

房价为什么这样高？
城市为什么这么拥挤？
大城市的住宅出路何在？
普通人应争取什么样的房屋政策？



苏东◎著

REAL ESTATE TRUTH

房地产真相

中国人最需要的房地产智慧

湖南人民出版社

用最通俗的语言揭示
中国房地产的最核心秘密

REAL ESTATE TRUTH

房地产真相

中国人最需要的房地产智慧

限制土地供应的城市，房价必涨！

政府部门继续过分集中于大城市，房价必涨！

大企业和大专学校云集特定区域，房价必涨！

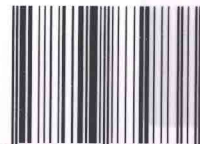
不及时修建廉租房和保障房的城市，房价必涨！

由大开发商垄断市场而缺乏中小开发商参与，房价必涨！

房地产的问题，不仅关系房地产本身，更是城市化进程、人口迁徙、资源调配等综合要素共同作用所致，这才是中国独具特色的问题；而讨论房价问题，已然不能只从房地产业本身讨论起，需要将视野拓宽，才能把握房地产业发展背后的真相。

上架建议 经济·房地产

ISBN 978-7-5438-7273-8



9 787543 872738 >

定价:33.00元

REAL ESTATE TRUTH

房地产真相

苏东◎著

湖南人民出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

房地产真相 / 苏东. — 长沙 : 湖南人民出版社,
2011.3

ISBN 978-7-5438-7273-8

I. ①房… II. ①苏… 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 (2011) 第 021966 号

房地产真相

著 者: 苏 东

出 版 人: 谢清风

责 任 编 辑: 刘德华

特 约 编 辑: 苏 沐

装 帧 设 计: 李尘工作室

出版、发行: 湖南人民出版社

网 址: <http://www.bnppp.com>

地 址: 长沙市营盘东路 3 号

邮 编: 410005

经 销: 新华书店

印 刷: 湖南天闻新华印务邵阳公司

印 次: 2011 年 3 月第 1 版第 1 次印刷

开 本: 710×1000 1/16

印 张: 18

字 数: 190 千字

书 号: ISBN 978-7-5438-7273-8

定 价: 33.00 元

营销电话: 0731-82226732

(如发现印装质量问题与承印厂调换)

▶序言 直面高房价真相 破解高房价迷局 / 1

▶前言 有住房才有幸福 / 7

▶第一章 人口集中迁移推动房价上涨

房价畸高的城市仍占少数 / 24

人口向东部沿海地区迁移是趋势 / 28

人口合理迁移才是人道行为 / 33

人口的具体迁移方向 / 35

省会在发展中拥有明显优势 / 38

三线、四线城市比一线城市浪费土地 / 41

偏僻乡村最浪费土地和住房 / 44

高房价的最大危害在于阻碍了中国人口的迁移 / 47

最需要住房的是城市外来人口 / 52

为什么人们要来大城市? / 55

——中小城市和小城镇不是城市化的方向

增加两限房无法解决最需要住房人群的需求 / 59

▶第二章 土地供给不足推高房价

- 土地供应是影响房价的最重要因素 / 64
- 中国大城市的人口密度“最高” / 67
- 数据显示国内供地数量的确严重不足 / 73
- 土地供应不足是大城市堵车问题祸首 / 75
- 城建配套措施十分重要 / 79
- 供地方式应当改良 / 82
- 中国人喜欢买房的传统导致需求旺盛 / 86
- 投资买房是正常行为 / 91

▶第三章 解决北京上海人口密集问题的方法

- 白领没有逃离一线城市 / 96
- 降低大城市人口增长速度 / 99
- 降低北京和上海人口增长速度的方法 / 102
- 强制对象为央企总部、科研院所和国家大学的原因 / 106
- 北京和上海的就业优势 / 110
- 北京住房总量需要达到 1980 年的 50 倍 / 113

▶第四章 不应以“粮食安全”为借口影响土地供应

- 中国不会发生饥荒 / 118
- 收入高意味着生产力水平高 / 121
- 附录：中国的粮食问题 / 124
- 粮食涨价的幅度有限 / 127
- 粮食涨价对老百姓生活影响并不大 / 131
- 大城市建房占用耕地并不多 / 133

耕地入市是降低土地价格的关键 / 136

▶第五章 城市案例：房价与土地供应密切相关

1998—2003：广州成功抑制了房价上涨 / 142

洛溪新城的作用 / 143

华南板块的兴起 / 147

大量楼盘供应的终结 / 150

杭州、温州：房价为何一路上涨？ / 151

香港楼市泡沫破灭的原因 / 158

凡房价低的城市土地供应量都大 / 167

▶第六章 一些普遍的错误观点

炒房客不是房价上涨的罪魁祸首 / 172

中介不是房租上涨的幕后黑手 / 175

囤积房源和土地并非大问题 / 180

中国的空置房其实并不多 / 182

道德有瑕疵的地产商人也不是房价上涨的元凶 / 186

地方政府不再是土地价格高涨的推手 / 190

富人购买的房产与普通民众购买的不一样 / 194

人们对房价高涨原因认识不清源于经济学认识不清 / 197

关于房价问题的其他认识误区 / 200

▶第七章 错误的抑制房价政策大盘点

房价上涨源于将政策重点放在抑制投机 / 210

征收房产税是非多 / 214

- 征收房产税的后果分析 / 221
- 小地产开发商最愿意降价 / 224
- “一刀切”的小户型政策酿就灾难 / 228
- 提高容积率至少比蜗居要好 / 230
- 房价如何陷入只涨不降的怪圈 / 233
- 民粹主义思想是抑制房价的大敌 / 237
- 降低房价唯一有效的政策 / 242

▶第八章 总结：如何解决高涨的房价问题

——给高烧的房价开一帖“退热剂”

- 2001 年以来房价大幅上涨的路径 / 246
- 住房需求极为旺盛 / 248
- 供应受限，房源一直偏紧 / 252
- 通货膨胀只是房价上涨的较小因素 / 257
- 中国的住房供应远远不够 / 259
- 中国的房地产市场有没有泡沫不重要 / 262
- 总结：中国城市降低房价的方法 / 266

序言 直面高房价真相 破解高房价迷局

时下的中国，房价，可以说是几乎从八岁到八十岁的人都有话要说的敏感话题。很少有人可以躲得开，也很少有人会不想发言不想表态。

虽然 2010 年被称作史上调控最严厉的一年，但是 2011 年开年两个月的政策推出，迅速令社会各界感受到，这将会是对高房价发动猛攻的一年。

首先是酝酿很久的房产税终于于 2011 年 1 月 27 日，在重庆、上海两市同时宣布开始征收。关于房产税，在本书中，作者已经表明观点，即绝不赞成房产税的征收。且不说征税对百姓买房并不利，单征收房产税本身就是加税的一种，在中国当前税负负担已经相当沉重的情况下，任何的加税要求都应该是反对的。

政府机构总是倾向于多收税的。《北京青年报》在相关新闻的报道中就称：“房产税的试点和开征，最大的目的不是为楼市调控，不是为了降房价，而是国家在转变经济增长方式，调整财政税收结构时的一项有力措施。”

当然，比较好的一点是，从两市发布的房产税征收方案来看，

都相对温和。第一，放过了大部分自住需求：上海人均 60 平方米以下不收，且不考虑之前的存量；重庆超过均价 2 倍以上的新房收取房产税，只对独栋核实存量。第二，税费负担比预想中的要低。

不过，舆论普遍认为，尽管从目前的政策看，试点纳入征收范围内的房源并不多，税负也不算重，但两地都给房产税征收房源范围的扩大预留了政策空间。此例一开，长此以往，很可能习惯成自然，甚至有人预计，房产税将逐步推进，征收对象要由“高档住宅”逐渐覆盖到“普通住宅”，征收城市将由主要城市覆盖到全国各地。未来不管是自住还是出租人人持有的房产都有可能被课税，这才是更加令人不安的事情。

为进一步严控楼市，遏制旺盛需求导致的房价上涨，史上最严厉的限购政策也在逐步推开，继 2010 年国庆节前宣布停止三套房贷款等严厉调控政策后，2011 年初政府又出台“国八条”新政策，要求将住房限购令覆盖全国。根据媒体报道，最终实行限购令的城市将增至 72 个。据称，限购令将“直接阻断部分不合理购房需求”。在“最严调控”升级的压力下，中国内地的楼市步入降温通道：成交显著萎缩，在 2011 年春节前后楼市跌入“冰点”。

北京楼市调控新政揭开神秘面纱，其中一些措施更是被业界视作史上全国各城市之中最严厉的政策。例如，自 2 月 17 日起，对已拥有 2 套及以上住房的北京市户籍居民家庭、拥有 1 套及以上住房的非北京市户籍居民家庭，对无法提供北京市有效暂住证和连续 5 年（含）以上在北京市缴纳社会保险或个人所得税缴纳证明的非北京市户籍居民家庭，暂停在本市向其售房。

面对北京高得离谱的房价，出台这样的限购措施也是不得已而为之，而且也肯定会取得一定成效。但“必须连续纳税 5 年”这条对年轻的北漂族无疑是下了驱逐令。

限购令只能够起到在短期内让楼市交易降温的效果，但如果继续实施下去将会酝酿出潜在的巨大后果。由于大量人口依旧继续向大城市迁移，严厉的住房限购政策并不能改变人口的流向，但却有可能极大地降低大中城市出租屋的供应。据估计，像北京、上海这样的一线城市，每年净增加外来人口高达 60 万以上。在限购政策影响下，这些人大多数都必须租房居住，如果二套房以上的购房被严厉限制，房租的飙升将不可避免。据《新京报》的报道，限购令颁布后，“超过八成受访者表示房租涨幅较大，由于调控持续，房租预计将继续上涨”。

2005 年以来，在房价一片涨声中，有关房地产业的各种观点也一度甚嚣尘上，早些时候，房地产业被定位为中国经济的支柱产业，是 GDP 的重要增长点，是扩大内需的重要支点。此后，高房价惹来怨声载道，针对房地产的诸多观点一并迸发。“房地产业绑架银行”，“抑制投机”一度成为房地产业的调控对象，与之对应的是经济适用房、两限房应运而生。但是时至今日，充满猫腻的经济适用房和两限房对于房价的抑制实乃杯水车薪，收获甚微，甚至与最初调控的目的依然南辕北辙。房价依然在飙升，我们忍不住要问：房地产到底是怎么回事？房价到底是怎么回事？高房价是怎么形成的呢？是高房价诱发高地价还是高地价推动高房价？土地供应为何长期滞后？地方政府有没有办法摆脱对土地财政的过度依赖？北京上海深圳广州等大城市的居住问题如何才能合理解决？这一切一切的问题，已经不仅仅是象牙塔学术界的不同观点争论，而是关乎国计民生和未来社会稳定和经济起落的现实大问题。

与诸多房地产的研究者不同，本书作者苏东更注重“实证”。作者用十余年时间走访了广东、浙江、河北、山东等地，在了解房价

的同时亦关注每一地的经济形态。他从诸多“亲见”的事实和现象上溯本清源，查询经济现场背后的内在力量，从“房价上涨”的表面事实背后，找寻经济规律的内在机理。

房地产的问题，不仅关系房地产本身，更是城市化进程、人口迁徙、资源调配等综合要素共同作用所致，这才是中国特有的独具特色的问题，而讨论房价问题，已然不能只从房地产业本身讨论起，需要将视野更大地拓展开来，才能发掘房地产业发展背后的真相。

事实上，本书实证地揭示：房地产业发展的根本原因在于城市化运动导致大量人口从农村集中迁移到城市。从国际惯例来看，随着经济发展，未来中国内地的经济发展水平必定会达到至少如我国台湾地区、韩国这样的水平，即人均 GDP 达到一万美元以上。而一旦达到这样的发展水平，农村人口占总人口的比例势必下降，也就是说，中国未来的农业人口很可能至多也就占到中国总人口的 10% 甚至以下。这也意味着，未来很可能有大约 6 亿的农业人口要向城市转移。

同时，导致房价上涨的本质原因是：土地供应不足。目前中国的城镇建成区的总面积只有 3.84 万平方公里，仅占全国国土面积的 0.4%，却居住了 6 亿多人口。相比之下，全国的农村宅基地占地为 16.8 万平方公里，占国土面积的 1.75%，是城镇用地的 4.37 倍，名义上居住了 9 亿农民，实际上其中的至少 2 亿人口已经进了城。由此可见，我们的城镇建设占用的土地的供应量依旧很小。所以，解决房地产问题，也不能够只是“头痛医头，脚痛医脚”，必须从中国经济和城市布局的大格局下考量。

大多数住宅紧张的城市，也正是外来人口较多的城市，外来的人口数量通常都是非常庞大的，他们的住房需求量也必然极其庞大。

很大程度上，也正是因为这种人口的迁移，造就了今天我们东部沿海大多数城市的住房高需求，再加上这部分城市的低供给，共同造就了我们这些城市的高房价。只有拥有得到极大扩大的土地供应，并随之可以建造大量住房，才能够从根本上遏制高房价。正如本书所一再强调的，解决中国房价高涨问题，核心政策必须是极大地扩大土地和住房的供应量。

在本书中，作者深入了解和研究过各种言论，最终提出了一些前瞻性、建设性的解决方案。

例如，在开发的层面，要打破大型房地产企业的垄断，鼓励和支持中小企业进入房地产市场。当市场上只剩下少数具备雄厚实力的开发商时，垄断就成了必然；而面对房地产的市场供给严重不足，就需要有更多的中小开发商出现，增加不同类型的供给。

例如，要重新定位城市价值。让上海拥有如此地位的不是它的工业，甚至也不仅仅因为它拥有一个很大的港口，是航运的中心，更重要的是：它有中国最大的证券交易所，以及明确的经济中心的声望和实力。在一个金融中心那里，数量最多的金融部门都是围绕证券交易所展开的。围绕着证券交易所，可以形成大量金融方面的工作职位，而且几乎全部都是高薪的职位。同样，北京是政治文化中心，一些不必要的工业企业，以及中国最具实力的企业总部，没有绝对必要驻扎在北京。可以迁出一些不是完全必要的工作岗位，控制城市膨胀。像上海通用和上海大众这样的组装型生产厂设备搬迁起来并不难，即使搬迁也不会承受过高的损失。对上海而言，厂房搬迁，意味着城区又得到了一块城市发展的宝贵黄金用地，并且，还削减了城市就业人口，让上海城市的空间变得更宽松，更加人性化。绝对可以说是一举两得。想抑制北京的人口，削减北京的就业机会，办法可能更为简单——由中央政府牵头，迁出某些国家单位，

特别是由国家投资在北京的诸多根本没有必要留在北京的部门，包括众多央企的总部、众多科研院所、众多国家所有的大学等。

在改善城市规划以及提高容积率方面，作者也有细致的建议。比如说北京的很多居民居住在五环、六环之外，但他们的工作、购物和娱乐都要到二环、三环来，这样交通问题就会越来越严重。应该在城市扩张的新区让这些新的区域功能是齐全的，人们不离开这个小区就可以解决其居住、工作和购物问题，这样融合的城市规划才能够从根本上解决交通拥堵的问题。好的城市规划可以缓解交通压力，好的城市规划就是要功能融合……

通过本书，读者可以了解到，中国现时的房地产并非是人言人殊的一团乱麻，而是有一些客观的规律可以认识；高房价的成因有着其板结的原因，普罗大众要顺势而为，寻找到为自己资产保值增值的合理路径。同时，社会公众也应该积极提出政策性建议，由各个层面为解决高房价问题推动政府立法和施政，真正为解决中国城市化过程之中的居住问题找到负面效应尽可能减少、公共福祉最大化的良方。

陈志武教授对本书给予了高度肯定，他指出：“任何话题都该从多个角度去追问，多问才能超出表面，理清本质。像房地产市场这么涉及每个人的生活，这些年误区太多，需要像苏东先生这样的客观视角。”

经济学家茅于軾也向社会推荐：“要客观冷静地认识房地产问题，请读一读这本书。”

本书策划人

2011年3月

前言 有住房才有幸福

自 2009 年 12 月份以来，有关房地产的政策频繁出台。在第一轮调控之后，到 2010 年 10 月份，被称为是第二轮调控的各项政策又纷纷出台，据媒体报道，“中央政府调控加码，同时督促地方政府出台细则，二次调控的决心越发强烈。继北京、厦门等地出台楼市二次调控新政后，上海也出台楼市调控细则，颁布限购令，遏制房价过快上涨”。

为什么出台如此多的房地产调控政策？答案是：为了解决高涨的房价问题。

自 20 世纪 90 年代末期开始的房价上涨大潮，在 2010 年又进入了新的高潮。以北京为例，位于通州梨园附近的楼盘加州小镇，2009 年初的价格仅为每平方米 7000 元左右，同区域的世纪星城，当时的价格也仅为每平方米 8000 元左右。但是到 2010 年 4 月份，DBC 加州小镇均价已上涨至 20000 元左右，而世纪星城成交均价更是飙升至每平方米 25000 元左右。在短短的一年时间里，一些地方的房价已经上涨了近一倍。

根据北京房地产交易管理网统计数据显示：2010 年 4 月，也就是北京商品房最为高涨的月份，当月北京的商品房成交价格已经达

到每平方米 23120 元，相比 2009 年同期上涨了 96.6%。二手房的价格也已经达到了历史最高点，二手房单套均价超过每平方米 15200 元，同比 2009 年同期上涨了 66.8%。

这仅仅是一年时间内的涨幅。如果将房价放在更久远的时间比较，房价的涨幅更是惊人，同地段房价已经上涨了接近十倍。同样通州梨园一带的房子，当 2000 年刚刚开发的时候，房价仅仅每平方米 2000 元。

类似的情况在上海、杭州、深圳等相当多的城市中发生着。

买房是民众生活中的大事

一直有专家认为“房价收入比”不适用于中国，但这毕竟是国际上通行的、反映房价与收入比值的一个数据，相当程度上反映了居民家庭对住房的支付能力，这个比值越高，说明家庭的支付能力就越低。国际上通常认为“房价收入比”应维持在 3~6 的数字范围内，由这一点来看，我国的房价收入比远远高于国际水平。根据《每日经济新闻》2009 年 8 月发表的文章称：“目前北京市的房价收入比已达 27:1，超出国际平均水平 5 倍。”

高涨的房价已经激起了民众的极大义愤，并引发越来越多的社会问题。

《广州日报》2010 年 10 月发表的文章《专家称 80 后过早买房催生房价飞涨 需倾全家之力》中表示：“‘房价居高不下是 80 后离婚率激增的元凶。’‘高房价导致 80 后心理负担加重，工作压力加大，在面对恋爱和结婚的问题上看上去显得十分草率，

其实当他们步入婚姻殿堂的那一刻，没有任何一对80后小夫妻会想到日后会选择分手，而且没有任何一对80后小夫妻会把结婚当成一场演出……只是因为他们居无定所，只是因为他们一时感到迷茫而找不到解决的方法，于是选择了分道扬镳，于是不得不劳燕分飞。’”

可以说，高涨的房价已经成为社会不稳定的一个严重的隐患。

由此可见，频繁的调控政策就是为了从根本上解决民间老百姓对高涨房价的怨言，并争取最终使广大群众都能够买得起，住得起住房。

为什么住房对于今天的中国人来说很重要？因为住房是对人民生活、人生感受影响最大的物质条件，也是能否增加人民幸福感的最重要的物质条件。房子不仅使人类在物质上得到满足，更是人类可以享受生命美好，拥有一个精神家园的重要条件。

套一句温家宝总理说过的话：拥有住房是让中国人可以有尊严地生活的一个必要条件。

所谓有恒产者有恒心，拥有住房让人内心安定、踏实，人格可以自立，可以拥有自尊。当我们在生活中必须将绝大多数的月收入都应付到房贷上面，却仍然生活在局促的环境之下，我们不可能有多高的生活快乐指数，更别提让我们谦恭有礼、相互揖让了。如果不能让人有能力获得住房，假如很多人每天面对的还将是最窘迫的生存问题，那么社会怎么可能会和谐，怎么可能会安定？当人们感觉到自己无力拥有住房的时候，内心又怎么会不充满焦虑？

关于住房的重要性，在欧美国家，其实很早就意识到了。19世纪末德国伦理学家弗里德里希·包尔生在其所著的《伦理学体系》就论述道：“过度拥挤的住宅条件危及了人们的生命与健康、幸福、