public goods is one of governments' fundamental functions. The goods involved in housing security system cannot be efficiently provided through market economy mechanism. However, it is an significant outer factor for REM to function healthily. Thus it's government's job to set up an efficacious Housing Security System. In the mean time, the financing bottleneck of the system should be tackled in a marketizational and diversiform way. Further more, funds can also be well managed through equity market and bond market. In this way, the housing security system can be stably funded. In the short term, the supply-demand linkage regulation can offset market's deficiencies; in the long run, regulatory mechanism is a market mechanism arrangement which includes REM financing, tax, Housing security and transaction system.

Based on this understanding, this article starts with an empirical analysis of the post-reform REM. Later, the solution for real estate equilibrium and macro-control is brought forward. We also made beneficial exploration for the marketization of our housing and realty industry. We also stressed the policy advice for sustainable development of the industry.

The main innovations of this dissertation include:

(1) Based on former researches, this dissertation describes the inequilibrium feature of CREM more deeply, and provides a theoretic support for CREM related innovations.

(2) After studying the features and mechanism of CREM, a conceptual model called supply-demand linkage of CREM regulation is built up, which potentially provides the authorities with a significative logic framework.

(3) Focus on the bottleneck of Chinese housing security system reform-the financing method. Furthermore, design a platform for marketizational HSS financing and its increment system. Later, according to the nation's local situation, try to set up a HSS which features classified supply, thus offer a stable exterior environment for CREM.

(4) Try to make some normative policy advice on CREM innovations, such as innovations on real estate dealing system, social security system and REM financing system.

(5) Design a CREM marketization scheme, hence provides CREM marketizational with a logic framework with both theoretic and practical sense.

目 录

第一章 引 言	1
第一节 问题的提出与研究背景	4
第二节 研究方法与假设	6
一、研究方法	6
二、基本假设	8
第三节 思路框架、主要结论及创新点	11
一、研究思路	11
二、分析框架	11
三、主要结论	13
四、创新点	13
五、有待进一步研究的问题	14
第二章 有关研究主题的理论文献综述	15
第一节 房地产市场理论研究评述	15
一、房地产经济学研究	15
二、房地产市场调控研究	18
三、房地产市场均衡研究	25
第二节 房地产金融研究评述	26
一、国外房地产金融研究状况	26
二、国内房地产金融研究	28
第三节 房地产住房保障研究评述	31
一、西方社会保障经济理论	31
二、西方住房消费与福利经济理论	34

三、中国城镇住房保障思想与政策研究	38
第三章 房地产市场一般供求机制与价格决定	43
第一节 房地产市场需求特征	43
一、家庭收入与房地产需求	43
二、土地占有与房地产需求	44
三、住房融资与房地产需求	44
四、税收、补贴与房地产需求	45
第二节 房地产市场供给特征	45
一、房地产供应效率与建设成本	46
二、基础设施的供给	46
三、监管	47
四、公共部门的房地产开发	47
第三节 房地产价格决定	48
一、房地产价格的推动因素	48
二、房地产价格模型	55
第四节 微观视角下的房地产市场冷热现象	60
一、理论模型	62
二、房地产市场均衡	67
第四章 改革开放以来中国房地产市场发展研究	71
第一节 中国房地产市场发展历史轨迹	72
一、中国房地产市场发展沿革	72
二、中国房地产市场发展特征分析	82
第二节 中国房地产市场的非均衡特征及制度成因探析	86
一、房地产市场非均衡性的外在表现	87
二、房地产市场非均衡的内在制度原因解析	88
本章小结	95
第五章 中国房地产市场调控机制研究	97
第一节 中国房地产市场的供需特征及传导机制研究	98

一、房地产市场供需特征的经济学分析	98
二、不同体制下房地产市场的供需传导机制	101
三、房地产市场价格形成机制实证考量	103
第二节 房地产市场调控模型的构建	106
一、有关概念界定	106
二、短期目标下的调控模型的构建与讨论	108
第三节 房地产供需均衡调节机制设计	114
一、房地产需求函数	114
二、房地产供给函数	115
三、长期目标下的房地产市场供需均衡	116
本章小结	122
 第六章 公共产品的完善——住房保障	123
第一节 住房保障补贴模式的现实思考	124
一、住房保障的比较研究与中国住房保障进程	124
二、住房保障的资金瓶颈	142
三、国外住房保障融资方式的借鉴	145
四、价格补贴和收入补贴的选择	148
第二节 中国城镇住房保障的资金来源创新思路	152
一、来源于土地市场的资金平台	152
二、来源于公房入市的土地收益	155
三、住房保障税设计构想	161
四、构建住房保障资金来源的制度平台	163
第三节 中国城镇住房保障的制度创新——梯度供给体系	171
一、经济适用房供给	171
二、“夹心层”住房保障制度创新	173
三、廉租住房保障供给	176
本章小结	179

第七章 中国房地产向市场跨越的制度构建与设想	181
第一节 房地产市场健康度指标体系	182
一、房地产市场健康度分析	183
二、中国城市房地产市场健康度指标体系的初步设计 ...	184
三、房地产市场健康度指标体系个案研究——上海房地产市场健康度验证	188
第二节 房产市场监管	190
一、自由市场	191
二、存在管制的市场	194
三、监管的作用	196
第三节 房地产金融政策配套体系	199
一、积极引导金融工具的创新	200
二、完善金融制度环境	207
第四节 房地产税收政策配套体系	210
一、房地产税收种类	210
二、我国现行房地产税收制度问题分析	217
三、我国房地产税收改革构想	219
第五节 住房保障配套体系	223
一、积极发挥住房公积金的保障作用	224
二、进一步完善住房保障体系的政策建议	226
第六节 交易平台配套体系	231
一、交易监管的必要性	232
二、交易资金监管制度	236
本章小结	239
 结 语	 242
参考文献	246

第一章 引言

房地产业作为国民经济的基础性产业和主导产业,通过其关联效应和扩散效应,能直接或间接影响前向和后向关联产业的发展。但中国房地产从准市场向市场的跨越过程中,由于发育得不完善,逐渐暴露出一些问题和矛盾,甚至孕育着风险,其涉及面之广,牵扯面之大,只有在充分了解房地产市场内在运行机制的条件下,才能够对纷繁复杂看似相互矛盾的市场现象做出理性的判断和决策,达成理性的共识,这些令笔者在研究过程中常常有力不从心之感。然而,考虑到房地产市场对民众生活和宏观经济的重要性,如何确保房地产市场沿着稳健的轨道向前推进是我们必须要面对和加以解决的问题。从根本上来讲,房地产市场的最终表现是各种市场力量相互作用的结果。这些市场力量不外乎通过影响市场需求和(或)供给来发挥各自的功效,不同的是,房地产市场的供求机制有其独特之处。正是这些独特之处和对国民经济举足轻重的作用,使得中国房地产市场化机制的研究和探讨非常有必要。我们必须抓住城市化和全球化所提供的机遇,勇敢地直面挑战。

改革开放 30 多年,中国市场经济不断完善,中国的经济也从资源约束型转入市场约束型,改革之初的短缺经济已发展到目前供需总量基本平衡,并出现结构性供给过剩的局面,居民消费需求不足造成国内市场产品积压严重,企业亏损,反过来又导致投资需求不足。因此,调整供给结构,引导消费升级成为国民经济持续发展的关键。发达国家的经验表明,在目前中国所处的历史阶段,消费结构的升级必将导致对住房的巨大需求。中国房地产业发展相

对薄弱的基础、城镇居民对于改善住房条件的热切愿望以及迅猛推进的城市化进程,意味着以住房为主的房地产商品的巨大潜在需求,在现在和未来的相当长的一段时期中,房地产业有充分的理由成为中国经济的强力引擎。

动态地看,中国房地产市场可以描述为体制约束下的非均衡增长——一方面,市场供需总量长期处于不均衡状态,而另一方面,在不同阶段的供求非均衡又来自于不同的体制约束。由于中国特殊的体制背景,市场的非均衡实际上反映了制度建设的非均衡,对这种非均衡成因的描述和分析构成本书研究的主要前提。在这个意义上,中国房地产市场的发展集中体现了市场化改革的逻辑,具体地说就是阶段性的制度推进决定和影响房地产业的发展模式,尤其是住房的供给和需求行为,而这种阶段性改革所包含的市场化制度建设的不完全是理解供需失衡的关键。在传统体制下,住房的生产和消费都是国家计划的一部分,主要受着行政性的数量调节,住房和其他消费品一样处于短缺状态。分权式改革代表了投资决策权和收益权由中央向地方政府、由部门向企业的下放,从而激活了包括地方政府在内的经济主体的逐利动机,但由于缺乏有效的投资约束机制以及双轨制的土地使用和管理制度的不完善,造成了房地产投资结构的失衡;在需求层面,双轨制的住房分配制度极大地压制了居民个体市场化的住房需求行为,并成为理解住房市场有效需求不足的关键因素。分权式改革思路下的房地产供给机制和需求机制市场化程度的非均衡是造成房地产市场失衡的主要因素,由投机需求导致的供给数量和结构的失调和在住房分配双轨制下形成的不连续的市场需求曲线是理解住房市场上供过于求的关键,相应地,住房分配制度的改革成为解决该矛盾的突破口。

当住房分配制度由行政性的数量配给转向以价格为中介的市场调节机制时,我们不得不承认,市场这只“看不见的手”在配置资源时发挥的作用依然是有限的。就房地产而言,宏观上看,经济的周期波动与房地产市场波动存在相辅相成的关系,而古典经济学对此一筹莫展;微观上看,住宅供应结构性问题与高空置率带来的

资金积压和土地闲置同时存在,住房商品的有效需求不足仍然是困扰商品房市场的主要矛盾,直接表现为不合理的住房价格和居民消费能力的不足。换言之,当前中国房地产市场的各种问题,表现了市场化机制发育的不成熟。风险、不确定性和不完备信息,这些市场失灵现象就成为潜在地要求政府出面介入的重要根据。就目前中国现状来看,政府这只“看得见的手”的调控,依然存在经济手段与法律手段的缺失,与调控方式的“事后调整”而非“事前引导”。在直接意义上,政府必须根据既定的政策目标,对影响供给与需求层面的因素进行“组合”政策调节,从而避免单纯影响供给或需求的政策出台导致市场出现新的(超过正常市场容纳度的)无序,而以经济手段为主的调控方式,恰恰正反映了市场化的房地产发展道路。就长期而言,市场机制将自动调节着各个子市场的供给和需求,最终通过供给的变动以适应需求的变化。

相对应地,政府出面对市场进行一定的干预和补充,不仅是为了提高经济效率,同样是为了实现社会公正。公共物品的实现和提供是政府的基本功能之一,而由于一些技术上的原因导致广义和狭义的市场信息不对称,住房保障市场上普遍存在着逆向选择和道德风险,使住房保障的供给方面存在着信息失灵现象,从而预示着政府应该扮演重要的角色。住房保障事业正是“市场失灵”的一个重要领域,住房保障的产品不能依靠市场经济来有效提供,但它又是房地产市场正常运行的外部条件,所以必须由政府来出面组织,由此,公共卷入、公共基金或公共提供(未必是公共生产)的行为就更为有效率。与此同时,住房保障的资金瓶颈,必须依靠市场化的方式解决。

基于这一理解,本书从对改革后房地产市场的实证分析入手,从供给和需求两个方面提出了房地产交易均衡和宏观调控的解决方案,构建符合中国国情的住房保障模式,探索中国房地产业市场化道路,并着重探讨了中国房地产市场可持续发展的政策建议,为中国房地产从准市场向市场的跨越搭建一个包含调控机制、公共产品、制度环境等在内的长期发展平台。

第一节 问题的提出与研究背景

房地产业是中国经济的支柱产业,产业链长,关系千家万户。整体而言,自改革开放以来,中国房地产业取得了令世人瞩目的成就^①。房地产业对调整经济结构、促进经济增长发挥了重要作用。近年来,随着中国城市化进程和城镇住房制度改革的不深入,国家出台了多项支持房地产发展的产业政策和信贷政策。房地产业给居民提供了新的资产形式,住房成为除金融资产以外,居民持有的最重要资产。然而,中国房地产业的发展并非一帆风顺,严格意义上中国房地产市场的出现和培育更是时日尚浅。改革开放后,特别是1980年代后期以来,中国房地产业一度乘势起飞,1992年至1993年中国房地产开发投资创下了第一个历史高峰。1994年以后,中国大部分地区房地产业进入全面调整时期,房地产的开发投资呈现出增速减缓的态势,一些地区甚至造成了较为严重的房地产泡沫破灭现象。1998年中国房地产市场开始逐步走向复苏,房地产业的开发投资增长率也日渐回升。进入新的千年,中国房地产业发展更是全线飘红,进入一个长达6年的牛市。自1998年起,中国房地产投资持续上升,房地产业快速增长。截止2008年,城镇居民按户计算的住房自有化率达到83%以上,全国共完成房地产开发投资30580亿元,房地产开发投资占全社会固定资产投资比重从1998年的12.7%提高到2008年的17.8%,2008年商品房累计销售6.2亿平方米,销售面积较2003年增长85.6%,其中商品住宅销售5.6亿平方米,增长87.6%。可以预见的是,在今后相当长时期中,中国房地产市场有可能保持长期稳定的发展。

房地产行业作为宏观经济的重要组成部分,其发展的速度与

^① 仅以最直观的数字来看,1985年,全国城镇人均住房建筑面积仅10平方米,23年后已翻了一番多,2008年已达到28平方米。

合理性将直接影响到整个国民经济的发展。房地产业对调整经济结构、促进经济增长发挥了重要作用,而且房地产市场的周期性波动与宏观经济的波动密切相关,两者相互作用,相互影响。房地产业强大的产业关联性是一把锋利的“双刃剑”,对国民经济的推动作用和破坏作用都很突出:一方面,如果房地产业能够保持合理的速度持续发展,将促进经济稳定均衡地增长;另一方面,房地产业又是一个风险性高,而且是一个市场供给弹性相当弱的产业,如果房地产业在较长的时间内发展失控,就可能引发严重的泡沫经济,对国民经济造成重大危害和损失。

然而,一个令国人遗憾的事实是,经过 30 多年的探索,中国房地产市场的发育仍然极不成熟。事实上,中国房地产市场的表面繁荣难以掩盖其深层次的症结。可以说,正是在中国房地产市场景气上行的情况下,一些问题日趋严峻。诸如市场总供求失衡,商品房空置率居高不下^①,房价过高;房地产开发企业小、散、差;二、三级市场远未健全,公房入市还是难题;租赁市场不规范,住房金融市场不健全等等不一而足。其中最重要的是政府对于房地产市场缺乏一个事前的、稳定的调控机制。“问题的症结并不在于交换是不是采取买卖的形式,而在于资源的基本配置者究竟是政府,还是市场。”^②任何单纯的资源配置机制,不论“市场的”还是“政府的”,都从未单独发生过作用。从一定意义上讲,中国房地产市场正面临着市场与政府的“双重失灵”。由于信息不对称和反应调整的时滞以及政府的寻租行为,政府对于房地产市场的调控往往陷于“一放就乱、一收就死”的被动局面。自 2005 年宏观调控实施的四年来,从供给到需求,从财政到金融,方方面面应接不暇,事后调节在缓和经济波动的同时,也不可避免地带来一定的负面影响,过多的行政干预手段,从来都不是市场经济的调控方式。

逻辑上不难理解,以上所列举的任一问题,都是制约中国房地

① 2008 年,全国商品房空置面积达到 1.18 亿平方米。

② 吴敬琏. 计划经济还是市场经济. 中国经济出版社, 1993:173