

Regulation Irregularities in Deviation between Price and Value (Continued)

价格与价值背离中的制度失范（续）

——国内专家学者谈房地产市场

主持人：叶治安 / Ye Zhi'an / (本刊记者)

嘉宾：金岩石（国金证券首席经济学家）、顾云昌（中国房地产及住宅研究会副会长）、王受之（美籍华人、著名设计理论与设计史专家）、易鸣（独立经济评论人）、李稻葵（清华大学经济管理学院Freeman经济学讲席教授）、谢国忠（摩根士丹利亚太区首席经济学家、《财经》特约经济学家）、朱书民（万源集团总裁）、曹春杰（佳腾房地产公司总经理）

导读：一国房地产市场发育能否合乎规范，价格与价值是否适配，不仅取决于市场本身，更离不开起调控与制约作用的相应经济制度。中国大陆当下房地产价格与价值的严重背离，其主要原因是地方政府土地财政的长期助推。对此，一批国内专家学者给出了颇具见地的答案。

Key Words

关键词：房产；价格；价值；背离

在第十二届上海一、二手房交易展示会上，有权威机构进行现场消费者问卷调查，结果显示，受访者中有36.29%为改善居住而购房，22.58%为结婚购房，动迁购房和外来购房均为7.26%。也就是说，比较刚性的自住需求比重为74.19%，投资购房的比重只有25.81%，这与今年“春之声”一手房展会上过半消费者持有投资概念大相径庭。

为了遏制房价飙升，前段时间政府出手了一系列组合拳，城市疯涨的房价似乎有所“收敛”，但严格地说这房价大都是“被下降”，因为，到目前为止，没有任何迹象表明大陆的房地产市场有什么实质性的变化，因为人们都懂得一个浅显的道理：一万元一平方的房价，降价一百元是没多大意义的，如果每平方下跌五千元，或是三千元，那才是根本性的改变。

本刊上期登载了沪上几位资深记者对房地产市场的一些分析，本期发表一些业内人士的看法和见解，以供借鉴和参考之用。



●房价仍将续涨 买家当须量力

主持人：现在，大陆房价太高成了朝野上下的共识，但进入二季度来行业现状却是“逆流而上”，最明显的事例就是在落幕不久的上海房展交易会上，达成购房意向1500套以上，创下了历届房展会最高记录。

更令人惊诧的是，这次房展会上问卷调查的数据显示，有88.07%的受访者认为2010年房价仍会继续走高，升幅在5%—10%，仅有11.93%的受访者认为房价会下跌。由于受预期房价上涨影响，有86.55%的受访者表示有两年内购房计划，半年至一年内计划购房的为48.74%，两年之内计划购房的占26.89%，而计划在3个月内就购房的也占有10.92%，仅有13.45%受访者仍持观望态度。如此看来，在这样刚性需求的态势下，遏制高房价几乎就是一厢情愿了。

(日前，由北京大学房地产研究中心、侨鑫集团联合主办的《中国高端物业气象报告》发布会上，众多经济学家、地产专家认为，中国的楼市泡沫根本不存在。恰恰相反的是，楼市的上升时期才刚刚拉开序幕。)

金岩石：与日本相对比，中国楼市不仅远远没有达到下跌的前夕，而正是处于上涨的前夕。日本在1960~1980年期间房价出现了高速增长，中国目前处于日本1960~1980前的阶段，日本的高铁是1960~1980年形成的，1984年日本提出建设国际金融中心。如果将日本经济作为长周期可以看得到的，从1950~1970年，土地价格推高房价，上涨了接近400倍，1970~1980土地价格上涨不到10%，房价调整前的最后六年，土地价格平均上涨只有7.6%，目前处于地价上涨的阶段，因此中国正处于日本1960年末和1980年初这一期间的前夜。

中国的经济增长在过去二、三十年，最终的驱动力来源于货币，从1992年真正有中央银行开始，广义货币的印刷数量保持每年不低于23%的平均水平，经济增长是在9%左右，23%-9%=14%，按照5年加权计算就会得出5年翻一番。货币出来了总要有去处，最简单的就是让它收回去，以货币为杠杆，经营杠杆率撬动了巨大的虚拟财富，实体和虚拟财富构成了新的杠杆原理，货币金融事实上是

通过现代阿基米德杠杆撬动了巨大的虚拟财富，包含的就是高端物业，也就是说豪宅市场。

此外，随着户籍制度淡化，财富增长，交通增长，使得人口流动成为一种趋势，上海、北京、广州等一线城市的价格还将上涨。金岩石预计，中国的豪宅价格都会大幅度增长，其中上海要超越30万元/平方米，北京超越20万元/平方米，广州、深圳要超越10万元/平方米。

王受之：解决低收入住房问题的应该是政府，而不是开发商。低收入家庭应找政府要住房，比如新加坡和香港都有廉价屋村，这是政府的工作之一。如果现在将房价拉下去，卖便宜的房屋，将产生什么影响？印度尼西亚房屋价格50年没有改变过，汕头和普宁一些地区的房屋也才是1200元/平方米。而作为广州、上海、北京这样的中心大城市，就要有跟城市品格相符合的楼盘，好城市要有好的住宅。城市应该是分层和分区的，如购买商品既有奢侈品、也有普通的。购买猪肉也要分好与坏。

至于一些大学刚毕业的年轻人就想买房，我不赞同。

顾云昌：楼市应该形成适度消费、梯度消费的观念，尤其是年轻人应该树立“量力而行，逐步实现”的购房观念，一步到位的心态需要调整。

调查数据显示，超过40%的市民首选90平方米以上的大户型，其中选择150平方米以上的超大户型也占了一定的比例，而选择50平方米以下小户型的不足15%。接受调查的网民大多是年轻人，不难看出，年轻人购房喜欢一步到位。实际上住房消费不一定非得一步到位，这种需求理念很容易使资金能力有限的人成为房奴。

两年前去英国和德国做过调研，那里的大学生在毕业后的10年内一般都不会买房，而是通过租赁等方式解决住房问题。喜欢购房置业是中国人的传统，部分年轻人一毕业就通过贷款按揭买房，而且贪大。如果有购房能力，买房是好事情。如果实力不济，就要量力而行。年轻人起步阶段可以租房，也可以根据自己的实力选择二手房、小户型，等经济条件转好后再换大房子。

●货币升值与通胀预期助房价上涨

主持人：对于房价狂飙突进，社会各界见仁见智，各执一词。无论是从理论上还是从现实中去审视，几乎所有关于高房价成因的见解都是不无道理的，比如投机性购房、城市化进程而产生的刚性需求、土地资源的稀缺性等，逐一罗列细细剖析，洋洋万言也难以叙尽。但在众多的真知灼见中，有一点似乎被“边缘化”了，那就是人民币的升值，也是促使房价高涨的主要原因之一。

易鸣：2009年中国房地产销售额达4.4万亿元，比2008年增长80%，其中人民币升值也是不可忽视的。由于国内外

经济形势的变化，我国经济再次进入人民币升值周期内。毫无疑问，人民币的升值对房地产来说是利好，据统计数据显示，3月份尤其是3月中下旬商品房成交出现大幅反弹，量价齐升态势超出市场预期。其中，长三角和珠三角地区反弹势头强劲，杭州、无锡、北京、深圳、上海成交明显回升。

人民币升值和通胀预期的存在是导致投机投资性购房热度依然不减的重要原因。由于人民币逐步升值将吸引更多的资金进入房地产市场，因此房地产市场将面临新的机遇。房地产行业在人民币升值的同时，将享受到地产估价增加和货币供应量增加而刺激投资房地产增加的双重好处。

但是从国外货币升值的经验来看，人民币升值对于房地产的影响必须考虑综合因素，一旦宏观经济环境发生变化，房地产也很难一枝独秀。据日本、韩国经验，汇率的变动大体上和房地产价格成正相关关系。在升值初期，经济形势良好，需求增加，特别是外资投资需求增加，导致房价上涨；升值过程中，房价不断上涨，泡沫形成，但支持房价的宏观经济却受到越来越大的负面影响；最后，币值升至最高时，房价到了最高点，但出口受到重大影响、外资撤退，宏观经济开始走向衰退，这就到了房价下降的时候了。

中信证券研究表明，人民币升值的利空与利好影响迭加，形成了升值对房地产的最终影响。因此，人民币升值的最终影响取决于升值后宏观经济的走向，如果经济仍然能保持较高的增长，则升值对房地产是利好；如果经济出现严重衰退，则房地产亦将受损。

（中国社会科学院金融研究所研究员易宪容则坚持认为，把房子当作投资品是导致高房价的主要原因。他说如果只把房子当消费品，那么买一两套就够居住了，买多了也浪费；而如果把房子当作投资品，它的需求是无限大的。人们不会在乎它的价格高低，甚至像买股票一样，价格越高买的人越多，从而助推了房价的快速上涨。所以，把房地产市场作为投资市场还是消费市场是房价是否上涨的分水岭，当投资者主导房地产市场时，房价一定上涨。）

●政策不是灵丹 药到恐难病除

主持人：有很多国民，包括业内人士认为已有政策没有得到严格落实是房价持续上涨的关键原因，但事实并非如此简单，因为我国社会历来有“上有政策、下有对策”之说，而这些年来的房地产市场更是印证了“存在即合理”这一事实，致使那些房地产商，以及与他们沆瀣一气的一些地方政府官员有恃无恐、肆无忌惮，所以就出现了

“宏观调控一次，房价上扬一截”这么一个怪圈。这让大多数国民感到很无奈，也很悲哀。最近有消息说，中央政府将在京沪深渝等重点城市首先开征的物业税（也有说是房地产特别消费税），不管是什么内容和名称的税，即加征不动产保有环节税都是意在遏制持续飙升的房价。尽管最近房价似乎有所变化，但鉴于以往的教训，国人仍持怀疑态度。

朱书民：如果这个税收得以实施，将是世界上有史以来最严厉的调控。

目前公认的国家调控房地产市场最得力的国家是德国，德国房价10年未涨。重重的税收限制大大压缩了炒房者进行“低买高卖”的利润空间。在德国其自有自用的住宅不需要交纳不动产税，只交纳宅基地的土地税。用于出售的房地产首先要缴纳评估价值1%-1.5%的不动产税，房屋买卖还要交3.5%的交易税。如果通过买卖获得盈利，还要交15%的差价盈利税。自有房屋的出租除缴纳不动产税外，租金收入还要交纳个人所得税，税率在20%-45%不等，2009年后统一为25%的资本利得税。所以，如果以调控市场为目的，目前现有的政策若得到合理实施就完全可以控制市场，房产保有环节税收的增加未必是疯狂楼市的“杀手锏”，倒是可能会在土地出让金之上使持有人普遍增大持有成本。当前的关键问题是，已有的房地产政策并没有得到严格落实。

曹春杰：4月14日召开的国务院常务会议刚刚决定，二套房首付不得低于五成，利率不得低于基准的1.1倍，90平方米以上的首套房首付也要三成。仅仅隔了两天，国务院又发出通知，商业银行可根据风险状况，暂停发放购买第三套及以上住房贷款；对不能提供1年以上当地纳税证明或社会保险缴纳证明的非本地居民暂停发放购买住房贷款。

很显然，这套组合拳都是冲着投机性购房而去的。当然，如果这政策得以真正实施，那么，类似“温州炒房团”之类的投机者就几乎难以掀起风浪。可是这两记重拳却有投鼠忌器之虞，比如，它在打击外地的炒房团的同时，也给城市的外来人购买自住性住房带来很大的麻烦，这与加速城市化进程

的国策相矛盾；而要求贷款须提供纳税证明和社保缴纳证明的规定只是限制跨地炒房，却奈何不得本地的炒房行为。房价上涨最快的是北京上海广州杭州等一线城市，这些城市的游资一点也不比温州少。另外，第三套及以上住房贷款以及无纳税和社保缴纳证明的外地居民购房贷款的停发都只是暂时的。请注意“暂时”这一说法，这明确表示这仅是个政策性建议，商业银行可执行也可不执行。暂停多长时间，也没有具体的要求，很明显，这是由商业银行自主决定的。所以，综合这些因素，有理由认为，这两项政策对遏制高房价的效力是有限的，从发展的眼光看，房价完全有可能再次上扬。一言以蔽之，目前大陆的房产市场是难以有序平稳的。

●中国房地产改革的新元年

主持人：最近，一份“中国房地产崩盘时间表”在坊间疯传，它将中国2005年到2008年楼市走势与日本1985年至1991年的走势相比较，得出多个极为相似的时间节点，所以就得出结论，2011年中国房地产也将像日本一样崩盘。

但这一“盛世危言”在得到首肯的同时，也遭至了很多驳斥，其依据是，现时大陆人均GDP不到4000美元，城市化程度仅为45%，这相当于日本1960年左右的水平。所以我国房地产市场与日本上世纪六十年代的理性繁荣阶段比肩，并未出现房价脱离地价特立独行的非理性征兆，不会出现所谓的泡沫破裂。由此相当一部分业内专家认为，“中国处在房价起跳的前夜而不是暴跌的前夜”。

但不管是“崩盘论”还是“繁荣说”，有一点是可以肯定的，那就是大陆的房地产市场要进行外科手术是毋庸置疑的。

李稻葵：从现在开始，各个地方政府都在大规模地搞保障性、政策性住房。这些政策出台以后，首先是能够使进城农民有一个基本的保障，让城市化进程有一个基本保障。同时，也会带来商品房市场的革命。价格暴涨，房地产商暴利，要跟这个时代说再见了。

任何大的格局改变，都是两个方面的：一是百姓的舆论压力，是推动社会发展、经济变革的动力；二是最高层的政治意愿出来

了，要遏制房地产过快上涨的势头。两头一夹，改革出台。这一轮的改革不是简单的房地产政策调整，而是从根本上把地方政府融资的渠道改变，从简单的卖地获得收入变为发债，根本上改变地方财政的格局，让地方财政变得更加可持续化。

我坚信，2010年可能是中国房地产改革的新元年。

谢国忠：中国的城市化已做得差不多了，目前农村里只剩下老人和孩子，即使说有农村的人搬到城市里来，要有地方住，他也买不起房子，所以拿城市化来说明房价只会涨不会跌是自欺欺人。房价跟城镇化是没有什么关系的，如果说城镇化引起房价上升，有多少民工买房子，几乎没有，你看买房子，都是原来城市里的人，或者有灰色收入的人，或者是一些暴发户。

上次房地产大掉价是90年代，主要是海南和上海，还有广东，房子也主要是外销房，跟一般的老百姓基本没有关系，所以一般的人没有房地产周期的想法。这一波周期从2002、2003年开始朝上走，有时候稍微下调一下之后又上来，一直朝上走，所以大部分人认为房地产只涨不掉。

但中国房地产泡沫不仅有，而且已经很大。目前，中国经济最大的风险是为保持高增长而将房地产投资最大化，地方政府乐此不疲。这可以快速体现地方领导政绩，同时也为地方财政带来巨额收入。除非通过改革地方政府的评估机制来扭转这一趋势，中国未来两年的资产泡沫将越吹越大，而现在的状况已相当危险。泡沫总是要破的，没有例外，越想推迟其破裂，破裂的后果将越严重。

(有人认为，房价之所以有这么高的关注度，还有一个就是中国社会财富的分配体制不健全，两极分化太严重了。拥有几套十几套几十套上百套房子的人，毕竟是少数。如果为了维护少数人的这么一点利益，不惜牺牲一个民族的前途，不惜牺牲政府的诚信，不惜牺牲宏观经济，那这个代价实在是太大了。而这少数人已经不是和珅那个年代，而是随时可以转移财富，去欧美哪个国家挥霍自中国掠夺来的财富，因此，有良知的中国人都应该积极推进中国社会财富平衡机制的建构，让经济繁荣之果为全民共享。)

■责任编辑：王 缙