

# 别拿投资 不当事

王宏新◎著



||| 买房 炒房 供房必读 |||

The Worst Or Best  
**Investment**

图书在版编目(CIP)数据

别拿投资太当事 / 王宏新著.—北京: 中国画报出版社, 2008.6  
ISBN 978-7-80220-308-2

I. 别… II. 王… III. 房地产—投资—中国—通俗读物  
IV. F299.233.5-49

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2008)第 087175 号

书 名: 别拿投资太当事

出 版 人: 田 辉

作 者: 王宏新

责任编辑: 方允仲

出版发行: 中国画报出版社

(中国北京市海淀区车公庄西路 33 号 邮编: 100044)

电 话: 010-88417359(总编室兼传真) 010-68469781(发行部)

010-88417417(发行部传真)

网 址: <http://www.zghbcs.com>

电子信箱: [cpbh1985@126.com](mailto:cpbh1985@126.com)

印 刷: 北京市业和印务有限公司

监 印: 敖 晔

经 销: 新华书店

开 本: 1/16

印 张: 16.5

版 次: 2008 年 6 月第 1 版 第 1 次印刷

书 号: ISBN 978-7-80220-308-2

定 价: 26.80 元

# 自序

## ZIXU

“安得广厦千万间，大庇天下寒士俱欢颜。”

5000年历史的文明古国，一代代中国人孜孜不倦地追求着“居者有其屋”的生活理想。

30年的坚定改革开放，30年的快速经济发展，为现代中国经济与社会发展累积了丰硕的成果，也圆了许多国人的住房梦。这30年里，后10年是中国的房地产年，也是中国的城市住房年。

我正是在中国房地产业蒸蒸日上、矛盾也开始深化与激发的時候进入到这个领域的。

几年来，我努力以一位学者被赋予的使命感去观察房市，思考房市。尽管它的发展时间很短，尽管它还有诸多问题。但不能不说，短短10年时间，它完成了过去50年的历史任务。

我们幸运地生活在这个时代，只要通过努力和拼搏就可以获取阳光、空气与温暖的年代。

阳光总在风雨后，这是历史对我们的馈赠。

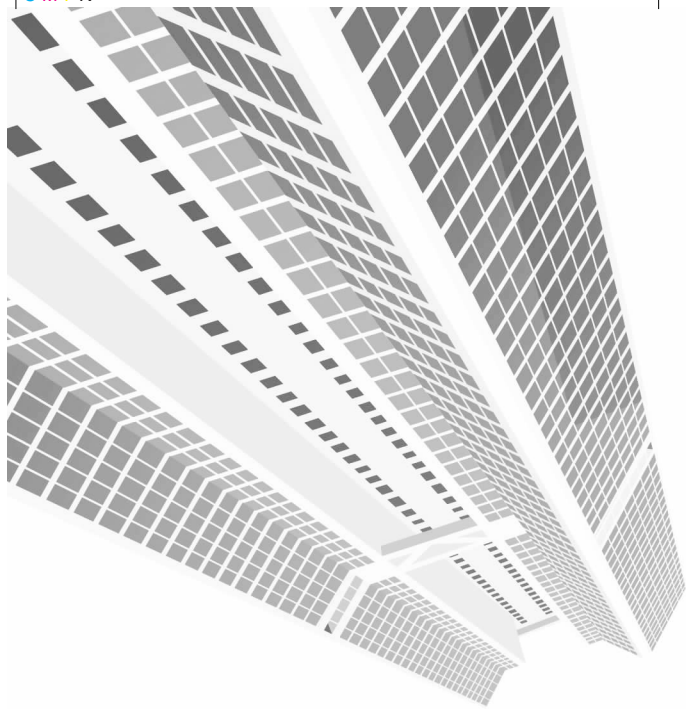
但是，我们绝不能忽视，一些工作与生活在城市的人，其人居环境却还不如农村；我们也绝不能忽视，一群正在建设城市的人，却一直不能居于其中。

也许,我们致力于这个事业,应致力于住房事业更加完善、更加和谐、更加人道。

本书凝聚了我参与房市几年来的思考,也是我与同事、朋友以及学生们对房市的共同探索的结晶。

在这市场蓬勃发展 10 年、矛盾冲突积累 5 年之际,我们不断地反思,不断地探索,因为过去的几年里,没有人能很清楚地告诉我们,中国房市到底怎么了……

2008 年 6 月于北京师范大学



## 8

## 经济适用房廉租房： 谁的福音谁的盼

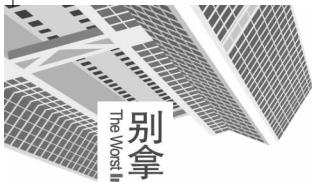
政策性住房,主要包括廉租房、经济适用房和限价房。当然,繁荣于民间但却不被政府认可的集资建房和小产权房也可以与之打个擦边球。这些房子虽说是种类繁多,可老百姓真正受益的却不多。更有甚者,由于操作行为的不规范,这些旨在为中、低收入人群建造的住房却往往出现了180㎡以上的豪宅,更为奇特的是竟然还有开宝马、戴钻戒的人住进了经济适用房。

## 政策性住房为何与我无缘

商品房不用多说,以一般劳动者的水平(这里主要指社会基层职工)要想在城市中买到合适的商品房,辛辛苦苦一辈子的血汗钱,可能只够买一个客厅。就拿北京市来说,目前五环之内的好房子,基本都卖到了每平方米1万左右,而且这个价格,也随着距中心区域的缩小而不断增大。2007年4月24日,北京市统计局、国家统计局北京调查总队对外发布消息称,当年一季度,北京市房屋销售价格指数累计为109%,涨幅同比提高1.9个百分点。从全国来看,据国家发展改革委、国家统计局最新调查显示,2007年3月,全国70个大中城市房屋销售价格同比上涨5.9%,涨幅比上月高0.6个百分点;环比上涨0.6%,涨幅与上月持平。因此,在房价基础居高不下、房价上升势头越来越强的今天,绝大部分劳动人民都对商品房敬而远之。

### ● 限价房价格非同一般,很多人与之无缘或擦肩而过

在2007年年初,北京市终于推出了人们盼望已久的限价房,但6350元的高房价却给很多想要购买此类住房的劳动者当头泼了一盆冷水。根据九部委出台的细则,限价房就是限房价、限地价的“两限”商品房。而此次推出的这种住房,除面积严格按照政府规定执行以外,售价则通过折算市场价格得出,仅比该地区同质普通商品房下浮10%到15%。这种降幅对于本身已经身价不凡的房地产来说是杯水车薪。遍观网上的言论,普遍觉得这个定价太高了,对于中低收



入的人群来说,负担太重,依旧买不起。那限价房不就失去了现实的意义了?既然它并非中低价位的住房,又何谈限价呢?所以,限价房不但不能抑制房价上涨、真正为普通劳动者提供有效的供给,反而会带给我们一种错误的价格导向。因为“最低”“限价”是 6350 了,所以只要是普通商品房,就应该高于这个价格了。因此,给了房价一个很明确的定位基础,那就是高于 6350。

### ● 经济适用房进退两难,爱它并不是很容易的事

“经济适用房”是国家为照顾中低收入居民购房而实施优惠措施,把用于建造经济适用房所用的土地以国家无偿划拨的方式给开发商使用,并以微利价格出售给广大中低收入家庭的商品房。它以中低收入家庭、住房困难户为供应对象,是具有社会保障性质的,同时又具有经济性和适用性特点的商品住宅。应该说,经济适用房的出现,很好地解决了部分中低收入家庭特别是很多无房户的住房问题,对于发展城镇住房产业,改善人民生活水平也起到了很大的推动作用。正因为这种巨大的社会保障作用,所以在该类住房刚刚诞生发展的时候,受到社会各界的广泛关注,其年度投资额也年年上涨,1995年、1997年、1999年、2000年和2001年我国经济适用房的投资额分别为:134.7亿元、185亿元、437亿元、426.47亿元和768亿元,平均涨幅在40%左右。

但从1998年房改政策出台之后,随着房地产业市场化的进一步加强,越来越多的人开始呼吁取消这一特殊的市场。因为在市场条件下,同一种商品但价格却不相同,就很容易扰乱整个市场的正常交易秩序,也给公共财政造成了巨大的住房补贴压力。经济适用房增加了政府的财政扶植力度,削弱了开发企业的利润需求,对缓解房地产业日益严峻的供求关系和价格涨幅也没有起到明显的作

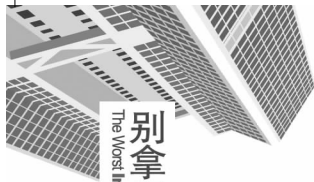
用。所以,从2000年开始,经济适用房的投资额逐渐减少,其占房地产开发投资的比重也一路下跌。从2002年到2005年,中国经济适用房的投资额分别为:589.04亿元、632.8亿元、606.6亿元、565亿元,在房地产总投资额逐年上涨的情况下,这一组数字却逐年下跌,其所占比例,更是逐年降低。

### ●我国经济适用房存在的问题

我国经济适用房的问题到底出在什么地方?这是一个很值得探讨的问题。

首先,也就是上文提到的,包括经济适用房在内的廉价房,本身就是政府作为住房政策改革的一个过渡性的产物,在住房改革初期曾发挥了积极的作用,但由于其定位模糊,使其在发展过程中总有不少的问题出现。即便是在2004年5月问世的《经济适用住房管理办法》中,虽然再次明确了“经济适用住房是具有保障性质的政策性住房,是解决中等偏下收入家庭住房的重要途径”的原则,但从那一年开始,经济适用房还是多多少少又增加了“抑制房价”的任务。总是带着双重或多重“任务”的经济适用房,流淌着市场和政策两种不同血型的血液一直走到今天,使得现在的经济适用房陷入了既不经济又不适用的尴尬境地。同样的房屋,一边是政府给定的价格,一边是商品房的市场价格,长期下去,弊大于利。

其次,也就是配合第一个问题所谈到的,国家对于谁有资格购买经济适用房和有限住房,如何在中低收入家庭中进行分配这两个问题上没有清晰的思路。虽然各地都制定了经济适用房认购的相关文件,但这些规定都非常不严密,更有一些似是而非的语言在里面,使得这种规定的权威性受损很大,而可操作性则相对增强,没有一个统一的、公正的、权威的主要标准在起作用,因此,很多城市出现



了哄抢或彻夜排队登记购房的事情,其实,这都是制度不健全所造成的后果。而且,政府虽然出台了很限制购买的政策和资格认定程序,但对于具有该类资格的购房者如何排序购买却没有相应规定。于是,每当城市里出现经济适用房限量认购的时候,排在购房现场昼夜不停的长长的队伍便成了这些城市的一大景观。

第三,从1998年我国住房体制改革之后,通过出让土地而获得的利润便成为政府财政的重要来源之一。特别是随着土地出让制度的进一步规范和招拍挂等土地出让方式的推广,土地出让价格更是一路看涨。而建设经济适用房的前提是,国家需要把土地无偿出让给开发企业,所以,如果大规模进行经济适用房的建设,政府收入肯定会大打折扣。因此,政府往往缺乏建设该类住房的动力。而对于开发企业来说,按照各地的普遍规定,要求开发企业低利润建设经济适用房。但恰恰企业都以追求利润为目的,如果限制其获取利润的大小,势必导致没有开发企业愿意建设这类住房。可见,正是由于在经济适用房的发展过程中,没有解决好资金来源及收益分配的问题,使得政府和企业对于建设经济适用房明显动力不足。

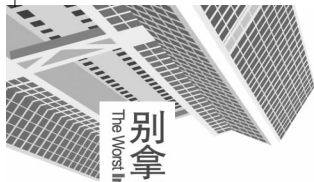
应该说,经济适用房经历了这么多年的发展,仍然有许多地方亟待改进和完善。既然明确了以上问题,应如何改善经济适用房在发展中遇到的窘境呢?

首先,建立房地产资金流内循环制度势在必行。简而言之,就是国家应当把居民购买商品住房所缴纳税款中的一部分拿出来,作为建设经济适用房的专项基金,用以支撑国家投资经济适用房建设的巨额财政支出以及补贴给开发企业的市场平均利润。换句话说,国家可以适当提高房地产交易的纳税额,并通过此项税款来扶植经济适用房的发展,达到“以商品房供养经济适用房”的目的,实现房地产业的资金内循环。

其次,应通过全面调查居民生活状况来制定新的经济适用房认购规则。在这里面,首先应该做的,就是要明确个人收入的多少。我们可以通过改善个人所得税征收方式来明确个人收入,进一步界定该类住房的认购人群。应该说,目前我国的个人所得税虽然征缴力度和比例都有所加大,但仍然不能确切反映居民的真实收入。这主要是由于收入渠道多元化,报酬支付现金化和不合法收入难于监管而造成的。而这些都会导致政府在判断谁最需要经济适用房和谁有资格购买经济适用房这两个问题上出现偏差,从而使本来数量就有限的经济适用房不能真为中低收入人群服务。其次,应改变过去以人为单位经济适用房认购标准,变成以家为单位进行审查。在收入等同的前提下,优先照顾家庭负担重的居民购买经济适用房。

最后,应大力推进政府货币化补贴中低收入家庭购买经济实用房的长效机制。应该说,经济适用房的价格,是相对于市场中商品房的售价及中低收入人群的平均可支付能力而制定的。对于低收入家庭、低保户来说,即使是经济适用房,也大大超出了家庭的支付能力。因此,政府在对待该类人群购买住房的时候,应加大货币补贴的力度。在不影响经济适用房整体售价的同时,直接通过货币方式来支持其购买住房。对于政府的这一部分财政支出,可以从其出让土地所得的收益中按比例提取。

当我们回顾经济适用房的发展历程和给出几条基本的改革建议的时候,依然不能忘记其在稳定住房市场和解决中低收入家庭住房难问题上所做出的贡献。正因为处在社会主义初级阶段,人民群众中还明显存在贫富差距,因此,我们还需要继续研究它,改进它,让它继续服务于我们的社会,从而让经济适用房在我国住房产业和社会保障体系中发挥更大的作用。



### ● 廉租房发展缓慢,我等得花儿也谢了

虽然政府高调提倡廉租房的建设与发展,但由于其制度设计不合理,投资、租赁、回收等诸多经营环节不明确,使得许多地区的廉租房建设都进展缓慢,几乎无“廉”可取,无“房”可租。并且,由于我国廉租住房制度建设总体上还处于起步阶段,因此廉租住房制度建设也存在一些突出问题:一是部分地区对廉租住房制度建设重视不够。根据建设部 2006 年底提供的材料,到 2006 年 12 月中旬,仍有 13 个省区没有将廉租住房制度建设纳入省级人民政府对市、区、县人民政府工作的目标责任制管理,70 个地级以上城市没有建立廉租住房制度;二是没有建立稳定的廉租住房资金来源渠道,部分城市财政预算安排资金不足,这也是廉租房建设缓慢的重要原因;三是廉租住房制度覆盖面小,一些符合条件的低收入家庭不能及时得到保障;四是部分城市廉租住房制度不完善,有 122 个地级以上城市没有建立严格的申请审批程序。各地政府和开发企业在投资兴建廉租房的时候,显现出明显的动力不足。因此,钱谁出、事谁管、力谁卖的问题始终困扰着整个制度。

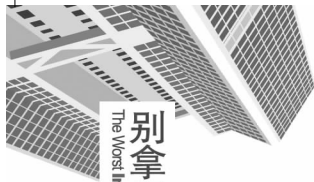
因此,当几乎所有的住房类型都不能让人们满意的时候,我们继续我们的思考:中国房市到底为谁而在?

## 经济适用房：经济了谁又适用了谁

经济性与适用性是经济适用房的重要特征，但是许多老百姓反映，经济适用房却背离了这两个重要特征，变得既不经济也不适用了。

### ● 个人：经济适用房不经济

首先，获得经济适用房的购买资格是一件投入很大的事情。申请的流程是非常地繁杂，碰到一个问题就得推倒重来。待小心翼翼地通过了申请，就得进入惨烈的拿号阶段。几乎每个经济适用房发号的现场，都要上演一场“抢号”的闹剧。为拿号现场买房，人们披星戴月、风餐露宿排长龙已经不再是什么新鲜事。有些买房者提前 2~3 个月支起帐篷全天 24 小时守候。拥挤、奔跑、翻跃栅栏等可能原本在体育竞技场所上才出现的场景在经济适用房放号现场常常出现。戏谑地说，获得经济适用房购买资格是一场家庭智力、体力、财力、人际关系的大竞赛，优胜者才能获得经济适用房的购买资格。其次，普通家庭购买到的经济适用房往往无法让他们露出开心的笑容。提前几年交的房款，费尽心机搏来的房号，却处于远郊，户型不合适、交通不方便、配套不齐全。对于普通购房者来说，房号只要没排在前几十名，就很难挑到好房型，好房型早被有门路的人事先拿走。交通不便利，工薪阶级从市区到郊区得倒好几趟公交车，有的经济适用房小区甚至没有通公交车。配套不齐全是大多数经济适用房小区的通病，一些小区周围没有医院，没有学校，连购买日常生活用品都十分不方便。



## ● 社会：经济适用房不经济

许多业内人士认为，政府为经济适用房投入了巨大的财力与精力，但结果仍然是“该买的人没有买到，不该买的却买到了好几套”，不但没有很好地实现住房保障的目的，还引发了人们对社会公平的不满以及对社会诚信的失望。

社会上关于骗购经济适用房的丑闻流传越来越广，老百姓意见很大，常常有人反映，某经济适用房品质很高，真豪华，不但户型很大，而且花园、保安门禁系统、停车位等一应俱全。甚至还有人反映一些经济适用房小区的停车场停的都是奔驰、宝马、奥迪 A6 等高档车，QQ、奥拓、夏利等低档车都难见踪影。一些收入较低却没有获得经济适用房购买资格的老百姓甚至发出质疑：“经济适用房莫非是为富人盖的吗？”而那些纯粹商品户的购买者也觉得经济适用房政策不公平，他们声称，许多和他们处于同一收入水平的，甚至还高于他们的家庭却在同一地段以如此低的价格买到了相同品质的住房，这有失公允。

在当前的政策环境下，大量经济适用房落入了高收入群体或者关系户手中，这些人又通过租售经济适用房来获利，这是毋庸置疑的事实。这些人利用廉租房的运行机制、资格认定中的漏洞以及个别官员的腐化，骗取经济适用房的购房资格。

对经济适用房的现状，政府短期内又拿不出行之有效的对策。政策考虑得不周全而形成的漏洞、体制管理监督的死角、社会诚信体系的建立，这些都是政策短期内无法解决的难题。政府花费了巨大的财力和精力，没有得到群众表扬，反而成了老百姓指责的冤大头。

所以，经济适用房既没有经济老百姓，也没有经济政府，经济适用房目前并不经济。

由于当前经济适用房并不经济，政协委员傅继德在 2007 年“两

会”期间提交了《关于停止开发建设经济适用房》的提案,建议停止建设经济适用房。这一提案立即掀起了轩然大波,赞成者有之,反对者有之,而笔者认为,当前的经济适用房尽管问题重重,没有很好地实现政府的政策意图,但一下子叫停经济适用房,未免过于草率。我们看待任何事情,都得持一分为二的观点,出了问题不能一棍子打死,世界上没有百利而无一害的事,凡事只要利大于弊,就应该支持,更何况经济适用房所面临的困境也可以得到改善的。

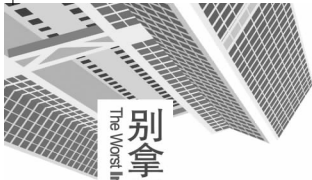
无政策不如坏政策,毕竟有一批中低收入家庭获得了实惠。

经济适用房政策自实施以来,是伴着口水成长的,当前经济适用房中存在的问题的确不少,但是我们不能抹杀有一大批低收入者因经济适用房政策而改善了居住条件的事实。作为具有保障与市场双重属性的经济适用房,经济适用房一方面稳定了住房市场,增加了大量住房供给,一定程度上抑制了房价的快速上涨;另一方面,作为一种低收入的保障政策,经济适用房给众多中低收入群体提供了房源,圆了他们的住房梦。解决的这些问题,都是实实在在的民生问题。

### ● 政策变动不如无政策

“治大国如烹小鲜”,一项政策的效力展现及其未来潜力,本来就需要一个长期的过程,对于一个大国来说,政策的稳定性和连续性是确保国家政策上传下达、畅通无阻的必要条件。

在制度经济学中,政策是一种规则,它所起到的最重要的作用在于限制着人们可能采取的机会主义行为。新制度经济学认为,经济社会是一个复杂的系统,它的效能的实现依赖于各种规则。各种规则的建立有利于限制人们的机会主义行为。机会主义是一种不确定性,比如货到不付款、签约不履约。要让有机会主义意图的人有所顾忌而不敢越雷池一步,那么规则就必须有强制力,必须有效力,必须有权威。



在文明社会,制定规则的是国家。政策出现机会主义,变化频繁,最大后果就是降低政策的效力、降低政策的权威。因为人们不知道它还会不会变动,而这种结果的背后是政策的制定者——政府的权威下降。因此,这种政策的随意性和政府权威的下降就会反过来增加企业与个人在经济生活中决策的困难,让它在规则面前无所适从,这就大大增加了交易成本,使得企业和个人的决策成本增加,而且随意性政策还会使企业或个人在决策之后因变动带来的损失增加,这都无益于个人、企业,也无益于社会。

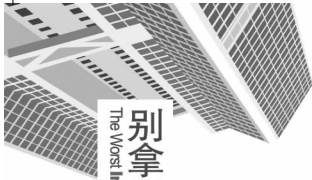
廉租房能取代经济适用房吗?许多人认为,当前经济适用房问题多,应当叫停经济适用房,全部通过廉租房解决中低收入家庭的住房问题。在笔者看来,这种做法既不现实,也不合理。首先,廉租房的建设与管理需要巨大的人力、物力、财力的投入。以北京为例,经过了几年的艰苦努力,北京市目前共有2万多户家庭住进了廉租房,而要想让廉租房政策涵盖全部中低收入家庭,那得需要多大的投入啊?那可不是只建房子那么简单,还有交通及一系列的配套设施,而且廉租房选址必须在市区地带,且不能集中,这意味着还要涉及拆迁问题,政府舍得这笔巨额投入吗?就算政府舍得投入,斥巨资兴建了一大批的廉租房,可接下来还有如何管理的难题。管理这么多廉租房,对政府来说,那可是一个浩大的工程,这涉及廉租房准入和退出制度的管理,以及房屋维护等一系列重大问题。如果老百姓普遍都选廉租房,那我国的住房体制差不多又走回房改前的老路了。其次,经济适用房在功能上与廉租房不同,廉租房的目的是保障公民的居住权利,保障的意味非常明显,廉租房是国家保障无房住穷人的基本生存权,而经济适用房的保障意味并不浓厚,福利的意思更明显,是国家对穷人一种财产的配给。从这一点出发,两者面向的对象有着完全的差别,廉租房的针对对象应当是低收入最底层,

买不起也租不起房的穷人，而经济适用房则不一样。因此，二者并不能等同，廉租房在目前条件下不能取代经济适用房。

经济适用房支持的应该是中低收入群体，但是在目前政策环境下，它总是会被浑水摸鱼，总会被利用。经济适用房售价相当低，倒号的价格相当高，十多万甚至二十万。这就反映在两种供应体制下，房产的转让会产生很高的利润。从根本说，只要这个利润存在，倒号和暗箱操作都是无法制止的。利润会产生天生的利益驱动，利润产生的源头不堵上，不管政府如何监管都是不能解决问题的。

房子天然具有投资属性，所以经济适用房和商品房之间的价格差距，容易被一些人利用，成为一些人牟利的工具。目前来说，现在经济适用房谁拿到，谁就是最大的受益者。这违背了住房保障政策的初衷，不应容许拿国家的资源、国家提供的房子来赚钱。有些人不了解经济适用房政策的初衷，总以为这是国家给穷人的一种实惠，但经济适用房是政府给中低收入群体提供的居住的实惠，而不是投资的实惠。房子是具有投资属性的商品，房市比较繁荣的时候，一年之内翻一番都是有可能的。只有去掉经济适用房的投资属性，才能保证老百姓的住房需求，而不是投资的需求。反过来，政府在设计经济适用房政策的时候，把产权蔑视了，购买的只是房子的居住权，把赢利的动机蔑视了，利益的诱惑消失了，某些人就不会趁机捞房了。因此，学术界一直希望能加快实施内循环制度，实施经济适用房的回购。

拿北京来说，当年北京市的《北京住房建设规划(2006年—2010年)》在征求意见中已经提到了要实施回购，但由于引起过很大的社会争议，在正式版本中删除了“回购经济适用房”的字句。事实上正式版本只删除了“回购”两个字，“内循环”还保留，而实际上内循环就是回购。因此，在这方面，北京市的政策还保留了很大的操作空间。当时因为还不明朗，有人认为政府会回购已经买下的房子。事实



上政府可能也没有考虑清楚,但经济适用房的内循环制度的确是应该存在的,所以最终坚持了内循环制度这种提法。将来新开发的经济适用房要么产权共有,要么产权分割,不能拥有财产权,财产权是一个可以交换的东西。把居住的功能提高上来,而把所有可以商品化、货币化的东西消灭。

在《北京住房建设规划(2006年—2010年)》的正式版本中,第21条是“健全住房保障体系”,其中“规范发展经济适用住房”一项中提到:“对今后新建和销售的经济适用住房探索建立包括‘内循环’在内的相关制度。加强建设、销售、流转全过程管理,从制度上制止违规购买、牟取不正当利益的行为,切实发挥经济适用住房的保障作用,真正解决低收入家庭的基本住房需求。”

呼吁我们的各地政府,在经济适用房的管理上,尽快推行内循环制度。晚一天,就不利于贫富差距的缩小;晚一天,就不利于城市化的发展;晚一天,就不利于社会和谐。

这几年推行经济适用房过程中,就曾出现“炒房”“倒号”和高收入家庭挤占等“钻空子”的套利行为。政府性住房的政策取向表达了一个良好的政府愿望。同时,政府要洞察经济适用房的管理漏洞。

因此,房地产政策应从供应管理型向需求管理型转变,使有限的土地资源“细水长流”,同时通过需求管理可以大大减少住房的有效需求,从而可以有效地缓解经济适用房的供求矛盾,尽快实现房价的稳定。

我们还应该看到,继宋家庄经济适用房项目后,2008年北京推出的第二个经济适用房项目——常营二期中的许多做法就值得肯定。根据市建委和市国土局昨日发布的招标公告,该经济适用房项目预计可以提供7000余套经济适用住房和1000余套廉租房,最高限价为4550元/平米。我认为,这次北京市政府在常营二期经适房的推出中做出了不少努力,值得予以肯定。