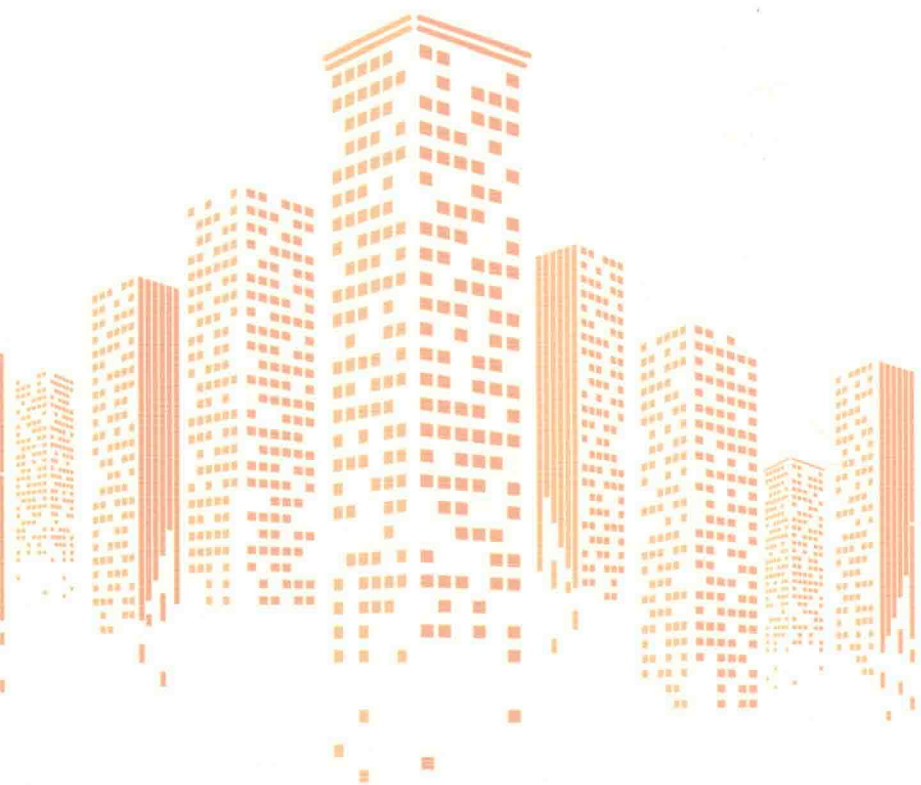


重庆房地产 价格调控机制研究

李 群 王 宾 齐建国 著



中国社会科学出版社

重庆房地产 价格调控机制研究

李 群 王 宾 齐建国 著



中国社会科学出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

重庆房地产价格调控机制研究/李群, 王宾, 齐建国著. —北京:
中国社会科学出版社, 2016. 3

ISBN 978 - 7 - 5161 - 8076 - 1

I. ①重… II. ①李… ②王… ③齐… III. ①房地产价格—物价
调控—研究—重庆市 IV. ①F299. 233. 5

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2016)第 084276 号

出 版 人 赵剑英
责任编辑 卢小生
特约编辑 林 木
责任校对 周晓东
责任印制 王 超

出 版 中国社会科学出版社
社 址 北京鼓楼西大街甲 158 号
邮 编 100720
网 址 [http: //www. csspw. cn](http://www.csspw.cn)
发 行 部 010 - 84083685
门 市 部 010 - 84029450
经 销 新华书店及其他书店

印 刷 北京明恒达印务有限公司
装 订 廊坊市广阳区广增装订厂
版 次 2016 年 3 月第 1 版
印 次 2016 年 3 月第 1 次印刷

开 本 710 × 1000 1/16
印 张 13
插 页 2
字 数 219 千字
定 价 50.00 元

凡购买中国社会科学出版社图书, 如有质量问题请与本社营销中心联系调换
电话: 010 - 84083683
版权所有 侵权必究

重庆国土资源可持续发展与创新研究会资助研究成果

中国社会科学院哲学社会科学创新工程项目
“循环经济发展评价的理论与方法创新研究” 资助研究成果

中国社会科学院哲学社会科学创新工程项目
“基础学者” 资助计划研究成果

前 言

房地产市场的健康发展，事关国家整体经济形势运行情况，关系到百姓安居乐业，对于推进社会主义和谐社会建设和全面深化改革具有重要的实践及指导意义。重庆市作为中国最年轻的直辖市，也是西南地区重要的经济、金融、文化、教育中心，围绕“总量平衡、结构合理、价格稳定、秩序规范”的目标，构建“市场+保障”的双轨制供应体系，实现了“低端有保障、中端有市场、高端有约束”的三段式分层调控机制，成效明显，符合国务院关于房地产市场调控的目标。重庆市房地产价格的稳定，既保障了普通百姓生活水平的提高，又对国民经济的持续健康发展及社会秩序的稳定发挥了重要作用。

本书以重庆市房地产价格调控机制研究为主线，力求通过对重庆市房地产市场发展现状进行较为全面的剖析，找出重庆市房地产发展过程中存在的问题，并对重庆市在保障性住房、地票制度等方面的成功经验做出归纳，总结出重庆市房地产市场发展中的独特模式，并探索其潜在能力；同时，对制约重庆市房地产价格的因素进行考证，最终得出重庆市房地产市场健康发展的改革方向和目标，进而论述房地产价格调控机制。

本书的主要研究内容包括：描述房地产价格调控机制研究的意义、房地产价格研究综述、重庆市房地产市场现状分析、重庆市房地产市场供需分析、重庆市房地产市场的相关问题分析、重庆市保持房价基本稳定的做法和经验、重庆市房地产价格调控的目标、机制和方法。

本书的创新之处在于：通过定量化模型方法对重庆市房地产市场的整体运行情况做了较为严谨的分析，如通过构建住房供给与需求的理论模型，对重庆市房地产市场的未来供需状况做出分析；基于回归分析阐明了重庆市房价与地价之间的关系；基于构建的投机性模型分析了重庆市房地产市场是否存在投机行为；基于灰色关联分析阐述了重庆市房地产业与其他各行业之间的关联性；基于耦合协调度模型论述了区域经济与房地产业

之间的关联。在论证过程中,创新性提出用以确定地区房价稳定程度的公商比等概念。

本书认为,重庆市在房地产价格调控机制建设方面做出了巨大努力,部分经验做法值得推广至其他省份,具有可复制、可推广的价值。诚然,价格调控机制的研究涉及社会、经济等各环节,对于房地产市场价格机制调控的研究更需要全方面分析,才能真正对房地产市场起到积极作用。本书同时指出,面对经济发展进入“新常态”以及即将开始的“十三五”时期,国家及各省份均应进一步深化住房体制改革,锐意进取,增进人民福祉,为实现“两个百年”奋斗目标和实现中华民族伟大复兴的中国梦而不懈努力。

目 录

第一章 重庆市房地产价格调控机制研究的意义	1
第一节 研究意义	2
第二节 研究方法及其研究内容	4
第二章 房地产价格研究概况	6
第一节 房地产价格基本理论	6
第二节 房价影响因素研究	14
第三章 重庆市房地产市场现状分析	24
第一节 重庆市基本概况	24
第二节 2013 年重庆市房地产市场分析	26
第三节 重庆市房地产企业	40
第四节 重庆市房地产市场发展过程中存在的问题	42
第四章 重庆市房地产市场供需分析	47
第一节 供求理论	47
第二节 重庆市房地产市场供需现状分析	55
第三节 重庆市房地产市场供需实证分析	66
第四节 重庆市购房能力分析	72
第五章 重庆市房地产市场相关问题分析	76
第一节 重庆市地价与房价的关系研究	76
第二节 重庆市房地产市场投机分析	81
第三节 重庆市房地产市场与相关行业的关联度分析	84
第四节 重庆市房地产业与区域经济耦合协调度分析	88

第六章 重庆市房地产市场保持房价基本稳定的经验	93
第一节 保障性住房——重庆房产新名片	94
第二节 房产税——先行先试探路者	115
第三节 地票交易——全国范围破冰之举	125
第四节 土地供给——增加土地供给储备量	137
第五节 户籍制度改革——提速重庆城镇化建设	140
第六节 投融资政策——“1+3”投融资模式	143
第七节 信贷政策——未推出房产限购令	144
第八节 商品住房市场监管——保障房价稳定	146
第七章 重庆市房地产价格调控的目标、机制和方法	148
第一节 重庆市房地产价格调控方向与目标	148
第二节 完善重庆市房地产价格调控体系研究	150
第八章 结 论	153
第一节 研究结论	153
第二节 未来展望	155
附 录	157
重庆国土资源可持续发展与创新研究会简报	157
国务院关于推进重庆市统筹城乡改革和发展的若干意见 (国发[2009]3号)	159
重庆市人民政府关于进行对部分个人住房征收房产税改革 试点的暂行办法	175
重庆市个人住房房产税征收管理实施细则	178
重庆农村土地交易所管理暂行办法	184
重庆市房地产价格调控机制研究调查问卷	192
参考文献	195
后 记	200

第一章 重庆市房地产价格调控 机制研究的意义

房地产作为生产和生活必需品，对于产业结构调整、城乡经济发展、社会稳定起着重要作用，而与房地产息息相关的房地产业则是国民经济的基础性、导向性产业，其稳定增长与持续发展，涉及社会生活的方方面面，房地产价格调控机制的研究已经成为国内外实务界与学术界讨论的热点话题。近十年来，中国房地产业发生了巨大变化，房地产业已经逐渐成为国家的重要产业，并进入高速发展通道，房价面临持续上涨的压力，给人民生活造成了很大困扰。

邓小平同志提出城镇化住房制度改革的总体设想（即出售公房、调整租金、提倡个人建房买房）到 1998 年，中国住房分配体制由实物分配转向货币化分配，真正明确提出将住宅产业作为带动国民经济增长的新的经济增长点和消费热点；再到 2003 年，政府明确提出房地产业已经成为中国国民经济的支柱产业，虽然经历时间较短，但中国房地产业的发展却经历了起步期、高速发展期向成熟期过渡的阶段。

近年来，国务院相继出台了信贷政策、土地政策、税收政策、保障性住房和限购政策等若干房地产调控政策措施。面对全球金融危机后的新形势，作为世界第二大经济体的新型大国，其房地产价格走势会面临许多不确定性因素，带来巨大挑战。同时，中国房地产业发展呈现供求非均衡状态，尽管国家相继出台各项调控措施，仍未能解决高房价给社会生产及人民生活带来的压力，部分地区房价泡沫愈演愈烈，成为经济健康发展的阻力。

国际社会将房价收入比作为衡量一个国家房价是否过高或存在泡沫的标准。一般而言，在发达国家，房价收入比超过 6 就可视为泡沫区。由于中国与欧美国家核算口径存在差距，因此，对房价收入比的界定不同。根据中国实际情况，易居研究院指出，全国房价收入比保持在 6—7 之间属

合理区间。2013 年,全国商品住宅房价收入比为 7.3,接近 6—7 的合理区间。而 2013 年重庆市房价收入比为 6.8,在全国 35 个大中城市房价收入比中排名第 13 位。^① 2013 年以来,重庆市房价除 4 月有所回落以外,呈现持续攀升状态,从 1 月的均价 7273 元/平方米增长到 8 月的 7586 元/平方米。^② 有关房价点评网统计显示,2014 年 1—11 月,重庆市主城区商品房成交均价约 6736 元/平方米,较 2013 年有所下降。由此可见,房价已经成为重庆市民生活中不可回避的话题。

由此表明,对房地产进行价格调控具有现实意义;作为最直接、最有效的调控手段,价格成为一个重要的经济杠杆,对资源的合理分配应当起促进作用,通过价格升降调节商品和生产要素的供给与需求,引导生产、经营和消费发展,进而协调价格的合理运行,达到资源优化配置的目的。

2013 年以来,中国经济增长速度有所放缓,经济发展进入“新常态”,即经济从高速增长转向中高速增长,经济发展方式从规模速度型粗放增长转向质量效率型集约增长,经济结构从增量扩能为主转向调整存量、做优增量并存的深度调整,而经济发展动力则从传统增长点转向新的增长点。

因此,房地产业也将从以往的支柱性产业发展为国民经济的基础性产业,其健康运行对国家及地区社会经济的发展与稳定将产生重要影响。2013 年,重庆市固定资产投资总额达到 11205.03 亿元,其中房地产开发项目总额达到 3012.78 亿元,占全社会总投资额的 26.89%,所占份额比 2012 年增长 0.15%。^③ 数据显示,重庆市房地产市场供需旺盛,房地产业已成为重庆市经济发展越来越重要的领域。

第一节 研究意义

一 经济意义

改革开放以来,中国经济历经几十年飞速发展,经济各领域建设成绩斐然。中国房地产市场已经逐渐走向成熟,并且基本形成了一条多个行业相互依存的产业链,房地产市场生产总值占国内生产总值的比重逐年递

① 易居研究院年度报告《全国 35 个大中城市房价收入比排行榜》。

② 搜房重庆站。

③ 重庆市统计局。

增。数据显示,1978年,重庆市房地产业生产总值仅占地区生产总值的1.2%,而2012年,该指标达到5.4%,提高了4.2个百分点。^①房地产市场已经逐步成为地区经济生产中不可缺失的重要环节,房地产业的快速发展,带动了整个国民经济结构调整和产业升级,对国民经济的发展具有不可替代的重要作用。

房地产平稳调整将有利于经济稳健发展,为经济结构调整和转型创造良好的发展环境和适度空间。因为在经济相对繁荣环境下,国家的财政收入、居民可支配收入会不断增长,这更有利于国家通过财政政策支持、产业政策支持的手段来促进经济结构的调整转型,同时带动有发展前景的战略性新兴产业加速发展。房地产市场平稳调整,房地产投资稳步增长,还能促使就业保持稳定,使社会保持相对和谐稳定状态。

深入研究重庆市房地产价格调控机制,有助于全面把握房地产业在推动地区经济过程中发挥的重要作用,从而为社会发展提供必要的决策依据。同时,稳定重庆房价,对于西南地区整个大经济市场也起到了重要作用。

二 区位意义

为发挥重庆市作为长江上游经济地区中心对区域的集聚辐射服务功能,将重庆市打造成“西南地区金融、商贸物流及科教文化信息中心”、“为实现科学发展、富民兴渝”、“在西部率先全面实现小康社会”、“加快建成长江上游地区的经济中心”、“加快建成城乡统筹发展的直辖市”、“加快建成西部地区的重要增长极”等目标,重庆市立足本市实际,围绕“总量平衡、结构合理、价格稳定、秩序规范”的规划要求,构建“市场+保障”的双轨制供应体系,实现了“低端有保障、中端有市场、高端有约束”的三段式分层调控机制,成效明显,符合国务院关于房地产市场调控指示精神。

2014年4月27日,国务院总理李克强深入重庆地区调研,在召开座谈会时,指出要构建“长江经济带”,这对于重庆市发展而言无疑是一次重大契机,对于加快重庆市社会经济发展将起到重大推动作用。因此,对房地产价格调控机制的研究不仅是全面深化改革在重庆市的具体表征,也是现阶段重庆市发展规划的紧迫需要,更是合理分配社会资源的有效举

^① 《重庆统计年鉴》(2013)。

措,而重庆市在房地产领域的成功调控经验和做法也有被推广到全国借鉴的必要。

在此背景下,创新研究国家宏观政策范围指导下的重庆市房地产价格调控机制,形成新的判断、新的理论和新的机制,无论对百姓安居乐业,还是国家繁荣昌盛、社会和谐,都具有重大的理论价值和现实意义。显然,房价上涨过快容易导致房地产泡沫,制约经济发展,加大人民生活成本,阻碍城镇化有序进行。

因此,加大调控房地产价格,既能够有效改善民生环境,又能够促进重庆市社会经济有序发展。本书认真梳理并总结重庆市在房地产价格调控的经验,既是对重庆市房地产工作的肯定,又是深刻剖析其健康运行的过程。将重庆市房地产业的成功模式总结并推广,将有助于中国整体房地产业的良性发展,对于促进社会经济发展产生重要影响。

第二节 研究方法及研究内容

从整体看,本书本着“提出问题→分析问题→解决问题”的逻辑顺序,运用实证分析和理论分析相结合、实证分析和比较分析相结合、静态分析和动态分析相结合以及定量分析和定性分析相结合等研究方法;同时,借鉴采用问卷调查法、文献法、个案研究法等多种研究方法。在梳理房地产研究相关文献的基础上,选择重庆市房地产行业作为研究对象,并对其近年来房地产价格走势及其影响因素进行实例剖析。通过实地调研和问卷调查的方式,了解和把握重庆市房地产产业的发展现状。运用系统分析法,归纳、总结出影响房地产价格的重要因素,确立影响价格调控的内在因素和外在因素,为下一步的制度设计和房地产计量研究打下基础。通过个案实例分析、归纳和总结,再结合相关领域的研究成果,将实际经验上升到理论层级,对房地产价格调控模式运作机理进行归纳,并将有关的价格调控模式理论化、有关技术与方法系统化,形成其价格调控理论和方法体系架构,并制定相关制度措施予以保障。

本着“理论来源于实践又为实践服务”的思想,选择重庆市作为研究出发点,对其保持房地产价格基本稳定的成功经验做出总结,以求形成可复制、可推广的重庆房地产价格调控模式。因此,本书从七大章节展开,主要包括:描述重庆市房地产价格调控机制研究的意义、房地产

价格研究概况、重庆市房地产市场现状分析、重庆市房地产市场供需分析、重庆市房地产市场相关问题分析、重庆市保持房价基本稳定的经验及重庆市房地产价格调控的目标、机制和方法。具体研究框架如图1-1所示。

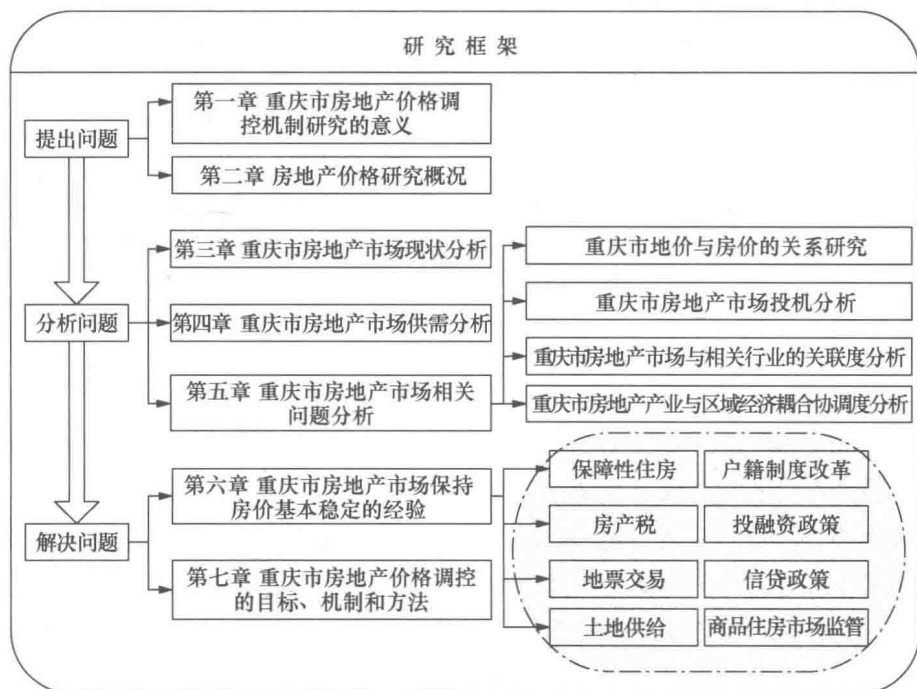


图 1-1 本书研究框架

第二章 房地产价格研究概况

第一节 房地产价格基本理论

一 房地产理论

(一) 房地产

房地产是房产和地产的总称，其作为一种客观存在的物质形态，包括土地和土地上永久建筑物及其所衍生的权利。其中，房产是指建筑在土地上的各种形式的房屋，主要有住宅、仓库、厂房和商业、服务业、教育、卫生等。房地产是指土地及其上下一定的空间，包括地上的各种基础设施、地面道路等。因此，房地产本质上包括土地和建筑物两大部分，作为地产的土地并不仅指地表平面，还包括从地表向上扩展到一定高度上的地上空间及由此向下延伸的地下空间。

(二) 房地产特性

1. 固定性

房地产作为立体空间的意义是不可移动的，尽管附着在房屋上的土壤、植物可以移动，但房地产必须不可移动。如果具有可移动性，那么就变为建筑材料，失去本质内涵。由此可见，房地产从一开始，便具有地域性，其划定了一定的区域范围，只能在开发地进行一系列活动。

2. 特质性

正如“世界上并无相同的两片树叶”一样，房地产也具有独一无二的特征。由于房地产受所在地区自然、人文、社会等因素影响，在建造过程中，所选用的结构、材料均有差异，也就形成了区别，从而使得房地产的价格不尽相同，这也就解释了即便同属一个开发商所开发的楼盘，也会因为设计理念、所处地段等原因而造成价格不同，表现出不同特质。也正

是因为房地产之间存在一定的可替代性，才形成了相互竞争的局面。

3. 存续时间较长

在中国法律体系中，“土地使用权”和“房屋产权”分属两个不同概念。就“土地使用权”而言，其出让的最高年限是居住用地 70 年，70 年后土地收归国有。而教育、科技、文化、体育、工业用地、综合或其他用地为 50 年，商业、旅游、娱乐设施用地年限为 40 年，这就意味着房地产与其他商品相比较而言，损耗时间较长，具有耐久性特点。

4. 高投资成本

房地产开发是一个系统工程，从前期选址到后期设计、开发、建设工程耗时较大，对于人力、物力和财力的要求极高。因此，房地产的开发建设周期比一般的商品要长很多，一栋上千平方米的楼房仅建筑安装施工就要达到半年时间以上；同时，房地产开发需要巨额投资，近几年催生的“地王”也表明工程造价成本攀升，加之用工成本的增加，使房地产价格呈现上涨趋势。

5. 回收期较长

如果房地产投资的部分回收是通过收取房地产租金实现的，那么由于租金回收时间较长，资金周转慢，也就使得整个房地产投资回收期延长。国际上通常认为，商业地产的投资回收期一般为 15 年左右，而国内房地产投资回收期一般为 12—20 年。

6. 相互关联性

房地产市场作为国民经济发展的重要领域，对经济的健康发展发挥着越来越重要的作用。房地产业首先可以消化第二产业的过剩产能，同时吸纳第一产业挤出的过剩劳动力。工程完工后，配套设施的建设又可带动第三产业的发展。因此，房地产市场在国民经济中具有连带作用，并且与金融、债券等市场关系紧密。

7. 保值增值性

由于房地产具有固定性、存续时间长等特性，使得房地产有别于一般商品，其本身价值会伴随经济形势的波动发生变化，价值也可以得到保值，甚至会随着时间而增长。以北京为例，2008 年奥运会之前，北京市房地产市场价格较低，而奥运会之后，北京房价持续走高，增值近十几倍。伴随社会生产力的提高，人类对土地的需求量不断增加，由于土地供给缺乏弹性，而人们对住房属于刚性需求，势必导致供求矛盾日益突出，

由此带来房地产价格的不断上涨。

二 房地产价格理论

(一) 房地产价格

价格是商品同货币交换比例的指数，是价值的货币表现。经济学中，价格是商品的交换价值在流通过程中所取得的转化形式，是一项以货币为表现形式，为商品、服务及资产所订立的价值数字，其大小由市场决定，是市场供求双方相互作用的结果，并最终达到市场均衡，从而形成令双方满意的状态。而如果利用西方效用价格理论分析房地产价格，则是指由房地产的效用、房地产的相对稀缺性及对房地产的有效需求三者共同作用而产生的对房地产经济价值的货币表示，不同房地产的价格差异和同一房地产的价格波动归根结底是由这三者的变化引起的（见表 2-1）。

表 2-1 房地产价格分类

房 地 产 价 格	按交易权能分	土地征购价格
		土地使用权转让价格
		土地使用权抵押价格
	按销售对象分	外销商品房价格
		内销商品房价格
	按交易期限分	期房价格
		现房价格
	按使用用途分	工业用房价格
		商业用房价格
		其他住房价格
	按销售方式分	出售价格
		出租价格
	按市场分	存量房市场价格
		增量房市场价格

(二) 房地产价格的构成

一般而言，房地产价格分为土地价格、建安成本、相关税费和开发商利润四部分。其中，土地价格对房地产价格的影响最大。而开发商在进行房地产开发时，出于土地成本和地理位置的考虑，会对某一待开发地区的

房价预估一个合理预期,而受到房地产总体市场的影响,建安成本和相关税费对于每个开发商而言是相对固定的。因此,土地价格就成为开发商楼盘开发前首选的考虑因素。如果地价占房价的比重达到 20%—40%,则表明处于合理区间。

土地价格主要分为土地出让金和前期费用两部分。土地是一种稀缺资源,且缺乏弹性,其对于整个社会来说是有限的。因此,商品房开发时必须要考虑支付合适的土地出让金,以降低企业开发成本。而前期费用主要表现为“三通一平”费用,即地产开发前使得建筑用地部分达到平整,保障通水、通电、通路顺畅。

建筑安装成本由土建费用和配套设施费用构成,是指建筑安装工程过程中所耗费的各项生产费用。又可细分为直接费用(是指建筑安装施工的直接消耗,如材料费、人工费、机械使用费等)、间接费用(是指施工单位为组织和管理施工生产活动所发生的费用)、管理费用和财务费用四部分。

相关税费分为国税和地税两大部分,其中国税包括需要上缴的营业税、城市维护建设税、教育费附加、所得税、印花税、车船使用税、土地使用税、奖金税、工资调节税、耕地占用税和农业基金税等,而地税主要分为管理费、手续费、项目性收费和各种工本费等。

(三) 房地产价格形成机理

房地产价格机制是房地产价格决定的客观依据,也是房地产价格定价的基础。在中国国情下,房地产价格的形成不仅受制于市场的供求关系,而且还受到房地产本身、社会环境等多重因素共同影响,其价格形成机制是多方面的,不是单一由供求关系决定的。

1. 土地与房价之间的关系

首先,就卖方市场而言,房地产价格属于需求引导型,认为房价拉高地价。所谓卖方市场,就是指房地产市场中,需求方旺盛,而供给方紧缺,达到供不应求的状态。该理论指出住房为刚性需求,供给方无论提供多少房源,均有市场需求,无论是房地产所选地段,还是配套设施及户型设置等因素,均是卖方占据主动地位,买方处于被动接受状态。现阶段,多数富裕阶层均囤积多套房源,作为投资行为,使得资金大量流入房地产市场,造成供求不平衡状态,中低收入者拥有较少或者没有居住性住房,表现出房地产市场的卖方特征。