

杨继瑞 等著

The New Policy for Real Estate
Situation, Prospect and Introspection

房地产新政

现状、展望与思考



西南财经大学出版社
Southwestern University of Finance & Economics Press

主要执笔人

杨继瑞 刘永湘 朱明仓

韩立达 曹 洪 黄善明

房地产新政

现状、展望与思考

杨继瑞 等著



西南财经大学出版社
Southwestern University of Finance & Economics Press

图书在版编目(CIP)数据

房地产新政:现状、展望与思考/杨继瑞等著. —成都:西南财经大学出版社, 2005.9

ISBN 7-81088-336-4

I. 房... II. 杨... III. 房地产业—经济政策—研究—中国 IV. F299.233.1

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2005)第 083156 号

房地产新政:现状、展望与思考

杨继瑞 等著

责任编辑:汪涌波

封面设计:何东琳设计工作室

出版发行:	西南财经大学出版社(四川省成都市光华村街 55 号)
网 址:	http://press.swufe.edu.cn
电子邮件:	xcpress@mail.sc.cninfo.net
邮政编码:	610074
电 话:	028-87353785 87352368
印 刷:	西南财经大学印刷厂
成品尺寸:	170mm×240mm
印 张:	20.25
字 数:	360 千字
版 次:	2005 年 9 月第 1 版
印 次:	2005 年 9 月第 1 次印刷
印 数:	1—3000 册
书 号:	ISBN 7-81088-336-4/F·301
定 价:	38.00 元

1. 如有印刷、装订等差错,可向本社发行中心调换。
2. 版权所有,翻印必究。

杨继瑞教授简介

杨继瑞，男，汉族，1954年10月生，四川井研县人，经济学博士，毕业于四川大学经济学院，曾在希腊经济研究所作高级访问学者，经济学教授，博士生导师；1996年任四川大学副校长，现任西南财经大学党委副书记。

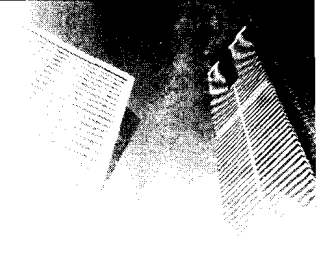


杨继瑞于1991年获“霍英东高校优秀青年教师奖”，1992年享受国务院颁发的政府特殊津贴，1997年获得“国家教委跨世纪优秀人才”、“国土资源部跨世纪优秀人才”称号，1998年被评为首批“四川省学术带头人”，1999年获首届“全国文科优秀博士论文奖”（宝钢教育基金），2000年获“四川省有突出贡献的中国博士”，先后获首届“国家社科基金项目奖”三等奖1项，省部级科研成果奖一等奖1项、二等奖5项、三等奖12项。

曾先后主持国家自然科学基金项目、国家社科基金项目、省部级科研项目20余项。其主要科研成果有：《开发城市地产的理论思考》（《中国社会科学》1990年第2期）；《城市绝对地租的来源及形成机理》（《中国社会科学》1997年第5期）；Reform of the Urban Land System in China, Social Sciences in China,（《中国社会科学》英文版1992年第4期）；《我国城市土地制度改革的理论思考》（《经济研究》1990年第8期）；《关于房地产热中土地使用权》（《经济研究》1993年第5期）；《地价上涨机制探析》（《经济研究》1994年第5期）；《建立城市土地储备制度的探讨》（《管理世界》2002年第3期）。

另外，还在《经济学动态》、《中国农村经济》、《中国工业经济》、《经济学家》、《中共中央党校学报》等各种学术刊物上发表论文300余篇。

编著出版《中国城市地价探析》（高等教育出版社）、《中国城市用地制度创新》（四川大学出版社）、《高校产业安全的理论与实践》（中国经济出版社）等专著、教材23部。



房地产业发展与中国国情

(代序)

房地产业是我国的新兴产业，它带动了我国数十个产业的发展，对国民经济的快速增长和居民居住条件的改善发挥了重要作用。随着我国工业化和城市化的快速推进，房地产业更是一个发展前景良好的产业。不久前，国家出台了一系列调控房地产业的政策，以抑制房地产价格过快上涨。这些调整政策被业界称为“房地产新政”。国家实施“房地产新政”的根本目的，我认为是使房地产业的发展更加符合中国的实际，回归中国的国情。

我没有系统地研究过房地产业，也非房地产业专业人士，但对房地产业的发展和相关问题一直非常关注。我所关注的问题有：

我国现有4 000万~6 000万失地农民。农民土地被征用而没有就业，是影响我国社会稳定的重要因素之一。有些地区为失地农民建立了住宅小区，比城市居民居住条件还好。但住在这些小区的农民却有60%以上没有就业。过去他们的生活资料——粮食、蔬菜、肉、蛋等都是自己生产的，现在却要用现金去买，他们担心，今后把卖地的钱花完了仍不能就业，怎么办？我认为，社会主义市场经济体制下的中国是不应有失地农民的。国家根据法律可以征用农民承包的土地，但必须妥善安置农民就业后再征地，否则就不能征地。如果房地产业是建立在不断增加失地农民基础之上的产业，这个产业必然要失败。

我国人均耕地面积仅为1.41亩（1亩=0.06667公顷），四川仅为0.69亩，沿海地区更低。今后随着我国人口的增加，工业、交通、城市的发展，人均耕地面积将会进一步减少，直接危及我国的粮食安全。十多年前，美国一个未来学家、美国战略研究所所长布朗作了一个震惊世界的讲演：“谁来养活中国？”，讲的是，到2050年中国人口达到16亿时，土地资源、水资源、生态环境等严重恶化，届时，中国人的吃饭问题将要靠在世界市场上采购粮食来解决，而大量采购粮食必然引起国际市场粮价上涨，从而危及世界粮食安全。布朗的这种言论，曾引起我国官方和学者的驳斥，但也引起许多官员和学者的关注，并多次邀请布朗来中国考察，探讨解决中国粮食问题的途径。事实证明，布朗言论所依据的数据

虽有不实之处，结论亦有夸大之嫌，但中国粮食安全问题的存在却是不容忽视的事实。如果我们不严格控制土地，使耕地锐减，粮食问题就可能爆发。在这样的形势下，我国的房地产业未来的发展将受到严重挑战。

我国城市用地先由政府向农民征用，经政府整理后加价卖给开发商，土地增值收益由政府 and 开发商分享，农民得不到任何土地增值收益。城市土地实行“招、拍、挂”的市场原则，是一个进步，对审批制度下的腐败现象有所遏制；但拍卖价格越高，政府和开发商所得就越多，农民增值收益损失就越大。城市房地产业中农民应得的增值收益都被政府、开发商、甚至城市居民中的房产消费者所瓜分。这种把房地产业建立在剥夺农民利益基础上的政策，是使房地产业不能持续发展的重要因素。

城市房地产业发展的根本目的是改善广大城市居民的居住条件。建设经济适用房和廉租房是房地产开发的主要任务。为高收入者提供一些高档住宅也是必要的，但只能是少数。可是在实践中，为高收入阶层、政府官员等建设高档、豪华、大户型住宅却成了一些开发商的主要目标，甚至不惜占用公园等公共用地。而广大工薪阶层、贫困居民所需的经济适用房、廉租房却建设得远远不够。有的地方，甚至以建设经济适用房为名，建设豪宅。从政府收入 and 企业的利益看，这样做似乎是正确的，但从“以人为本”的原则看，那就是个重大的失误，至少是忽视或放弃了自己的社会责任。

我国居民拥有金融资产已是普遍现象。金融资产包括人民币银行存款、股票、国库券等各种债券、外币存款等，总量至少在 15 万亿元以上。去年在一些城市的媒体上，为了推动房地产的发展，大肆宣传城市居民不动产增值数倍的消息，提倡“坐地生财”，使房地产成为投资和投机的领域。除了某些“炒房团”大肆炒作以外，不少人也拥有了几处住宅，并高价出售或出租。这种现象发展下去，城市里就会出现一个拥有不动产的“房东”阶层。在我国农村已消灭了地主，农民对土地只拥有使用权而无所有权，是不能在银行抵押贷款的，而城市居民住宅是可以抵押贷款的。若城市出现了类似地主那样拥有不动产的“房东”阶层，我们又怎样去解释我们的社会制度？

城市的活力来自城市的低成本运营和高水平服务。只有运营成本低、服务水平高才能吸引更多的投资者到城市来投资，才能保持城市的快速健康发展。较低的城市运营成本指的是，城市政府要为企业和投资者提供成本相对低廉的外部条件。地价、房价、租金等是企业 and 投资者最为关注的外部环境。土地拍卖是正确的，但并非卖价越高越好。把地价卖高了，必然引起连锁反应，导致房价、租金、公共设施、各种收费等跟着涨价，整个城市的运营成本上升，企业成本提高，利润下降，投资者不愿来投资，最终是整个城市经济停滞不前，失去活力。

我在加拿大就听到过投资者对上海房地产价格增长过快，投资环境恶化的抱怨，在成都也听到过新加坡投资者同样的抱怨。特别不能让人容忍的是，在土地拍卖中，有的政府官员和开发商勾结，达成默契，故意抬高土地拍卖价格；有些媒体故弄玄虚地宣传某块土地拍出“天价”，哄抬地价，给城市的形象和发展造成严重损害。有些政府官员，为了突出自己的“政绩”，在一届任期内就卖掉了数届政府的土地，这也是地价暴涨的重要原因之一。

从以上几个方面的观察，房地产业根本问题在于偏离了中国国情。推行“房地产新政”，必须从这个根本点出发，制定新的政策。我的意见和建议是：

一、人均居住面积要从中国土地稀缺而且越来越缺的国情出发，作出限制性规定

改革开放初期，我国城市居民居住面积为人均8平方米，当时联邦德国是24平方米，我国的水平显然太低了。但由于我国土地的制约，人均平均居住面积限制在25~30平方米之内，三口之家达到75~90平方米已经是一个较高的水平。我到过日本和我国台湾的教授家庭去看过，他们的居住面积也不过100平方米左右。限制大户型豪宅建设应当是政府的一条禁令。

二、要适当提高住宅的容积率

在城市密集的地区要多建高层，除少数地段外，不要限制层高，尽可能利用空间、地下，以节约土地。公园、绿地、广场等，要因地制宜，分散设置，不要贪大求洋，浪费土地。现在有些城市，甚至县城，不从实际出发，盲目建设大而无用的广场，集中建设成片绿地和很少有人入游的公园，土地浪费惊人。这些观念政府要贯彻在城市规划指导思想之中，同时要有法规约束。

三、改革征地政策，制订严格的征地条件，赋予农民拒绝征地的权力，加大征地难度

征地批准后，除给予农民足够的补偿外，还要使农民享受土地增值的收益。限制征地后，城市地价会有所升高，这种升高，反过来又会为建设节约性住宅和新式厂房（像无锡那样）创造了条件，房价不一定会升高。

四、要把政府的土地所有者和经营者的职能分开

政府作为土地所有者应获得土地出让收益，但不应在从事经营中获取收益。政府土地收益应主要用于城市基础设施建设等降低城市运营成本方面，为企业和投资者创造成本相对低廉的外部条件，增强城市的辐射力、吸引力和综合服务能力。政府要经常关注城市房地产市场和房地产价格，必要时进行宏观调控，引导其向健康的方向发展。对于那些拥有大量房地等不动产的房东，要尽快开征不动产税。

五、房地产企业要树立四元价值观的经营理念

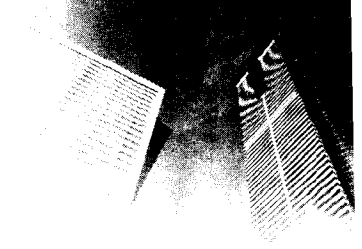
四元价值观指的是，企业经营要为消费者、为股东、为员工、为社会。这四方面都是企业的“上帝”。消费者主要是城市的工薪阶层、贫困市民和不断进入城市的农民，其次是城市的富裕阶层。不要顾此失彼，不要主次颠倒。股东是指房地产的投资者，必须使他们有合理的回报，否则他们就不会投资。员工是指房地产企业的工作人员，房地产的业绩和财富都是由工程技术人员、管理人员和工人创造出来的，企业的品牌也是由他们打造出来的。因此，也要让他们得到合理的报酬并分享企业的利润。社会是指企业的社会责任，如节约土地、保持合理价格、照章纳税，保护和改善生态环境等。企业要把这四方面有机地统一起来，贯彻在整个经营管理的指导思想和理念之中，并据此制订本企业的企业文化，这就是贯彻“以人为本”思想的具体体现。坚定不移地这样做，一定能把企业办好。

以上，作为我对《房地产新政：现状、展望与思考》一书的代序。

中国著名经济学家、四川省社会科学院学术顾问、教授、博导

林 凌

2005 年 7 月



目 录

1 房价调控：重拳出击	(1)
1.1 宏观调控：“房地产新政”初见成效	(1)
1.1.1 宏观调控新政适时出台	(1)
1.1.2 房价不断攀升的十大强力助推因素	(2)
1.1.3 重拳出击，多管齐下，调控房价	(4)
1.1.4 房价上涨过快过猛的危害	(8)
1.1.5 理性地看待目前房价的上涨	(9)
1.2 认真分清六个区别，全面领会“房地产新政”	(13)
1.2.1 分清“降涨幅”与“降房价”的区别	(13)
1.2.2 分清“普通住房”与“豪宅别墅”的区别	(14)
1.2.3 分清“居住需求”与“投机炒作”的区别	(14)
1.2.4 分清“高房价”与“暴利”的区别	(15)
1.2.5 分清“稳定市场”与“打压房市”的区别	(15)
1.3 基于“房地产新政”下的房地产市场	(17)
1.3.1 紧缩银根与房地产市场	(17)
1.3.2 紧缩地根与房地产市场	(17)
1.3.3 “房地产新政”旨在和谐发展	(18)
1.4 “房地产新政”对房地产价格的影响	(20)
1.4.1 当前房地产价格快速上涨的原因分析	(20)
1.4.2 “房地产新政”对房地产价格的影响	(22)
1.5 “房地产新政”对房地产市场结构的影响	(24)
1.5.1 “房地产新政”对房地产市场价格结构的影响	(24)
1.5.2 “房地产新政”对成都市房地产市场的产品结构的影响	(27)
1.5.3 “房地产新政”对房地产供给主体结构的影响	(28)
1.6 稳定房价重在综合治理	(29)
1.6.1 近期房价上涨的影响因素分析	(29)
1.6.2 稳定房价的主要举措在于综合治理	(31)
1.6.3 稳定房价是政府的重要职责	(32)
1.6.4 关于稳定房价的土地政策	(35)

1.7 稳定住房价格的思考与建议·····	(37)
1.7.1 遵循市场规律，注重税收手段·····	(38)
1.7.2 规范土地交易方式，坚持市场化配置·····	(38)
1.7.3 分层次供地，保障各种需求·····	(39)
1.7.4 研究房价系统性，协调各部门行动·····	(39)
1.7.5 充分考虑我国房地产市场特点，促进社会和谐发展·····	(39)
1.8 以“组合拳”打破目前的房地产市场博弈僵局·····	(39)
1.8.1 “僵局”：房地产“造”、“买”双方更加趋于理性·····	(40)
1.8.2 怎样打破目前房地产市场的博弈僵局·····	(41)
1.9 “房地产新政”下房地产企业的应变策略·····	(44)
1.9.1 心理策略：顺势而为乃上策·····	(44)
1.9.2 融资策略：由间接融资向以直接融资为主的多元化渠道转变·····	(45)
1.9.3 土地策略：土地储备由多多益善向适量储备转变·····	(46)
1.9.4 开发策略：开发模式由多元化向专业化经营·····	(46)
1.9.5 产品策略：向以中低价商品房为主转变·····	(47)
1.9.6 公关策略：加强信用网络建设·····	(47)
1.10 土地杠杆参与宏观调控的具体“抓手”·····	(48)
2 房市波动：积极应对·····	(62)
2.1 2005 年我国城市房地产市场预警报告·····	(62)
2.1.1 2004 年成都市房地产单指标警情分析·····	(62)
2.1.2 2004 年成都市房地产综合警值分析·····	(66)
2.1.3 2005 年成都市房地产市场发展总体预测·····	(68)
2.2 四川省房地产市场的现状及问题·····	(69)
2.2.1 四川省房地产市场的基本现状·····	(69)
2.2.2 四川省房地产市场存在的主要问题·····	(70)
2.3 房地产业对地区经济增长的影响分析·····	(71)
2.3.1 房地产业增加值对地区 GDP 的贡献·····	(71)
2.3.2 房地产投资对地区经济增长的拉动作用·····	(72)
2.3.3 房地产业对居民收入和政府税收的影响·····	(77)
2.4 城市房价的需求拉动分析与对策·····	(78)
2.4.1 房价的需求拉动分析·····	(78)
2.4.2 房地产的供给分析·····	(81)
2.5 城市房地产市场价格变化分析·····	(83)

2.5.1	房地产市场现状	(83)
2.5.2	房价的变动趋势	(86)
2.5.3	商品房价格上涨原因分析	(88)
2.5.4	宏观调控建议	(93)
2.5.5	房价的影响因素分析	(94)
2.6	我国汇率升值与房地产经济	(98)
2.6.1	人民币汇率与房地产经济的互动关系	(98)
2.6.2	人民币升值对我国房地产经济带来的效应分析	(100)
2.6.3	人民币升值对我国房地产经济发展的影响及对策	(102)
2.7	发展住房二级市场, 实现居民住房梯度消费	(105)
2.7.1	促进住房各级市场的联动, 形成梯度消费结构	(106)
2.7.2	完善住房二级市场体系建设	(107)
2.7.3	激活房地产中介, 拓展住房二级市场渠道	(108)
2.7.4	以经济杠杆助推住房二级市场繁荣	(109)
2.7.5	我国经济适用住房政策的完善	(110)
2.8	完善当前我国廉租房配租方式	(114)
2.8.1	廉租房的三种配租方式	(114)
2.8.2	实物配租方式的优势和劣势	(115)
2.8.3	租金配租方式的优势和劣势	(117)
2.8.4	对廉租房两种分配方式适用性的思考	(119)
3	地产杠杆: 全面介入	(124)
3.1	土地调控政策剖析	(124)
3.1.1	近期地价上涨的成因及对策	(124)
3.1.2	城市扩展中的土地价格变化: 一个动态模型的考察及启示	(131)
3.1.3	运用土地杠杆调控房价	(137)
3.1.4	构建城市土地储备制度	(143)
3.1.5	我国宏观调控下的土地政策解析	(153)
3.2	土地政策的制度考察	(158)
3.2.1	加快我国行政划拨土地使用权制度的改革	(158)
3.2.2	旧城改造: 优化城市土地资源配置的重要路径	(166)
3.2.3	正确看待土地的“招、拍、挂”	(172)
3.3	调控经营性建设用地供应	(177)
3.3.1	四川省土地资源现状分析	(177)

3.3.2	成都市中心城区经营性建设用地供应	(182)
4	配套措施：协调互动	(191)
4.1	房地产市场的金融政策配套	(191)
4.1.1	房价波动与金融支持	(191)
4.1.2	我国房地产金融发展的实证分析	(194)
4.1.3	我国房地产金融调控的政策取向分析	(204)
4.2	房地产市场的财政政策配套	(208)
4.2.1	完善城镇住房保障财政政策的对策建议	(208)
4.2.2	运用房地产税调控房价的分析	(212)
4.3	关于土地及城市规划政策的配套问题	(217)
4.3.1	城市土地规划实施中存在的问题及其对策	(217)
4.3.2	关于完善我国土地规划体系的探讨	(222)
4.4	关于我国征地政策配套的若干问题	(226)
4.4.1	失地农民保障问题	(226)
4.4.2	关于城市化进程中失地农民基本权益保护问题	(239)
4.4.3	关于我国当前征地补偿制度	(244)
4.4.4	土地还原利率的确定	(248)
5	城乡统筹：科学发展	(255)
5.1	土地产权流转的理论考察	(255)
5.1.1	土地所有制与土地产权制度的关系	(255)
5.1.2	我国农地的有效利用与规模化经营	(260)
5.1.3	农地流转的调查与若干思考	(267)
5.2	城市化与土地、房产资源的配置	(274)
5.2.1	城市化与房地产业发展的互动关系	(274)
5.2.2	以科学发展观导向城市土地整理	(277)
5.3	房地产运作与发展的新型理念	(285)
5.3.1	住宅相关概念的界定	(285)
5.3.2	绿色住宅内涵探析	(292)
5.3.3	关于 Shopping Mall 的若干问题分析	(298)
5.3.4	房地产策划功能定位	(306)
后 记		(313)

1 房价调控：重拳出击

1.1 宏观调控：“房地产新政”初见成效

近年来，不少城市的房价上涨过快、过猛，成为政府和广大老百姓关注的经济热点和担忧的话题。2004年，全国商品房平均销售价格为2800元/平方米左右，同比上涨12%。其中，商品住宅平均销售价格为2600元/平方米左右，同比上涨11%。部分城市房价上涨幅度超过20%，老百姓买高价房问题已经成为社会关注的“热点”。中国人民银行2004年10月28日宣布银行加息，结束了存贷款利率长达9年的持续下行。然而，事实上，该次加息对人们带来的更多的是心理上的冲击。加息后，央行对2万份城镇储户调查显示，城镇居民生活已经呈现出“储蓄意愿增强、买房热情不减、对物价走势看涨”等新特征。房价上涨可以说是2005年上半年物价上涨的基本特征之一。

1.1.1 宏观调控新政适时出台

房地产价格问题早就引起国家有关部门的关注和重视。2002年5月9日，中华人民共和国国土资源部签发11号文件《招标、拍卖、挂牌出让国有土地使用权规定》（文中简称“11号令”），文件叫停了已沿用多年的土地协议出让方式，要求从当年7月1日起，商业、旅游、娱乐和商品住宅等各类经营性用地，必须以招标、拍卖或者挂牌方式进行公开交易。此前，北京市近90%的土地是通过协议方式转让的，“11号令”的颁布，被业界称为“新一轮土地革命”的开始。为具体实施国土资源部的“11号令”，2002年6月北京市出台了《关于停止经营性项目国有土地使用权协议出让有关规定的通知》（33号文），该通知重申了经营性用地必须以招标、拍卖或者挂牌方式进行公开交易外，同时却又为土地协议转让留出了“四个口子”，即绿化隔离带项目、小城镇建设项目、开发带危旧房改造项目以及国家级开发区和科技园区外非生产加工型一般性高科技项目用地。这个文件使协议转让得以延续，相当多的项目都套上了这四类名目，这种“缓期执行”的做法使大量土地流入房地产商手中。2002年针对局部地区出现的房地产投资增幅过大、土地供应过量等问题，国家建设部、计委、财政部、国土资源部、税务总局、中国人民银行联合发出《关于加强房地产市场宏观调控、促进房地产市场健康发展的若干意见》（建住房〔2002〕217号文），文中强调，各地要



充分发挥政府职能、加强房地产市场宏观调控。2003年6月5日，央行印发了《中国人民银行关于进一步加强房地产信贷业务管理的通知》（银发〔2003〕121号，文中简称“121号令”），要求商业银行进一步落实房地产信贷政策，防范房地产信贷风险，促进房地产金融健康发展。此文件对高档房和个人商业用房贷款进行了严格的限制，引起业界很大反响。2003年8月12日，国务院发出《关于促进房地产市场持续健康发展的通知》（文中简称“18号令”），将房地产业定位为拉动国家经济发展的支柱产业之一，明确提出要保持房地产业的持续健康发展。2004年2月，北京市国土房管局联合四部门制定了《关于停止经营性项目国有土地使用权协议出让的补充规定》（即4号文件），短短6条700多字，将原先留的口子一一堵死，北京市土地市场原有的游戏规则被完全改变。北京市国土房管局4号文明确了经营性用地全部入市交易，堵上“四个口子”的同时，也规定按原33号文可以协议出让且发改委或规划委已立项或回复规划审批意见书但尚未办理土地出让手续的项目，作为历史遗留问题妥善处理。2004年3月31日，国土资源部、监察部联合下发了《关于继续开展经营性土地使用权招拍挂出让情况执法监察工作的通知》（文中简称“71号令”），要求从即日起就“开展经营性土地使用权招拍挂出让情况”进行全国范围内的执法监察，各地要在2004年8月31日前将历史遗留问题处理完毕，否则国家土地管理部门有权收回土地，纳入国家土地储备体系。因此2004年8月31日被业界称作经营性土地运作的“大限”。

针对不少地区2004年以来房地产价格的猛涨，2005年3月26日，国务院办公厅发出《关于切实稳定住房价格的通知》，即业界所说的“国八条”；2005年4月27日，国务院常务会议又提出“加强房地产市场引导和调控的八点措施”，即业界所说的“新国八条”；2005年5月11日，国务院办公厅再次转发了建设部等七部委《关于做好稳定住房价格工作的意见》（文中简称《意见》），这是又一次调控房地产市场的重大举措。《意见》是两个“国八条”文件精神的继续，也是对国家从2002年就已经开始的宏观调控的继续。这一系列调控房地产市场的政策被业界称之为“房地产新政”。“房地产新政”的出台并不突然，这是国家根据市场的走向进行宏观调控的必然抉择，是落实科学发展观，以人为本，构建和谐社会，实现房地产行业持续健康发展的科学决策。这可以说是房地产调控“组合拳”之后的“连环拳”，其主要目的就是要抑制房地产价格过快过猛的增长速度，改善目前的房地产供需结构。

1.1.2 房价不断攀升的十大强力助推因素

2004年以来，房价的过快和过猛的上涨，并非某一两个因素的拉动所致，而是多种因素合力作用的结果。

第一，国家对土地和房地产信贷的宏观调控无疑是正确的，但是，任何调控举措都是“双刃剑”。土地和房地产信贷的宏观调控使群众产生了商品房供给将减少、房价将上升的错觉和预期，加上土地价格的持续上涨，直接推动了房价上涨。2004年地价平均涨幅达15%左右，尤其是一些大中城市，地价上涨幅度更大。首先，“招、拍、挂”的土地政策使地价充分体现房地产市场供求规律的要求而使地价拉升。笔者以为，地价的大幅攀升始于房价拉升，地价的上涨又以“成本推动”助长房价的进一步上涨。但是，开发商不会自己承担新增的土地成本，而是将之转嫁到房价中。由于新土地政策实施不久，其助长房价的效应在2005年上半年体现得更加充分。众所周知，在商品房的价格中，地价一般要占20%以上。特别是土地紧缩政策的效应对地价的上扬起到了推波助澜的作用。可以说，2004年土地交易一直牵动城市楼市的神经，地产成交价格一个台阶一个台阶地往上走。2004年国家严格控制土地供应的“地根”紧缩政策，使城市的土地供给一直保持在“饥渴”状态，致使地价在供不应求的机制作用下不断攀升。以成都市为例，2001年以前，成都市市中心春熙路的地价大约为每亩800万元左右，2004年上涨到每亩2000万元左右。

第二，房地产市场的需求强劲是拉升房价的动力。笔者以为，我国房地产消费目前至少有四个新的中长期需求：一是城镇职工住宅进入换代期，不少城镇职工开始将原来的“房改房”或卖或租，然后买自己满意的商品房；二是不少先富起来的城乡居民，开始普遍购置第二套住宅；三是城市化步伐的加快，使房地产市场获得新的需求动力；四是房地产成为不少城市居民的新投资方向。在市场需求的惯性作用下这一中长期趋势在2005年总体上是不可迅速逆转的。

第三，人们非理性、投资性、甚至是投机性购房助推房价的攀升。追涨杀跌是人们的一种购房恶性心态，虽然这种浮躁的购房行为和投机行为让开发商喜欢，但是坑害了购房者。

第四，对外开放使国外和境外机构及其人员的购房需求增加。中国加入WTO后，对外开放的力度逐步加大，一些跨国公司纷纷看好中国内地这块大市场，不少国外和我国港澳台地区的公司机构在内地设立办事机构和代理机构，或者直接投资办企业。这是沿海和内地不少大城市房价不断上升的拉动因素之一。北京承办2008年奥运会，也成为众多国外和境外机构在北京投资购房的重要理由。国外和境外机构及其人员的购房量大且档次要求高，出手也非常阔气，从而导致北京高档房价格的迅速攀升。

第五，城市改造和拆迁所带来的被动性购房需求。近年来，城市特别是大中城市在普遍扩展新区的同时，对旧城改造的力度不断加大，从而使城市面貌发生了很大的改观。与此同时，也带来了城市拆迁居民的重新安置问题，以致不少城



市的拆迁安置房供不应求，使本来价格比较低的拆迁安置房也大幅度上扬。

第六，钢材、水泥等原材料价格上涨，住宅小区环境的精心打造和房屋质量的提升，客观上导致楼市成本增加。面对建材价格的上涨，开发商不会自己承担成本，而是将其转嫁到房价之中；开发商在巨大的政策压力和舆论压力下，不敢拖欠建筑商的工程款和民工工资；住宅小区配套设施和环境改造都会使房地产开发的资金和财务成本增加。这些房地产开发的资金和财务的增加成本，都将摊销在房价之中，从而引致房价上升。

第七，股市的长期低迷，导致大量股市资金转投房地产市场。去年来，众多资金纷纷调拨投入到房地产市场，由此助推了房价。银行不断紧缩银根，导致开发商融资难度加大，由此产生新的融资交易费用，房地产开发商也会将这部分新增加费用打入房价，从而成为房价攀升的因素之一。

第八，某些不法的投资商和房地产开发商联手哄抬房价，以“房价的领袖效应”抬高区域房价，从中牟取开发中的巨额超额利润。一些投资商和房地产开发商从短期运作着眼，追求过高的利润，联手通过制造房市供求短缺信息和不断地提价、抬价来获取市场的巨额超额利润。

第九，香港地区房价的明显回升，对内地房价的攀升具有明显的推波助澜作用。目前，香港的房价已经逐步反弹并接近于1997年亚洲金融风暴前的水平。香港的高房价对内地特别是上海、广州和北京的房价产生了比较明显的波及效应，加之上海、北京和广州未来经济发展潜力巨大，从而其房价上涨并有迅速向香港地区靠拢的可能。

第十，人民币升值导致国际金融炒家到中国内地投资房地产。2005年7月26日，央行宣布人民币兑换美元上涨两个百分点，而在此之前，不少权威人士预测，人民币升值是大势所趋，只是时间问题，而且为期不远。这为一些国际金融炒家提供了难得的机遇，在房地产炒作上做文章成为一箭双雕的最佳切入点。在海外融资到中国沿海一些发达的大城市投资房地产，既可以赢得人民币升值后的利差，又可以在房地产上赚一把。

1.1.3 重拳出击，多管齐下，调控房价

许许多多的老百姓希望政府通过强制性的行政措施把过高的房价压下来。但是，在市场经济发展到了今天，用强制性的行政措施来压房价不仅是不现实的，而且从房地产业的发展 and 从整个国民经济社会稳健发展的大局考虑，此举无异会弄巧成拙。强制性的行政措施会使整个房地产经济及其相关行业在经济、制度、社会三方面造成极大的影响。房地产及其相关行业在经济上会遭受重大的损失，不管是在行政手段干预下受到损失的房地产开发商，还是在此过程中看似达到目的的消费者，都会对国家实行市场经济制度的坚定性产生怀疑。所以，利用经济

杠杆调控房地产市场和房价，通过对规划、土地供应、税费、房地产交易制度和交易方式以及房地产供应结构等多个关键环节采取宏观调控措施，从而实现对房地产价格过快、过猛上涨的调控，是政府、房地产开发商、消费者三方的最佳选择。

目前，房价过高首先是因为包括土地、建材和人工在内的成本推进和拉升；其次是各种因素导致供给的相对不足和需求的异常旺盛所致。前者的调控基于价格的刚性难度较大，因此，用经济杠杆来抑制上升过猛的房价的着力点应该放在“增加供给、抑制需求”的层面上。近年来，国家及有关部门在调控房地产市场以及调控房价上作了若干的调控，比如，“121 号文”、“8.31 大限”、“71 号令”的出台，以及房地产开发贷款自有资本金比重从 30% 提高到 35%、房地产开发用地的“招、拍、挂”制度的推出、控制房地产开发容积率等等。但是，笔者以为，这些举措无疑是一种“双刃剑”效应，更多的是遏制了房地产市场的供给。房地产市场供给受到一定程度的打压而会使需求相对旺盛，从而对房价的抬升起着推波助澜的作用。所以，笔者以为，重拳出击，多管齐下，增加供给、抑制需求，才能卓有成效地调控目前上涨过快过猛的房价。

1.1.3.1 适当增加商品房用地和经济适用房用地

在目前城市的房地产开发中出现了“千金易得，一地难求”的情况。有很多房地产商放言：“只要有地，就能赚钱。”这一方面反映了目前房地产市场的旺盛需求，另一方面也反映了在房地产开发过程中土地资源的供需矛盾。房地产商品的价格是由土地价格和房屋建筑价格两方面构成的，目前在商品房价格上涨的部分中，虽然有一部分是由于房地产建筑成本的增加造成的，但房地产建筑成本增加的比率同商品房价格上升的比率有着较大差距。就成都市的房地产市场来说，成都市在 2004 年房价涨幅高达 16.98%，虽然去年钢材价格涨幅较大，但整个建筑成本的平均涨幅在 10% 左右，同当年的居民收入增长和 GDP 的增长速度是大致相当的。因此，从成本构成的层面分析，房价上涨的主要成因之一在于土地价格的上涨。紧缩“地根”土地政策的极限运用，使剧增的土地成本，必然要转嫁到房价之中和消费者身上。因此，要通过增加土地供给平抑地价，从而制导房价。适当增加城市房地产开发用地和经济适用房用地，一方面表现在加强对城郊用地的合理开发，特别是要进一步加大土地整理的力度；另一方面着眼于内涵挖潜，加快对城市旧城区的改造步伐。利用增加市场供给的方式冲抵房地产价格上涨的升力，通过增加土地的供给来增加房地产产品的供给量，可以有效地改善房地产市场的供求关系从而使房价涨幅趋缓。

1.1.3.2 完善商品房用地出让的“招、拍、挂”制度安排

总体上讲，商品房用地出让的“招、拍、挂”制度是有助于集约用地和防止