

住房迷津

房价为什么会涨？为什么房价越调越高？

土地供应制度、信贷、税收以及住房供应政策是如何作用于住房价格的，
本书帮你解开谜团。

土地价格、流动性过剩等，都是住房价格上涨的重要原因，
但最主要的是住房政策的制度性缺陷。住房扮演了令人困惑的角色。

《住房迷津》揭示了住房发展的深层次矛盾。

沙 犁 著



知识产权出版社

全国百佳图书出版单位

住房迷津

沙 犁 著



知识产权出版社
全国百佳图书出版单位

内容提要

房价为什么会涨？为什么房价越调越高？住房供应市场化带来了什么，住房分配货币化的本质是什么，土地供应制度、信贷、税收以及住房供应政策是如何作用于住房价格的，谜团需要解开。土地价格、流动性过剩等，都是住房价格上涨的重要原因，但最主要的是住房政策的制度性缺陷。住房扮演了令人困惑的角色。本书揭示了住房发展的深层次矛盾。

责任编辑 陆彩云 装帧设计 品尚设计·臧磊
责任出版 卢运霞 内文制作 贺天作坊·贺天

图书在版编目(CIP)数据

住房迷津/沙犁著.—北京：知识产权出版社，2011.8

ISBN 978-7-5130-0644-6

I.①住… II.①沙… III.①住宅产业—研究—中国 IV.①.F299.233

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2011)第(121577)号

Zhufang Mijin

住房迷津

沙犁 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 8110

印 刷：北京市凯鑫彩色印刷有限公司

开 本：720mm×960mm 1/16

版 次：2011年8月第1版

字 数：210千字

邮政编码：100088

电子邮箱：bjb@cnipr.com

传 真：010-82005070/82000893

责编邮箱：lcy@cnipr.com

经 销：新华书店及相关销售网点

印 张：14.25

印 次：2011年8月第1次印刷

定 价：29.80元

ISBN 978-7-5130-0644-6/F.430 (3546)

版权专有 侵权必究

如有印装质量问题，本社负责调换。

目 录

第一章 引子.....	1
房价之石	2
神龙见首不见尾	5
☞ 一是地方政府扮演推动者说.....	5
☞ 二是地价推动房价说.....	6
☞ 三是房地产开发商暴利说.....	8
☞ 四是流动性充足说.....	8
☞ 五是国企进入说.....	10
良医妙方	11
症结在哪里	15
第二章 住房扮演什么角色.....	17
钱包鼓起来中的困境	18
住房与大米	22
致富捷径	26
支柱产业之争	31
结语	35
第三章 房价越调越高.....	37
见的引矢	38
多边博弈	42
☞ 地方政府的态度.....	42
☞ 消费者的态度.....	43
☞ 开发商的态度.....	44

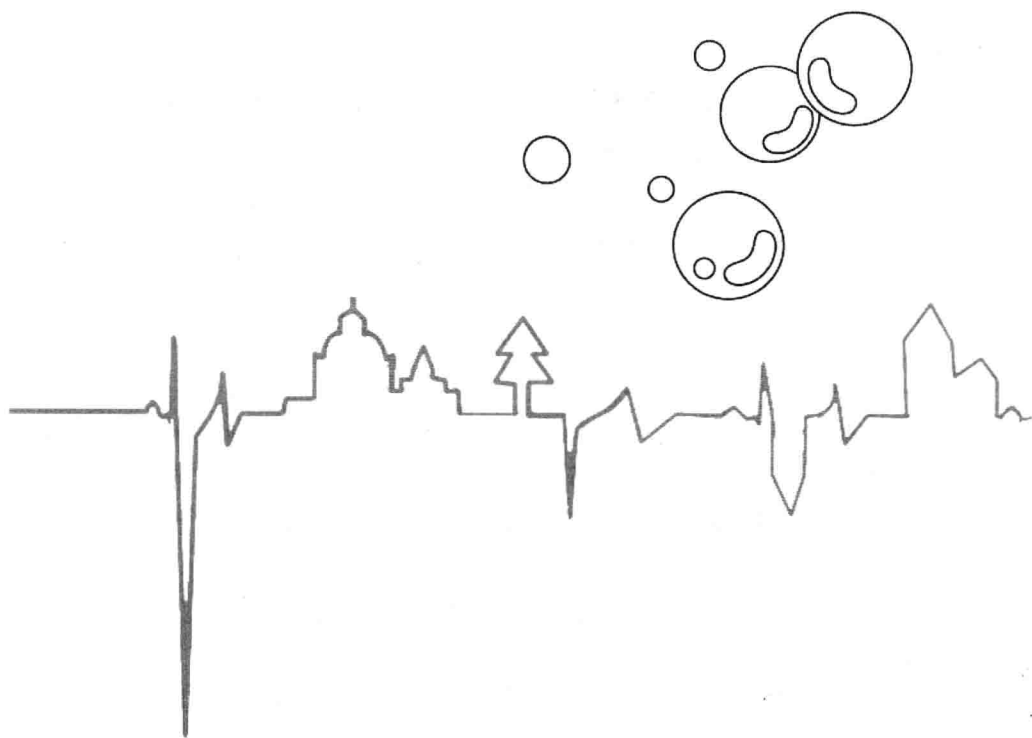


✎ 住房投资者的态度	45
黏滞的信息流	47
职能与手段	52
结语	57
第四章 市场化之感	59
制度跨越	60
矛盾渐显	64
经济适用住房迷局	68
市场化向哪里去	72
结语	77
第五章 货币化分配的困境	79
从住房“分配”说起	80
扯不清的“分配”	84
等待中的货币化分配	89
还“分配”于本义	94
结语	98
第六章 市场不能惠顾的低收入家庭	99
“市场”外的一角	100
无法毕其功于一役	104
难划的保障“线”	107
保障的不是财富	110
克服“福利便车”	113
结语	116
第七章 不可或缺的政策支持	117
难以截然分割市场与保障	118
被供应方式束缚的政策性住房	122
走向广义的保障	127
围绕功能设计制度	131
结语	136

第八章 土地竞争的再认识.....	137
在竞争中显化的土地价值.....	138
地价的彷徨	142
公共资源竞争的价值取向.....	147
在两难中均衡	151
结语	156
第九章 住房信贷的是是非非.....	157
功不可没	158
货币信贷工具蒙受的委屈.....	162
谁在按揭中得益	171
呼吁更多金融产品	174
结语	178
第十章 若即若离的税收工具.....	179
个别关注	180
☞ 第一次从宽	180
☞ 第一次从紧	181
☞ 第二次从宽	182
☞ 第二次从紧	183
税负重还是轻	185
调节收益的利器	189
房产税的功能	194
结语	198
第十一章 宽待社会住房.....	199
被淡忘的供应方式	200
社会住房不可少	204
出租的社会住房从哪里来.....	210
结语	213
第十二章 尾声.....	215

第一章 引子

房价如天外来石，激起中国经济社会千层浪。房价上涨来势之凶猛，不但使消费者惊愕不已，而且使以预测房价走势为专长的专家们瞠目结舌。





房价之石

当在全球经济危机阴云笼罩下，各方面仍然沉浸于经济何时见底的担忧中时，中国的房地产市场已经潜流涌动。2009 年 4 月，全国商品住房价格开始反弹，环比从负增长进入正增长。对这一逆转，学者和业内人士普遍的判断是“不确定性很大”，“回调压力很大”。后来房价继续上涨，或许被当做刺激住房投资和消费的初步成效，或许被当做保持经济增长的必要代价。当时认为房价将快速反弹的，一定被看做杞人忧天。出乎意料，住房价格继而似失去缰绳羁勒的野马，一路狂奔。房价如天外来石，激起中国经济社会千层浪。房价上涨来势之凶猛，不但使消费者惊愕不已，而且使以预测房价走势为专长的专家们瞠目结舌。

2009 年 9 月 16 日，《参考消息》刊登了美联储前主席格林斯潘文章，指出世界须防十大泡沫，中国泡沫位居第一，虽然全球经济不景气，可是中国股市今年仍然疯涨。中国房地产市场似乎也处于类似情形。

2009 年 12 月，美国《福布斯》杂志评选出全球七大近在眼前的金融泡沫，中国房地产市场名列第二。

格林斯潘和《福布斯》杂志对中国房地产市场的分析，自然是建立在对中国商品住房价格分析的基础上。

从 2009 年第四季度始，经济回升、股市低迷、通胀预期触动消费者和投资者的神经，购房热潮陡现。2009 年全国商品住房销售面积同比增长 52.6%，销售额同比增长 80.0%，销售额增长速度高于销售面积增长 27.4 个百分点。尤其在 2009 年的四季度，房价上涨无论是同比还是环比，都呈现出前所未有的冲击力。尽管专家提醒消费者和投资者要理性，但市场这只看不见的手还是不断推动人们的购房热情，一股按捺不住的冲动充斥着市场。此时，房价问题已经备受社会各界关注。有一条短信，说什么职业的人要花多少年的全部收入才能在北京买一套 60m² 的住房，当时颇为流行，反映了社会的困惑和无奈。

2009 年 12 月 14 日，国务院常务会议提出，加强市场监管，稳定市场预期，遏制部分城市房价过快上涨的势头。2010 年 1 月 11 日，国务院办公厅发

布《关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》，提出了增加保障性住房和普通商品住房供给、合理引导住房消费抑制投资投机性购房需求、加强风险防范和市场监管、加快推进保障性安居工程建设、落实地方各级人民政府责任 5 部分 11 条措施，具体内容包括：加快中低价位、中小套型普通商品住房建设；增加住房建设用地有效供应，提高土地供应和开发效率；加大差别化信贷政策执行力度；继续实施差别化的住房税收政策；加强房地产信贷风险管理；继续整顿房地产市场秩序；进一步加强土地供应管理和商品房销售管理；加强市场监测；力争到 2012 年年末，基本解决 1540 万户低收入住房困难家庭的住房问题；中央加强对保障性安居工程建设的支持力度；进一步健全和落实稳定房地产市场、解决低收入家庭住房困难问题由省级人民政府负总责，市、县人民政府抓落实的工作责任制。继而，信贷、土地各项调控措施也密集出台。但是，房价仍如吃足兴奋剂的野马，将猎手的喊停置若罔闻，我行我素，昂头奋蹄，直窜高点，径自绝尘而去。

2010 年 2 月 27 日，温家宝总理在接受中国政府网、新华网联合专访时说：“群众的心情我非常理解。我也知道‘蜗居’的滋味”；“今年楼市频出重拳，但是我还担心拉不住这匹脱缰的野马”；“我有决心，本届政府任期内能把这件事情管好，使房地产市场健康发展，使房价能够保持在一个合理的价位”。

2010 年 3 月 5 日，温家宝总理在第十一届全国人民代表大会第三次会议上作的政府工作报告中提出，“要坚决遏制部分城市房价过快上涨势头”，“抑制土地价格过快上涨”。在“两会”上，房价成为全国人大代表和全国政协委员的热议话题。“全国政协的各项提案中，关于房地产市场的提案几乎占据半壁江山”^①。

经过 2 月和 3 月份短暂的喘息，3 月下旬房价再次发飚。媒体报道，北京 3 月份商品房开盘价格明显走高，“环比 2 月上涨 34.5%”^②；“北京 3 月开盘的 28 个项目中，有 15 个项目的开盘价格比去年同期翻番，最高上涨幅度达 130%；

① 《近半提案剑指高房价是民生之声》，法制晚报，2010 年 3 月 4 日。

② 《北京 3 月开盘价环比涨三成》，新京报，2010 年 4 月 3 日。



一季度北京市商品房均价涨幅高达 88.4%”^①。上海“3 月房价同比上涨 48%，月末 3 天成交大反弹”^②。杭州市的绿城·蓝色钱江，是高档住房项目，每平方米均价高达 43 500 元，每套住房价格在 1000 万元至 2000 万元，3 月 22 日开盘销售，188 套住房在 3 小时中被抢空^③。媒体也称，高房价向二、三线城市蔓延。西安市“商品住房成交价格同比增长 21.51%，环比增长 1.95%”^④。“2010 年 3 月份南京新房价格，相比 2009 年 12 月底，整体上涨 6.03%”^⑤。

据国家统计局公布的 70 个大中城市房屋销售价格指数，2010 年 3 月，新建住宅价格指数全国同比上涨 14.2%，北京 19%，天津 13.9%，上海 11.2%，南京 13.5%，杭州 14.8%，温州 22.3%，长沙 12.8%，广州 20.3%，深圳 15.7%，海口 64.8%，三亚 57.5%，西安 13.1%，银川 16.2%，金华 20.9%。房价较高速度的上涨已经不局限于沿海一线城市，而向内地二、三线城市蔓延。

当然，房价上涨也使一部分大胆且判断准确的人得益了。饭馆、茶室里，甚至在公共汽车上，谈论买房是一个随处可闻的话题。到处可以听说某某买了一套房，当时投入不到 100 万元，现在增值了 100 万元，半年不到的时间净盈利超过一倍，终于尝到了财产性收益的甜头，也多少感悟了财产性收益的强大诱惑力。而也有不少消费者在抱怨，后悔当时没出手，被专家们“稳定”了，购房能力相对缩水一半。对买了房的人，房价是一块天上掉下来的富金石；对没买房的人，房价是一块堵在心头的酒酸石。几多欢喜，几多失落，几多愁。

《2010 胡润财富报告》称，2009 年，中国内地千万富豪人数“相比去年增长 6.1%”，财富上亿元的富豪人数“相比去年增长 7.8%”，“中国内地富豪数量的增长主要依赖三个方面因素：即股指上涨、房价上涨和中国 2009 年 GDP 的快速上涨”，“炒房者”是千万富豪类型之一。媒体和不少学者都将“亿万富豪”作为一个衡量个人财产的概念，实在是让人啼笑皆非。千万当然是一千个万，

① 《3 月北京房价同比翻番，供应不足或推高房价》，新华网，2010 年 4 月 3 日。

② 《3 月上海商品住宅均价同比上涨近五成》，网易房产，2010 年 4 月 1 日。

③ 《高端住宅热销引发存款大搬家》，杭州日报，2010 年 3 月 25 日。

④ 《西安商品房 3 月份成交均价 5897 元/平方米》，华商报，2010 年 4 月 3 日。

⑤ 《一季度南京房价涨 6.03%》，扬子晚报，2010 年 3 月 19 日。

“亿万”是多少呢？数学上，就是一亿个万或者一万个亿，那么，《2010 胡润财富报告》中所称北京有“9400 位亿万富豪”，仅他们的财富就至少有 9400 万亿元，相当于 2010 年 4 月 9 日沪深股市流通市值近 590 倍，相当于北京 2009 年 GDP 的 7900 倍，相当于全国 2009 年 GDP 的 280 倍；真要北京就有“9400 位亿万富豪”，全球富豪榜前数万位不全成了中国人了，卡洛斯·斯利姆·埃卢^①以及比尔·盖茨^②都望尘莫及。显然过分了！富豪的实际财富被夸大了 1 万倍。“百万”、“千万”往上推也应该是“万万”，轻易“亿万”不得。数量单位有其确切的定义，还是严谨一些为好。

2009 年，投资房地产无疑是回报率最高的，房价上涨催生了富豪。一个经济领域，如果不需要知识和技能，只凭资本和胆识“傻搏”就可以获得丰厚利润，这个经济领域的畸形也就显而易见。

从 2009 年 3 月 28 日到 4 月 2 日，新华社连发六篇时评，以《火红景象下的楼市之忧》开篇，继而《不能让楼市成为投机者的乐园》、《坚决清除房价中的“腐败成本”》、《疯狂的房价叫板土地招拍挂》、《“土地财政”还能维持多久》、《税收杠杆应发挥更大作用》。一般人都认为，中央媒体的声音有政府背景，对这些评论“意图”的猜测纷至沓来，大有山雨欲来风满楼之势。

房价还能涨多久？房地产市场中勇者胜出的神话还能演绎多久？不得而知。英国诗人雪莱的名句“冬天到了，春天还会远吗？”借用一下，秋天收获丰硕的果实了，冬天还会远吗？市场就是这样，到了大家都觉得能赚钱的时候，不赚钱的时候也该到了。反之，到了大家都觉得不能赚钱的时候，赚钱的机会也就摆在你面前了。

神龙见首不见尾

房价为何如此疯涨，各界分析颇多。

一是地方政府扮演推动者说

此说自然是从地方政府对土地出让的财政依赖度来评价的。2009 年“杭

① 墨西哥电信运营商，以 535 亿美元身价在 2010 年福布斯全球富豪榜上排名第一。

② 美国微软公司主席，以 530 亿美元身价在 2010 年福布斯全球富豪榜上排名第二。



州全年土地收入超过 1200 亿元，跃居全国第一。比起 2008 年的 243.3 亿元的土地收入，杭州去年的土地收入同比增幅高达 393.22%”；“2009 年上海有 439 宗土地成交，为政府创造 992.63 亿元土地财政收入，是 2008 年 400 亿元土地财政收入的 2.48 倍”；2009 年“北京去年土地收入达到 922.7 亿元，同比 2008 年的 503 亿元，增幅达 83.44%”^①。杭州 2009 年的土地出让收入是当年地方财政收入的 2.3 倍。从媒体类似的报道和有关的评论，给人一种印象，地方政府在房地产市场中有很大利益，乐于推动房价上涨。有一篇报道更直截了当，“来自河南的政协委员张亚忠认为，地方政府在房价高涨中扮演了推动者的角色；泡沫是多方面的，尤其是地方政府把房地产作为重要支柱产业之一，也是地方财政的重要来源，地方政府对房地产的积极性也造成了我们目前房价过快上涨”^②。

一方稳定，也是地方政府的责任，从动机上，大概不会主动推动房价上涨。海南省副省长姜斯宪在回答记者提问时表示，“我们并不希望出现房价短期内过快上涨以至于短期内透支了一个地区竞争力”^③。事实上，地方政府在土地拍卖中确定的起拍价远低于最终成交价，举几个“地王”的例子可见一斑。2009 年 10 月 30 日，长春长铃地块拍卖，溢价率达 266%，即实际成交价是起拍价近 3.7 倍；2009 年 7 月，上海普陀长风地块拍卖，溢价率达 129.1%；2009 年 11 月，北京顺义天竺 22 号地块拍卖，溢价率达 258.1%；2010 年 1 月 21 日拍卖的北京丰台区六圈村 A 居住项目用地，溢价率达 194.8%；2010 年 4 月 2 日，长春拍卖净月樱花地块，溢价率达 287%。地方政府可以义正辞严地说，我并没有想高价卖地，是市场的力量推动了地价上涨。当然，也不排除个别地方领导将房价上涨作为地方经济繁荣的衡量标准。

二是地价推动房价说

由于城市土地资源的稀缺性，土地价格的不断上涨是客观规律。在房价的构成中，土地因素越来越重要。南京市长季建业坦言“房价上涨确有地价在推

① 《杭州 09 年卖地收入超过 1200 亿元，居全国第一》，京华时报，2010 年 1 月 8 日。

② 《高房价成街谈巷议，地方政府扮演推动者》，北青网—中国广播网，2010 年 3 月 4 日。

③ 《海南省副省长姜斯宪：政府无意推高房价》，新浪财经，2010 年 4 月 6 日。

动”^①。“天津、上海、南京、杭州、宁波 5 个城市地价占房价比已经超过 40%，宁波更是超过 50%”^②。地价上涨的作用不仅仅是影响住房建设成本，更重要的是地价上涨的蝴蝶效应。2009 年 6 月 30 日，北京广渠门 15 号地块拍卖，由中化方兴投资管理有限公司竞得，楼面地价为每平方米 1.45 万元，创当时北京“地王”，即时，附近的“首城国际”商品住房项目价格从 1.4 万元陡涨到 2 万元，涨幅达 43%。2010 年 3 月 15 日，北京大望京村土地储备项目 1 号地块拍卖，创北京新“地王”，由远洋地产竞得，楼面地价 2.4 万元，该地区二手房价报价飙升，最高涨幅达 40%，“部分业主甚至把期望值提高至 3 万元/平方米，而目前该区域的二手房价在 2 万元/平方米”^③。只要不是太过天真，谁都知道，“面粉”比“面包”贵了，“面包”涨价自然是顺理成章的事。

也有另外一种观点。“昨日，在国务院新闻办举行的发布会上，国土部副部长鹿心社介绍了该部一项相关的专题调查。国土部调查了 620 个房地产开发项目，选取了东部、中部、西部不同的类型。结果显示，目前中国地价占房价 15%~30%，平均为 23.2%。鹿心社副部长将该数据与国际水平进行了比较，称中国的地价房价比，低于欧美及亚洲近邻。他还表示，地价是影响房价的重要因素之一，但不是决定因素，决定房价的根本因素是供求关系”^④。2010 年 4 月 9 日，国土资源部发布了《2009 年中国国土资源公报》，其中称，“全国重点城市综合地价呈平稳上升态势。全国 35 个主要监测城市综合地价增长率为 5.66%，其中商业、居住、工业地价增长率分别为 5.54%、8.63%和 2.04%”^⑤。有关人士也分析，像随着北京广渠门 15 号地块“地王”出现而涨价的“首城国际”项目，开发商是 2006 年取得的土地，当时的楼面地价是 5000~6000 元，地价占很小的比重。这个说法似也有道理，过去所获得的土地的地价已经是一个定数，怎么会推动现在的房价上涨呢？

① 《南京市长：房价上涨确有地价在推动》，新浪网，2009 年 12 月 24 日。

② 《地价推动房价？天津等 5 城市地价占房价比已超 40%》，京华时报，2010 年 4 月 1 日。

③ 《地王效应立竿见影，望京房主期望价上调万元》，京华时报，2010 年 3 月 19 日。

④ 《国土部称地价占房价 23%，耕地红线不会影响房价》，新京报，2009 年 6 月 24 日。

⑤ 《国土资源部公开发布〈2009 年中国国土资源公报〉》，新华网，2010 年 4 月 9 日。



三是房地产开发商暴利说

房地产开发商的暴利是推动房价上涨的主要因素，也是一个被公众认同的观点。就以“首城国际”这个项目为例，房价陡涨 6000 元，即毛利润净增 6000 元，搭了别人的车，来得很容易。定性地分析，如果利润率不高，怎么会有那么多企业拥进房地产市场？搞制造业、纺织业，利润率能达到 5% 就不错了，试水房地产市场，能大大提高企业的经济价值。一些搞高科技的企业，也经不住诱惑，纷纷投资于房地产。无利不起早，“天下熙熙，皆为利来；天下攘攘，皆为利往”。房地产是一个很神奇的行业，即便是进入萧条期，只要挺得住，“馅饼”一定会掉下来。20 世纪 90 年代初，海南的教训不可谓不深刻，房地产市场遍地哀鸿，房企解套无门；但挺过去的，若干年后都咸鱼翻身，腰缠万贯。市场就如战场，数百上千的战士倒下去了，活着的就成了将军。可谓“胜利就在坚持之中”。在这一轮房地产波动中，广州的例子很能说明问题。“目前广州烂尾楼已有九成被盘活”。“相比交楼慢、价格相对较高的一手楼，烂尾楼的回报显然更理想一些”^①。

然而，房地产开发商并不认这个账。一家媒体报道，“国土局和开发商均不认同房地产利润高”^②。从上市公司的年报上，似乎也能看出点道道。绿城中国是杭州在香港上市的房地产企业，2008 年的年报显示，经营额为 66.35 亿元，税前利润为 11.957 亿元，毛利率为 18.02%；税后利润为 5.666 亿元，净利润率为 8.54%。中粮地产在上海证交所上市，2009 年的年报显示，销售毛利率为 35.98%，净资产收益率为 6.29%。作为中国地产股的龙头，万科企业股份有限公司 2009 年年报显示，营业收入 488.8 亿元，净利润 53.3 亿元，净利润率为 10.9%。这些有代表性的房地产公司，利润水平比制造业是高，但不足以到暴利的程度。数据也许会欺骗人，但上市公司的年报应该还是可信的。

四是流动性充足说

不少学者将房价上涨归咎于流动性过剩，认为流动性过剩是高房价之源。

^① 《广州烂尾楼九成复活批量上市投资者兴趣浓厚》，半岛网，2009 年 10 月 29 日。

^② 《国土局和开发商均不认同房地产利润高》，新闻晚报，2009 年 7 月 29 日。

中国人民大学财政金融学院教授赵锡军评论,“目前,股市、楼市都表现出超乎寻常的增长,这就跟流动性泛滥有密切的关系”;“联达四方总经理杨少峰也称,这轮房地产甚至股市走高,都不是需求的拉动而是流动性过剩,市场上过多货币引起的”^①。更有惊人之语,2009年3月17日,上海证券报报道,“近日,住房和城乡建设部政策研究中心副主任王珏林在接受上海证券报采访时表示,国家的四万亿投资计划中,与房地产业有直接关系的占32%”^②;也许是巧合,当日,沪市地产股指数大涨6.92%,比沪市大盘上涨幅度高3.9个百分点。中国的股市也确实脆弱,专家大胆推测,媒体捕风捉影,机构借题发挥,一有风吹草动,股指上蹿下跳几十个点是平常。

再来看看人民银行的数据。2009年12月货币和准货币(M_2)为606 225亿元,货币(M_1)为220 002亿元,流通中现金为38 246亿元,分别比2008年12月增长27.58%、32.36%、11.77%;2009年12月金融机构人民币资金运用总计中,各项贷款总额为399 684.82亿元,比2008年12月增长31.74%^③。“2009年全年,主要金融机构及农村合作金融机构和城市信用社人民币房地产开发贷款累计新增5764亿元,年末余额同比增长30.7%,增速比2008年末加快20.4个百分点。个人消费性住房贷款累计新增1.4万亿元,年末余额同比增长47.9%,增速比2008年末加快37.4个百分点。房地产贷款合计占各项贷款新增额的20.9%”^④。从这些数据的比较可以看出,房地产开发贷款的增速并不高于整体贷款的增速,在各项贷款余额的增长中房地产开发贷款不是增长最快的。尽管个人消费性住房贷款的增速比较高,但资金究竟是否是推高房价的本质性因素?2009年个人汽车消费贷款的增速也很大,但没有引起汽车涨价。如果存在流动性过剩,也是整体经济上的问题。

在2010年3月6日十一届全国人大三次会议记者会上,国家发展和改革委员会主任张平回答记者的提问,“这四万亿投资的具体安排,我可以向大家

① 《流动性过剩推动房价,专家称保就业就要保房地产》,证券日报,2009年7月12日。

② 《王珏林:4万亿投资中32%与房地产相关》,上海证券报,2009年3月17日。

③ 数据引自中国人民银行网站。

④ 《央行:2009年房地产贷款新增量达到2万亿元》,证券时报,2010年1月21日。



明确地作出这样一个回答。这里面没有一分钱进入‘两高一资’产能过剩的行业，也没有一分钱像你朋友所说的进入到房地产购买土地这一类的投资”^①。

五是国企进入说

2009年4月份以后，在不少城市新诞生的“地王”中，国企频频亮相，引起媒体高度关注。“而在4~6月的三个月间，全国共拍出了10个地王，其中北京、上海、广州、深圳、重庆等重点城市的‘新地王’买家都是国企。涉水土地市场的除了保利、华润、绿地这样的专业开发商外，像中铁、中冶、中化、中国电子集团等此前甚少在拍卖场露面的大型国企也纷纷浮出水面。国企已经俨然成为房地产市场的新主力”^②。“在各界对高房价的一片讨伐声中，北京土地市场又涌现出新的‘地王’。2010年3月15日的三个‘地王’全部为‘央企制造’，值得注意的是，中国兵器装备集团、中国烟草总公司这样的非房地产主业央企也杀入了地产领域”^③。

“2009年，北京公开出让的涉及住宅类地块为78块，其中有34块地为有国企背景的企业获得，占据市场总比例43%，而民企为57%。而且2009年下半年以后产生的地王几乎都是被国企或国企背景的房企拿下，因此，业内惊呼房地产行业‘国进民退’趋势明显。据北京中原三级市场研究部统计，2010年截至3月15日成交的22块非工业用地中有12块为国企及国企背景企业获得，占总地块的54.5%。其中，城八区共推出6块土地，仅2010年年初的姚家园新村一期配套用地非国企拿到，其他均为国企获得。2010年3月17日，北京市再次公开出让7块土地，其中6块被国企拿下”。从成交价格看，国企获得的土地平均楼面地价为11093元/平方米，民企获得的土地平均楼面地价为7950.3元/平方米。国企获得的土地价格比民企高了39.52%”^④。

于是乎，国企成了推高房价的罪魁祸首。

无巧不成书，2010年3月18日下午，国资委召开新闻发布会，“按照国

① 《张平：四万亿投资民生44%，没有一分钱进入楼市》，中国网，2010年3月6日。

② 《国字号地王频现推动地价房价蹿升》，南方日报，2009年7月8日。

③ 《北京3月15日一天诞生三地王，全部由央企制造》，京华时报，2010年3月16日。

④ 《数据称今年第一季度国企买下62%北京土地》，京华时报，2010年3月19日。

国资委要求，78 家不以房地产为主业的中央企业正在加快调整重组，在完成自有土地开发和实施项目后要退出房地产业务”^①。其实，央企的调整重组早在进行，国资委并非因“央企地王”而采取的措施，只不过这时候强调一下，被媒体好好地发挥了一把。

有关官员和学者发表了不同的看法。“针对国企进军房地产行业遭到质疑，在中国发展高层论坛 2010 年年会召开的间隙，国务院国资委分配局局长熊志军对媒体表示，国企进入不是导致高房价的决定性因素，但此举造成房地产利益格局面临挑战，因此国企在受‘夹板气’”^②。中国社科院城市发展与环境研究中心主任牛凤瑞认为，“78 家央企退出房地产行业，对未来房价不会造成影响，或者说 78 家央企退出房地产行业的影响可忽略不计”^③。

究竟是什么因素推动了房价上涨？每一个说法似乎都有道理，又似乎并不完全站得住脚。真是神龙见首不见尾！

良医妙方

在不少大城市，不到一年的时间里房价几乎翻了一番。社会浮躁起来，专家也浮躁起来。

房价大幅上涨，实际上关心的是四类社会人士。

涉及直接利益的是准备买房的人。其中相当一部分是城市新移民或是参加工作不久的年轻人。房价上涨，最伤及他们。一个商品的价格上涨，不需要购置这个商品的人最多议论议论，而不涉及他们的实际利益，几同局外人。有房子的人，并不想买房，房价上涨使他们的账面资产增值，睡一觉醒来，资产又增加了 10 万元，心里甜滋滋的。低收入家庭，想改善住房，但本来也没钱购买，房价涨不涨跟他们无关，而且政府承诺了在 3 年内解决廉租房、经济适用

① 《国资委回应国企拿地：78 家央企将退出房地产业务》，每日经济新闻，2010 年 3 月 18 日。

② 《国资委官员：央企地王不是导致高房价决定因素》，中国经济网，2010 年 3 月 21 日。

③ 《78 家央企退出房地产业“大限”来临，对房价影响不大》，中国新闻网，2010 年 4 月 8 日。