

策 · 道 · 房 谋 · 品 市 · 楼 料

# 楼市旁白

LOU SHI PANG BAI

张农科 著



中国经济出版社  
CHINA ECONOMIC PUBLISHING HOUSE

# 樓市旁白

张农科 著



中國經濟出版社  
CHINA ECONOMIC PUBLISHING HOUSE



**图书在版编目 (CIP) 数据**

楼市旁白/张农科著.-北京:中国经济出版社,  
2009.2

ISBN 978-7-5017-9045-6

I. 楼··· II. 张··· III. 房地产业-经济发展-研究-中国 IV. F299.238

中国版本图书馆CIP数据核字 (2009) 第010964号

**出版发行:** 中国经济出版社 (100037·北京市西城区百万庄北街3号)

**网 址:** www. economyph. com

**责任编辑:** 张潇匀

**责任印制:** 张江虹

**经 销:** 各地新华书店

**承 印:** 三河市佳星印装有限公司

**开 本:** 635mm×965mm 1/16

**印 张:** 18 **字数:** 160千字

**版 次:** 2009年1月第1版

**印 次:** 2009年6月第2次印刷

**印 数:** 5001-9000册

**书 号:** ISBN 978-7-5017-9045-6/F. 8027

**定 价:** 32.00元

# 市场的喧嚣与观察者的冷静

李孟刚

不管怎样，房地产业在我国还是一个新兴的产业。虽然起步于20世纪80年代中期，到现在也有20多年的历史，但是真正迅猛发展起来也就是近十年的事。无论从理论上，还是从实践上看，中国的房地产业仍然具有很大的发展潜力，是一个具有很高成长性的产业。

在很多极端自由主义者眼中，房价涨时，说房价还要再上涨20年，房价跌时，说房价要下跌50%。这些极端的言论集中出现在2008年。的确，在2008年中国房地产业的发展，完成了一个从高峰到低谷的轮回，如果没有发生世界性经济危机的大背景，我们似乎完全可以冷静地观察这一产业的正常调整规律，可是，正因为这个产业仍然占据中国经济发展的支柱地位，应对这场危机就必须看重这个产业的健康发展。

房地产市场因其与民生相关联，这就决定了它不是纯粹的商品市场，政府那双有形之手究竟应该向市场伸去多远，其实在全世界也没有什么成功的案例。中国的房地产市场在一路坎坷中跌撞前行，至今也未完全走上健康发展的轨道。在艰难的市场化过程中，有关住房的种种问题，实际与经济发展模式、体制缺陷、市场规范等等诸多方面相关联，绝不只是百姓买不买得起房、有没有房住这么简单。

其实，按照中国几千年来传统观念，谁拥有了土地谁就拥有了财富。到了现代，对一般工薪阶层而言，住房往往就是他们最大的财富。这样的思维导致我国商品房价格自1999年以来不断地攀升，年增长幅度甚至高达10%以上，这给以土地为“命根子”的中国人带来的信息就是，中国的地价、商品房价格都是不断上涨的，买到了房子，就等于买到了不断增值的财富。中国的住房改革，是在政府大包大揽，老百姓住了多年公有住房、保障欠账多多的情况下踉跄起步的，其后更有“居有其屋”、“大庇天下寒士俱欢颜”等一时半会儿难以改变的传统观念的支撑。它是计划经济向市场经济转换时期的产物，必然背负着转型期的种种问题和缺陷。

当然，我国的房地产的现状远不只上述这些问题，当所有的问题交织在一起，牵一发而动全身时，则不仅会使决策者们一时摸不着头绪，即使在学术研究领域，也是令学者们颇感头痛的难题了。对房地产业的观察和思考，其实也是对中国经济发展模式，对市场化进程的考量。如果抛开这些背景，观察就难免偏颇与轻浅，而房子与老百姓生活的密切相关性，又决定了与住房相关的种种事件，都将是众矢之的。相应地，每一项

相关政策的出台，每一次房价的涨跌，都会触动舆论的敏感神经。但要在种种批评、质疑、不满、解释中，将中国房地产面临的困局说清道明，却是一件非常困难的事。舆论的表达中，既有身居书斋不接地气儿的坐而论道，也有被利益集团绑架后的帮腔造势，更有出于情绪表达的无理指责。一年里看似热闹的“口水战”打得不亦乐乎，到头来却是云里雾里，想要找点真知灼见着实不易。

最早注意农科先生，是他在《中国经济改革观察》中发表的一篇文章。记得那篇文章针对保障性住房的区域配置问题，从社会学、经济学角度陈述了许多新鲜观点，当时曾经引起学术界的广泛注意。后来又读到他写的《中国五城市经济辐射能力比较》，让人感受到了观察的理性和思考的厚重。再后来，我在北京交通大学经济学博士生录取名单中见到了他，让我佩服的是，在工作那么忙的情况下，仍然利用所有的业余时间去思考、去写作，特别是面对风生水起的市场，始终保持着观察者应有的冷静。

这本书里有许多观点，是在对理论、政策、市场、现实都有足够了解之后，才可能有的客观分析和冷静判断，很是值得市场各方主体仔细琢磨。比如，针对政府的一系列房地产新政，作者一语中的：新政不是救市主，“我们房地产今天的问题，远不是刺激内需那么简单。一些城市房价的深度调整，已经清晰放大了房价继续下跌的信号，消费者持币观望的群体意识已经形成；开发商错误地认为政府终归要来救市，根本上没有了主动让利担当维护市场繁荣的责任，僵持中拉长此轮房地产调整的周期，在所难免”，在以“一刀切”的调控政策整治

房地产市场时，作者高喊：房地产调控，没有包治百病的药方，“从历次的调控来看，一刀切政策总会在一些地方产生水土不服，房地产市场地域性强的特征，要求我们必须充分看清目前经济领域中的多元现状”；而当民众对“居者有其屋”抱有不切实际的幻想时，作者语出惊人：人人有房产可能为国家经济发展埋下雷阵，“究竟是要‘人人有房产’，还是要‘人人有所居’？不同的解读自然会有不同实现路径”。尽管，其中的某些观点未必都受人待见，但是，不媚俗不媚上，恰恰是一个冷静观察者应有的责任和担当。

房地产市场的扑朔迷离，时常让观察者不知所措。农科自己也说，写房地产评论累死牛。但我知道，抱怨归抱怨，对于他这样一个关注经济和市场发展，希望以自己的思考判断给决策以参考的人，其文章所带来的影响力，让辛劳微不足道。

（李孟刚 中国产业安全研究中心主任、经济学博士生导师）

## 策 道

---

经济适用房的存废应该由市场说了算	3
研究退出机制比分配还重要	7
房地产的民生性是市场发展的基点	11
房地产调控放弃“一刀切”模式正当其时	15
保障与市场，现在就要算清的一笔大账	18
要树起民生住房也是市场的新理念	23
法律缺陷是“小产权房”的直接制造者	27
房价若退烧，限价房该吃什么药？	30
廉租房建在哪，城市发展稳定的战略问题	34
防止保障制度泛化后仍有作为责任	37
拉动内需政策需要精确瞄准作用点	40
期房预售制还能走多远	44
从管理到服务，岂止一词之变	47
分配是考验管理者智慧的第一道难题	50
地产“钱荒”逼政策为履约加锁	53
还是要在住房租赁市场上想辙	57
拆迁主导权回归，给政府部门留下了海量的作业	61



## 房 谋

---

政府购空置房未必不是智慧之策	67
到了重考“居者有其屋”的时候了	71
科学总是产生在巨大成本之后?	75
个人合作建房,其实就是一个美丽的神话	78
楼盘广告,让你文化起来不容易	85
盼望“拎包入住新房”时代的早日到来	89
“夹心层”渴望的不是“租”	92
柏林低房价其实是本不错的教科书	96
户籍在左边,房价在右边	100
假如俺们都去租房住	103
开发商与物业的父子迷情	106
买房,人类生理之外的第一冲动	109
郑州为我们树了怎样的一个样本?	112
呼唤以“费厄泼赖”之风讨论房价	116
奥运能给我们留下多少绿色建筑印记	120
多些责任心,少些花肠子	124
质量民生事,点滴总关情	127
“民主拆迁”其实是个不坏的东西	130
有多少人问过“你是怎么来的”?	133
有一种判断叫做简单化	137

天灾能否震醒个别房企的良知?	142
一说“人均”准离谱	145
建经济适用房与降房价	149
关注民生，更需要提升公共权力的服务品质	155

## 品 市

---

松绑“第二套房贷”或成风险的再开始	161
救市新政或成楼市趋冷新推手	165
房企的春天在抛弃暴利追求之后	169
大势已定，开发商还等什么?	173
政府花钱买楼市信心有害无益	177
“暴利终结论”别是救市前的冲锋号	181
“断供潮”或成房市走向健康的始点	185
小心，别被“退房潮”虚晃一枪	189
房价涨跌两重天，未必真是市场规律	192
真正的“拐点”或能寄望于“双限房”	196
土地频频流标的隐喻	199
公开房价成本究竟难在哪儿?	203
加息毛毛雨难灭购房欲火	207
首付新政的漏洞“盛宴”了谁?	210
零物业费：免费午餐能不能吃	213

## 楼 料

---

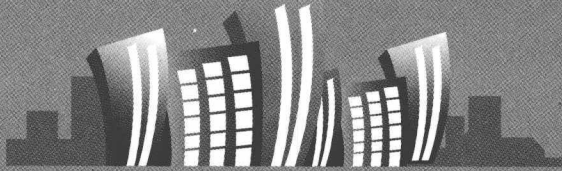
处理降价的，全世界都笑了	219
房价逼人舞翩迁？	223
“地产思想家”中有多少庸医	226
到了应该表扬王石的时候了	230
眼下的楼市正在考验智慧和胆识	234
“拐点论”是形而上还是形而下？	239
科学界定房地产属性大有意义	242
激活二手房市场也是一种保障	246
降房价的最后一招呼之欲出	248
“一户一房”制，实在有点不着调	251
“骗购”，其实是件挺大的事儿	254
经济学家捣的糨糊别成保障不力的遮羞布	257
打击“带头大哥”是短期内最有效的调控	260
房价高企焉能病急乱投医？	263
房改学香港咋就没学到真经？	266
实行配建制，政府责任自觉的开始	269
对“小产权房”的五个期待	272

## 后 记

---

1

策  
道





## 经济适用房的存废应该由市场说了算

在中国房地产市场进入深度调整期，房价一路下跌的时候，经济适用房这个中国住房制度改革之初设定的产品，也遇到了滞销的尴尬。最近，河北、山东、辽宁等一些地方，先后提出停建经济适用房，以扩大廉租房建设的方法来解决低收入家庭的住房困难问题。这一决定，一时间在社会上引起了不少意见相左的争论，其实，且不论这样做在全国有没有普适性，仅从中国房地产市场并非统一市场角度看，任何决策只要符合当地市场实际，又真正找到了解决低收入人群住房困难的有效路径了，那就是一件好事。

老实说，关于经济适用房存废问题的争议，几乎从其一出生起就一直没有停止过。了解中国住房制度改革发展过

程的人们都知道，经济适用房是我国在房改过程中由政府推出的新型房产，是适合中低收入家庭承受能力、具有社会保障性质的商品房。起初的提法，是涵盖中等收入人群的，到了3年前房价进一步上涨，商品房市场挤出了绝大多数中等收入者，在保障压力空前时正式界定为保障城市低收入家庭。从道理上说，保障对象的进一步厘清符合经济社会规律，否则就会使保障泛化，影响社会经济的长远发展。

从1991年开始酝酿，到1998年正式启动，1999年到2005年是经济适用房的高速发展期。在这个过程中，这一产品并不是一直像今天这么走俏，起初，也曾出现过大面积建好的经济适用房无人问津的局面。回过头来看，那时的经济适用房不仅在价格上与商品房相比，没有形成绝对优势，而且在区域位置上也通常比较偏僻。到了4年前，当房价以惊人的速度上涨时，经济适用房开始炙手可热，甚至出现倒号、彻夜排队的现象。现在，随着房价的下行，再次出现了经济适用房趋冷的局面，一些地方甚至到了取消这个产品的阶段。顺着经济适用房由冷变热到再趋冷的过程看下来，有一条是比较清晰的，那就是市场价格始终在起着主导作用。

无疑，经济适用住房是面向中低收入家庭的普通商品住宅，它的社会保障性质源于我国住房制度从计划经济体制向市场经济体制的过渡期，源于众多的中低收入者不能一下子购买商品房，政府有责任偿还在计划时期欠下的住房债。它的社会保障性质体现在政府实行划拨方式供应土地，建设和经营中行

政事业性收费减，负担项目小区外基础设施建设费用，个人住房贷款利率执行中国人民银行公布的贷款利率上浮等等保本微利原则上。正是在政府的这些优惠政策下，从1998到2003年，全国经济适用住房累计竣工面积4.77亿平方米，解决了600多万户中低收入家庭的住房问题。不仅刺激了房地产市场供应结构的变化，也延缓了商品房价格的不合理上涨。

应该说，在各地对经济适用房态度变冷的背后，是一些城市的房价在前一轮宏观调控过程中，商品房价格调整到位的事实。目前提出停建、缓建经济适用房的城市，也主要是经济适用房失去了价格优势，且经济适用房又是有限产权，已经不具备投资功能，一定意义上说其已经完成了历史使命。至此，我们似乎没有必要对“弃建经适用房”存在过度的担忧，如果能促进原本严重迟滞的廉租房建设加快进程，或许反而是一件好事。

公正地说，我国也许是世界上所有国家中保障性住房产品最多、最复杂的，我们不仅有廉租房、政策性租赁房、经济适用房，而且在房价高企的情况下还推出了两限房，而这个保障体系决不应该一成不变，市场经济发展过程本身是千变万化的，这就要求我们的保障思路 and 手段必须快速调整。如果从“市场归市场、保障归保障”这个简单思路出发，往往是保障产品越简单，保障思路越清晰，甚至是对市场的驾驭和控制能力越强起来。反之，保障性住房产品越多，越说明市场出了问题，因为从理论上说保障房本身并不具备调节市场功能，而



这些年我们的经济适用房却事实上承担着保障和平抑房价的双重责任，这反而应该引起我们对市场的警惕。

不论在何种社会，提供公共福利，帮助贫困者安居乐业都是政府责无旁贷的义务。促进公共福利，帮助贫困者安居乐业是政府一以贯之的职责。这个天然责任要求我们，必须紧紧围绕市场变化的实际，从民生需要出发想问题、做决策。经济适用房的存与废，只有市场有发言权，任何脱离这个实际的争论都是无聊而非建设性的，做决策就更当如此了。