

# 城市以公租房为主的“新住房策论”

程恩富 钟卫华

内容提要:本文在阐明住房的经济性质、房价收入比、房地产利润率等理论的基础上,论述了“以市场调节为基础,国家调节为主导”的双重调节机制,试图构建城市以“公租房为主,商品房和私租房为辅”的新格局。本文还提出了一些新政策和措施建议,探索以较快的速度来全面妥善解决城市住房难题。

关键词:城市住房 公租房 商品房 房价收入比 房地产利润率

作者简介:程恩富,中国社会科学院马克思主义研究院院长,杭州师范大学马克思主义研究中心顾问,100732;

钟卫华,福建三明学院政法法律系副教授,365004。

中图分类号:F293.3 文献标识码:A 文章编号:1002-8102(2011)12-0107-07

住房问题是人类社会一个经久不衰的话题,马克思主义经典作家恩格斯早在1872—1873年就写下了著名的《论住宅问题》一书,提出了资产阶级无法根本解决住房上贫富对立和矛盾的基本观点。随着我国经济体制改革的深入,住房制度也经历了变革。近年来房价一路飙升,让许多城市劳动者望房兴叹,住房问题成为社会关注的焦点和热点之一。如何迅速解决我国的住房难题,不同专家学者提出了不同的解决方案。

党的十七届五中全会以来,胡锦涛总书记多次强调要加强“改革顶层设计”。国家对住房的调控不能仅仅着眼于就房价调控房价,而要有完整的住房政策体系和改革住房体制的“顶层设计”。我们这里提出的未来城市的住房目标模式及其调节措施,是秉承“顶层设计”这一方针和理念的。

基于住房的双重经济性质、房价收入比、平均利润及房价对CPI和GDP影响以及市场的负效应等相关理论,我们的基本政策思路是主张“以市场调节为基础,国家调节为主导”的双重调节机制,构建城市以“公租房为主,商品房和私租房为辅”的新格局,针对动态的不同群体提供不同的住房产品,从而妥善解决住房问题。

## 一、关于城市居民住房的若干理论

### (一)住房的双重经济属性

住房主要是基本生活必需品。吃穿住行用是人类赖以生存和发展的基础,不管穷人富人都离不开住房,人的一生当中至少一半以上的时间是在住房中度过的。“住有所居”自古以来就是人们的美好愿景。唐朝诗人杜甫就写出了“安得广厦千万间,大庇天下寒士俱欢颜”的千古名句。中国近代民主革命的先行者孙中山先生曾将民生问题概括为衣、食、住、行四要素。住房是位列民生问题的第三位。

联合国大会1948年的《世界人权宣言》第25条规定,“人人有权享受为维持他本人和家属的健康和福利所需要的生活水准包括食物、衣着、住房、医疗和必要的社会服务”。1996年联合国在伊斯坦布尔召开的第二届人类住区会议上通过的《人居议程》和《伊斯坦布尔人居宣言》提出两大奋斗目标之一也是“人人享有适当住房”。

住房又具有投资品的性质。投资品是指购买后不需要追加新的使用价值,也不需要附加新价值即可择机出售获利(也可能亏损)的商品(孙继伟,2009)。从投资和投资品的概念可以看出,住房具有投资品的属性。住房是一种资产,这种资产可以保留、继承和转让。当人们购买了住房之后,可以用其出租,也可择机出卖,获得收益,但住房又与纯投资品类(如股票、证券等)显然不同。我国目前住房投资性功

能的突显,是因为解决老百姓住房问题时过度依赖市场化政策所造成的。

### (二)房价收入比

房价收入比是指住房价格与居民家庭年收入之比。国际上通用的房价收入比的计算方式,是以住宅套价的中值,除以家庭年收入的中值。我国采用的是1997年世界银行的定义:平均住房价格与家庭收入平均数之比。

房价收入比指标用来衡量房价是否处于居民收入能够支撑的合理水平,它直接反映出房价水平与广大居民自住需求相匹配的程度,直接关系到民众的安居乐业。国际上普遍认为,房价收入比合理区间为3~6之间,超过6则说明居民购房的压力比较大。

尽管目前对这一量化指标还存在争议,但世界上许多国家都在使用房价收入比。因为它是一个比较好的综合指标,而且现在还找不出比它更好的指标来代替它。特别是这个计算方法的依据,是住房消费占居民收入的比重应低于30%,这也是世界所公认的合理界限。因此,用房价收入比来衡量居民对房价的合理承受能力是有科学依据的。

### (三)不同行业的利润平均化理论

根据政治经济学原理,由于不同行业的资本有机构成是不同的,相同的资本投资在不同行业所获得的利润不同,通过市场竞争,利润低的行业的资本会向利润高的行业流动,而利润高的行业由于资本的流入,造成供过于求,利润则下降。这样,通过市场机制的内在调节,在竞争性领域,不同行业的利润会趋于平均化。如果受政策性或垄断性影响,则这种利润平均化的机制会受到破坏,使资源达不到最优化的目标。因此,房地产行业的利润长期大大超过社会各行业的平均利润,是不利于国民经济按比例地又好又快发展的。

### (四)房价变动对CPI和实际GDP的影响

消费者物价指数(CPI)是反映与居民生活有关的产品及劳务价格的物价变动指标,通常作为观察通货膨胀水平的重要指标。国内生产总值是指在一定时期内,一个国家或地区的经济中所生产出的全部最终产品和劳务的价值,有名义国内生产总值和实际国内生产总值之分。相关研究(张延群,2011)表明:“房价上涨对CPI通货膨胀率上升有显著的推动作用,而房价是否上升对实际GDP的影响并不明显。”因此,各地期望利用房价不断升高来拉动GDP的做法,是需要质疑的。

### (五)市场的负效应理论

市场机制对资源配置的调节属于一种滞后性调节,必然会造成资源的浪费。如果放任自由市场调节,对于公共物品和准公共物品调节便会失效,不利于社会协调发展与和谐社会的构建。纯粹的市场调节在追求效率和公平两个方面都会出现严重问题。目前我国住房领域出现的问题,很大程度上就是因采取了自由放任的市场化政策所造成的。

### (六)双重调节机制理论

基于上述理论,住房领域需要建立“以市场调节为基础、以国家调节为主导”的“基础—主导型”双重调节机制。一方面,发挥市场对资源配置的基础性作用,提高住房资源配置的效率和公平性;另一方面,要通过国家的有效调节,防止房价脱离广大居民的实际购买力,抑制其投资性功能的不适当扩大从而影响住房市场的健康发展,把住房更多复归到生活必需品的属性上来,让广大民众和弱势群体住有所居,维护社会的稳定和谐。

## 二、构建和谐的城市居民住房目标模式

### (一)城市住房自有率不应过高

住房自有率是指在所有居民居住单元中,拥有居住房屋产权的居住者的百分比。住房自有率=(居住于自有产权的住房家庭户数/全部住房家庭户数) $\times 100\%$ 。作为过去城市居民住房体制自有化和市场化改革的结果,目前我国住房自有率已超过80%。西方国家的住房自有率相对较低,住房的公有率则相对较高。比如,德国的住房自有率只有40%,大大低于英国(67%)、美国(65%)、法国(54%)、日本

(61%)和意大利(70%)。<sup>①</sup> 住房投资是居民很大的一笔投资,考虑到战争因素和自然灾害对住房的破坏,住房自有率过高不利于对居民个人财产的保全。因为战争和自然灾害对居民个人财产的损害,政府是不负责赔偿的,而维护国家统一和反侵略战争又都需要广大人民的支持。另外,私有住房率过高,使得婚前婚后和遗产处理的矛盾极大,不利于和谐处理家庭婚姻关系。西方国家因年轻人结婚大都不拥有私有住房,基本没有我国当下家庭财产的普遍矛盾和男女两性冲突。可见,作为社会主义国家,政府对居民的住房问题应承担更多的责任,因而公有住房的比率不宜过低,这样也更有利于政府较快解决我国中低收入家庭的住房问题,共享改革开放的成果与和谐社会的构建。

### (二)房价收入比应控制在居民能承受的范围之内

根据国外市场国家的经验数据,普遍认为家庭住房消费占可支配收入的30%以内为正常;如果超过30%,说明家庭购房压力较大,支付能力不足;如果超过50%,说明家庭购房压力巨大,居民购房支付能力严重不足。正是基于这一经验数据,联合国人类住区(生境)中心设计了房价收入比,用以衡量家庭的住房购买力和承受力。国际上一般认为,房价收入比落在3~6区间为正常。根据2010年国家统计局公布的数据,2009年我国城市人均家庭可支配收入17175元,三口之家的人均家庭可支配收入51525元,城市人均消费性支出是12265元,城市家庭平均消费性支出是36795元。2009年住宅的平均售价是每平方米4459元,以一套中等面积90平方米的住房来计算,房价总值在401310元,首付三成,需120393元,按揭280917元,以20年计,需要支付的利息是147215.82元,这套房价的总额为548525.82元,年均还本付息27426.219元。据此测算,我国城市2009年的房价收入比为10.65,住房消费占可支配收入比重为53.23%,部分城市还大大超出这一水平。这远远高于国际认可的合理水平,也远远超出了居民的承受能力。<sup>②</sup> 过高的房价使得居民缩减其他方面的开支,导致其他方面的内需不足,影响到国民经济健康发展。

参考国际标准,并结合我国的实际情况,我们认为,国内城市的房价收入比控制在7以内比较合适。以2010年国家统计局公布的数据,如果房价收入比控制在6,那么2009年住宅的平均售价应是2512.11元。这样,以一套中等面积90平方米的住房来计算,房价总值为226090元,首付三成,需要67827元,其余按20年贷款158263元,需要支付的利息是82938元,这套房价的总额为309028元,年均还本付息15451.4元,占家庭平均可支配收入30%,首付通过5年左右时间积累完成,不会过分影响家庭日常生活需要的开支。可见,考虑到目前城市家庭的结构,并综合考虑工资增长机制,就全国而言,我国的房价收入比控制在7左右是比较合适的。这样既有利于解决老百姓的住房问题,不会产生因房价过高而导出的“挤出效应”,也有利于国民经济的持续健康发展。

### (三)行业利润不能过度超过平均利润的水平

房地产行业的利润不应过度高于平均利润,这样才有利于国民经济的健康发展。近几年我国房地产行业的利润到底有多高?虽然没有一个精确的统计,但综合第二次全国经济普查主要数据公报公布的数据,2006年财政部会计信息质量检查所反映的情况,以及胡润富豪排行榜等,大体可以判断房地产企业是一个获利过度的行业。

2009年国家统计局公布的第二次全国经济普查数据显示,房地产业企业增长数是工业行业企业增长数的2.12倍,利润增长是工业企业的1.83倍(见下表)。2006年11月财政部公布的一份会计信息质量检查公报,公布了对39个房地产开发企业的检查情况,这些企业会计报表反映的平均销售利润率为12.22%,而实际平均利润率高达26.79%,有的企业的实际利润率达到57%。<sup>③</sup> 如果以自有资金来计算利润的话,比例还要更高。胡润中国富豪排行榜榜单中,2009年前10位中有6位是以房地产业为主业的,前100位中有49位涉及房地产业;2010年前10位中以房地产为主业的虽然只有2位,但涉及房地产业的仍有4家,前100位中以房地产为主业和涉及房地产业的仍有41家。2011年,房地产行业在严

① 数据参见王志平(2008)和范方志(2011)。

② 数据来源:《中国统计年鉴2010》。

③ 参见相关报道“三十九户隐瞒利润 房地产企业最高利润率达57%”。资料来源:<http://news.qq.com/a/20061110/001972.htm>。

厉调控背景下,前 10 位中以房地产为主业的又上升到 4 家,前 50 名中涉及房地产业的有 29 家。

表 2008 年工业企业与房地产开发企业数量增长和利润增长对比表 单位:万家, %

	企业个数(2008 年)	相对 2004 年企业数量增长率	相对 2004 年利润增长率
工业企业	190.3	31.2	159.1
房地产业	21.439	66.1	290.4

数据来源:第二次全国经济普查主要数据公报([http://www.stats.gov.cn/tjfx/fxbg/t20091225\\_402610156.htm](http://www.stats.gov.cn/tjfx/fxbg/t20091225_402610156.htm))。

中国社科院发布的 2010 年《国家竞争力蓝皮书——中国国家竞争力报告》也表明,中国近 20 年的经济增长并非靠产业结构升级换代来获得,而是依靠消耗资源和扩大投资,尤其是房地产业膨胀发展。正是房地产企业的高利润,近年来吸引不少非房地产的实体企业纷纷加入这一行业。随着更多有实力的企业进入,由于土地市场的垄断,地王便纷纷出现,这样又进一步推高房价,使住房问题严重化。另外,由于许多不是房地产的企业纷纷涉足房地产业,导致企业资金分散,经营注意力分散,企业创新力不够,因而严重影响了实体经济的健康发展。

可见,政府必须加强对房地产经济的调控,加大保障性住房的建设力度,把房地产企业的利润控制在合理的范围之内,才能有利于国民经济的健康发展,有利于广大老百姓安居乐业和社会主义和谐社会的构建。

#### (四) 未来城市住房以公租房为主,商品房、私租房为辅

前几年,城市住房模式是以市场为主导或市场化来解决居民住房问题,保障性住房被忽视。即便所占比例不高的保障性住房,又以一次性出售的经济适用房和限价商品房为主,加上购买经济适用房、限价商品房的制度漏洞,这些保障性住房并未完全落到需要得到保障的低收入和最低收入家庭中,有一部分被中高收入的群体所购买,使得保障性住房并未真正发挥保障作用。为了纠正这种有缺陷的住房制度,未来和谐的城市居民住房目标模式应以“公租房为主,商品房和私租房为辅”。中等收入家庭和低收入家庭(含农民工)通过不同类型和标准的公租房来解决,高收入家庭住房可以通过市场化购房来解决,有特殊情况的家庭可以通过私租房来解决。其中,商品房一般应建在离市中心较远处,而公租房应该建在离市中心和工作中心较近处,以大幅度减少公共交通量和上下班时间。

### 三、国家应相应采取的调节措施

国家对住房的调控不能仅限于房价,而要有健全的住房领域的法律法规体系,有完善的保障性住房的管理机构,对保障性住房政策要有长期周密的考虑和安排。

#### (一) 迅速搞好公租房建设,让所有城市劳动者居有其屋

制定《住房保障法》,并以相关法律法规约束各级政府在公租房建设及运行中的相关义务和权利,尤其是依法建立完善的居民收入考核机制、公租房的承租条件和退出机制。要根据不同城市的经济社会发展状况,对收入群体和工龄进行划分,不同的收入层次和工龄对应可承租不同档次的公租房。收入达到高一层次时,应退出低档租金的公租房,进入租金高一档次的公租房。要考虑公租房建设运行成本,调动有能力的家庭自行解决住房的积极性。对不生育者要实行超过生育者的优惠住房政策,以利于较快提高人均住房水平。

公租房的建设要根据各个城市的经济实力和居民的收入状况,划分为若干个档次,分别在建筑面积、建设成本和舒适度上有所不同。例如,分别为 40、70、100、130、160 平方米等建筑面积。不同套型和档次的建筑成本不同,租金也不同。建筑档次越高,租金越向市场化租金靠拢。此外,小套型的公租房(如 50 平方米)在设计上应该考虑到将来可以相互打通,由两套小套型的住房变成一套大套型的住房,以便适应将来经济社会发展对居住条件改善的需要。

#### (二) 加强对商品性住房市场的调控

高收入以上的城市家庭,其可支配收入高于平均水平,其住房问题自我解决的能力强,因而这部分家庭的住房问题通过市场来完成。高收入家庭的生活成本支付能力强,因此,商品性住房应该建在远郊。

高收入家庭的住房虽然主要靠市场调节,但必须有国家的调控。第一,我国是人多地少的国家,按2010年中国统计年鉴的数据,耕地面积只有18.26亿亩,逼近18亿亩耕地红线,人均耕地面积失守1.4亩,只有1.37亩,但目前耕地数量仍逐年减少,保护耕地面积的任务非常艰巨。因此,新开工建设的商品住房单套面积必须严格按照目前国家的规定,90平方米以内要占到70%,以后视各地情况变化应另行修订。第二,这几年某些地方的房价高飞猛进与各类炒房团不无关系。因此,各地政府早就应该出台对本地和外地居民购房的限制性政策,已经出台的政策今后应视情况继续完善。第三,商品房和保障性住房的价格是紧密相关的。一方面,商品房的价格越高,买不起房的人就越多,需要保障性住房的人就越多,反之则相反;另一方面,政府提供的保障性住房越多,就越能抑制商品房的价格上涨。对此,各级政府可以视不同时期和不同城市来加以调节。第四,要防止货币升值及过剩的国内资本,尤其是国际资本冲击房地产市场。日本房地产泡沫破裂的原因很多,但与大量国际资本进入日本的房地产业,刺激了房价上涨不无关系。目前,西方国家逼迫我国人民币升值,与当年美国、联邦德国、法国、英国与日本签订的“广场协议”有相似的情况。因此,应密切加以监控和限制。

### (三) 制定《住房租赁法》,促进住房租赁市场的健康发展

私人租赁市场是解决我国住房问题的重要组成部分。但是,长期以来,我国住房市场“重买轻租”,租赁市场发展滞后,缺乏监管,租赁市场不规范。房屋出租者随意终止承租合同或提价,中介不规范操作等不利于租赁市场健康发展的现象普遍存在。这导致许多人提前进入购房行列,从而推高商品房价格。为了规范住房租赁市场,使住房租赁市场健康发展,政府应该制定《住房租赁法》,法律要对租赁合同的签订、期限、解除、出租人和承租人权利义务等进行全面规定,核心侧重于强调对承租人权利的保护。

### (四) 对现有空置房和闲置房进行调控

国家应尽快开展一次全国性住房普查,摸清我国住房的家底,并参照其他国家的有关经验,对空置房和闲置房分别采取不同政策措施,促使其出租或出售。

空置房是指开发商已经建好并在两年内未租售的住房。截至2008年12月末,全国商品房空置面积1.64亿平方米,同比增长21.8%,增幅比1~11月提高6.5个百分点。其中,空置商品住宅9069万平方米,同比增长32.3%,增幅提高9.4个百分点。<sup>①</sup>对于空置房,政府应该制定相应的政策,促使其在一到两年内卖出去或者租出去,同时设法确保开发商约有10%~15%的净利润。对于没有出租和出售的空置房,政府应依据新的政策和法律法规,征收高于当地租金的空置费。这是因为,对空置房主要是促使其出售,让捂盘无利可图,要把捂盘所获得的利润以费用的形式征收。费比较灵活,税比较固定。因为不同时期的捂盘获得的利润差别较大,所以可征收空置费。征收标准,按高于捂盘期间这套房子出租时能够获得租金来征收,因为房价越高,租金一般也越高。

闲置房是指已出售但超过一定期限没有人入住的住房。世界各国对闲置房都进行严格调控管理,以避免资源浪费。荷兰法律允许人们入住闲置一年以上的住房。瑞典政府为了遏制闲置房数量上升趋势,除了加强租赁服务外,甚至将无人居住的住房推倒。在德国,业主必须使空房得到重新利用,在房屋闲置率超过10%的市镇,当地政府还会推倒那些无法出租的住房。法国的一些城市中,房屋闲置的第一年,业主必须缴纳的罚金为房款的10%,第二年为12.5%,第三年为15%,以此类推。丹麦政府则在50多年前就开始对那些闲置6周以上房屋的所有者进行罚款。在美国亚特兰大,在边远地区租房者不仅不用付房租,还能因为租住在偏远地区而得到补偿。在该城市一些地区,甚至还有业主出钱让人租住其房屋以逃避因房屋闲置而面临的处罚(美国的克利夫兰和巴尔的摩等城市也会将空置房推倒)。<sup>②</sup>参照有关国际经验,我国对闲置房也应该进行严格的调控。这是因为,闲置房浪费了有限的土地资源,造成对资源占有的不公平,进一步拉大了贫富差距,对构建和谐社会的负面影响。为了节约资源,盘活存量住房,对于闲置房,我国政府应该通过征收闲置税或其他相关手段来加以调节,促使其出租或出售。闲置税应该按闲置年限采用累进税率征收,闲置时间越长,税率越高。

<sup>①</sup> 参见王麦玲:《2008年度经济述评:中国需要一个健康发展的房地产市场》,国家统计局网站([http://www.stats.gov.cn/tjfx/ztfx/2005sbnjjsp/t20090217\\_402538023.htm](http://www.stats.gov.cn/tjfx/ztfx/2005sbnjjsp/t20090217_402538023.htm))

<sup>②</sup> 参见夏明:《欧洲向闲置房开战 荷兰空置房产可以无偿入住》,《中国贸易报》2008年7月24日。

外国更多是针对闲置房的政策,而较少有空置房的严重问题。国内理论界对空置房和闲置房这两个概念常混用。依据有关统计资料,我国现存的各类空置房和空闲房已有数千万套,与近几年的城市住房总需求大体相同,因而一旦实行这一新政,可以很快在住房总量上达到供求平衡,各地政府只需要拾遗补缺地建造一些公租房即可,从而解决政府大量建造公租房的资金问题和抑制房价上升的难题。

(五)对与上下辈同住或住在其附近的公租房申请者和商品房购买者,分别制订优惠政策

据国家人口计生委 2003 年预测,按总和生育率 1.7 计算,2010 年中国 65 岁以上老年人口将占总人口的 8.29%(按第六次全国人口普查公布的数据,2010 年我国 65 岁的老人已占人口总数的 8.87%,绝对数量为 1.19 亿人),2020 年将占 11.98%,2030 年将占 16.68%,2040 年将占 22.56%,2050 年将占 24.41%。从绝对数量来看,2010 年中国 65 岁以上老年人口已达到 1.19 亿,2020 年将增加到 1.72 亿,2030 年将增加到 2.42 亿,2040 年将增加到 3.24 亿人,2050 年将增加到 3.46 亿人。<sup>①</sup> 因此,除了社会养老的模式以外,如何从住房政策上促进“以家为根”的家庭养老模式,将成为我国政府一件大事。

为了形成父母与子女能经常当面交流和相互照顾的和谐家庭格局,在新形势下弘扬我国尊老爱幼的传统美德,应分别制定与上辈或下辈(可规定年龄界限)同住或者住在其附近(可规定距离界限)的公租房申请者和商品房购买者的优惠政策。新加坡在这方面的经验值得借鉴。比如,“新加坡政府就通过提供优先选择权的方式,鼓励多代同堂。建屋局有 15% 的新建组屋是用来鼓励多代同堂而建的。同时还特意设计建造了三间一套和一间一套的相连组屋,既方便照顾老人,又能保证子女有自己的私生活。政策上,有倾斜的‘购屋津贴计划’和‘已婚子女优先计划’。‘购屋津贴计划’规定,第一次申购组屋者,若在公开市场购买一间靠近父母或者自己子女的组屋,可获得四万新元的购屋津贴。‘已婚子女优先计划’则规定,如果已婚子女在‘抽签购屋计划’和‘预购组屋计划’下申请组屋以便与父母同住或住附近,将比其他申请者多一倍的机会抽中。”<sup>②</sup>

(六)加强对商品房开发程序及合同的管理和完善

商品性住房的国有土地使用权以招标、拍卖、挂牌方式出让。国家对其调控主要是防止囤地、捂盘惜售、哄抬房价等扰乱房地产市场的行为。对于其通过招拍挂方式获得的国有土地使用权,必须严格按照《闲置土地处置办法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《国有土地使用权出让合同》、《国有土地使用权出让合同补充协议》的相关规定,按照合同约定日期动工建设并在约定的时间完成工程建设。对于未及时开工建设,或已开发建设面积占建设总面积比例不足 1/3,或已投资额占总投资额不足 25%,且未经批准中止开发建设连续满一年的,应按上限征收土地闲置费。同时,应该按合同约定的时间完成工程建设,未及时完成工程建设的应按土地增殖的价格缴纳延期完工溢价款。开发完成的住房必须在规定的时间内完成销售,未在规定时间内完成销售的,延期归还银行贷款的上浮银行利率 10%。今后,随着住房供需矛盾的缓和,商品房开发商的自有资金比例等这类制度需要从严掌握和改进。

(七)取消商品房预售制度

根据《城市商品房预售管理办法》定义,商品房预售是指房地产开发企业将正在建设中的房屋预先出售给承购人,由承购人支付定金或房价款的行为。我国商品房预售制度是一个历史的产物,适应了一个特定历史时期住房市场发展的需要,曾为我国住房市场发展和繁荣做出过一定贡献,但也留下了许多弊端,越来越成为住房市场健康发展的障碍,现已没有存在的必要。

一是商品房预售制度已失去了存在的经济条件。商品房预售制度最初是为了解决我国住房制度改革初期房地产开发企业资金不足、商品房供应不足的问题而设立的。随着经济条件的变化,目前房地产企业资金和住房的供应问题都已不存在。就开发资金而言,房地产企业经过 10 多年井喷式的发展,已积累了不少的资金。况且,还有大量的内资闲置,外汇储备也很充足。取消预售制度,打击的是那些空手套白狼的皮包公司或资金不足的公司,不会对有实力的房地产企业产生影响。另外,目前我国有大量的商品房空置和闲置,不存在当初供不应求的问题。取消预售制度,影响的是住房投机者,对自住用户不会产生实质性的影响。

<sup>①</sup> 数据来源:吕华菊、赵淑兰(2008)以及第六次全国人口普查数据。

<sup>②</sup> 参见梁晓、张幸仔(2009)。

二是取消预售制度,有助于减少住房交易产生的纠纷。由于预售制度卖的是期房,开发商与购房人的信息不对称,难免有先天的制度缺陷,由此产生一系列纠纷。譬如,可能导致建房质量、面积缩水、结构改变、社区不配套、一房多售、预售款挪作他用、延期交房、甚至烂尾楼现象的出现等问题,不一而足。取消预售,购房人购买的是实在的有居住功能的商品,其各种问题都容易搞清和谈判,从而减少不必要的社会纠纷和闹事。

三是取消预售制度,有助于控制房价。预售制度让开发商从购房人手中收取了大量预购房资金,使开发商不需要支付任何成本就获得了大量的流动资金。这样,开发商就可能延期住房上市,待价而沽,从而推高房价。取消预售制度以后,开发商的资金只有自有资金和银行贷款两部分组成,银行贷款是有偿使用的,需要支付利息。为了减少资金使用成本,加速流动资金回收,减少资金使用成本,开发商就会加快开发进度,加速商品房的上市来回流资金,从而有利于控制商品房价格。

四是取消预售制度,可以避免隐性风险。过去房地产开发商自有资金所占的比例较少,开发资金主要是预售款和银行信贷。但房地产业是一个周期长、资金密集和有较高风险的行业,受政策或其他因素的影响很大。要是停止开发,就会出现“烂尾楼”这样的现象,而此时房地产开发商已通过预售制度,把风险转嫁到了购房人和银行的身上。取消预售制度,开发商就必须增加自有资金,那些资质差或靠空手套白狼的企业自然淘汰出局,同时还能有效防止企业把资金中途转移到其他项目开发上,有效防止中途卷款而逃和烂尾楼的出现,避免隐性风险的显性化。

目前,预售制度所存在的有些弊端,政府管理部门已经意识到了,并试图通过第三方账户集中管理预售资金来解决部分问题。对预售款进行集中管理有积极的一面,一定程度上约束了开发商使用预售款的条件和范围。不过,这项新措施难以全面解决问题,并且增加了管理成本和监督成本。

#### (八)深化土地、财政、金融、公租房和所有制等制度的配套改革

依据 2009 年中央经济工作会议的精神,房地产业已经不再作为“国民经济的支柱产业”。因而,总体应改变和减少从政策层面“照顾”房地产行业市场化和过度扩张的措施。

住房与土地是紧密联系在一起的。住房是土地的附着物,不改变目前地方政府的土地财政现状,便难以解决住房问题,公租房的建设也不可能取得突破性的进展。土地制度改革重点应该是改变目前一元化的土地市场,在保证耕地面积不减少的前提下,使国有土地和集体土地平等进入土地市场。重点保障公租房土地供应,并从商品性住房和商业用房地土地出让收入中,确定用于公租房建设的比例。

多渠道筹集公租房建设资金和后续维修资金。公租房建设资金主要来源应该是国家财政划拨、租金收入、商品房土地出让金和商业土地出让金等。根据公租房的“重庆模式”及其经验,公租房建设用地由政府划拨,免征行政事业性收费和相关税费,由重庆地产集团等国企承建,不让私人开发商开发,其建设资金和后续维修资金等都能有效保证。

此外,共产党执政的中国特色社会主义模式不应模仿资产阶级执政模式,即不宜把竞争性的高盈利领域完全让给非公企业,不应让公有经济专干一些盈利性很差的领域和为非公经济服务而成为其补充。因此,国有经济和集体经济应在利润率较高和保障性较强的住房领域保持主导地位,真正藏富于广大人民和代表人民的国家,而非极少数私人。

总而言之,城市住房问题是涉及到广大老百姓的一个非常重要的民生问题。国家必须树立起以人为本和民生导向的住房发展思路,并制定科学有效的住房目标模式及其国家调控政策,这样才能在短期与长期相结合的基础上,真正解决城市住房领域存在的问题,让所有的城市劳动者住有所居并不断改善。

#### 参考文献:

1. 范方志:《我国高房价的政治经济学分析》,《中央财经大学学报》2011年第3期。
2. 梁晓、张幸仔:《新加坡住房保障体系》,《中国税务》2009年第1期。
3. 吕华菊、赵淑兰:《人口老龄化与养老模式探析》,《科技信息(学术研究)》2008年第8期。
4. 孙继伟:《论投资品对经济危机的诱发与加剧作用》,《审计与经济研究》2009年第3期。
5. 王志平:《美国居民住房自有率探析》,《上海市经济管理干部学院学报》2008年第3期。
6. 张延群:《房价变动对实际 GDP 影响小》,《中国社会科学报》2011年3月24日。

责任编辑:康 邑

homogenization and specialization effects of international cultural products trade, especially, the role developing countries play in world multilateral trade system. The authors find that developed countries build a trade network full of reciprocity and homogenization. In this trade network, developing countries play a secondary role. If developing countries want to reshape the structure of trade and build a balance between trade growth and cultural expressions diversity, they must enhance cultural influence in the world.

**Keywords:** International Cultural Products Trade, Developing Country, Homogenization Effects, Specialization Effects

## **Influence of Market Openness upon Trade Competitiveness in Services —Analysis on China's Service Market Openness**

WANG DianKai (Capital University of Trade and Business, 100070)

By comparing market openness and trade competitiveness cross different service sectors and different countries, the authors find that there is no definitely positive influence of market openness upon trade competitiveness in services. There are two reasons about this phenomenon. Firstly, strict domestic regulation limits the improvement of trade competitiveness. Secondly, statistical methods are easy to underestimate the level of trade in services. Therefore the key to promote the development of trade in services is deregulation rather than purely opening up. Additionally, new statistical methods should be adopted.

**Keywords:** Market Openness, Trade Competitiveness, Trade in Services

## **“New Housing Policy Proposal” with Primary Focus on Public Rental Apartments**

CHENG Enfu (Chinese Academy of Social Sciences, 100732)

ZHONG Weihua (Fujian Sanming College, 365004)

This paper explicates the theoretical foundation for understanding such issues as the economic nature of residence housing, house price-to-earnings ratio and the profit rate of real estate industry. The authors present a dual adjustment system of house price, in which the market serves as the fundamental adjustment mechanism under the guidance of the state adjustment. Thus, a new housing structure will be established with public rental apartments as the major source of housing, while commercial houses and private rental serve a complementary role. Finally, a series of new policies and measures are proposed for the efficient handling of various kinds of housing problems in urban China.

**Keywords:** Urban Housing, Public Rental Apartments, Commercial Housing, Housing Price-to-income Ratio, Profit Rate of Real Estate

## **The Origin, Calculation and Application of Housing Price to Income Ratio: An Analysis Based on Literature**

ZHANG Qingyong (Renmin University of China, 100872)

Housing Price to Income Ratio (PIR) is a key indicator for assessing housing affordability and the performance of the entire housing market. This paper investigates the academic origin of PIR, and based on a literature review on the writings of PIR's inventor, and discusses the advantage and shortcomings of the affordability indicator. It also analyzes the indicator's calculating method and its data sources. Finally, the author puts forward a method for calculating PIR in China, with available data and acceptable accuracy.

**Keywords:** Housing Price to Income Ratio, Housing Affordability, Housing Market