

限购之后

中国楼市危机
破题新思路

续金健◎著



知识产权出版社
全国百佳图书出版单位

续金健◎著

限购之后

中国楼市危机破题新思路



知识产权出版社

全国百佳图书出版单位

内容提要

在深入挖掘楼市症结机理的基础上,探寻到造成大城市房产刚需假象的根本原因——人口流动性过剩(而不是流动性本身),并以抑制人口流动性为出发点,提出了以中心城市边缘直辖县郊为起征点,由近及远,由低到高累进征收门槛税的破题新思路,通过引导“购房者就近购房”,“打工者就近打工”,从而巧妙化解大城市流动性泛滥催生的房地产泡沫,实现房价融雪式持续、稳健回归!

责任编辑:许 波

图书在版编目(CIP)数据

限购之后:中国楼市危机破题新思路/续金健著. —北京:

知识产权出版社,2012.4

ISBN 978-7-5130-1161-7

I. ①限… II. ①续… III. ①房地产业—研究—中国 IV. ①F299.233

中国版本图书馆CIP数据核字(2012)第039374号

限购之后:中国楼市危机破题新思路

XIANGOU ZHIHOU: ZHONGGUO LOUSHI WEIJI POTI XIN SILU

续金健 著

出版发行:知识产权出版社

社 址:北京市海淀区马甸南村1号

网 址: <http://www.ipph.cn>

发行电话:010-82000860 转 8101/8102

责编电话:010-82000860 转 8380

印 刷:北京雁林吉兆印刷有限公司

开 本:787mm×960mm 1/16

版 次:2012年4月第1版

字 数:248千字

ISBN 978-7-5130-1161-7/F·512(4043)

邮 编:100088

邮 箱:bjb@cnipr.com

传 真:010-82005070/82000893

责编邮箱:xbsun@cnipr.com

经 销:新华书店及相关销售网点

印 张:15.25

印 次:2012年4月第1次印刷

定 价:38元

出版权专有 侵权必究

如有印装质量问题,本社负责调换。

序

早在 20 世纪 90 年代中后期，喜好四处行走的我发现一个奇怪的现象：在一些新建的商品住宅社区内，总是有很多操着外地口音的妇女上班时间在家里带孩子。那个时候家政行业刚刚流行，我一度误以为她们是有钱人雇的保姆。其实，这些人不是什么保姆，而是新建商品住宅的女主人。当时本地城市居民因大多有单位福利房，并不热衷投资商品房，所以在最初新建的商品住宅中，外来群体一开始就占有很大的比例。当时的感觉是“太原市的新盖房子都让外地人、农村人买走了！”这些外来者大多是地市、县镇工商业者及农村乡镇企业主，在历经十多年的原始积累之后，已经拥有了迁居城市并在城市二次创业的资本。他们可以算是实行住宅商品化之后，第一批告别家乡举家迁居大城市的人。在 90 年代中后期，这类富裕群体迁居城市的规模还不是很很大，处于无组织和自发的状态，悄无声息地向大城市渗透。

又过了三五年，互联网开始在中国普及，城市网吧犹如雨后春笋般在大街小巷兴起。因为想出书的缘故，我开始接触网络，时常光顾一些网吧。其中有一家名为“前线”的网吧，处在与新建商品住宅毗邻的一个单位社区，因环境优雅、配置较高吸引了很多人来上网。经常在那里管事的是位 50 多岁的老人，在与他的闲聊中得知，他是这家网吧老板的父亲（一开始我还以为是网吧老板雇的退休职工），儿子大学还没毕业，由他经营网吧，他是离石市某税务局的退休干部，退休之后为照应上学的孩子便举家迁入太原生活，他们不仅在太原开了网吧，而且还买了附近的商品房。虽然这在当时只是一个随机的发现，但地市、县镇地区退休人员，甚至在职官员在大城市买房置业已非个别现象。这一购房群体的出现，标志着外地人在大城市买房的人员结构已发生了较大的变化。

虽然在大城市购房置业的外地官员数量，在异地购房人员中所占比例不大，但示范效应和带动效应却不可小视。他们是农村地区素质最高的一

个阶层，他们的一举一动会成为经济相对落后地区居民效仿的榜样。在他们的示范和影响下，越来越多的地市、县镇干部、工商业者和乡镇企业主加入了到大城市购房置业的行列。同时，这些外地富有者很快发现，除了自住房之外多买一套或几套住房用以出租，还能赢得不菲的回报，于是投资更多房产成为迁居城市富有者的不二选择。这种商住并举的购房模式产生了巨大的示范效应，吸引着越来越多的外地富有者涌入大城市购房置业，使原本处于自发状态下各行其是的移民潮开始朝着自觉的、甚至有组织的方向转变。2002年之后，外地人在大城市购房置业已由原先的涓涓细流汇集为滔滔河水，最终形成了一股强大的、连绵不绝的购房冲击波。

在他们的示范和影响下，那些刚刚解决了温饱、不算富裕的农民也产生了移居城市的念头，他们试图通过进城务工来获取在城市安居乐业的资本，并最终融入城市生活。此外，伴随着大量富裕家庭迁居城市，大量资金和财富也随之涌入城市，农村资金流动性不足造成农村市场消费疲软，无法给那些留在农村地区的人创造更多的机会，这在客观上也迫使他们背井离乡，踏上都市牧歌的打工之路。这些人进入城市之后，必然会产生租房需求，城中村房屋租赁市场开始繁荣。2002年中国成功申办奥运之后掀起的城市建设热，吸引了更多的农民工涌入城市，在城市工作生活的农民工人数成倍增长。同时大学连年扩招也加剧了地市、县镇及农村人口涌入大城市的步伐，大学扩招本身就直接增加了来自地市、县镇及农村地区的学生人口。由于扩招之后的大学无法完全满足学生基本的住宿条件，部分学生只有靠在外租房来解决，最终形成校外租房热，这同样刺激了城中村房屋租赁市场的迅猛发展。2002年之后，城中村租赁经济在各大城市几乎同时出现了井喷式的增长。租赁市场的繁荣必然驱使更多的人投资房产，在此之后不论是农村人还是城市人、不论是外地人还是本地人，都将投资房产看做了绝佳的生财之道。这就为投资过度，直至全民投机炒房埋下了伏笔。

而当外地人悄然进入城市购房置业的时候，广大城市居民还处于单位福利房制度的庇护之下，在能够满足自住的条件下他们并不看好对商品住宅投资。20世纪90年代末，单位福利分房制度开始让位于与市场接轨的货币化分房，这时的城市居民才开始关注房产的投资问题。同时大量外地人购房置业无疑在城市居民中产生鲶鱼效应，他们开始像异地购房者一样

积极参与商品住宅投资。这样一来，在购房置业过程中就产生了城乡互动效应，这种效应实际上已带有无意识的炒作性质，而且客观上推动了城市房价的持续上涨。正如城乡交接地带的自由市场往往更繁荣一样，城市居民与外地（农村）移民在商品房投资市场的角逐，必然会导致中国城市房地产市场空前繁荣。

事实上中国房地产泡沫的真正形成是在 2002 年我国申奥成功之后。围绕奥运工程大规模的投入，成为新一轮中国城市化大跃进的风向标。在举国办奥运的旗帜下，以“经营城市”的名义，从北京到各地市掀起了一股城市环境建设和改造热潮，并一直高温不退延续至今。中国 GDP 能够连续八年实现高速增长，很大程度上得益于申奥成功之后在城市环境建设上持续不断的政府巨额投入。这一时期，全国各大城市都变成繁忙的工地，城市建设上的巨额投入在给房地产资本开辟道路的同时，也直接造成了市场流动性过剩，而同时货币的连年贬值也在一定程度上以房地产泡沫的形式表现出来。这种情势之下，购房保值增值不仅成了外地迁居者的首选，也成为工资增长速度停滞不前的城市居民的必然选择，市场的流动性进一步过剩，投机炒房的势头愈演愈烈。

2005 年，不论城市环境建设，还是商品房建设都已获得了长足的发展，购房投资的需求甚至超过了自住需求，异地购房的比例已由原来的 $1/8$ 发展到 $1/5$ ，在一些大都市甚至达到 $1/3$ ，异地购房比例的激增为房地产投机创造了条件。2006 年后，房地产市场投机已呈暗流涌动之势，城市房价开始了大踏步地上涨。房地产泡沫已经形成。2006 年温州炒房团的出现标志着投机炒房由地下转为公开，形成了有组织、有预谋的集团军作战的态势。随后山西煤老板炒房团、东北人、内蒙古人炒房团的陆续出现，将全国房地产市场炒得热火朝天。只要炒房团出现在哪里，哪里房价就迅速飙升，炒房团作为“压死骆驼的最后一根稻草”，把中国房价泡沫炒到了几近崩溃的边缘，炒到了中国社会所能承受的临界点。

炒房团的出现，标志着房地产市场投机到了一个登峰造极的阶段，客观上也创造了更多的投机暴富机会，吸引更多的普通老百姓参与炒房大军，普通人贷款、借钱炒房者如过江之鲫，加之同期股市经历了过山车的行情之后一直在低位徘徊，致使很多股民也从股市退出进入房市炒作。这样在住房市场上，也形成了类似股市的“大户大炒、散户小炒”的全民炒房浪

潮，持续不断的刷新着城市房价的最高纪录。由于城市居民攒钱的速度，永远赶不上疯狂上涨的房价，城市居民的住房梦被一而再、再而三的推后，最终只能望房兴叹。

高房价不仅击碎了城市居民住房梦，而且由此助长的城市化“大跃进”也给城市居民身心健康造成了巨大的伤害。一度控制的高耗能产业因房地产市场火爆而卷土重来，使城市原本污染的环境雪上加霜。很多面子工程、形象工程并未给城市居民的生活质量带来实质性的改善，拔苗助长的城市化使城市居民提前面对诸如环境恶化、空气污染、水体污染、交通拥堵、噪音充斥、治安恶化等“城市病”，并且这种现象因人多地少、人口密集而愈演愈烈。

诚然，发达国家工业化时期也曾出现过类似的问题，但由于发达国家城市化进程较早而其工业化进程也非一蹴而就，使得其城市化和工业化比较和谐有序，没有出现像中国这样城市化和工业化同时叠加，并试图毕其功于一役的状况。另外，发达国家的经济发展更加注重以人为本，在出了问题后迅速反应、亡羊补牢，所以尽管出现过一段污染时期，但没有像我们这样久拖不决而积重难返。由于他们较好的处理好了 GDP 增长与环境保护的关系，因此促进了其国民体质和健康的同步改善。而在我国却正在呈现出另一种态势，GDP 的高速增长带来竟是青少年体能素质国民健康指标的急速退化。环境污染的背后还隐藏着资源和能源掠夺式的消耗及过度排碳导致全球变暖的问题，不改变中国经济的发展方式，不回归适合中国国情的生活方式，不仅中国的老百姓深受其害，而且会引发国际性的不满和抵制。城市化大跃进带来的高楼大厦、宽马路、大广场、汽车等现代化生活的便利和时尚都不足以的补偿国民在生活质量和身心健康上的巨大损失，中国在城市化建设上的顾此失彼、环境保护上的欠账最终会像黑洞一样吞噬经济增长的成果。

有人说，房地产绑架了银行，绑架地方政府、绑架了中国经济，这些都不可怕，最可怕的是绑架国民的生活品质和身心健康。而后者才是中国发展经济的根本目的。如果我们一味追求 GDP 给国民带来更多的身心上的伤害，那么这样经济发展是毫无意义的。没有了国民的幸福和健康，何来国家的强盛和安稳？因此，解决房地产市场存在的问题，化解房地产市场潜伏的危机，不仅关系到中国经济的健康发展，更关系到老百姓的安居乐

业和国家的长治久安，甚至延迟中国和平崛起的进程。

实际上，早在全球金融危机之前，中国的很多企业就已经因恶性竞争导致利润微薄而大伤元气，这也是温州炒房团出现的一个客观条件。因为在出口市场已经无利可图的情况下，资本必须寻找新的增值点。既然房地产市场可以轻易地赚钱，过剩的资金流入房市是不可避免的。2008年之后，挤入房地产市场参与土地竞拍的央企也是这个道理，它们不仅本身资金实力雄厚，而且还能获得国家的贷款支持。实力雄厚的央企涉足房地产市场，与房地产大鳄共同参与土地竞拍，在形成一个又一个“地王”的同时，也奠定了中国房地产市场魔兽争霸的新格局。土地炒作和房价炒作互动，进一步强化和支撑了房地产市场的泡沫，房地产市场泡沫破裂似乎正变得更加遥不可期。

对于高房价产生的原因，专家学者多少年来一直争论不休，有的说是土地财政推高房价，有的说是房地产商捂盘惜售，有的说是信贷导致市场流动性过剩，有的说是刚性需求过旺所致，更有甚者说是离婚率高推高了房价。尽管很多人也意识到了异地买房是推高城市房价的一个重要原因。但“囿于限制异地购房就是歧视外地人”的观念，很少有人敢从限制外地人购房的角度出谋划策。个别城市曾有过限制外地人购房的政策考量，但最终因反对意见过多和民意抵触而不了了之。在对房价泡沫成因认识不清、争议较大的情况下，要想出台一个让各方都满意而且行之有效的解决方案是很艰难的。从06年到09年，面对日益暴涨的房价，国家连续出台了一些短期性的政策试图调控，但由于找不到症结所在，无法对症下药，常适得其反，出现了逢调必涨、越调越涨的怪状。

由于笔者也是城市居民，同样面临着结婚买房的问题，所以对房价问题一直也比较关注。在2007年夏季的一天，我与好友在千峰南路散步闲聊，看着四周鳞次栉比的高楼大厦不由得谈起了房价的话题，他看问题比较直接，他认为“都是外地腐败分子到太原买房洗钱将房价推高的！”话虽有些夸张，但毕竟是基于事实的夸张，在外地购房的富裕人群中有很多是来自外地尤其是县镇地区的拥有灰色收入的官员，他们在大城市购房置业的愿望一点不比农村地区的乡镇企业主差，因为他们比乡镇企业主有着更为强烈的挤入城市上流社会的愿望。顺着外地人购房的这一思路，逆向推导外地人的来源和购房轨迹，可以总结出造成大城市房价持续看涨的形

成机制：来自地市、县镇及广大农村地区富裕阶层涌入城市掀起的持续不断的购房潮造成了大城市房价的持续看涨；大城市房价的走高反过来又带动了周边中小城市房价的不断上涨，最终形成了城市房价普遍性的上涨。同时，与外地富裕阶层购房置业相对应的，还有数量更为庞大的外地（包括广大农村地区）务工人员涌入城市打工，事实上正是外地富人购房置业带动而且客观上迫使外地贫困人口随之而来打工。打工者租房必然导致城中村及商品房租赁市场热，租赁市场热又会激发房地产投资热，因为刚性需求巨大且持续看涨，商品房价格水涨船高也自在情理之中。由于外地（包括广大农村地区）人向大城市的迁移是单向的，几乎是不可逆的，这就形成了一股从农村到县镇，从县镇到地市，从地市到省会，从省会到首都或沿海大都市的持续不断的梯级购房冲击波。这从北京、上海、深圳等大都市，异地购房比例达 1/3 以上的现实中可以得到有力的印证。

就数量上来看，异地购房者似乎仍可称之为少数，但由此引发的城市本地居民的恐慌性购房和投机客顺势投机的效应却十分显著。进一步分析这三大城市房价上涨的速度和幅度，还会发现越是异地购房比例大的城市，房价上涨的速度就越迅猛。其中深圳外地人购房的比例是最大的，甚至达到了 60%，它的房价一直全国最高，2010 年之前深圳房价一直领涨全国。外地富裕阶层在涌入深圳购房置业的同时，外地（包括广大农村地区）的贫困人口也接踵而至，这同样是倍增购房冲击波效应的另一股强大力量。因为他们助涨了城中村和商品房租赁市场的火爆，间接导致了商品房市场的供不应求和房价一涨再涨。

从另一个角度看，从外来租房打工人口的增加可以看出，和北京、上海相比，深圳的人口流动性是最强的，而其房价也是涨的最快的。这样还可以看出一个规律：人口流动性越强的地方，房价上涨就越快，就越容易形成泡沫。中国如此，其他国家也是如此，比如，美国是世界外来移民涌入最多的国家，也是人口流动性最强的地方，房地产泡沫就首先出现于美国，因为流入当地的外来人口同时也携带着大量的资金，人口流动性过剩必然导致资金流动性过剩，在市场资金过度充裕的情况下，必然会直接或间接地推高房价，形成巨大泡沫。由此，我们可以对经济学家们所讲的流动性给予更深层次的解读，所谓的流动性过剩本质上就是人口流动性过剩，换句话说，造成房价泡沫的根本原因不是流动性本身，而是隐藏在流动性

背后的人口流动性。针对中国房价泡沫出台的各种政策措施之所以屡屡失效，就是因为没有找到形成房价泡沫的“病根”，找不到病根当然就不能对症下药，只能是“头痛医头脚痛医脚”，越治理问题越严重。

简言之，异地购房者的购房置业带动了外地人租房打工，进而导致了人口及依附其上的资金流动性过剩，最终导致了各大城市房地产业过热和房价被不断推高。其他因素，如土地财政、炒客投机虽然也在一定程度上推高了房价，但并非主要原因，而且也只有依附于人口及资金流动性方能发挥作用。出于对中国房地产市场的这一理解，我提出了更好地解决中国房地产市场问题、消除房价泡沫的思路：既然外地人购房是以沿袭“从农村到县镇，从县镇到地市，从地市到省会，从省会到首都或沿海大都市”路线，以梯级购买的形式进行的，那么为何不能反其道而行之，在每一个梯级环节都设置一个门槛税，来逆向缓冲和化解异地购房对大城市房价的冲击呢？顺着这个思路，“限购之后——中国楼市危机破题新思路”开始成形。所以，我决定把我头脑中的方案落实到纸面上，于2007年8月完成了《限购之后——中国楼市危机破题新思路》初稿，并向国家发改委、社会经济劳动保障部、住建部等国家经济职能部门接连投稿，但一直没有音讯，同时也给几家地方政府网站发了电子稿，虽然个别反应不错但无一敢采纳和尝试。到了2008年，房价一度出现了下跌行情，但我预料这只是一个上涨过程中的调整，而且我认为即使房价出现了回落，限购仍旧有必要推行，因为它实施的作用绝不仅限于降房价，对中国产业结构的调整、经济增长方式的转变也有巨大的促进作用，另外还有一系列由此产生的社会效应。

2009年，一度疲软的房市再度升温，随后房价就一发不可收拾的疯涨起来。高房价再次成为全社会关注的焦点，包括房地产商、银行、央企、甚至地方政府都成为网民发泄不满的众矢之的。再任由房地产业如此过热的发展下去，泡沫一旦崩溃，受害的不只是城市有自住需求的普通老百姓，也将对整个中国经济产生致命性的伤害。出于对广大城市居民的同情和社会责任感，我决定再次毛遂自荐，当然这次不是向发改委的专家和官员，而是向广大对新理论、新观点孜孜以求的好学上进的读者，我相信只要本书提出的观点和方案能够赢得包括外地人在内的广大读者的认可和支持，也许有一天会得到国家政府的重视甚至采用。即使得不到有关部门的重视

和采纳，它也会引发全社会对房地产市场问题再争论和再思考，有助于转变人们、尤其是外地人对异地购房的观念和态度，化解外地人与本地人的对立情绪，为政府采取与此思路相近的政策措施做好舆论上的铺垫；同时，形成本方案的思路和方法论，将对全社会进一步解放思想、实事求是，与时俱进，开拓创新，激发和平崛起的中国人所亟须的创造性思维产生一定的积极影响。

续金健

2012 年 1 月

前言

北京人买不起北京房，上海人买不起上海房，广州人买不起广州房，在今日之中国正成为一种见怪不怪的现象。世界一些大城市如莫斯科、伦敦也存在类似的现象，但像中国这样如此具有普遍性，几乎每一个省会规模以上的城市都出现这种现象，实属罕见！

为什么会出现这种怪现状呢？一个已经得到学界和官方认可的观点是：外地人购房推动了房价过快上涨，是导致城市当地居民买不起城市商品房的主要原因。既然如此，限制外地人购房不就可以解决房价高涨的难题？

知易行难，“限制外地人购房”，在字面上就带歧视色彩，还有“侵犯了公民自由迁徙的基本人权”之嫌！所以，类似的言论或观点一经出现便会成为众矢之的，招致民意强烈的反弹，尤其是广大外地人的不满和抵触。正是受制于社会舆论力量无论是学术界还是政府部门，始终没有足够勇气出台限制外地人购房的政策。

事实上，房价高涨正损害着大多数人的利益，即便是那些好像得到实惠的异地购房者权益也最终受到了损害，因为在外来购房者中腰缠万贯的毕竟只占一部分，更多是那些勉强能买得起房的中间阶层，他们之所以来大城市，是看中大城市的发展机会，但如果自身能力不够，即便能买得起房，最终也会在激烈的生存竞争中边缘化，甚至再次沦为大城市的弱势群体。大量流动人口涌入大城市使得大城市正在变得不堪重负，交通拥堵、治安恶化、空气污染、传染病蔓延、地下水枯竭、垃圾围城，导致了大城市生活品质快速下降，这样的城市生活同样不是他们所想要的美好生活。异地购房者最终也为他们的盲目涌入付出了代价。

综上所述，“限制外地人购房”，虽有涉嫌歧视或侵犯公民自由迁徙之嫌（其实限制并不等于禁止，有关是否歧视论述见第三章），但不予任何限制同样会侵害到更广大民众的利益。根据宪法规定的自由是以不侵害他人自由或权利为前提的法制原则，外地人趋之若鹜的进京购房置业，侵害到了包括北京当地居民和远比外来购房者数量庞大的外来打工者以及异地

购房者迁出地父老乡亲们切身利益，而适当限制少数人的利益，不仅是合理的也是合法的，同时也是必要的和紧迫的。近来，北京、上海一些城市已经在限制外地人购房上采取一些措施，比如外地人只有在北京工作五年（以连续上保险为凭）方可享受与当地居民同等房贷优惠。这是一个可喜的进步，因为这一举措传递出一个信号：世界上没有绝对的公平、一味追求绝对公平只能带来更大范围的不公平；外地居民享受当地居民的购房优惠，必须对城市的发展做出应有的贡献！但由于尚未认清异地购房给广大民众利益及整个社会经济发展带来的危害，这一举措仍旧没有跳出计划经济的窠臼，仍旧是一种“头痛医头、脚痛医脚”表面化的、战术性的解决方式，可能会在短期内发挥一定的作用，缓解房价上涨的压力，但从长远来看，并不能对房地产过热产生有效抑制，更不能对社会经济现存的一系列问题系统性的解决。

本书提出的“异地购房梯级门槛税”制度设计，则是一种从根本上解决问题的战略性方案。不仅能对平抑房价上涨产生立竿见影的效果，而且能有效遏制房地产市场过热势头，在此基础上对经济增长方式转型、乃至经济社会可持续发展和国家长治久安也将产生深远而积极的影响。可以说，是一种立足长远的战略性的制度安排。只要能作为一项制度长期坚持下去，北京人买不起北京房、上海人买不起上海房、广州人买不起广州房的怪状将永久的成为历史。与此同时，外地打工者租不起房，外地经济停滞不前、城乡经济、区域经济不平衡的现象也将从根本上得到扭转。

“异地购房梯级门槛税”的设计理念 and 思路是什么？

“异地购房梯级门槛税”对消除房价泡沫、化解房地产市场危机的作用究竟有多大？

“异地购房梯级门槛税”对缩小城乡差距、区域差距、收入差距，实现中国社会经济、文化协调、健康和可持续发展的影响究竟有多大？

那就用一颗包容的心看待书中新颖也许还尖锐的观点吧，在找到答案的同时你的观念或许也会随之改变！如果我们每个人的观念都发生了改变，中国社会也将因此产生巨大的转变！

目 录

第一章 中国房地产市场现状及存在问题/1

投资过度，高耗能产业“借尸还魂”/3

土地财政，地方政府乐此不疲/4

泡沫严重，城市居民望房兴叹/5

逢调必涨，政府干预适得其反/6

空置率高，资源浪费严重/7

大拆大建，摧毁人文血脉/9

一夜暴富，城中村或城郊村暴富一族/10

地王频现，国企、房企争地现象严重/11

异地购房，异地购房者如过江之鲫/13

第二章 异地购房引发的高房价和楼市泡沫对中国社会经济、文化的危害/19

异地购房引发的高房价和楼市泡沫对广大民众的生存权和发展权的影响/20

异地购房引发的高房价和楼市泡沫对国民经济的可持续发展形成了巨大威胁/23

异地购房引发的高房价和楼市泡沫引发了比发达国家更加严重的“城市病”/29

异地购房引发的高房价和楼市泡沫引发了一系列环境问题和社会问题/32

异地购房引发的高房价和楼市泡沫对中华文化多样性的维系构成了威胁/36

结语/40

第三章 中国房地产市场危机的症结所在/45

土地财政是房地产过热和房价泡沫的幕后推手/46

GDP崇拜推动的城市化“大跃进”是房地产市场过热的重要原因/49
生产性企业大量资金入市，加剧了房地产市场过热并直接推高房价/51
过度宽松的信贷政策是催生房价泡沫的重要原因/52
异地购房是造成房地产市场过热和楼市泡沫的根本原因/54
房地产市场过热和房价泡沫症结综述/56

第四章 对症高房价，应对楼市危机需处理的几个问题/61

为什么北京人买不起北京房/62
为什么深圳房价十年来一直领涨全国/63
到大城市买房的究竟是些什么人/65
为什么人们，尤其农村人口趋之若鹜地涌入大城市/66
人口与人才流动越频繁越好吗/68
扶贫政策为什么“越扶越贫”/71
导致城乡差距过大，形成城乡二元经济结构的症结何在/73
大城市越大越集约吗，优先发展大城市更适合中国国情吗/74
异地购房比例占城市购房数的1/3是什么概念/76
商品房和一般商品的根本区别/77
地方政府与地产公司的差别/78
限制外地人买房是“歧视”还是“正视”/80
城市当地人的“生存权”和异地购房者的“发展权”哪个更重要/81
为何城市越大房价泡沫就越大/82
限制异地购房，是否也该限制城市当地人买房呢/83
为何舆论一边倒的偏向外地人/84
城市化就是要将农民赶到城市吗/84
如何区别商品房投资和投机/86
《北京房为何不该卖给外地人》观点的补充说明/87

第五章 异地购房梯级门槛税——中国楼市危机破题新思路/95

异地购房梯级门槛税设计思路/96
针对政府当前采用的调控措施的效果评价/100
异地购房梯级门槛税——中国楼市危机破题新思路/106
与异地购房梯级门槛税有关的配套税种/111
实行异地购房梯级门槛税的效果及其对社会经济发展的深远影响/114

实行“异地购房梯级门槛税”的配套政策和措施/121

“异地购房梯级门槛税”理论依据/123

“异地购房梯级门槛税”方案释疑/129

**第六章 与异地购房者、城市当地人、经济学家等利益相关方的情境
对话/145**

对话 I：笔者与异地购房者的对话/146

对话 II：笔者与城市当地人的对话/164

对话 III：笔者与外地打工者的对话/177

对话 IV：笔者与地方政府官员的对话/188

对话 V：笔者与经济学家的对话/198

后 记/221

附件：门槛税的优点和特点/224



中国房地产市场现状及存在问题

第一章

中国房地产市场危机的本质：GDP 崇拜使得地方政府与房地产利益集团相互利用、前者逐渐被后者所左右和挟持，导致了地方政府骑虎难下、尾大不掉的局面，并对国民经济健康发展、和谐社会构建形成严重的威胁。

一开始政府试图通过支持和鼓励房地产业的发展来带动和维持 GDP 增长，但最终的结果是被迫与房地产商结成利益同盟；随着房地产泡沫越吹越大，经济增长对房地产业依赖性也越来越大，甚至形成了房地产利益集团挟持地方经济乃至整个国民经济的危机。一旦房地产市场泡沫破灭，整个国家经济就会遭受重创而且会引发严重的社会经济危机。

当前，中国房地产市场现状及存在的几个重大问题：

1. 投资过度，高耗能产业“借尸还魂”
2. 土地财政，地方政府乐此不疲
3. 泡沫严重，城市居民望房兴叹
4. 逢调必涨，政府干预适得其反
5. 空置率高，资源浪费严重
6. 大拆大建，摧毁人文血脉
7. 一夜暴富，城中村或城郊村暴富一族
8. 地王频现，国企、房企争地现象严重
9. 异地购房，异地购房者如过江之鲫