

买房的革命

作者：董大焕

第一部分

2010 年 4 月 14 日，国务院常务会议决定提出用差别化的信贷政策调控房价：首套自住房且套型建筑面积在 90 平方米以上的家庭，贷款首付款比例不得低于 30%——以往是无论大小首套皆 20%首付；对贷款购买第二套住房的家庭，贷款首付款比例不得低于 50%，贷款利率不得低于基准利率的 1.1 倍

第 1 章：引子 史上最严厉调控进行时

史上最严调控为何出台？

2010 年 4 月 14 日，国务院常务会议决定提出用差别化的信贷政策调控房价：首套自住房且套型建筑面积在 90 平方米以上的家庭，贷款首付款比例不得低于 30%——以往是无论大小首套皆 20%首付；对贷款购买第二套住房的家庭，贷款首付款比例不得低于 50%，贷款利率不得低于基准利率的 1.1 倍；对贷款购买第三套及以上住房的，大幅度提高首付款比例和利率水平。

4 月 17 日，国办又发布的《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》（简称“新国 10 条”）指出，商品住房价格过高、上涨过快、供应紧张的地区，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。

4 月 30 日，北京提出落实“新国 10 条”的“京 12 条”，除了严格执行国务院上述文件，“暂停对购买第三套及以上住房，以及不能提供一年以上本市纳税证明或社会保险缴纳证明的非本市居民发放贷款”之外，还用了一个极其行政化的手段，就是规定自 2010 年 5 月 1 日起，“暂定同一购房家庭只能在本市新购买一套商品住房”。

政策的叠加，被业内外称为“史上最严厉房地产调控政策”。

“史上最严厉房地产调控政策”的出台，源于 2009 年 5 月至 2010 年 4 月 30 日一年时间内，史无前例的房价飞涨。抛开那些枯燥的数据不谈，以北京东五环外某著名小区二手房为例。2009 年 8 月 19 日，该小区某业主 A 出售了一套 96 平方米二居室（假定为 B），合单价 10 055 元；该业主 2004 年 3 月购得此房，当时的单价是 4 879 元，5 年半时间涨了一倍。可是到 2010 年 4 月底，该套房已经涨到一平方米两万一二，短短 8 个多月时间又翻了一倍。

B 房屋的惊险跳跃只是房价疯涨的一个小小缩影，更惊心动魄的例子触手即是。房价飙升期间，一个故事在京城房地产业界和买房者中流传：一位赵姓购房者 3 月初在通州京贸国际城看中了一套 2 居室，已经准备下定金了，结果小赵感觉每平方米 1.8 万元的价格还是太高，于是借口有点饿了，出门买个煎饼回来再谈，再回来时，售楼小姐说房子刚才已经被人

定了，价格也涨到了每平方米 2.38 万元了，同样一套房子在买煎饼的一会儿工夫就涨了 50 万元，濒临崩溃的小赵只能自嘲——煎饼值 50 万元了。

而该楼盘 2010 年 1 月中下旬开盘时价格是 13 800 元，到了 4 月底更是达到惊人的 26 800 元。

与京贸国际城相类似的，还有通州的世纪星城。笔者在春节前向一个朋友推荐世纪星城和即将首期开盘的京贸国际城，当时世纪星城小户型单价 16 000 元左右，到 2010 年 4 月底，短短 3 个多月时间涨了一倍，均价达到 32 000 元左右。

二手房的情况也一点不让一手房。有一个业主原本在外地，春节后将通州新华联一套 100 多平方米的房子挂牌出售，挂牌价 15 000 元/平方米左右。2010 年 3 月业主回到北京，同时他的房子里涌入了 30 多个想买房的人。业主当场将价格抬升至 19 000 元/平方米，并宣布要当场竞价，价高者得，结果价格飙升至 25 000 元/平方米。

疯狂的涨价，加上投资者追涨不追跌的心理和短时间巨额获利的巨大诱惑，使得全国各地的资金源源不断地流入热点地区。与北京、上海等大城市相似的还有海南。借着国际旅游岛的概念，海南在 2010 年春节前上演了房价疯涨几天翻一倍，一平方米卖七八万元的“好戏”。海口、三亚及琼海等多个地方房价跳跃式上涨，甚至一日一价，琼海由每平方米 4 000 元涨到七八千元，海口有的楼盘一天上涨 5 000 元。一些原本销售火爆的地产楼盘项目一夜之间突然封盘，开发商捂盘惜售的情况已经普遍存在。

据中国之声《央广新闻》报道，来自民间的非官方数据表明，当时有超过 4 000 亿元的资金流动到海南大肆圈地。国际旅游岛和免税区概念令海南成了各路资本向往的热土。十万浙商转战海南房地产，个别楼盘炒至 70 000 元/平方米。仅在海南建设国际旅游岛获得国务院批准后的 5 天内，整个海南省商品房销售量就达到了 2008 年全年销售量的总和。而 2008 年，海南商品房销售额为 171.12 亿元。

楼市火爆期间，越来越多的开发商和私人携带巨资涌向海南，三亚和海口的高级酒店已经被全部订满，这些人过来无外乎是炒房炒地，为出行方便就地买车，海南车管所以前每天上车牌数量通常是 100 多辆，但现在每天上升到 450 辆，车管所都忙不过来。

根据国家统计局的数字，可以算出 2009 年房价的全国平均涨幅：2009 年，全国商品房销售面积比上年增长 42.1%，商品房销售额 43 995 亿元，比上年增长 75.5%。其中，商品住宅销售额增长 80.0%。

以此计算，2009 年的全国平均房价比 2008 年上涨了 23.6%！

上述 23.6% 的平均涨幅，还不是“70 个大中城市”的平均涨幅，考虑到全国二三线以下城市的涨幅比较低，“70 个大中城市”的平均涨幅还应该高出 23.6% 才对。以北京为例，官方数据显示，2009 年第四季度四环内的期房均价达到了 25 907 元/平方米。而 2008 年，四环以内住宅期房均价为 15 581 元/平方米，均价上涨高达 66.27%！个别楼盘价格翻倍甚至一倍以上的，并不鲜见。像北京几个楼盘：太阳公元入市单价仅为 1.8 万元左右，后一路攀升至 2.5 万元、3 万元、4 万元；华润·山世家，从 2009 年年初每平方米 1.4 万元，到年底

的 3 万元。这些都还不包括 2010 年 4 月 30 日前的持续上涨甚至飙涨部分。

显然,如此疯狂的游戏不可能持久,必将给楼市的健康发展埋下巨大的地雷和定时炸弹,如果不严加调控,楼市将会成为国内投机者最大的冒险乐园,许许多多的产业资本、金融资本和民间的家庭金融资本都会前呼后拥地奔向房地产,后果不堪设想。

这也就是 2010 年 4 月楼市新政最密集、最严厉出台的背景。

房地产的投资属性助长房价

为何房价能够脱离普通老百姓的购买力一路狂飙？

以我的观察,2007 年 3 月以前的全国房价,基本上都只是低幅度地、稳定地上涨,2007 年四五月后发生突变,2007 年房价有过一次迅速的飙升,于是才有了 2007 年 9 月以后的宏观调控。

此后,是猝不及防的全球金融危机使上一轮宏观调控被迫中止,甚至出台了比调控前更宽松的房地产政策(比如放松二套房政策,首套房利率七折优惠,原来不满 5 年普通住宅收全额营业税的改为不满 2 年收差额、满两年免收,等等),它直接带来了 2009 年以后的房地产市场回暖。加上国家 4 万亿元刺激经济计划的实施,流动性增加使房地?也迅速由回暖、升温转向炽热和过热。

全国房价从 2007 年开始像脱缰的野马,是有宏观层面原因的:

在缺乏投资渠道的情况下,房地产成为中国不少居民积累资产、对抗通胀压力的一个重要的载体。

国务院发展研究中心金融研究所副所长、博士生导师巴曙松先生认为,从 1997 年的亚洲金融危机到 2008 年的全球性金融危机,发达国家和新兴市场国家的债权债务关系发生了根本性变化:1997 年,整体上看,发达国家是债权人,而危机中的新兴市场国家是债务人,因此发达国家和 IMF 等国际机构提出的“治疗药方”?收缩流动性、加强财政纪律,这显然是出于债权人利益所作的考虑;2008 年,恰恰相反,发达国家变成了债务人,新兴市场变成了债权人,这时的危机应对政策就变成了大规模的货币投放,提供充足的流动性,财政赤字也不断恶化。在这样的背景下,美国等发达国家的真实债务水平被稀释了;同时,中国等发展中国家的货币政策在很大程度上就被动地需要面临一个十分宽松的环境,一个持续较长时期的低利率环境,这是讨论当前的资产价格时必须高度关注的。

同样需要关注的一个数据是,从数据上看,美联储一年多来大规模发行货币应对危机,基础货币从 8 千亿美元猛增到 2 万亿美元,广义货币迅速扩张到八万亿美元;与此形成鲜明对照的是,中国的基础货币已超 2 万亿美元,广义货币达 65 万亿人民币、也超过美国。但中国的 GDP 只有美国的三分之一。

如果这些大的环境没有出现根本的变化,那么,房地产作为一种金融资产的属性可能短期内难以发生根本性改变。从具体的数据测算看,大致来说,从 1998 年住房制度改革到 2005

年之间，房地产销售基本反映的是实际的消费需求，但 2005 年之后，这一情况发生了根本性变化，房地产开始由消费品很大程度上向投资品转变，表现在相关关系上，就?它越来越多地受到货币供给量、银行信贷等货币变量的影响。

在国家的一系列房地产调控政策陆续出台之后，我们要关心的一个问题是：如果这些调控措施陆续见效，那么，原来活跃在房地产市场上的这些资?将流向何处？是股市，还是商品市场，或者是其他新的投资渠道？如果多元化的投资渠道没有很快完善，那么，是否会在一定的调整时期之后，这些资金又可能会回到房地产市场上来？

事实上，流动性过剩（印钞票太多）下的宏观调控就好比摆弄一个充满了气的密封气球：捏住了房地产这头，那头农?品、中药、艺术品的价格就鼓突出来了。

2010 年 5 月 22 日，国家发展改革委员会在京召开全国物价局长会议。会议指出，今年以来，我国粳米、玉米等粮食品种，大蒜、蔬菜、绿豆等农副产品，以及三七等中药材价格上涨较多，如何应对？根据国家发改委的部署，一是严格监控物价信息，二是动用国家储备增加进口释放库存粮，三是严厉打击囤积居奇者，严打游资炒作农产品，一旦确认将没收获利并处违法所得 5 倍以下罚款，四是给予城市低收入阶层临时补贴。

事实上，农副产品开始涨价基本上都已是通胀的尾声，在此之前，石?、水、电、煤气等基本资源早已经涨过一回了。但农副产品涨价牵涉很多人基本的温饱和生存，因此每一次都成为政策严厉打击和防范的对象。叶檀博士说，资产价格泡沫转化到实体经济领域之后，通胀的社会压力更大。买不起房子仅止于在网络上发牢骚，吃不起菜就不会止于发牢骚，在这方面，中国有沉痛的历史教训。

而在这个物价惯性上升过程中，艺术品及翡翠玉石、钻石等奢侈品由于不是生活必需品，不会受到宏观调控限制。但是它会受到准入门槛高等一系列市场的自然限制，尽管如此，其上涨的大势仍然让人有惊心动魄之感。

中国内地排行老大的嘉德拍卖公司，2009 年全年总成交额超 27 亿元人民币，但进入 2010 年，其春拍就以总成交 21.28 亿元落槌，令人瞠目。以历来炙手可热的 80 版猴票为例，在中国嘉德 2010 春拍邮品专场中，两版当年每版价值仅 6.4 元人民币的整版猴票（1980 年 T46 庚申年猴邮票 80 枚全张），双双突破 90 万人民币大关，分别以 99.68 万元和 91.84 万元成交。2009 年 11 月，北京诚轩拍卖时，同为 80 版整版猴票的成交价为 43.68 万元。仅半年时间，整版猴票暴涨近 50 万元。在马甸邮币卡市场，单枚猴票的价格也从年初的 5 000 元，上涨到接近 9 000 元。

结论：股市，“一赚二平七赔”；黄金，价格已经太高而且从长远看投资价值不高；农产品炒作都是“易碎品”而且受国家政策严厉打压；艺术品、红木、翡翠珠宝玉石、古董，自然门槛比较高、假货泛滥，“95%的收藏者收藏了 95%的假货”，且二手市?流通受限。中国历史上最传统的回乡购田置地，则因为如今的农业收益低，农村土地和房屋没有独立产权而基本不具有投资价值，因此城市房屋尤其是大城市房屋仍是国人最具有投资价值的品种。政府对它的打压也会投鼠忌器，一方面，房地产业在未来相当长时期内无可替代地成为国民经济的支柱产业；另一方面，1998 年房改以来，中国社会已经事实上形成了“有房阶层”和“无房阶层”，打压房价要考虑的是房价不能成为脱缰的野马，而不完全是为了照顾暂时无房但

往上跳一步就能买上房、而且掌握话语权的“准中产阶层”的情绪。

内外交困的中国式通胀将长期困扰我们

长远看，中国经济和社会环境将长期受到内外夹击的中国式通胀的困扰。

如果中国不能真正实现向内需型经济和社会增长方式的转变（这里的内需，除了包括全面地、大幅度地提高普通劳工阶层的工资收入比重，还包括保护和保障国内民众对水质、空气等的环境需求），中国社会将会长期被输入型通胀和内生型通胀所困扰，可以说是“内忧外患”。

输入型通胀的原因在于中国经济高度的外部依赖性和经济增长方式的高能耗特征。原材料和成品都高度依赖外部市场，所谓“两头在外”，成为低工资低福利高污染高破坏的“世界工厂”。代价是：中国必须满世界找油找矿，才能维持“世界工厂”的巨大胃口！美国的GDP是中国的3倍多，但法国能源统计公司 Enerdata 公布的首份 2009 能源分析报告指出，2009 年中国能源消耗量超越美国，排名世界第一，印度超过俄罗斯排名第三。如果我们继续走高能耗高度依赖外部原材料的发展道路，结果必然是受制于人。“我国在国际贸易体系的定价权，几乎全面崩溃。”商务部新闻发言人姚坚 5 月 16 日直言，“中国当前面临的一大问题就是大宗商品定价权的缺失”。中国买什么，什么就涨价。

全球石油巨头埃克森美孚的一项研究表示，到 2030 年，全球能源需求将较 2005 年增长约 35%，其中，发展中国家经济的快速增长将使其 2005－2030 年间的能源需求增长约 65%；而发达国家这段时间的 GDP 虽然平均增长 50%以上，但其能源需求预计将持稳。国际能源署（IEA）预计，从 2007－2030 年这段时间，全球能源需求将增长 40%，发展中的亚洲国家是需求增长的主要因素。其中，中国将占去全球新增一次能源需求的 39%，印度则占去大约 15%。

发达国家的能源消耗如何呢？英国能源和气候变化部日前公布，2009 年英国能源消耗总量出现下滑，石油需求下降 4.5%，天然气需求减少 7.5%；可再生能源占总发电量的比例增至 7.5%；净二氧化硫排放量较 2008 年水平减少 9.75%，至 4.81 亿吨，较《京都议定书》设定的减排基准 1990 年水平下降了 19%。

这些数据说明了一个重要事实，欧洲许多国家在维持很高的经济发展水平的同时，能源消耗却不断地下降。在安邦首席研究员陈功看来，能耗的竞争也就是国家能力的竞争。欧洲国家的经济对能源的消耗降低到一定程度，就拥有了主宰这个世界的权力。中国经济需要进口石油吗？可以卖给你，但石油要涨价，而且是天价！未来石油每年涨价 70%—100%不是没有可能。在这种时候，成功实现能源消费转换、掌握新能源利用、经济体系对能耗信赖低的国家，就有了相对的战略优势，有了对世界经济的掌握能力。为此，安邦分析师曾经警告说，如果我们不转变发展方式，不接受生态原则，不接受普世价值观原则，乱用资源只赚小钱，中国未来就将输掉世界！

而中国内生型通胀则与增长方式的投资依赖形影相随。中国投资驱动型的增长模式高度依赖于政府投资，而政府投资高度依赖于超额货币发行。当前我国的 GDP 只是美国的 1/3，但基础货币已经超过了美国。因此，无论是中产或准中产阶层天天喊打的房价，还是事关中低收入阶层基本温饱的农产品价格，抑或是专属富人阶层游戏的翡翠玉石、钻石名表、

艺术品、红木等价格上涨，都有它的长期性和必然性。

但是，政府绝不能容忍房价不受限制地暴涨，否则就是给全社会埋地雷，因此，对房价的宏观调控是一种常态。但每一次调控都不要指望会使价格回到几年前，它只能使价格在一个又一个新的、更高的价格区间内震荡。

中国全面进入观念决定贫富时代

2009年5月，北京大望京村开始从地图上消失。和神州大地遍地开花的“强拆”、“暴拆”、“血拆”大相径庭的是，这个村庄的村民没有一个上访、闹事，拆迁过程中也未发生任何暴力事件。村民们一次性拿到了上百万至数百万的补偿款，一般的家庭除了几套安置房，至少还有上百万元现金，而多的达七八百万甚至上千万。拆迁让大望京村全村跑步进入百万元户级别，以致在40多天里村庄就被拆迁完毕。这件事得到了领导和相关部门的积极评价，甚至有人称之为“大望京模式”。

但其实“大望京模式”并没有多少特殊之处，其根本着眼点就是政府的征地和拆迁出价较充分地考虑了市场因素，给出了一个相对合理的市场价格。而在北京通州新城的建设拆迁中，同样因为给出了市场化补偿而出现半数居民首日签约、万余拆迁户排队100多个小时等候签订拆迁补偿协议的场景。

但是，北京、上海等大城市有它的特殊性，就是源源不断的“外来人口红利”可以支撑较高的土地和房屋增值溢价，加之这些大都市在连年的土地财政中已经积累了较强的财政实力，有足够的财力支撑较高的拆迁和征地补偿。而这种补偿价，甚至可以超出百姓的预期，使很多人“一夜暴富”，轻松过上名车豪宅的富裕生活。

在中国的城市化过程中，所有的城市都逃脱不了一个共同的规律，那就是城市越大，对外吸引力越大，土地和房屋增值的空间也越大。这就跟物理学中的万有引力定律一样：自身的质量（重量）越大，对外的吸引力也就越大。

如果小城镇也学大城市大肆征地和搞土地储备，一定会两败俱伤，因为没有足够的外来人口支付高额地价增值的溢价成本，不像大城市一样始终有潮水一般的外来人口支撑这个成本，为城市化买单。比如，内蒙古鄂尔多斯和清水河县花费几十亿元巨额，打造出的却是无人居住的“鬼城”、“烂尾城”。

当代中国，过去几十年的贫富差距主要缘于以下几方面原因：国民收入过度向政府倾斜；行政垄断企业8%的职工长期拿着占全国比例55%—60%的工资；市场化程度不足，行政管制过多导致权力寻租；社会保障过度向党政机关和国有企事业单位员工倾斜；对农副产品价格管制过严；农民土地和宅基地产权不明，资本化程度不足，等等。诚如中国经济体制改革基金会国民经济研究所副所长王小鲁所言：“现在面临的收入流失，既不是资本回报，也不是劳动回报、人力资本回报，而是权力的回报。是制度漏洞造成的结果，它对社会的危害，要远远大于正常市场条件下收入分配差距带来的危害。”

2010年5月24日《人民日报》曾刊登一篇文章：《户籍出身和行业垄断拉大收入差距》，文章用极其生动。写道：

赵刚在一家国有金融控股集团任部门经理，税后年薪 80 多万元，加上房补、车补、书费、健身费、休假补贴、补充养老保险及各种临时性的“福利”，实际年收入在百万元以上。

赵刚的高中好友小灿在中部一个地级市的加工企业上班，企业效益好，他年工资总额 4 万多元，在当地属高收入。“收入的 1/3 还房贷，1/3 供孩子上学、老人看病。国家说扩大消费，可靠这点儿工资收入，不顶事儿！”他说生活压力很大。

赵刚的小学同学王培仍在老家务农，天暖种地、养鱼，天冷去铁路打零工，一年到头累的要命，纯收入只有 2 万多元，还不抵赵刚工作一星期。

三个人收入悬殊的现状，正是目前我国居民收入差距不断扩大的真实写照。

但是，这一切才刚刚开始。在经历了几十年的城乡差别、行业差别等之后，城市化背景下的中国开始进入更为迅猛的地域差别时代，一些城市在迅速崛起，一些城市和乡村在相继衰退。谁能够先行一步，在迅速崛起的宜居城市站稳脚跟购房置业，谁的财富就将迅速升值；反之亦然。由此，中国迅速进入观念决胜财富的时代。因为在城市化的进程中，人们要的不仅是房子，而是在大城市中的房子，于是人们发了财就会带着钱进城，人口带着不断贬值的货币一齐扎向城市，从农村到城市，从小城市到大城市，就像百川归入大海，源源不断的财富被城市的固定资产——房地产所吸收，于是大城市房价大涨！于是新的两极分化开始了。

比如说，如果两家人在 5 年前的经济状况相似，都能按揭贷款买房子，一家人买了，一家人没有买，5 年后房子升值一倍，结果是出现了两极分化：一家人可以卖掉房子再按揭贷款买两栋房子，另一家人却在“蜗居”甚至是“寄居”在租来的房子里。这公平吗？不公平！合理吗？合理！在这合理而不公平的现实面前，还在“?居”的这一家人应该抱怨另一家人剥削了他们吗？不，一房变两房的那家人，其财富增值并不是来自于剥削，而是来自城市化带来的人口和货币的加入，这个加入过程，新进来的外来人口是自愿自觉地认同游戏规则，因为这个城市会带给他们更多的机会。而另一家仍然蜗居的人，只能怪自己的观念落后或者是害怕风险。

国金证券首席经济学家金岩石先生说：在城市化的进程中，人们之所以不约而同地选择了“小富进城，大富进京”，冥冥之中是在追逐城市经济中的新财富。农业社会人们依赖土地，所以富人追求良田千顷；工业社会人们依赖劳动，所以人们崇尚天道酬勤；现代社会是都市文明，发达国家的标准之一就是城市人口比例接近或超过 2/3，而城市恰恰是土地和劳动相对较少的地方。这就告诉我们，过去在理论上被假设所排除的流动性溢价，已经逐渐上升为现代社会的主流财富，所以伴随着财富的增长，收入的两极分化日趋严重。接受了这个事实，我们还能通过分配制度来化解由此产生的收入差距吗？答案是：不能。

我的实践经验和思考结论是：在中外历史上都史无前例的城市化进程中，观念决定财富，智慧决定财富。准确判断社会发展趋势，并且顺势而为，勇于承担风险，则想不富都难。相反，畏首畏尾，鼠目寸光，则只有被时代“淘汰”的命运。

“逃离北上广”是个伪命题

一段时期以来，一股“大城市房价太高，导致白领纷纷逃离北（京）、上（海）、广（州）、深（圳）”的说法甚嚣尘上。但几乎从来没有人拿出真实的数据。真实的情况如何呢？请看2010年4月28日的《北京晚报》。

该报道说，根据智联招聘提供的调查数据，在北、上、广、深4个城市工作的职场人中，近八成职场人偶尔会有离开一线城市的念头，具体比例为76.2%。如果确实有就业机会，80.8%的职场人表示自己确实会去二、三线城市就业。

京、沪、广、深等一线城市工作的职场人想逃离的首要原因是：房价太高，生活成本难以承受，这个比例达到61.7%。其次是工作压力太大、生活节奏过快，比例接近五成。此外，还有超过1/3的职场人认为一线城市生活环境恶劣、空气污染严重、交通拥挤令人难以忍受。

有意思的是，就像“城里的人想出去，城外的人想进来”一样，“围城”心理也可以用在城市之间。调查显示，二、三线城市工作的职场人中，两成人想到一线城市工作生活，五成职场人偶尔会想到一线城市工作生活。当然，也有近三成的二、三线城市职场人从来不想到一线城市工作，主要原因同样是生活成本太高以及工作压力太大，比例分别为60.8%和49.5%。还有四成人表示担心自身能力不足以在一线城市生存。

而每年数以百万计的大学应届毕业生是人才市场的新兴群体。这个就业群体在就业的时候依然首选京、沪、广、深。智联招聘根据简历库数据，对过去3年的毕业生就业所在地以及迁移状况进行了数据分析。分析数据显示，高校毕业生的初次就业工作地主要集中在北京、上海、广州、深圳4个城市，比例分别为29.7%、14.9%、5.6%、3.9%。毕业3年后的工作地也基本集中在这4个城市，比例分别为30.4%、18.6%、5.0%和3.3%。

这个数据最能说明真实情况：高校毕业生初次就业集中在北京、上海、广州、深圳四大城市的比例高达54.1%，毕业3年后在这四大城市就业的更是高达57.3%，人们不是在逃离北上广，而是在不断奔向上广！

一线城市的高房价确实是很多职场人需要背负的经济压力；而大城市的生活节奏快、工作压力大也是不争的事实。但是，大城市的机会成本更低，竞争更自由、更公平，也是不争的事实。

2010年5月29日，国金证券首席经济学家金岩石先生在他的博客文章《正视“不公平的合理性”》一文中写道：“在最近的一期‘头脑风暴’节目中，我作为现场嘉宾参与讨论了‘80后——幸福在哪里？’，主持人（——零点调查公司）袁岳先生请现场观众们决策，在积累了一定财富后选择在哪里生活？投票结果是：大城市，77%；中小城镇，17%；乡村生活，6%？”

逃离北上广，逃离大都市，来到二线城市、中小城市，的确可能是一小部分文化人、名流、有钱人的小时尚，这种小时尚或小资情怀从来就有，并非始自今日——为的是找个清静之地修养身心，闭关创作，或者享受生活。但它远没有成为潮流也不可能成为大潮流。

一项名为“中国中产家庭幸福指数”的调查显示，在开展调查的10个地区中，北京、上海、深圳、浙江4个地区家庭幸福指数均在合格线以下。住房压力大、工作压力大、交通

状况不佳、缺少与家人相处的时间，这些都是影响受访者幸福感的重要因素。另据某杂志与网站的联合调查，超过 67%的人认为二线城市的综合幸福指数会高过一线城市。

尽管如此，尽管“逃离北上广”已成为网络上的热门话题，而且也成为一小部分城市白领的实际行动，但对多数人来说，大城市尽管有高房价、生活节奏快等这样那样的压力，但通过个人奋斗仍然有可能突破这些瓶颈；而到了小城市，可能面临的是权力和关系织成的天罗地网终生笼罩着你，不能自由地呼吸，甚至不能有足够的尊严生活。或者奴役别人，或者被别人奴役。这种憋屈、郁闷或权钱在手时短暂的“扬眉吐气”，情何以堪？

有人拿欧洲和美国说事，说 20 世纪四五十年代也出现过这种情况。只有 8%的美国人生活在人口超过 100 万的城市，88%的人生活在人口不到 50 万的中小城市。

但是欧洲的福利保障全球闻名且至今如是，很多人拿着失业金周游世界甚至长期居住在中国美丽的小城市。美国的自由与民主亦是全球闻名，到哪里都有生活的保障与自由的呼吸。岂可同日而语哉！

政府调控的是与不是、能与不能

只有充分认识上述一系列宏观经济和社会背景，才有可能清醒地看清楼市。如果不清醒地认识这些大背景、大趋势，我们就会一叶障目不见森林，无法准确地判断为什么政府要调控楼市？其调控的深度和广度底线何在？效果如何？局限性又在哪里？

中国人口聚集有一条不可逾越的自然地理线——胡焕庸线。1935 年，中国人口地理学、人文地理学的扛鼎者胡焕庸提出黑河（瑷珲）—腾冲线，后来被国外称为胡焕庸线，首次揭示了中国人口分布规律。即自黑龙江瑷珲至云南腾冲画一条直线（约为 45° ），线东南半壁 36%的土地供养了全国 96%的人口；西北半壁 64%的土地仅供养 4%的人口。二者平均人口密度比为 42.6 : 1。

胡焕庸线揭示了我国自宋元时期形成的南重北轻的人口分布格局。这条被称为“胡焕庸线”的人口地理分界线，同时还负载、分割着许多神奇的自然与社会的元素。有人说它只是农耕文明不可逾越的界线，但在工业文明的今天，胡焕庸线所揭示的人口分布规律依然没有被打破。

今天，我认为中国的人口聚集除了不可逾越的自然地理线胡焕庸线之外，还应该加上一条中国人口聚集的人文社会线——百万人口城市线。由于中国特殊的政治权力构架和土地、房屋产权构架，中国社会只有百万人口以上城市，才能逐渐摆脱权力和关系织成的天罗地网，减少内耗，人们才能整体上生活得更自由和尊严。因此，百万人口以上的城市人口聚集会加快，这些城市的房价上涨也会加快。与此同时，中国城市发展的马太效应将愈演愈烈。

这是任何人、任何机构都无法改变的社会历史规律。

城市化尤其是大城市化、内外合力的中国式通胀、房产的金融投资属性，三足鼎立，牢固的三角结构是导致城市房价尤其是大城市房价不断上升的根本原因。按照国金证券首席经济学家金岩石的说法，则是：在城市化和货币化进程中，我们进入“交易经济的时代”，它创

造了股市与楼市两大交易市场，人们会不知不觉地进入“股价房价螺旋生产家庭财富”的循环。当这种家庭财富变成了一种生活方式的象征，变成了多数人的追求，我们就会看到，这种财富从农村流向城市，在城市化进程中，人口的流动、货币的流动几乎必然推高房价。人口不断涌入城市会使得城市土地变成稀缺资源，从而导致房价飙升，而这个趋势只有在城市化基本完成的时候才能减速。

也就是说，政府的行政调控之手，无法从根本上改变房价长期上涨的趋势。那么，其调控的目的，自然也不是为了让房价大幅度下降，同时也不是为了让想在城市和大城市买房的人都买得起房，因为即使它想这么做，面对“全国人民向往北、上、广、深”，它也没有那个能力。如果政府有那么万能的手，全社会早就该跑步进入共产主义了。

在我国，政府的调控手段很多，甚至可以在非常时期直接采用非常行政手段，比如北京2010年5月1日起实施（没有明确规定截止日期）的“每户限购一套”、外地户籍人口没有在北京的纳税、社保等证明不予贷款等政策。但是，政府调控不得不投鼠忌器，毕竟，不管人们承认不承认，当下中国，房地产业是结结实实的国民经济支柱产业，这是社会历史发展的客观必然。以2009年为例，当年全国GDP总额为33万亿元，商品房销售额就达43995亿元，占GDP总额的13.15%，况且，房地产业还直接带动了国民经济60多个产业。

另一个投鼠忌器的是银行风险。如果房价下降太多，降到购房者首付都亏掉，再降到房价的价值低于银行欠款的时候，大量弃房逃债现象就会产生，银行变成房东不说，金融危机将有可能直接导致经济和社会危机。

既然如此，那么政府为什么又要“逆历史潮流而动”、“不自量力”、甚至不惜背着“越调越涨”的黑锅进行宏观调控呢？其实它是不得已而为之。因为马克思早就在《资本论》中说过：“一旦有适当的利润，资本就胆大起来。如果有10%的利润，它就保证到处被使用；有20%的利润，它就活跃起来；有50%的利润，它就铤而走险；为了100%的利润，它践踏一切人间法律；有300%的利润，它就敢犯任何罪行。”像2009年下半年至2010年4月17日那段时间，房价动不动在短时间内上涨50%甚至翻番，如果加上银行的5倍的杠杆效应（以首付20%为例），其利润何止300%！这样的后果，不用想都会明白。

在认清了这样的背景后，我们将必须长期接受“两只手”，一只是看不见的手——市场，另一只是看得见的手——政策。如果没有政策调控，就难以遏制房价过快上涨。只有通过这只看得见的手，才能使房价保持平稳上涨，付出较少代价完成中国的城市化。

认清了这一点，也就认清了政府宏观调控的真正目的：遏制房价“过快上涨”，而不是遏制房价上涨。在市场之手和调控之手的双重作用下，内地城市房价将长期呈波浪式上涨态势，短期内跌宕起伏，长期看波浪上升。

史上最严调控立竿见影

2010年5月28日，“史上最严厉房地产调控政策”行将“满月”之时，《新京报》做了一期专题《触“冰”——北京房地产新政满月观察》，调查发现，此轮调控在一个月内对楼市的影响比上一轮“更生猛”：纯商品住宅期房日均成交量大降六成，个别投资者“十万火急”售房。楼市触“冰”已现。

据亚豪机构统计数据显示，2010年4月及5月中上旬入市的项目，多以老项目后期开盘为主，新项目仅8个，所占比重仅14.5%。5月已开盘项目仅13个，大大低于4月底时统计的45个，而新政影响才刚刚开始。

原计划在6月推出新盘的开发商更多的进入了“观望”。在未来的一个月中，开发商是按时开盘，还是伺机而行，还要看市场总体反应。降低预期价格者有，价格不变者亦有，还有的楼盘因位置好、人气好，依然坚挺。降价楼盘如兴创D标，原计划均价28000元/平方米，现在不得不调低，预计开盘价会略高于25000元/平方米；天润福熙大道也把预期售价调低了3000元/平方米，意在吸引仍在观望中的购房人。

新政以来，从5月1日至26日，北京共有13个以住宅形式进行销售的楼盘，两个楼盘出现零成交现象，分别是5月13日获得预售许可的天鹅堡、5月14日获得预售许可的保利西山林语。后者一次性获取的预售许可房源为600余套，至今未售出一套。此外，有5个在5月获得预售许可的楼盘成交套数为个位数。而如果把取得预售许可的时间推前至4月15日，则有6个楼盘零成交。

和2007—2008年的上一轮调控相比，这一轮楼市反应更为迅猛。此轮调控开始后，楼市成交量应声而落。根据中原地产统计，4月下半月纯商品住宅期房签约3097套，比4月上半月5095套下降39.21%。4月全月日均签约量为273套。而5月1日至26日，扣除政策房，北京纯商品房住宅签约2904套，日均签约112套，比4月全月下降59%。这一个全国开发商愁云惨雾的5月，上海一手和二手住宅成交量环比皆下降七成，深圳萎缩超过六成，广州下滑三成（皆为环比）。

上一轮调控的影响要慢得多。2007年8月7日，国务院下发《关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》明确“7090”政策；9月27日，央行与银监会联合发出《关于加强商业性房地产信贷管理的通知》，要求第二套住房首付不得低于40%，利率同时提高10%。根据交易管理网数据统计发现，2007年8月，北京全市商品住宅（当时统计未扣除政策房）签约11833套；2007年9月，这一数字上扬到13155套；2007年10月，开始下滑，为10488套。

除了成交量，房价也开始出现松动。《每日经济新闻》记者调查发现，万科五号公园楼盘内的独栋商业项目万科五号公社，实际销售均价已从4月的5万元/平方米下降至4.55万元/平方米。实际上，万科在北京热销的四大楼盘：万科五号公园、万科蓝山、金隅万科城与万科假日风景均出现价格松动。虽然其最高降幅也不过10%，但其多年业内老大的地位，其示范效应不言而喻。2008年万科主动降价，引领行业步入价格下降通道的一幕，人们或许记忆犹新。

与此同时，一则关于“万科6月份开始全国降价，但具体降价幅度未知”的消息近日引发业界震动，但6月3日，万科方面对此公开否认，称该消息的内容“不存在”。万科不会从总部向各个地方公司下令进行全国性统一降价，因为全国的项目价格都有差异。万科会让各个公司根据各地的实际情况，追踪市场走势确定价格。业内人士认为，这流露出万科下一步将采取降价以适应市场趋势的可能。

另据 2010 年 5 月 14 日《新京报》报道，北京前期房价涨得较快的区域，区域房价松动更为明显。通州新盘成交价不到 16 000 元，和通州前期房价暴涨，部分楼盘报价甚至达到 28 000 元-29 000 元/平方米相比，通州房价已出现明显的松动迹象。而在此前，通州在售项目包括海棠湾、京贸国际城、珠江拉维家园等报价都在每平方米 23 000 元乃至 25 000 元以上。在房地产交易管理网上，珠江拉维家园新一期房源公布每套房源价格前，显示的拟售价格为 19 000 元/平方米。

和一手房相比，二手房的降价幅度更明显。李先生 2010 年年初以 160 万元的价格购置了“北纬 40 度”76 平方米的一居室。“回国休假，看到北京房价飙升，前景大好，就想炒房赚点钱。”李先生本打算等今年房价再涨一些的时候就卖掉，谁知好景不长，随着出国日期一天天临近，在李先生打算出手的时候，国家出台了调控楼市的政策，一度火爆的市场急速冷却。“我所有的积蓄都买了房子，出国还等着用钱呢！”急于套现的李先生，决定以 190 万元的价格卖掉这套房子。然而，随着市场观望情绪不断加重，房子迟迟没有人接盘。无奈之下，李先生不得不不断地降低心理预期。最终，以 150 万元的价格卖掉了房子，算上各种费用，他赔掉了 20 多万元。小郭租住在地铁四惠站附近，看好一套四惠东地铁附近 50 平方米一居，这套房子 4 月份新政刚出后总价是 165 万元，一个月内就跌到 108 万元，“我正准备把这个事儿定下来时，就接到中介电话说，有个业主抢在我前面以 103 万元买下了，”小郭有些遗憾，“房主主要是着急出手，机会难得。房子没有问题，没有遮挡，南向。”（《新京报》2010 年 5 月 28 日）

当然，虽然交易量急剧下挫，但总体而言，降价尤其是大面积、大幅度降价仍然是小概率事件。房价到底会降多少，何时入手“抄底”，一切都需要购房者擦亮眼睛。

房价降了，租金涨了

2010 年 4、5 月份频繁出台的房产调控政策导致部分买房人观望，由购房转为租房，租赁需求随之上升。据北京中原三级市场研究部的数据显示，新政后一个多月以来北京市二手房房租环比上涨了 5.1%，单位使用面积租金首次突破 50 元/平方米，特别是一些租赁热点区域，一套住房的租金上涨 300 元/月左右，上涨幅度超过 7%。受新政影响较大的通州等区域，虽然房价已出现下跌，但租赁价格则出现了明显的上涨，比如亦庄、通州、望京、马家堡区域租赁价格上涨幅度超过了 7%。

根据我爱我家市场研究中心统计分析，整体租金均价比 2009 年 4、5 月份上升了近 20%。

我爱我家市场研究中心认为，4、5 月份频繁出台的房地产调控政策导致部分买房人延迟购买，转为租房，导致需求上升；其次，部分改善型购房人为了享受首次置业的优惠，先卖后买，造成过渡型周转账租房需求增加；第三，2010 年拆迁量加大，导致拆迁周转的租房需求上升，这些因素将进一步推热市场。

此外，报道还显示，北京有三成“抄底族”租房待购，“先卖后买”增幅达 20%。上海、深圳的情况大同小异。

本轮调控会降多少？何时抄底？

房价涨跌多少？何时抄底为妙？历来是众说纷纭，莫衷一是，甚至大相径庭。这个问题也历来是公众最关心的问题。没有任何人能够对此准确预见，否则此人必富可敌国。不过在众声喧哗中，仍然可以有比较清晰的脉络和轨迹可寻。我们不妨先看看大家怎么说：

A. 指望房价暴跌来解决住房问题是违背经济运行规律的。因为房价暴跌大多发生在宏观经济发生衰退的情况下。房价暴跌不仅救不了中低收入者，反而还会把中国的房地产市场打垮。房价上涨是中国经济发展特定阶段的运行规律，我们必须尊重。——银河证券研究所所长滕泰

政府可能比开发商更担心房价下跌后的影响，现行严厉打压的政策必然是临时性的。无论从中央政府层面，还是地方政府层面，都不可能置宏观经济承受力和客观市场规律于不顾，不尊重市场规律必然会遭遇市场的报复。地方政府也不可能立即改变自己依赖“土地财政”的现状，很多地方最近已经在主动找开发商提供低价地。

开发商持有资金充裕，也有很多投资渠道可以选择。新政在打压需求的同时，也影响到了开发商继续拿地、推出新项目的积极性，市场的存货本来就不足，一旦出现断档，政策退出后，未来还是会出现房价的大幅反弹。我过去说过，北京三环内的房价会过5万，现在我不但没有改变自己的观点，还认为应该将这一范围扩大到四环内，看看四环内还有什么地可供应？房价长期上涨的趋势是基本的市场规律，不会因为临时的政策而改变。——华远地产董事长任志强

点评：把这两个类似观点放在一起点评好了。这两个观点的共同点一是唱多，二是都没有“时间窗口”。长期看涨不等于短期不跌，房价不能暴跌这是对的，但暴涨一样危害巨大。

B. 中国也会面对泡沫和泡沫破裂，不管经济发展有多么迅速。中国的房地产市场就是在赌博，而且赌得很大。有一群人在大面积地豪赌，财富的增长应该是逐步积累的。——“股神”巴菲特

点评：房地产调控是为了防止泡沫破裂，但它的副作用也明显，可能在酝酿下一个泡沫。这是调控的两难，谁也没有办法。

C. 这次，政府铁了心让住房价格回落，不达调控目的决不罢休。我预计在这轮政府密集出台政策的调控下，住房价格下跌的幅度会在15%—20%，住房的价格会回到2009年年初的水平。——SOHO中国董事长潘石屹

房价或在年内下调30%。——中原地产三级市场部副总经理宫萍

房价下跌30%或是目标。——思源经纪董事长陶红兵

银行对30%左右的房价下调幅度是有风险承受能力的。——北京房协副秘书长陈志

摩根大通董事总经理兼?国证券和大宗商品主席李晶在2010年5月中旬表示：中国的城市化进程和大规模的高铁建设中长期仍将利好房地产市场，未来政府如果不再出台针对房地产的调控措施，6个月后房价将止跌，投资者将迎来抄底的机会。

调控应该是非常精细的。比如房价涨幅的统计中，不应该把经济适用房放进去，和老百姓生活关系不大的别墅也不放进去，主要跟踪普通商品住宅的价格变化情况，最好是有一个价格调整的正常区间。举个例子，房价增幅在 -20% ~ $+6\%$ 之间，都属于在正常区间内波动，就不去管它，直到价格跌幅超过 20%，或涨幅超过 6%，才出手。为什么定 6% 和 20% 的标准：6% 是因为去年人均收入增长 9%，比年人均收入增幅稍微低一点，老百姓容易接受；而 20% 则是基于房价跌幅在 20% 之内一般不会影响到银行的金融安全。在不同的地区，应该区别对待，不应该一刀切，现在的利率、首付等调控政策，往往是北京、上海感冒，全国跟着吃药。——中国发展研究基金会副秘书长汤敏

点评：事实上，2009 年至 2010 年 4 月底，一线城市房价经过了两次暴涨：一是 2009 年下半年，二是 2010 年 4 月底之前。第一次暴涨，一年内平均涨幅 60% 以上，两次暴涨迭加，相当多的项目与 2009 年年初相比，涨幅将近一倍。此，如果房价要回到 2009 年年初的状态，跌幅将达到 50%，这是银行不可承受之重。房贷压力测试显示，银行“可容忍”房价下跌 30%~40%。但这个数据不排除为了配合新政和舆论压力需要做出的“微调”，银行的实际断供线，我个人比较倾向于汤敏的观点，为房价下跌 20%，道理也简单：20% 是之前很多住宅的首付比率。

具体到每个项目，如果房价切实下降 20% 甚至更多，购房者就可以适时出手，不必非等到某个预测的时间节点。因为，每个项目、每个业主的情形不一样，具体问题应具体分析。如果遇到降价 30% 以上甚至更多的，更是不必再犹豫。那种情形，就跟“捡漏”一样，多数是业主急于用钱或者炒房客、房地产商资金链面临断裂，不得不断臂自救。

个别所谓预言房价要跌 50%、80% 的，不是哗众取宠，就是对中国政治经济缺乏了解。不要仅从自己的“愿望”出发，听信那些胡言乱语，否则会一再错过买房时机，不是被迫高位接盘，就是从此丧失买房机会。

当然，汤敏的房价“ -20% ~ $+6\%$ ”的涨幅区间为合理区间，可能不太现实。如果货币发行量减去 GDP 增长率高于 6%，资产价格要强压在不高于通胀率的增长区间，是不太现实的。更靠谱的办法是实行国民收入倍增计划，让工资增长高于计入房地产等资产价格增长的实际通胀。

D. 商人利益得到保护，逐利目的的粮食贩运会平抑粮价。打倒奸商只能导致供给减少，粮价更高。几百年前《三言二拍》的作者就这么说过。——网友 guodaxia

点评：抑制需求的确不是治本之策，不得已而为之。它的副作用也极其明显，会导致未来供给减少从而为下一步“报复性反弹”埋下伏笔。

从中央和各地方政府的规划来看，增加住宅用地的供应也是此次房地产调控新政的重要举措。根据国土部公布的 2010 年全国住宅用地供应计划，今年住宅用地供应量高达 18.5 万公顷，同比大幅增长 138%。

然而，计划虽然宏伟，但是从前 5 个月的出让情况来看，各地的土地成交量不容乐观。尤其是受 4 月份“供地计划出台前暂停出让”的政策影响，大部分一线城市当月的住宅用

都是零成交。如今小半年已然过去，北京、上海等一线城市的住宅用地成交量仍然未有起色。据中国证券报记者粗略统计，前5月北京、上海和广州三大一线城市累计成交的住宅用地面积约为821万平方米，占三地年度计划供地面积的比例仅为20%。

开发商要留住钱保生存，因此土地和规模扩张的事情只好暂放一步。不排除一些开发商借机降价销售从而准备抄底低价拿地，进而实现行业扩张，但这部分开发商主要是有实力的开发商。

土地成交低迷，还将直接影响各级政府的土地和税收收入。2009年，全国各地政府土地出让收入高达1.6万亿元。楼市过热的2010年第一季度，全国税收收入完成17702.55亿元，比去年同期增长35.9%，同比增收4678.97亿元。其中，营业税完成2953.73亿元，增收861.58亿元，同比增长41.2%。分税目看，房地产、建筑业和邮政业营业税同比分别增长118%、35.3%和29.3%。

土地和楼市交易低迷，对政府财政收入和内地仍摆脱不了的投资拉动型经济都是巨大的挑战。

E. 高房价预期已经形成了，甚至打破了常规，有“政策一出台，房价就会上涨”的倾向。目前很多人对房价上涨的预期非常强，当下面临的问题是如何打破预期。——清华大学中国与世界经济研究中心研究员袁钢明

我坚持认为未来5—8年，全国的商品房新房、70个大中城市的平均交易价格将在2009年上半年的基础上再翻一番，未来70个大中城市的房价基准价不会低于8000元。——北京师范大学金融研究中心主任钟伟

点评：打破多数人对大城市房价上涨的预期是不可能的，除非改变社会发展规律。这也是本轮调控与上一轮调控面临的重大不同。国金证券首席经济学家金岩石先生认为，选择居民收入水平相近的国家进行比较，中国（大城市——作者注）楼市的价格水平还相当理性。比较“金砖四国”的首都，莫斯科的房价居首，大孟买（孟买不是印度首都，而是印度第一大都市）次之，巴西利亚再次，中国北京、上海的楼市均价还不到巴西利亚的一半、孟买的1/3、莫斯科的1/7！都是发展中国家，也都是人口大国，相比之下，中国楼市的上涨空间还很大。

上一轮调控加上突如其来的全球金融危机，使人们都不知道未来会怎么样。但在经历了2008年的低迷以及2009年的飙升之后，地方政府、开发商及投资客，无疑变得聪明且从容了，他们对于房价继续上涨的心理预期的“坚硬”程度，远远超过了上一轮调控。因此，这一轮调控，房价刚开始下跌，持币待购的“抄底者”已经在虎视眈眈、跃跃欲试。

而开发商、投资者和普通业主方面，除非逼到资金链紧张或者急于用钱，一般也多采取“观望”态度？只要对未来涨幅的预期超过融资成本，开发商和投资者就会千方百计进行融资活动也不降价。包括与建筑商合作、将部分房源抵押给建筑商，甚至以较低价位“吸入”有实力的炒房团。

对于炒房者来说，尽管新政提高了首付或对第三套拒贷，但对有钱的炒房者影响不大。

像温州投资客，原来的首付就在 40%，现在改成 50%，也只提高了 10%。一次性购房也难不倒炒家。他们全额付款，然后把房子抵押给银行，再用抵押贷款滚动炒房。这样做，有时还有可能贷出比按揭贷款更高的额度，利率也可能比上浮后的按揭贷款低。银行不可能把所有抵押或按揭贷款渠道都堵死，毕竟那么大的流动性明摆在那儿，银行也面临巨大的贷款压力。

不排除一些开发商降价出仓以争取低价拿地，也不排除一些投资者降价出货以争取更低价格抄底。

在此过程中，如何把握时机，如何抄底？应该是见机行事，以变应变，而不是机械地守着一定要等到什么时候、一定要等降到多少比例。坚持一定要抄最底的心态，其实往往是心里没底的表现。最低时买入最高时卖出，当然是人人都向往的最高境界，事后看，这种时机总会有人遇到，但事前这种时机总是很难预测。

这里有两种“抄底”心态，值得借鉴：

在小郭看来，不能一味等待抄底。他的一个朋友，2008 年年底房价下行时开始看房，2009 年春节后看中了东南四环的一套小三居，110 万元。“那朋友老想着抄个底，后来一拖再拖，到了 5 月份，市场已转好了，买了同一个小区的一套两居，比之前那套小了 8 平方米，还贵了 40 万元！”

魏老师的抄底心态更有意思，魏老师自家住在西边的豪宅中，儿子刚上大学，就已经开始操心给儿子买婚房，“等中意的项目开盘，我差不多就出手了。房价现在不涨了，可我觉得到了我儿子那个时代它也得涨，抱着怎么抄都是底儿？心态，我就不会太在意万一买上房后短期内的跌价。”（《新京报》2010 年 5 月 28 日）

为什么商业用房无须调控？

前面说到房地产的投资属性是房价上涨的原因之一。但是，如果我们仔细分析就会发现，同样是投资品，为什么商业用房无须政府调控却不会非理性上涨，并且在很多时候，商业用房价格与住宅用房出现倒挂，商业地产还卖不到同地段住宅地产的价格！

即便是土地紧缺的北京、上海，2009 年年初至 2010 年 4 月底，住宅价格上涨了百分之六十、百分之七八十甚至更高，但是写字楼价格一直保持稳定？年均价格上涨幅度也比住宅低得多。原因何在？原因在于写字楼和商铺有租金回报率这个天花板的限制着。收益率要超过贷款利率，租售比不超过 1：250 高限！

再进一步思考，会发现商业地产有很大的弹性空间而住宅的需求弹性却很小。比如：住宅平均每人应该达到 20 平方米，这 20 平方米的一个空间最大程度也就是容忍两三个人。而且随着人们生活水平的提高，人均居住面积还要不断扩大。

而商业地产走的是另一个方向：如果一个 100 平方米的店面，服务 500 个人可以保本持平，说不定它可以扩大 10 倍、50 倍的服务对象，只需增加 2 个员工就够了。而且，出于降低成本提高利润的考虑，公司总是倾向于用最小的面积服务最大的客户与人群。

这又反过来说明一个问题：我们的城市规划部门在规划和分配地产格局的时候，是否留给商业地产的地皮太多而住宅地产的土地供应明显不足呢？不然，为什么北京方面要严格限制“商转住”，而不是限制“住转商”？

没收炒房利润打压房价？

1. “大白菜涨价要不要归公？”

2009年下半年至2010年4月间，全国房价疯涨到了人神共愤的地步。但与此同时，一些人在疯狂的房价面前似乎也到了神经错乱的地步，房地产成了替罪羊，人们似乎要把所有的愤怒和脏水都泼到地产商和买多套房的人身上。高房价似乎成了天下第一大问题，只要能把它打下去，似乎可以无所不用其极。

先是有湖南省临湘市副市长姜宗福撰文建议放缓城市化进程以遏制房价过快上涨，更令人骇异的是，一贯受人尊敬的经济学家茅于軾先生在《新京报》上撰文认为“住房涨价所得应归公”！

茅于軾先生在文章中写道：“一个人买了一所住房，等周围的市场繁荣起来，或者修通了地铁，房价上涨，他就可以获利。而他对周围的经济，或新修的地铁并没有做任何贡献。”“如何避免买房者能够不劳而获？那就是把住房涨价的所得大部分归公。”

其实早在2006年2月，周其仁教授就针对“土地涨价要归公”的谬论撰文《大白菜涨价要不要归公？》：大白菜涨价里面就没有“政府代？社会投入”的因素吗？要小心了：倘若没有市政道路的投资建设，居民上菜场难于上青天；倘若没有警察维持秩序，买菜路上盗贼四起；倘若没有解放军保卫国防——还有大白菜的交易吗！

天气、节假日、消费潮流、卫生疫情、人口聚散和家庭变动，等等，都有可能导导致相关其他商品的价格变动，那么，这些涨价是不是也要归公？或者归上天？归流行性病毒？归聚集的人平分？

《中华建筑报》副总编辑朱时均对茅于軾的驳斥很有力：

“一个人买了一些股票，等股票市场繁荣起来，或者持股企业发展了，股价上涨，他就可以获利。而他对股票市场，或对持股企业的发展并没有做任何贡献。”……我们还可以按此逻辑不断地写下去。这并不是茅于軾新创的学说。20世纪，正是在这种学说的引导下，全球范围内进行了大规模的社会实践。上点年纪的人都不会忘记“不劳而获”、“归公”这些血红色的词汇所记录的历史。但是，在那些红色革命取得胜利的国家，打土豪、分田地、没收资本家的财产，并没有使穷人富裕起来，反而使所有的人都更穷（道理很简单：没有人愿意积极主动地创造财富了，人们被动劳动，平均分配——作者注）。诚如茅于軾所言，“周围的市场繁荣起来，或者修通了地铁”，是“房价上涨了”的原因。但正是巨额的拍地收入，使地铁等城市基础设施建设有了雄厚的资金支持；正是城市基础设施的不断完善，使“周围的市场繁荣起来”。试想，如果没有购房者出资，开发商哪来的资金去拍地？毫无疑问，正是购房者的投资使“周围的市场繁荣起来，或者修通了地铁”。由此可见，购房者，即便是纯粹的“炒房者”，都对加快房屋建设资金的运转、推动城市化进程做出了贡献。

把房价上涨归结于开发商，于是宣言要取消开发商，或者土地涨价要归公；把房价上涨归结于买二套、三套房的投资者，于是宣言房价涨价应归公。殊不知，如果没有投资者，今天宣称房价上涨要归公的人们，明天每到一个新地方工作就只能露宿街头或者投靠亲友，因为市场上无房可租；今天宣称房价太高买不起房于是要不顾一切打压房价，哪怕是采取巨额税收剥夺投资者也要把房价打压到自认为合理价位的人，明天可能不仅连房子也买不起，甚至连工作也找不到，因为开公司的成本被大大抬高了一一开公司的前提是先要买得起房，否则只能“露天或者搭帐篷办公”进而成为各地城管清理的对象！

有些时候房价的确是疯了，需要调控（当然最好是市场化手段调控），但我们的理性和智慧决不能疯！如果中国人的理性和智慧在作为经济局部的房价疯狂面前都扛不住，也就意味着其在很多事情面前都扛不住，那就只配回到大家一起受穷的计划经济时代，甚至于只配回到那茹毛饮血的原始森林！

2. “公”在哪里？

韩寒针对世博会有一段话。

问：世博会的会馆等结束以后就要拆除，你认为这个浪费么？

答：我认为不浪费，当时动迁，我们国家自己建设会馆，帮别的国家建设会馆，杂七杂八政府花了不少钱，这些会馆留在上海也没有用，也不能当成政府办公楼，拆了平整平整，好把这一大块地给卖了做房地产，所以到最后，其实这届世博会既不是政府开的，也不是企业开的，而是房奴和炒房客们开的。

问：那既然如此，为什么政府还要留下几个展馆不做拆除呢？

答：当然不能全拆了，全拆了这块地就不能叫“世博板块”了，到时候就卖不出一个好价钱。

韩寒只是个赛车手、作家，一个不到 30 岁的小伙子，却比当今中国无数经济学家都更加一眼洞穿、一语道破经济的本质。可是一贯受人尊敬、一贯以市场经济为己任的经济学家茅于軾先生，却说出了“房价上涨要归公”这么违反经济学常识、违反市场原理的话，令人错愕不已。

当然，政府在进行城市基础设施建设的时候，有可能先期投入，打好基础，再卖地进行房地产开发，但那往往也是为了使土地卖出更好的价钱；也有可能后期投入，等有了卖地收入以后，再进行基础设施建设。但最终羊毛都出在购房人身上。

正如“民可千日无君，君不可一日无民”一样，政府的基础设施建设也并不是城市繁荣的充分条件，鄂尔多斯的“鬼城”遭遇即是明证。内蒙古鄂尔多斯市近年来因“羊、煤、土、气”而扬眉吐气，特别是其露天开采的优质煤炭资源，使其人均 GDP 迅速超越香港，人均收入在中国排名第二，仅次于上海，超过了北京。财大气粗的鄂尔多斯花 5 年时间、耗资 50 多亿元打造了一轮面积达 32 平方公里的康巴什新城，原意要成为鄂尔多斯对外炫耀的市中

心，但却成了一座无人居住的“鬼城”。康巴什基础设施一应俱全，有办公大厦、行政中心、政府建筑、博物馆、电影院和运动场，中产阶级式的复式公寓和别墅将成片的小区塞得满满当当。政府计划在 2010 年前迁入 100 万的居民，但现在这个城市依然是空空荡荡。新区人口情况 2008 年为 28 000 人，最新的人口统计数据为 2.86 万人。距此半个小时车程的东胜区才是 150 万鄂尔多斯人真正的家园。

相反，中外城市发展的历史一再证明，在很多人群聚集的地区，哪怕没有政府的基础设施投入和建设，市场照样繁荣，房租、房价等照样上涨，比如今日各类的城中村。

“康巴什鬼城”再次揭示了一个最浅显而又最深刻的经济学原理：人聚财聚、人散财散才是一切经济现象的最基础本质！那么，对市场和经济繁荣做出贡献的，就只有一个个聚集在一起的人本身，而不是什么“公”。或者换句话说，如果在促进市场繁荣、城市发展中真有什么“公”的力量的话，这个“公”不是别人，不是政府，更不是“公务员”，而是参与聚集其中的“公众”本身！如果土地、房屋乃至其中的一切物价都因人口聚集而获得溢价，那这部分的溢价即使归公，也只能平均归还给每个人本身！但那样不仅实践中难以操作，而且会导致人们不愿意积极参与市场化的劳动和创造，导致市场和经济萧条。

我很惊讶于为什么内地一些学问高深的学者每每会出现貌似极其智慧的反智倾向，比如当年钱学森三次论证“亩产万斤”。茅于軾先生素以具有独立思考 and 批判精神著称，在面对高房价时却说出足以颠覆市场经济理论基础的反智理论，足见一个学者，要想始终保持独立的精神，不趋时谄势，不媚权，不媚俗，有多难！

3. 没收炒房利润能否打压房价？

茅于軾先生在《?京报》上撰文认为“住房涨价所得应归公”，遭到《中华建筑报》副总编辑朱时均及笔者等人的抨击。估计茅先生没有看到商榷文章，或者看到了仍坚持自己的独立观点，他在后来接受记者采访时又“变本加厉”地强化了其原有观点，认为只有把房价上涨收入没收（他居然用了“没收”这个词）或收更高的营业税，才能从根本上避免投机性购房。（2010 年 5 月 18 日《河南商报》）

笔者想分析一下把涨价部分没收（或收取更高的税，下同）的实际效果，能不能达到茅于軾先生及一切想借高税收打压房价的人们的如期目标。

首先，为了最起码的公平起价，房价上涨要归公、要没收，那么，拆迁征地时就不应该给被征地人、被拆迁人巨额补偿。正如茅于軾先生所说，“比如说有人买了靠近地铁的房子，这个房因为修了地铁涨价了。地铁也不是他修的，为什么因为地铁导致房子涨价的钱归他呢？”同样的道理，城市化又不是那被征地被拆迁的人的功劳，凭什么把地价房价上涨的收益归他们呢？凭什么像北京通州、望京那些地区的人们，不费吹灰之力，仅仅凭借拆迁，其世代居住的小小破房子就价值连城，动不动获得几百万上千万元的收入？不劳而获，天理不容呢！

但是，你不给人家合理补偿，人家会让你征地拆迁吗？要不然就跟你拼命，要不然就你一寸土地也别想要。那么，没有土地，房地产商在哪里盖房子呢？盖空中楼阁吗？市场上没有房子供应，那房价是会升还是会降呢？

其次，房价上涨要归公，要没收，说起来容易做起来难。以什么标准来？上涨部分呢？是以买进卖出价计算吗？那些祖传房产，没有“买入价”，又该怎么计算呢？

再次，通货膨胀因素怎么算？有人计算过，改革开放 30 余年来，平均每年实际通胀高达 20% 以上。很多人买了房，实际上并没有“赚钱”，只是在保值而已。那么，在房价上涨归公或没收的时候，是否也应该先扣除通货膨胀因素？正如复旦大学金融与资本市场中心主任谢百三所言：货币发行量这么大，去年新增 9.6 万亿元，房地产涨 50%；前年货币政策搞额度制极紧，房地产跌 20%；1999 年 M2 为 10 万亿元，现在 M2 为 66 万亿元；1999 年复旦旁边房产 4 000—5 000 元每平方米，现在 3 万元；不正好是同倍率上升的吗？征物业税、保有税，该去征央行周小川行长的税啊！

最后，如果要强行实行涨价归公或征收更高额度营业税，那么人们将被迫采取几种方式来应对：要么改出售为持有，导致市场上房源减少，房价上升；要么在出售房屋时进行大量的“税费外交易”，即在交税费和办银行按揭时按照房价没有上涨的价格进行交易，房价上涨部分由要买方额外全额付款。这样，相当于买房人的首付被大幅度提高。买房是更容易了呢，还是更艰难了？

房价上涨归公的恐吓的确可能导致一手房需求也减，进而可能降低房价，但它同样会导致一手房供给减少进而又推高房价。

事实上，过去一切试图以抑制需求为手段的房地产宏观调控都被证明是无效的，只会反过来助推房价。房价上涨归公也难免重蹈覆辙。并不是良好的愿望就能收获甜美的果实，那些把局部领域问题过度放大，甚至不惜摧毁市场经济、公民权利、社会公平正义根基也要达到眼前、局部调控目标的做法，尤其需要警惕并应该大声反对之。

房产税，征还是不征？

很多人把房产税或物业税当成压垮房价的最后一根稻草，千呼万唤它出台。实际这是一个极大的误解。开征物业税或者为了简便程序绕道房产税，根本目的不是为了抑制房价，也不可能抑制房价，不然在房价并不高的 2003 年，政府干嘛要试点物业税？

征还是不征，一直是各方争义的焦点。有人总结说，仅 2010 年 5 月份短短半个月，就有 5 个典型观点纷纷登场。一是国税总局新闻处处长：税收立法权在中央，地方政府没有权力出台新税种。二是财政部科学研究所副所长：房产税实施细则的制定权在省级政府，地方可以通过实施细则将个人第二套或者第三套住房定义为经营性房产来操作保有环节的房产税，只需报财政部备案即可。三是国家发改委产业研究所所长助理：房产税至少 3 年内不会出台。四是财政部财政科学研究所所长：开征物业税势在必行，在方案设计上注重渐进。五是全国工商联房地产商会会长：年内国家可能出台房产税试点。

2010 年 5 月 31 日，房产税话题再度成为业内外关注的焦点。据中国政府网消息，国务院同意发展改革委员会提出的《关于 2010 年深化经济体制改革重点工作的意见》。《意见》中明确提出，逐步推进房产税改革。另据中国证券报报道，上海有可能成为首个对部分家庭住宅征收房产税的城市，并称有关方案已上报国务院。

这一回，一切应该尘埃落定了吧？事实不然。上海开征的消息已经反反复复多次，都是只闻楼梯响，不见人下楼。国务院的意见也是本来就在做的工作，并没有明确出台实施的时间。如果对民用住宅征物业税或房产税，目前条件并不具备，如果强行开征，会造成许多新的不公平。

第一个问题是要不要刨除土地价值？根据我国现行的房产税暂行条例，房产税以房屋为征税对象，按房屋余值或租金收入为计税依据。

但在确定税基时，以目前的市场化定价原则对房屋价值进行评估，必然包含土地的价值。而土地升值才是房价上涨的主要原因。在我国城市土地国有制度下，物业持有者掌握的仅仅是土地使用权，法定“住宅 70 年产权”所需要缴纳的“类租约费用”已包含在土地出让金之内。如果征税时没有刨除“土地”的价值，物业税或按评估值而不是按租金征收的房产税则有重复征税的嫌疑。

如果刨除土地的价值，那么房屋的初始价值就只有最高不超过 2 000 元每平方米的房屋建造成本加上税费和房地产商利润，这部分价值是每年都有折损的。显然，这不是物业税或房产税的初衷。

第二个问题是如何有效甄别征税对象。现在房地产问题的主要矛盾不是人们没有住房或没有房住，而是在城市或大城市没有属于自己产权的住房。不少人在小城镇或农村有房然后在大城市买房，那是征大城市房？的税呢还是征农村或小城镇的？有的人在不同的大城市各有一套房，那么又是哪座城市对他征税？稍有差池，就会造成巨大的社会不公。

第三个问题是如何评估。根据《中国证券报》查阅上海住房保障和房屋管理局网站发现，目前上海注册房产估价师有 1 351 名。根据中房信提供的数据，截至 2009 年，上海存量房面积为 4.98 亿平方米。评估一套住宅大约需要 3 个工作日，按每套 100 平方米计算，上海 1 351 名评估师大约需要 28 年才能完成，还不包括期间新增房屋面积。除此之外，全国房产交易信息并未联网，因此，在全国范围内同时起步，公平是个大问题。

妥协的办法可能是只对增量房屋征收，且以每户家庭名下一定房产面积为“起征点”，如传闻中的上海对超出 200 平方米部分才征收；建议征收税率为 0.6%。但这样不可能逼迫手中持有物业的人在短期内大幅抛盘，起不到平衡房价的作用。

而如果不管不顾公平评估且征收太狠，则会导致租金上涨消除房产税威力。一方面是业主大量抛盘引发出租房源减少，另一方面则是买涨不买跌心理导致一些人持币待购转买房为租房。这样又使房产税和租金之间达成新的市场平衡。

开征房产税绝不可能立竿见影地打压高房价。韩国政府也曾企图通过房产税控制房价。2006 年，韩国房价飞涨，政府推出一系列控制购房需求的政策，对多套房持有家庭，提高其交易税，税率由原来买卖差价的 9%—36% 提高到一律为 50%；对价值在 9 亿韩元以上的公寓征收房屋拥有税、财产税、综合地产税。但是韩国的房价却在每次新政策出台时观望一段时间，然后又继续上行。

就连力主征税的财政部财政科学研究所所长贾康自己也承认：从美国等市场发达国家的推行（房产税）情况来看，房价并没有明显的下降。这是因为在城市化发展过程中，各个国家都不能避免房价长期上涨的趋势，中国更是如此。“在这个城市化的过程中，我没有看到有任何可能，会在长期趋势上改变房价的上升。”在贾康看来，今后将有 5 亿多人口从农村转移到城市，房价的上涨趋势恐怕没有任何力量能改变。

我的判断是，短期内，房地产税也好，物业税也罢，基本可以肯定不会征，但是那根棍子会时不时杯弓蛇影出来舞几下，吓唬一下那些“不明真相的群众”，同时表明有关部门还有调控房价的“铤手铜”。隐而不发，对市场的威慑作用才能最大化。否则，一旦开征，人们发现它不过是银样蜡枪头，反而引发楼价反弹。真要征的话，还牵涉立法程序、技术手段、中央与地方财政分权分利等，这些问题没谈妥，都不会贸然开征。

而从长期看，物业税？房地产税一定会提上议事日程，理由很简单，这牵涉各级政府的巨额税收。在城市化初期，地方政府靠卖地获得巨额收入，一旦城市化发展到一定阶段，政府卖地收入必然逐渐减少甚至出现锐减，而此时老百姓手上开始或已经持有大量住宅，各级政府将必然转向靠物业税或类似物业税的房产税之类的税收来维持巨额财政收入。至于征税的理由，它可以借打压房价的名义进行，也可以拿国际惯例说事（但国际惯例的前提是土地及其土地下面的矿产、文物皆私有，当然，发现者可以分成）。

但不管是短期还是长期，房产税或物业税注定与房价无关，那些指望通过物业税或房产税来打压房价的人们一定会失望的。

背离税收本质的重税主义害人害己

谈到一些人试图用来“调节房价”的物业税或房产税，我们不妨来回顾一下另外两个税种。

一是媒体报道有机构预计未来 5 年内，中国奢侈品市场将会占据全球奢侈品消费额的首位。这其实是条老新闻，但该新闻之后有个说法，说是五成以上的奢侈品用于送礼。后面还有个讨论，就是要不要征收奢侈品税？赞成者认为可以调节社会分配不公；反对者认为这么征税只能把消费力量浪费在国外。

其实长久以来，我们这里对于奢侈品都征收高额的关税，个别商品还征收特别消费税，弄得我们的消费者纷纷亲自到国外或中国香港等地消费，或者找朋友代购。别的地方成了消费者的天堂，我们则什么税都没有收到，更别提什么“调节收入分配”的崇高理想了。

与此如出一辙的经验教训是，中国内地的个人所得税几乎居全世界最高，其伟大的雄心抱负也是为了“调节收入分配”，但结果和对奢侈品征税一样，逼得很多跨国公司高管大部分时间待在海外或中国的香港、台湾等地，因为那些地方个税税率低得多，只要他们一年在外待足 183 天，就不用在内地上缴个税。结果是个税损失了，其他各种消费的税收也损失了。偷鸡不成蚀把米，赔了夫人又折兵。

在住房保有环节上征收物业税或房产税的机理与此相同。

挺税者的如意算盘打得很好，在住房保有环节征税，不管叫个人住宅消费税，还是叫物业税、保有税，都只对二套（含）以上的房屋开征，自住的首套房不在其列。但哪个权威部门答应说自住的那套房不在内？你在农村有套房，离开农村后到城市买一套算不算二套？你卖旧换新算不算第二套？据我所知现在的二套三套房贷政策，只要你经手过的房子就算一套，哪怕你现在只拥有一套房！

诚如一位经济学家所言，我国的房地产税费不轻也不合理。62 种，30%—40%的比例，轻吗？不合理，是因为在税费交易环节而不在持有环节。

但不管是在持有环节还是在交易环节征税，有一点是共同的，就是税费成本最终都要转嫁给使用房屋的人。现在一些人特别一些年轻人吃不消高房价，就情绪激动要求开征新税、重税以打压拥有二套以上住房的人，但过不了多久他会发现这是自己给自己下套，不仅购房成本上升，租房成本也上升。这一做法值得商榷。

再者，就算通过类似于限制房贷、加税等办法让房价跌了，买不起的还照样买不起。北京、上海动辄三万元一平米的房子，降价 20%后是两万四，下降 30%也是两万一，你就买得起么？而此时房价下降，正好给富人们以新的利润空间。李承鹏这话说得对：不要以为房价低对穷人有利，其实对富人更有利，他们会再次上演低价进高价出的把戏，养精蓄锐等待下一次奇迹。

如果加上土地费用，当前房地产的绝大部分收益其实都已经以税或费的形式成为了地方政府收入。如果开发商不想捞一票就走的话，你会发现，如果它在 50 亩土地上盖楼，几年后连本带利也许在同样地段买不回 20 亩的地！利润到哪儿去了？还不都以税费形式进地方政府腰包了！但这么高的税费，调节居民的收入分配了吗？或者用于居民的保障性住房了吗？你分明看见保障性住房大部分都内部分配给了政府公职人员。

从更宏的观角度，我国内地居民的税费总负担，已稳居世界最高行列，但“调节收入分配”仍然是镜花水月，因为城乡居民们享受到的只是世界最末流的社会保障水平，而我国的行政管理成本却是名列世界前茅。取之于民，用之于官，也叫调节收入分配？

税收的宪政本质是什么？是公民和政府的契约！公民让出自己的部分利益换取国家提供的人身和财产安全、社会保障、法律公正等公共服务，它一定要经过严格受公众权利制约的法定程序，方可实施。任何鼓吹税收为短期经济和行政目标服务，让税收成为经济和行政工具与奴仆的行为，最终必然成为这个国家和国民的绞索，越缚越紧，害人害己。

附：扔向任志强的那双鞋子

2010 年 5 月 7 日下午，在大连房协主办的住宅与房地产高峰论坛上，一青年事先准备好两只落满灰尘的旧鞋，扔向正在发言的任志强，并大叫了一声“去死吧！”然后大摇大摆地离去。任志强调侃自己“看来我的待遇能比得上总统了”。

事后证明，扔鞋者既不是听众也不是“房奴”，而是一位二十七八岁、刚毕业没几年的学生，身穿蓝色阿迪达斯服装，背黑色布包，头戴一顶帽子。

自从美国前总统布什在伊拉克遭遇鞋袭之后，西方人越来越倾向于认为，扔鞋也是自由表达的一种方式，不能算是违法犯罪。笔者也倾向于这种观点。只要没有真正伤及他人，扔鞋、抛洒五毛钱纸币等，都应当被视为观点的自由表达。

但是我很担心，这种自由表达更多地出于本能的激愤，如果仅仅满足于激愤，而不知道学会耐心地倾听，尤其是耐心地倾听不同意见，那么一些人将永远不会有理性和智慧！这个民族也将永远不会成熟和理性。

实际上，任志强这么多年说来说去，做的多是事实判断，而且往往被他不幸而言中。他判断房价会涨，并不是他想涨就能涨，而是市场说了算，不是开发?说了算，甚至也不是总理说了算。以为他想涨就能涨的人，也太高估任志强的本事了！听得进任志强分析的人，并且及时采取行动及时买房的人，也许收获了大把大把的真金白银（至少说不定在买房时账面上节省了几十上百万元甚至更多，等于少奋斗了若干年）；但听不进去的人，甚至根本就不愿意往下听他分析、宁肯做埋首入沙的鸵鸟的人，最后的结果只能是自食其果，眼看着房价节节攀升，自己说不定连做个房奴的机会也日渐失去。你骂娘也好，扔鞋也好，人家毫发无损，损失的只是你自己。

“美言不善，善言不美。”“忠言逆耳利于行，良药苦口利于病。”但很多人就是不愿意正视这样的道理，老祖宗的话当做耳旁风，自始至终在用简单的敌我思维站队。于是乎，哗众取宠宣称房价要降甚至要降 50%、80%的人受到夹道欢迎，甚至被称为“百姓利益代言人”；而那些真正直面现实、说真话的人，却被当成了敌人受到辱骂和恐吓。狗咬吕洞宾，不识好人心。如此残酷的现实一再上演。

愤怒、辱骂和恐吓绝不是战斗，而恰恰是无能和怯懦的表现。愤怒是人的本能，而智慧则需要更高的理性。如果一个人让愤怒淹没了理性，那么成为悲剧的只能是自己。因此，值得同情的不是任志强，而是那些只懂得愤怒的人。扔向任志强的那双鞋子，如果不是当事人出于成名立万的愿望故意做出的行为艺术，那么，这双皱巴巴落满灰尘的旧运动鞋，以及围绕在它身上的众多叫好声，都只能代表这个民族理性思维能力的缺乏和弱智，而不能代表多少“正确性”。就像这双鞋子一样，浑身上下充满了霉腐的气息。真理和真相不是民主投票，不由人数的多寡决定。

真相往往如此残酷，并且不以任何人的意志为转移，比如任志强说的房价要上涨，比如他又说“很多刚刚毕业的大学生，既没有做股票，也没有做其他投资收益，他们就不该买房。如果认为低收入就应该拥有巨大的房产财富，那肯定是错误的”，前一个是事实判断，不敢正视这样的事实和背后的各种力量支撑，是心智懦弱的表现。后一个是价值判断，不承认这样的价值判断，则无异于不承认财富需要靠自己的双手和努力去创造，而是要不劳而获，近乎于流氓逻辑。现在很多农村盖房，600 元可以包装修，因为不要地皮钱。但即使如此便宜的造价，相当多的农民仍然一辈子盖不起房。这是为什么呢？是否也可以归结于“房价高”呢？我们应该找一找背后的原因，包括个人努力，包括工农业产品仍然存在的巨额剪刀差、农民人均土地面积太少，等等。城市房价问题也?样。

第 2 章：同一起跑线上的贫富分野

静水流深，惊心动魄

再严厉的调控、再热闹的喧嚣，都只是历史长河中的一朵朵小浪花，真正惊心动魄的贫富分化和财富故事，在浪花下面静水流深，不露痕迹。

今天，一群工作、生活在大都市、小两口家庭年收入十万元级的小白领站在同一起跑线上，未来五年、十年，他们的收入增长和职级晋升可能差不多。但是从买不买房开始，他们的差距将会慢慢殊起来。

如果你坚持不用房产理财，那么五年以后，人家是中产你还是靠工资生存的白领；十年、二十年以后，人家是富人你还是个白领。这绝非危言耸听。因为，自 1998 年城市居民住宅私有化以来，以房地产为核心的中国财富故事正在全国各地惊心动魄地上演！你是其中的演员呢？还是时代的看客？这一切将决定你的未来是跟上时代的步伐，还是被时代抛在身后甚至碾在时代快速前进的车轮下。

有关房地产的几个故事

第一个故事是听来的，却具有极端的现实合理性：

某拆迁户，得房一套，住宿条件是改善了不少，但是没有工作，吃饭成了问题。有人给他出了个主意：你把住房卖了，换成一间店面。可是这样一来，没地儿住了怎么办？在你原来住的小区，租一套房子住！

咦，奇迹发生了！一间店面月租 4 000 元，租一套房则每月只需 2 000 元，足足剩下 2 000 元，相当于一份不错的工作收入了！更要紧的是，这个过程中，当事人的资产没有缩水，居住条件保持不变，收入却每月净增 2 000 元！

这就是理财和不理财的不同结果：一旦你能把住房看成资产，随时盘活它，你就成了房子的真正主人。否则，房子可能就是圈住你的牢笼。

第二个故事，是一个没有任何背景和普通公民花 8 年时间实现从 6 万元到 500 万元财富价值飞跃的故事，貌似传奇，实则平淡：

A 君从小喜欢房子，高中毕业时差点报考建筑专业。大学毕业后，看房成了他的一大业余爱好，这个业余爱好日后给他带来了丰厚的回报。

2002 年，A 君来到北京，他发现北京是个大工地，到处都是热火朝天的房地产建设，价格则从一千多元到上万元不等，选择的余地比起他曾经工作过的小城，真是如鱼入海，大了去了。当年“五一”前后，他到国贸参加了一个房展会后，当即决定用他过去工作十年仅有的 6 万元积蓄付一半的首付，其余跟房地产商商量，给了一定的宽限期，他向亲戚朋友们借。那时房地产市场在中国刚起步不久，市场没有像今天这样火热，房地产商和售楼小姐的态度都极好。

此后数年间，此君一有够首付的余钱，不是拿来买车，也不是拿来提前还贷，而是源源不断地继续投入房产。到 2009 年下半年，看着飞涨的房价，此君及时出手了一套位于北京

郊区的房子，转手就在 CBD 核心地带买回了一套更大的房子。

弹指 8 年过去，此君手头已握有 5 套房子，截至 2009 年年底，净资产当在 500 万左右。而过去 8 年，其每年家庭的工资等各项劳务收入平均也就在 20 万元上下，比他收入高得多的同龄人并不在少数，但是能够像他这样实现财富增值和滚动性增长、真正成就“财源滚滚”的，却凤毛麟角。

这个故事，说明一个道理：所谓财源滚滚，实际上就是要让财富滚动。而财富自身是不会滚动的，需要人的智慧和主观能动性去滚动它。

第三个故事，是有关自由与财富间紧密关系的故事，更简单地说，是产权自由决定财富的保值增值。

我有一位好友，2006 年在北京博士毕业后回南昌工作，单位给了 18 万元安家费，可以自己到市场上买房，也可以用这 18 万元买单位一套没有个人产权的房子。我当时建议他直接到市场上买房，可以享受房屋升值和银行杠杆效应的乐趣。由于当时他对自己的月供没底，就买了学校提供的房子。这使他失去了 2007 年房屋大幅度升值的一次机会。

2009 年年初，工作若干年后羽翼渐丰的他，“痛定思痛”，下决心退了单位的房子，折旧后得现金 14 万元，再凑了点钱，分别在房价较低的三月份和四月份按揭买了一套 39 万元（首付 9 万元）、一套 36 万元（首付 20 万元）的房子。到 2009 年 9 月份，36 万元的那套已经精装交房，房屋升值到了 50 万元。他把这套房子直接出租了，月租 2 000，比月供还多，回报率不错。虽然另一套自住房每个月还要付 2 000 多元的月供，但如果他愿意，把眼前这套 50 万元的房子卖了，去还另一套的贷款，那么他将拥有一套独立产权的、原值 39 万元现值四五十万元的房子，而且还能盈余 4 万元左右！

如果他两套房子都不卖，在未来的岁月里还将继续拥有双双升值的空间（事实上，在此后的半年时间里，全中国的人都见证了房价新一轮飙升的惊心动魄的过程）。“去年 1—11 月全国房价住宅销售均价达到 4 600 元/平方米，比 2008 年均价上涨了 1 000 元/平方米，为住房制度改革以来涨幅最高的一年！其中，深圳、杭州、南京、北京、上海等一线城市房价涨幅超过全国平均水平？”2010 年 1 月 16 日，在成都的“2010 年经济政策解析及行业发展预测报告会上”，国务院发展研究中心宏观经济研究部部长余斌作出上述表示。余斌说，中国的房地产投资占了投资额的 1/5—1/4，房地产行业创造的增加值占 GDP 约 6%（上海超过了 20%），与房地产相关联的产业达到 60 个。

虽然 2009 年的房价飙升有全球金融危机下国家四万亿经济刺激计划和极度宽松的货币政策为背景，但我在后面的文章里将会告诉大家，中国的房价还远未触顶，平均每年上涨 20% 充其量只是“保本”，还谈不上增值。当然，短期看它受宏观经济政策的影响很大，并且随之起伏。

言归正传，还说我这位朋友，他从拥有一套 18 万元的单位房（退出时会因不断折旧使这 18 万元不断贬值），到拥有两套价值八九十万元（其中共按揭 46 万元）且仍有可能不断升值的独立产权房，无非也就是把单位吸引博士的 18 万元安家费用死钱变成了活钱，成了按揭的首付款而已！神奇吗？神奇，也不神奇。只在你的一闪念之间。

朋友打电话给我时的喜悦，我在千里之外都能听得出。他说，后来的博士就没有机会了。我说机会倒是有，只是比你少一次机会，而少这么一次机会，财富的差距可能就是几十万。这就像赶班车，前面的一辆过去了，就只能等下一辆。

我说，这下你终于体会到产权自由的好处了吧！单位的或者其他那些产权不自由的房子，再便宜也不要，最终的一切都不归你。单位那套房子，如果一直住下去，等你退出时，18万元已经“折旧”为零了。

在这个世界上，有很多很多人，学历背景、收入……都一样，但不出几年，往往财富差距巨大，原因在哪里？很大程度上就在于他们头脑中的理财甚至财富观念不一样。

第一，大多数人没有认识到独立产权对于财富的极端重要意义，眼里只有“廉价”和便宜的概念。殊不知，在市场经济背景下，财富若没有独立产权，则再便宜也是贵的；而一旦拥有独立产权，随时可以资本化，那么，很多东西即使价格看来相当昂贵，其实也是相当“便宜”的。

第二，在多数人的观念里，欠债是一件可怕甚至危险的事情。而很多时候，欠债固然可怕，但不欠债可能更糟。为什么？世界上真正的富人很少不是负债经营的，借钱买房，借钱上大学，借钱买车，借钱经营，都是很好的例子。

在很多情况下，通货膨胀率是高于银行贷款利率的，所以只要负债投资就能赚钱。如果通货膨胀率在10%而贷款利率为6%，举债投资的静态收益就是4%。再加上资产增值，所以年平均收益率就不止4%，此外在城市房屋还有租金可收。

假如你有很好的还债信用，那么借钱就像贵人的帮助和上帝的恩赐。如果信用太差或者理财能力太差，连按时还债都不能，那借债当然是可怕的绳索，将你越捆越紧直至不能动弹。

最后，我们可以一起来看看蔡照明先生的一篇网文《人生的第一次差距从房子开始》(2009-11-22 20:58:10)：

昨天在哈尔滨帮一个朋友公司看地，几年不见，竟有很多往事可以慨叹。公司，个人，身处急剧发展的地产界，坐过山车，或看别人坐过山车，眩晕正常，眩目正常，眼红或两眼一抹黑都正常。

席间，一直很少言语的公司销售部经理小隋随口说了一句话，却让我饭后陷入了思考，直到现在。

他说，这些年大家慢慢有点悬殊了，就是从买房子开始。

他说的不是很在意，大家也没有在意，但事后回味，我感觉他有可能说出了一个大的命题。

他说的大家，我理解就是他的同学、同事、朋友圈子。

我现在理解他的意思是，大学毕业那会，大家都是打工，或政府，或企业，或外资，或私企，每个月或 3 000，4 000，2 000，没有 1 000 的；开始高的，后面也被追平了，开始低的，也早挪地方了，所以这么多年平均起来，收入没有太大的差别，但买或者没买房子成了一个很大的差别。

可以这样来假设一下：

像隋经理这样，当时每月 4 000 元，4 年前哈尔滨市的房子均价 3 000 元，两夫妻足可以供一套 120 平方米的房子，如果买了一套房子，现在身价 100 万元没问题，一方面这套房子的弹价至少涨到了 7 000 元，接近 100 万元；另一方面，他一定还会买另一套房子——注意，这是最重要的一——据我们调查了解，4 年前买房的，大概有 76% 会买第二套房。因为有了愉快的投资体验，尝到了甜头，所以会跟着体验继续走，这是中国投资者目前最典型的特征。所以很多人是选择转手卖了先前的，再买更有升值潜力的，这是更大胆了，更会买了。不管怎么倒腾，当年手里的一点钱都会 10 倍地增值；而没买房子的，现在更买不起，存了 10 多万元在手里，还处于无房户的境地。所以两者口比较差别就大了，身价（家）至少差 10 倍。

更大的差别呢？

有了房子、赚了钱的，在朋友面前，有炫耀的资本了；在家人面前，有地位了，心理状态、家庭关系，都和没买房子的那一家截然不同。所以夫妻关系、两代人关系，都好了，说不定在单位和领导的关系也好了。这样一来，相差的就不是一个 10 倍了。有了房子要孩子也早，下一代也领先了几年。

细心观察一下，身边的例子还真多。有对小夫妻，这几天在托我帮他们买房子，每次见面，老婆都会把老公数落一阵子，看看你，没有男人的魄力，早买呢？还不如我懂，我们要早听蔡老师的……越说越听不下去了。可以断言，他们每天一走进出租来的房子，或接受到各种各样的涨价信息，或到朋友新家去做客回来，妻子的内心就会受到一次打击，转瞬她又会把打击放大，转向到她老公头上，数落丈夫是其中之一，所以生活质量可见一斑。

再进一步地看看，这几年买房的还都混得不错，就像我发现的另一个规律：生孩子那年，父亲一般都事业更顺，心情更好，工作更自信。

第 3 章：是什么力量在支撑节节高升的房价

过去几年，中国房地产市场有一道奇异的风景：在房价节节高升的同时，一直有一个“界外声音”始终在向高房价宣战。这些意见领袖一度被视为百姓利益的代言人，获得了极大的个人声誉。但迄今为止，向高房价宣战基本上只能给普罗大众一点心理安慰，真正信奉房价必须降而且一定会降的人，等来的往往只是一波又一波的阶段式上升。而向房价宣战者的个人蜕变，则更有了些耐人寻索和寻味的价值。

2006年3月，深圳的邹涛提出“三年不买房运动”，他自己也身体力行。不过今天，邹涛先生已经摇身一变成了“甘为居者有其屋鞠躬尽瘁”的“房产理财专家”，苦口婆心不厌其烦地教导人们如何买房，还亲自发起了万人购房团运动。立誓用个人合作集资建房挑战开发商高房价的“中国个人集资建房第一人”、北京于凌罡先生，则在历经了种种高额组织成本、拿地困难等一系列艰难险阻之后，早已宣布放弃合作集资建房计划，转而教人们如何理财。

坚持下来的有时评人时寒冰先生、中国社科院的曹建海先生，加上后来的牛刀先生，结成了“中国地产三剑客”联盟，或者说形成了这么一个市场品牌，四处演讲、出书宣传他们的观点。

2010年年初，他们搞了一个“三剑客住房民生呼吁南方行（深圳珠海广州）”，我从时寒冰先生的博客上看到这样一段文字：

“1月30日起得早。赶到深圳中心书城时，我们三个在一个带茶座的书店等候。聊着聊着，建海兄说，如果被单位开除了，自己就回家写书。然后，问我想过这结果没有。我说，想过了，我已经雇车把绝大部分书运回老家了（我从来都是书随人走），如果回家，我会先把奶奶住？房子修一下……爷爷是此生最懂我最疼我的人，去世以前，他把房子留给了我，并对遗嘱做了公证。

“这话题有点伤感。我没有想到建海兄也会想到这一层去，他从来都是我们当中的乐天派。因为，我们呼吁的重点，已经越过开发商、地方政府，转到了对房地产的定位层面……而这必然面临巨大风险。”

首先，我希望他们所在的单位永远不要也不能因为他们的言论开除他们，因为言论自由是每个人的基本权利；其次，我也希望他们面对他们的受众的时候尽量少用类似的悲情煽动情绪，毕竟，文学的热情和理想与现实冰冷的理性是有距离的。如果不从一个大的、宏观的背景下来思考中国房地产的走向，而只凭理想和眼前看到的一点事实来做出房价必跌的结论，弄不好会盲人摸象误人误己。毕竟，在人类历史上，好心办坏事的大有人在。

2009年第12期《安邦机构观点》第17页有一段话，颇值得我们深思：

“在目前国内的财经媒体中出现了一个非常奇怪的现象，凡是鼓吹高房价不合理、房价一定要跌的言论，就会占领道德制高点，赢得叫好声；而凡是认为房价将继续上涨的言论，就会招来读者和网民的破口大骂，并被斥为开发商的利益代言人。前者的代表是易宪容，后者的代表是任志强。其实易宪容从一开始就错了，而且一直错了好几年，为什么易宪容的支持者比任志强多呢？那是因为人们就是希望看到房价要跌的观点，这样才符合自己的心理，即使易宪容连续错了10年以上，人们还是会继续支持他，因为人们只是在支持自己的固有观点，易宪容不过是被大家抬出来的幌子，问题不在于房价会不会跌，问题的关键是人们希望看到房价要跌的言论。

“心理学家的研究发现，成年人获取信息的出发点并不是为了接受教育，每个人的内心都是非常自我的，他们不会轻易接受不同的思想，人们获取信息的主要目的是为了给自己的固有观点寻求支持和证据。这个结论非常重要：人类是非常自我的动物，他们不会轻易接受

不同的观点，他们看文章、听演讲的主要目的是为了给自己原先的观点寻求支持，这时候，凡是合乎他口味的观点，他就会照单全收，凡是不合口味的观点，就会被无情抛弃。

“中国房价高涨的根本原因是史上最快速的城市化进程。大量的农民将在几十年内转变成城市居民。假设中国城市化进程每年提高 1%，那每年就要解决 1 400 万人的新增住房问题，同时还要考虑到城镇居民本身就有改善居住条件的渴望。中国房地产研究会副会长顾云昌表示，中国现在每年新建的房屋面积占到世界总量的 50%，即使如此还是难以满足人们的需求。

“房价泡沫总有一天会崩盘吗？这个答案是肯定的。国内一线城市 1:500、最高达 1:700 的房屋租售比（房屋月租金和房屋总价之比），全社会对房价过高的怨声载道，都显示总有一天房价泡沫会被戳破，这就像我们每个人都会死去一样。但是不能因为我们人人都要死，所以现在就不活了。房价泡沫会崩盘，但这一天的到来可能比我们预期的要晚得多。日本和香港的地产泡沫都崩过盘，但是此前房价高速上涨了 30 年，而我们才涨了 10 年。”

高房价的第一个支撑：史无前例的城市化运动

国金证券首席经济学家金岩石 2009 年发布“惊人之论”：城市化决定房价上涨，5 年内京沪房价会再翻一倍。这无异于给原本过热的楼市火上浇油。

金岩石解释说，我国正处于城市化进程加速阶段，城市的土地和房产由于相对和绝对的稀缺性而成为商品，而美欧国家已经完成城市化进程，土地的开发性溢价和房产的交易性溢价基本消失，住宅回归消费品的本质，消费价格指数中包含了住宅价格。“城市化将带来的是革命性社会变革，在未来 20 年的城市化中，5 亿人的生活方式将发生彻底改变！”为了更好地说明城市化究竟会给我们带来多大影响，金岩石拿互联网的产生做了对比，“互联网给我们生活方式带来的变革大家有目共睹，到目前为止，互联网影响了 3.5 亿人，而城市化将使 5 亿人的生活发生变化，变化有多剧烈，可想而知。”金岩石认为，在城市化的进程中，非常有可能形成北京、上海两大超级都市，这两大超级都市的人口将超过总人口的 30%，达到 5 亿人，未来的大北京将有 3 亿人，大上海将有 2 亿人。“在这个基础上，楼价应该涨多？以今年 1 月 1 日的价格为基准，5 年内至少翻一倍，北京、上海的房价很可能会突破 30 万元/平方米。”

金岩石说的 5 年内北京、上海房价可能会突破 30 万元/平方米，指的应该是最高房价，比如如今上海的汤臣一品突破 12 万元，北京的银泰中心突破 10 万元。普宅不会到这个价格，大家不必心慌。

但是他说的未来 5 年房价涨一倍，有没有这个可能？我记得大概是 2003 年的时候，建设部专家陈淮做过两个预言：一是未来 10 年中国机动车保有量将达到 1 亿辆。目前这个预言大概 5 年就突破了。另一个预言，大意是说未来 10 年房价涨 3 倍。如 5 年过去，多数城市房价涨了 1 倍多，有的楼盘涨了 2 倍。

前不久潘石屹在世界各地考察了一番商业地产，感觉相比于国际上很多国际化大都市，相比于我们的房价收入，北京、上海的房价是偏高的，但他又认为，其他国家和地区的房地产已经失去城市化的支撑，因此北京、上海的房价有它的合理性。大意如此。

前些日子，我和我的爱人说过，和一位友人也说过，5年内某些区域的房价还会翻倍。这个观点，与金岩石的观点有不谋而合之处。大家考虑一下通货膨胀的因素，考虑一下工资收入增长的因素，特大城市局部区域房价5年翻番恐怕将是一个水到渠成温水煮青蛙的事实。今天想来是一个非常恐怖的事实，但它的过程，未必如今天想象得那么恐怖，而是伴随着房地产市场的起起伏伏，甚至，可以用跌宕起伏来形容。

对于金岩石所说的大北京将有3亿人、大上海将有2亿人的说法，我不敢肯定，但我自己有一个研究，就是：“经过近30年的中小城市化之后，中国将很快进入城市化的第二阶段——大城市化阶段。这个阶段，除了农村人口向中小城市迁徙的步伐依旧，中小城市人口向大城市、特大城市迁徙的步伐则会大大加快。大城市、特大城市的人口机械增长率至少将赶上甚至超过全国城市人口的平均增长率。如此，若按3%的年增长率（北京2009年一年靠外来人口支撑的机械性增长65万人口，远高于3%的增长率）计，2020年年初北京人口将在现有基础上增加45%，达到2465万；若按4%的年增长率计，则将增加61%，达到2737万。上海现有人口1800万，到时则直逼2900万。”我这里说的人口，指的是中心城市的人口。

早在2000年，诺贝尔经济学奖获得者斯蒂格利茨就断言：影响21世纪人类社会进程最深刻的两件事情，一是以美国为首的新技术革命（互联网即是见证——作者注），二是中国的城市化运动。许多人没有牢记这一点，将会错过很多变革和投资的时机。我想强调的一点是，中国的城市化运动，更惊心动魄的是大城市化运动。而大城市化运动的过程，必然影响到房价。

笔者十余年来一直呼吁中国应着重发展大中城市，而且坚信大城市化的发展方向不可逆转，即中国的大城市化发展是不以任何人和组织的意志为转移的自然历史规律，并且提出了“高密度城市化救中国”的概念。这方面的理由，除了经济还有文化、制度等方面的理由。即使大都市采取对外来人口极端排斥（如户籍壁垒）的态度，也无法阻止人口从贫困地区、低效率高内耗地区向城市尤其是大城市发达地区迁徙和转移。

中国的权力关系和制度文化？统是，越到基层，越到人口稀少的地方，经济、文化和社会资源的权力单极化控制和垄断特征就越明显，“关系社会”的羁绊也越重，各种拉帮结派的窝里斗内耗也越显其威力。

这种情况，只有在100万人口以上的大城市才略见改观。城市越大，内耗越小，竞争的公平性、个人的自由度就越大，城市的聚集效益和经济效益也越高。虽然超大城市的交通不便等抵消了其中一部分效益，但是，相比较而言，对于个人来说，由交通等因素造成的时间、精力损耗，比起人与人之间过于复杂的人际关系损耗和过于严密的权力资源控制而言，几乎可以忽略不计？在大城市，有梦想且不懈怠持续努力的人终会海阔天空！这就是中国大城市最根本的魅力之源！在一个小地方，要想赤手空拳改造一种文化传统，或许只能用“难于上青天”来形容，但是在一个庞大的都市圈内，海阔凭鱼跃，天高任鸟飞，先进文化的胜出几乎不费吹灰之力。这就是为什么中国的三大都市圈（北京、上海、广州）有那么多对“外来人口”的种种制度的、观念的歧视，但“外来人口”仍然奋不顾身地奔涌而来，如蛟龙入海，似江河奔腾。

阿根廷的法学教授马利亚诺·格龙多纳曾经这样论述文化与经济的关系：经济发展是一

个文化过程?理由是短期的经济行为可以由经济逻辑来解释,但长期的经济行为靠经济逻辑则无法给出答案,必须求助于文化逻辑。格龙多纳认为,个人、家庭、民族、国家莫不如此。就个人或者一个家庭来说,长期赚钱的目的在于用货币来达到非货币的目的,如人们所追求的幸福、自由和安全。长期经济行为的目的在于当人们的衣食温饱获得基本满足后,必须面对非货币的文化命题:幸福、自由、尊严、慈善,等等。短期经济行为使货币目的得以实现后,接着文化目的就快速替代经济目的。文化价值观最终决定经济发展的程度。当然,非经济的目的并不是反经济的,而是亲经?的。格氏指出,文化在整个经济发展过程中起着指引作用,因此一个国家或者一个家庭的不富裕,也可以归因于其文化心态的指引。他的结论是:从一个国家或地区文化观念上的某种特征,就可以判断其文化发达的程度。只要具备了某些特征,一个国家或地区即使现在不发达,一段时间后也会发达起来。

我的意思是,中国小城镇和乡村脆弱的政治、经济和文化生态,决定了中国的发展必经大都市圈——中等城市——小城镇和乡村的“城市包围农村”的过程。中国的人口迁徙和房价涨落也必然遵循此顺序。

上面说的房价是长期房?走势。长期房价由城市化决定,但短期房价由货币供应量即政策决定。这就是为什么 2007 年房价高峰之后,会有一个暴跌的过程(此番“暴跌”还有全球金融危机的原因)。一项针对 2002—2006 年相关数据的分析结果显示:房地产信贷供给每增加 1%,房价就增加 0.45%;反之亦然。

附:“高密度城市化”拯救中国

一、“资源极限”呼唤中国城市化

鉴于北京、深圳等国内大城市试图想方设法控制人口,并且人们热烈地议论这个话题,学者秋风先生提出一个观点:城市的人口最优规模无法计算,也就是通过行政手段无法达到城市人口规模的最佳效果。而在自由的城市里,资源是没有极限的。其论据之一是:1980 年,一位生态学家和一位经济学家就 5 种金属——铬、铜、镍、锡和钨——未来的价格打赌,以 1 000 美元下注。那位生态学家是 58 岁的保尔·厄尔利奇。1974 年时他预测,到 1985 年,人类就将进入资源匮乏时代,许多人类赖以生存的矿产将濒临枯竭。那位经济学家名叫米利安·西蒙,他认为,人口增长并非坏事,而是一种实惠,它最终会导致更干净的环境和更健康的人类,因为更多的人奉献出了更多的创意。因此,地球上的资源是“取之不尽”的。两人打赌的结果于 1990 年秋揭晓。厄尔利奇什么话也没说,只是将一纸有关金属价格的计算结果,连同一张 576.07 美元的支票寄给了西蒙。他认输了,剔除通货膨胀,自 1980 年以来这 5 种金属的综合价格下降了。西蒙作为一位杰出的发展经济学家,他再三提醒人们注意这样一个常识:过去几十年,全球人口增长了好几倍,但资源并没有随着人口的急剧增长出现枯竭,相反,所有物品的供应更丰富了。

对此,中国人民大学副教授马少华先生提出反驳,理由是:人口与资源的制约关系问题是当今人类面临的基本问题,不仅城市为然。所以,才有全球控制人口的基本共识和中国计划生育的国策。而一座城市比一个地球的空间要小得多,它的资源制约问题更具体、更逼仄,转圜的余地也更小。那么,为什么我们能够接受在全球范围内控制人口,而不能接受在城市范围内控制人口呢?

我认为，马少华先生所谓的资源，跟秋风先生所谓的资源，本质上是一个概念。马少华先生文中的资源概念，是宏观资源的概念，是一个地球，至少是一个国家内的资源概念；而秋风先生文中的资源概念，只是中观层面的资源概念，更多关注的是城市资源问题，虽然其引用的论据是一个宏观资源问题。对于秋风先生的问题，我也可以提供一个故事：十八九世纪有个著名的人口学家叫马尔萨斯，他说人口是按几何级数增长的，所以粮食很快就不够吃了。当代著名经济学家张五常教授说他胡说八道！并举例说，中国明朝初期人口是 6 000 万，现在人口上升了 20 倍，人均寿命则比明朝时上升了近一倍，但每个人的生活都比明朝好了许多！

我认为，宏观上，在一个地球或一国之内，静态地看，或者从自然资源的自然生成规律与人口增长的矛盾上看，资源是有限的。而正是因为马少华先生所言的宏观资源的有限性，我们就更不应该实行城市人口控制，而应该敞开城市大门，让更多的人从农村自由进入城市。

我的理由是：

第一，在人口和资源相对稳定的状态下，城市化是最节约资源、最高效率的人类生存和发展方式。这一点早已无须证明。无论发达国家还是发展中国家，城市化已经成为世界性的潮流。

第二，人们往往只看到“外来人口”进城是和城市“争夺资源”，却常常对他们带来的资金、智力、劳动力以及各种创造的资源视而不见。近 20 年中国的城市化进程已经证明了这一点。以珠三角地区为例，改革开放以来有的地区人口增长近 10 倍，不仅可以发展生存，而且发展生存得比以往都好。东莞 20 年前人口仅 20 万，现在 400 万以上；深圳原来人口不足几万，现在已经 1 200 多万，而 2001 年这个时候只有 400 万。如今这些地方是更繁荣稳定了，还是资源衰竭城市萧条了？有目共睹的事实明摆着，说明城市的人口承载力是可以不断增强的。日本是全球公认的资源短缺型国家，但东京入管局局长坂英德提出，日本要维持目前世界第二经济大国的地位，就要在今后的 50 年内，接受 3 000 万外国移民。他的观点引起日本经济界人士的共鸣。（2004 年 9 月 2 日《新京报》）

第三，我国半个多世纪以来人为阻止城市化，已经让我们付出了惨重的环境代价和人口增长代价。若干年前，中科院通过卫星遥感，曾对我国西部 12 省区的土地承载能力进行了评估，结果表明，西部有 1/5 的土地承载力处于超负荷状态，严重超载造成许多地区自然生态环境恶化。有人计算了一下，中国目前适宜生存的好地方只有国土总面积的 1/3。半个多世纪以来，荒漠化及严重水土流失地区的面积各增加了约 1.5 倍，中国等于丢失了大约 350 万平方公里土地。而中科院《1999 年中国可持续发展战略报告》显示，中国人每年搬动的土石方量是世界人均值的 1.4 倍。中国的人类活动具有明显的破坏性，高出世界平均水平 3—3.5 倍。而据著名经济学家仲大军先生的分析，由于二元户籍制使大量人口滞留农村，中国在过去半个多世纪里多生了 1 亿人口。国家环保总局副局长潘岳日前指出，新中国成立以来，我们的人口从 6 亿增长到了 13 亿，多了一倍，而可居住土地由于水土流失从 600 多万平方公里减少到 300 多万平方公里，少了一半。

既然城市化是最节约资源、最高效率、最文明、最能有效节制人口增长的人类发展模式，为什么今日中国的大城市普遍以“资源紧张”为由妄图实行“人口控制”呢？

二、城市的“磁石效应”和“公共汽车效应”

据新华社消息（记者李南玲 姚润丰），作为中国最大的移民城市，深圳的管理人口 2005 年已达到 1 200 万人（《中国青年报》2005 年 8 月 22 日）。耐人寻味的是该报道将深圳的人口结构分为 4 种：一是原住民，即特区成立之前的当地人，约 31 万人；二是户籍人口，165 万人左右；三是常住人口，有 432 万多人；四是包括来深圳做小工、当保姆等的滞留人员，约有 600 多万人。

将非户籍人?分为常住人口和“滞留人员”，在人口分类统计中，似乎是个独特的创造，耐人寻味，它让人情不自禁地想起北京市民建议“限制低素质人口”。

一些人在设想对城市实行“人口控制”的过程中，自觉不自觉地用最陈腐落后的身份等级观念将人分为三六九等。他们有所不知，在一个资源配置高度市场化的社会生态系统中，人口的自由流动和自由迁徙就像空气流动一样难以人为调控。于是一些人转而求诸别的办法。比如很多人认为像北京、上海这样的城市，“人口压力”越来越大，是因为享受到了更多的财政拨款和政策优惠。如果通过产业调整和解决财政预算问题来控制人口，或许是解决人口问题的釜底抽薪之举。

这种想法很普遍，有一定道理，但也并不全面。北京 1 100 万户籍人口，外加 400 万非户籍常住人口，占全国人口 1%多一点，却占全国财政开支的 2.7%（《新京报》2005 年 8 月 14 日）。但日本东京 20 世纪 50 年代占全国人口的 10%，财政支出也占全国的 10%。到 2000 年，其人口仍然占全国的 10%，1 200 万左右，但是今天，却猛增到了 3 500 多万人口，占日本总人口的四分之一强。日本作为一个市场经济高度发达国家，东京之于日本享受到的特殊财政支持可不像北京之于中国那样“近水楼台?得月”。

再说上海和深圳，上海和深圳不像北京有那么多政治资源带给它的财政倾斜，但是几年来人口一样突飞猛进。深圳 2001 年人口只有 400 万，今年常住人口已突破 1 200 万。

在我国，人口超过千万的特大城市还有重庆，重庆的发达程度远远比不上北京上海深圳，为什么也聚集了那么多人口呢？

因此，如果不认真研究总结城市发展本身的规律，则无论是试图通过产业政策调整，还是通过财政公平策略，抑或是通过什么“人性化”手段“限制低素质人口”进入还是“鼓励人们从城市转移出去”，都是不得要领，结果都是做无用功。

在我看来，城市发展有一个重要的规律，用形象的比喻就是“磁石效应”：往往是越大的城市，吸附资源和人才的能力就越强，就像越大的磁铁磁性越强一样。城市发展的原因是格外复杂的，自然的、历史的、政治的、文化的、经济的，都是原因，但这一切，都摆脱不了“磁石效应”的控制。在中国，人口达到 100 万以上的城市（为什么是 100 万，我有过专门论证，也有联合国的调查数据为证），就形成了一个巨大的“强磁场”，强烈地吸附城市以外的人口和资源。这种“磁石效应”，是自然、历史、政治、经济、文化综合作用的结果，试图用人造的、单边的力量对它做出改变，犹如蜀道之难，难于上青天。

或许有人说“城市化完全可以通过发展更多的城市来实现，而不一定通过所有人都涌进

几个特大城市来解决”。其实，“发展城市”是个自然而然的过程，也就是个体自由选择城市的过程，而不是城市来选择个体。而所谓“特大城市”是个什么标准，却是无法自我定义的。如果 2001 年深圳 400 万人口的时候宣称自己已经特大，并且采取一切办法（事实上不可能）控制人口，那么今天其 1 200 万人口又是什么概念？同理，2000 年东京人口 1 200 万，它也不敢宣称自己已经特大因此就阻止“外来人口”进东京，而东京今天已经有 3 500 万人口。既然所谓“大城市”和“特大城市”无法自我论证，其“控制人口”的理由自然也站不住。

但为什么一直听到有人说要控制城市人口呢？这就是城市发展的另一个效应——魏海田先生说的“公共汽车效应”：住在城里的人，会因为外来人口不断进入而感到不满，因为他们的生活空间日渐局促，他们会觉得比起原来的生活感觉更拥挤，更嘈杂，上下班消耗的时间比原来更多。于是他们就会呼吁，对外来人口的进入要加以限制。这就是所谓的“公共汽车效应”：没有上车的人拼命往挤，已经上车的人就希望下面的人不要再上了。不幸的是现在有关城市发展的大部分决策，就是这些现时的“城里人”做出的。

问题是，城里人认为不堪忍受的拥挤、嘈杂、交通拥堵，城外人也并不觉得不堪忍受，因为他也许会觉得还是城里内耗小、机会多，更能发挥自己的才华。在我国人口流动越来越自由的情况下，每个人都会寻找“个人利益最大化”的环境。当他发现某个城市更有利于实现自己的价值，他一定会向这个地方流动。任何人都挡不住，别人无法代替他做出选择。现在的城市只达到“公共汽车效应”境界，即城外人口想进来、城里人不希望城外人口进入的境界；并没有达到“围城境界”——“城外人口想进来、城里人口想出去”的境界，说明城市的“容量”还大得很。等到城里人真正不堪忍受了，自然会有一些人乃至许多人搬出去，或者住到郊区，根本不需要任何政策动员和疏导。到那时，顺应的是另一种自然规律：中低收入人群高密度化生存，高收入人群低密度化生存。

三、城市资源“短缺”的实质及对策

深圳最近一段时期一直在强调自己面临土地、能源、人口、环境四大危机，并试图通过外来人口子女借读费，其父母必须加入当地社保等措施，控制外来人口增长。

许多大城市近来的“限制”外来人口的理由和深圳几乎如出一辙。但其所谓的资源危机，实质上不是真正的社会资源危机，而是传统僵化的以户籍为模式进行行政管理导致的政府公共资源危机。以深圳为例，其宣称管理人口已突破 1 200 万人，而承载这上千万人的深圳总的土地面积只有 1 953 平方公里。事实上土地是可以适当向外扩张的。深圳市 2003 年就已经决定将宝安、龙岗两区 218 个村，总量为 956 平方公里的集体土地，除了“已建成区、经批准尚未使用的建设用地、山林地、坡度大于 25° 不作为建设用地的园地”之外的 260 平方公里全部变为国有。（《新京报》2004 年 7 月 1 日）

但深圳的教育资源却实实在在受到了挑战。并不是“人口问题让深圳的城市资源、环境的可承载力逐步逼近极限”，使有关方面被迫做出控制人口的决定，而是“子女上学、社会治安”等现实的政府压力让有关当局难以应付。

面对这种局面，有两个选择：一是增加治安力量，加强学校建设，以满足人口增长之需；二是学校和警察维持现状，控制外来人口。前者需要政府加大财政投入，后者则似乎不必增加其财政投入。于是，城市管理者优先选择后者。

表面上是城市管理者在“主动”调控城市人口，实质上是在被动应付其过去不合理的调控政策带来的不良后果：深圳“十五”计划制定的2005年人口规划目标为480万人，目前深圳实际管理人口超过1000万，户籍人口仅171万。无论教育还是治安管理，均赶不上时代发展的要求。

然而，今天的疲于应付，难道就不会为明天的管理者埋下祸根，使未来的管理当局更加被动吗？答案几乎是肯定的。无论通过控制户籍人口比例，还是通过抬高流动人口子女的上学门槛，都无法从根本上扭转人口自由流动的趋势。暂住人口一再突破户籍和人口目标控制，使流动人口占深圳人口总量的80%以上。这不就是最好的证明吗？

而目前在深圳就读的学生有40.9万人，其中暂住人员子女仅21.21万人。171万户籍人口里就有将近20万学生，而1035万“暂住人口”里也仅有20万出头的学生，充分说明流动人口的子女大部分并不在深圳就读，试图通过控制子女就读来达到控制人口的目的，看来只能是城市管理者的一相情愿。从全国态势上，流动人口中的农民工就在1亿人以上，而留守子女则高达2000万以上。

在中国，市场经济是一条永远回不去的路。在市场条件下，人口和其他一切社会资源的自由流动，是任何人、任何力量都无法阻挡的社会基本规律。在这规律下，希望各地城市管理者要有真正的前瞻性、包容性的眼光，审时度势，及时顺应时代发展的必然要求。否则，只会使自己陷入时时被动、处处被动的恶性循环。

城市资源与人口之间政府公共资源的相对短缺，固然与区域发展不平衡、各地社会保障水平不一致有关，但更关键的原因在于落后的户籍管理模式。中国内地的城市政府恐怕是世界上权力最大责任最小的政府：他们“一视同仁”地从所有居住在本城市的居民中收取税费（中国的税收收入主要来源是消费税。而且，有国家权威数字为论证，从总体上看，各级政府收取的总税费远高于公民的工资总额。而政府总体上提供的教育、医疗、养老等基本社会保障却几近于无），从包括大量外来人口在内支撑起来的房地产开发中获取巨额利润，却只需为其中的少部分甚至极少部分“户籍人口”提供教育、医疗、养老保险等公共服务。深圳又是这方面的“典范”：从1200万人里收税，却只需为171万人口提供公共服务！这就是为什么各大城市政府都热衷于控制户籍人口的原因所在！

有人说，中国的现实情况是“地少人多”，并且把一部分人口强制性地置于农业领域，使他们不得不接受半失业状态。因为一开始就进入了一个制度难题——城乡分割的户籍制度，于是便产生了对立比较严重的城乡两大利益集团。如果骤然打破两者之间的壁垒（不只是户口形式），后果无异于一场社会动荡。例如，单单宣布农民可以获得和城市居民一样的养老金或退休工资待遇，那么，城市政府财政将立刻破产。再比如，按一种建议，让城市政府给一切愿意进城的农民提供廉租房，后果也相当惊人。所以，至今没有一个城市政府敢于采取激进的行动来结束我们的一段惊人、尴尬的历史。当初的错误让我们付出了今天的代价，所谓“死人捉住了活人”。

这话对也不全对。真实的情况是：城市资源短缺的实质是政府公共资源短缺，政府公共资源短缺的实质不是“外来人口”和城市户籍人口争夺政府公共资源，而是城市政府只收税费不提供公共服务的职能缺位！当初的错误让我们付出了今天的代价，如果我们还不敢直面

现实，明天的后代子孙就要为今天我们的不负责任付出更大的代价！这绝非危言耸听。

对于中央政府来说，一方面，要切实承担起自己的责任，从速建立健全覆盖全民的医疗、教育、养老等社会保障体系；另一方面，绝不能听任各地城市政府画地为牢。要综合考虑环境问题，不要以为大部分人口住在农村就没有资源和环境问题，正如我文章第一部分写到的，大量人口滞留农村只会制造更大的资源、环境乃至社会不安问题。

我有一个基本的观点：改革开放到了今天，已经进入了一部分人剥夺另一部分人被相对剥夺的胶着阶段，随时都有可能引发社会的不安。下一个全民福利共同增进的改革，只有中国的高密度城市化，这是代价最小、效率最高，也是最容易达成妥协的改革，比中国历史上任何一次改革或革命，给未来中国带来的影响都更大、更深远。高密度城市拯救中国，这是历史的必然和对我们这一代人的召唤！我们不能在这个问题上再一次处处被动。

四、用城市群战略实现区域与环境协调发展

2005年8月17日，河北省政府与亚洲开发银行在北京正式发布了《河北省经济发展战略研究》。该报告称，根据中国的贫困标准，在国际化大都市北京和天津周围，环绕着河北省的32个贫困县3798个贫困村，贫困人口达到272.6万。该报告首次提出了“环京津贫困带”的概念——“环京津地区目前存在大规模的贫困带。”

河北省这次采取了一种很规范、国际通行的方式，借助亚行的帮助，通过规范的调查研究，由国际与国内机构进行独立研究，然后以战略研究的方式提出问题。这一研究的科学性与中立性，通过其规范运作的方式得到了保证，这也使得研究中提出的问题和建议，不能被视为仅仅是来自地方的一己之见。

“环京津贫困带”的概念很有冲击力，连国家发改委人士也表示，“环京津贫困带的提法的确很猛！”这一概念将京津冀区域差异问题，以极为浓缩、生动的形象进行了展示。一些参与课题的专家表示，“像河北省这样在距离首都不到100公里的区域内还存在着大面积贫困化地区的现象在世界上也是极为少见的。”报告中的数据对比称，北京地区农民收入人均7000元左右，而环京津贫困带的农民人均收入不到2000元。课题组专家还表示，“环京津贫困带甚至与西部地区最贫困的‘三西地区’（定西、陇西、西海固）处于同一发展水平。有些指标甚至比‘三西’地区还要低！”在离北京256公里处有一个四口之家，“房子是土泥房子，屋顶用柳条糊住。家具是一个水泥柜、一口锅、几个碗，另外还有几只羊。家中全部资产不足1000元。”

“环京津贫困带”的提出，一方面把城市区域协调发展的问题用生动的形象摆在了人们面前，引起人们的强烈震撼；另一方面，也把城市发展和生态保护之间的矛盾问题给了世人一个极其直观的印象。“环京津贫困带”报告认为，“环京津贫困带”的形成有历史、现实、自然的因素，也有人为因素。为保护首都及其他城市的水源和防止风沙危害，国家和地方政府不断加大对该地区资源开发和工农业生产的限制，不断提高水源保护标准，使当地的工业、农业和畜牧业蒙受了巨大损失。因此，对于北京和天津来说，如何进行合作甚至补偿周边地区，将是合乎情理和道义的，并且是区域协调发展所必需的。报告认为，“国家要生态、地方要财政、农民要吃饭”这三方面的关系没有处理好，导致该地区持续贫困。“环京津贫困带的根源不在贫困本身”，而是决策、管理、政策上如何协调一致的问题。

陈纲先生日前在《中国青年报·青年话题》(2005年8月23日)撰文认为:简单的“输血”是不够的,应该赋予环京津贫困带“造血”功能。最有效的办法是京津冀市场的对接、产业的融合与转移。一种简单的思路是,除高精尖工业外,京津其余工业应迅速向周边转移,至少产业链应该延伸到周边贫困带,探索京津冀“双赢”或“多赢”的区域间协作发展机制。

这个思路,也许有助于解决“环京津贫困带”的贫困问题,但却必将以牺牲其中下游也?是京津地区的环境为代价。事实上,“环京津贫困带”体现出的矛盾,恰恰是环境保护和地方经济发展与百姓致富之间的矛盾,而不是一般的城市区域协调发展的矛盾。

很显然,消除“环京津贫困带”不能以牺牲京津及其他地区的环境为代价,京津地区的人口总数也远大于“环京津贫困带”的人口总数,即使在别无选择的情况下,也不可能通过牺牲环境来消除局部贫困。我们已经为了京津地区的环境而牺牲了“环京津贫困带”,不能在同样的问题上再一次顾此失彼。

在这里,“环京津贫困带”为谁而贫、因何而贫的问题是很清楚的,那就是为了生态保护而致贫、为了保护京津地区而致贫。当地对于生态保护的投入并因此减少工农业畜牧业收入,但直接享受生态保护成果的,却是其“下风下水”的京津地带。

类似的情形,想必非京津城市带所独有,只不过京津地区地处华北,其空气和水源地生态更为脆弱,这方面的差异也更为突出。在中国的城市化过程中,今后我们还将会不断遇到这方面的挑战。

毫无疑问,我们必须寻找一种共赢的模式,既不影响环境保护,又不影响百姓生存和致富。这是别无选择的选择。

亚洲开发银行这份《河北省经济发展战略研究》报告参考了美国田纳西流域和阿巴拉契亚地区,意大利的南方地区和西西里岛,日本的北海道地区,以及国内广东、浙江、福建、山东、上海等东部沿海地区经验,提出“建立京津冀北生态经济特殊示范区”的设想。但这一设想可能与上述“西方经验”和国内的“东部经验”有很大差距,实施起来并不容易。差距主要表现为:环京津地区的治贫问题,是一个跨省的区域合作,而我国目前的生态补偿机制并不健全,甚至很多方面几乎无从操作;区域间的谈判协调能力也不对等,也缺乏相应的制度支持。完全由国家来承担,更不现实。

但有一点是应该肯定的:“政策性贫困”应该获得“政策性补偿”。对于“环京津贫困带”的民众为了环境保护而做出的牺牲,政策决策者以及环保受益方应该共同为此做出一定形式的补偿。在生态补偿机制缺乏、很多补偿内容无法科学、合理量化的情况下,我们可以通过“城市群合作战略”,从两方面着手改变现状:

通过省区之间、城市群之间的战略合作,在改变生态贫困带农业生产方式的投入上给予补偿,在保证当地经济发展与生态环境保护和农民脱贫致富相统一的前提下,通过政策和区域补偿促进当地农牧渔业生产方式以及农民生活方式的转变。

通过发展城市群促进生态移民。北京、天津等发达大城市,帮助和带动河北,发展京津

冀大城市圈，通过一定的政策和经济补偿机制，有计划有目的地吸引生态保护圈的居民适时迁出，适当减少生态保护区内的人类活动，直至留在当地的人们仅凭生态保护就能脱贫致富。有人认为，采取人性化的措施疏散京津地区的人口，也是缓解区域生态环境紧张的一条出路。我认为此路不可行。且不论京津地区人口是否能够天随人愿得到疏散，中国人口就这么多，疏了此处必然密了彼处。在人口总量不变的静态环境下，缓解生态环境压力的最有效办法，就是让更多的人进入城市。假设在农村平均一人要五亩地才能生活幸福，在城市也许平均一亩地就能够富裕幸福！这样，相当于每从农村迁出一人，就腾出了四亩生态区。

“环京津贫困带”提法虽然很猛，但不可怕。关键是城市要有区域合作的大视野和“海纳百川”的大胸怀。

高房价的第二个支撑：通货膨胀

2009 年，一部电视剧《蜗居》据说引起了全国范围内蜗居在城市的“房奴”和欲做房奴而不得的“蚁族”们的强烈共鸣。可不是吗？眼看着房价越来越高，但收入却不见长，甚至连工作都越来越难找，心中的焦虑愁苦谁人能说？

但过去几年里的房地产唱空派几乎无一例外地空挂了个“百姓代言人”的虚名，却结结实实地误导甚至坑害了他们的崇拜者追随者。2009 年年终，有人搞了个房地产名言名录年终大总结，其中有这么几个。易宪容雷人雷语：上海房价将下跌 50%；中国 13 年 GDP 没有了，13 年白干了；中国刚刚兴起来的中产阶级消灭掉了；香港 120 万人投资者平均每人损失 1 千万元。时寒冰雷人雷语：中国拥有经济学家头衔的人漫山遍野，比野鸡还多；成思危先生的不当言论，公安部应立案调查；2009 年将是中国房价崩溃元年，中国房价下降趋势将是长期的。牛刀雷人雷语：上海楼市谎言全球第一；韩正市长比我还幼稚；现时价位买房，一年亏掉首期；开发商破产，宏观经济才开始复苏；“小阳春”危机将在六月份集中爆发。谢国忠：上海这个有史以来最大的地产泡沫将在近期破裂……这是最后的疯狂。随着中国的通货膨胀和美联储加息的不断发展，离“最后算账”的日子越来越近了，仅仅是几个月，而不是一年。

.....

这么多年来，除了短期波动，国内房价的确是在不以人的意志为转移地不断走高，所谓需求，所谓悬殊的房价收入比，所谓高昂的空置率，所谓租售比，似乎都无法解释房价为什么像脱缰的野马，不受控制地一路飞奔。人们越是期待它崩溃，它越是坚挺！

正所谓存在即合理。发生这样一种并不为大众所乐见的事实，背后一定有它的逻辑和现实支撑。那么，支持高房价的逻辑和事实又是什么呢？是货币量！这才是判断房价等资产价格的一个大判断，没有这个大判断，或者这个大判断出错，其他所有的小判断，什么房价会不会下跌，租售比、空置率、房价收入比是否合理，等等，都只是盲人摸象，只见一点不见全貌！

先看一个数据：改革开放以来我国平均每年 GDP 增长 10%，而货币存量平均增长速度为 31.5%，个别年份甚至超过 40%，相当于 30 年来货币贬值速度为每年 20%以上。乃至有人说，一部新中国经济发展史，实际上就是一部隐蔽的通货膨胀史。货币量决定资产和奢侈品

价格，因此房地产价格满 5 年为原值的 2.5 倍，即平均 5 年涨一倍多，充其量只是保值，还谈不上增值。

再看一个数据：1952 年中国货币存量 101.3 亿元，到 2009 年已达 57 万亿，增长 5 700 倍。60 年来，全国政府光财政收入部分增长 1 千倍，北京职工收入增长 80 倍（刨去私企员工、农民工、农民等中低收入者）。也就是说，老百姓的收入远远赶不上财政收入和货币增长速度。

2009 年 12 月 3 日的《人民日报》特别关注国民收入分配结构，称老百姓干得多挣得少。报道说，世界银行数据显示，从 2000 年开始，我国基尼系数已越过 0.4 的警戒线，并逐年上升，目前已超过 0.48。之所以出现这种状况，资本所得在初次分配中所占份额过大是一个不可忽视的因素。据了解，在发达国家，工资一般会占企业运营成本 50% 左右，而在中国则不到 10%。发达国家劳动报酬在国民收入中所占的比重一般在 55% 以上，在中国则不到 42%，并呈逐年下降趋势；资本回报的比重却节节上扬。

因此，除非货币大量回收，否则很难指望房价下跌。但大幅度回收货币对社会经济和百姓生活的危害可能更大。简单地说，大幅度回收货币的确有可能导致房价大幅度下跌，但结果是银行大量呆坏账，业主断供，导致金融危机，并进而影响到经济全局，导致社会上失业人口大量增加，不要说房子那些遥远的事了，许多人就是眼前的生计都成问题！

说到底不是房价太高，而是老百姓收入太低，国民分配结构严重失衡。所以我们不能指望房价大降，更应该指望百姓收入大涨。

说句不怕成为众矢之的的话：幸亏房价、红木家具以及艺术品、珠宝等奢侈品以高价格吸收了大量的货币流动性，否则，只怕今天水、电、粮油等普通消费品很多老百姓都已经消费不起了。

误导了不少购房者决策的房地产市场的坚定唱空者未必怀着什么特别的居心，甚至多数情况下可以说是“哀其不幸，怒其不争”地怀着一颗赤诚的忧国忧民之心。但是知识的缺陷使其判断力不够，过度的激情而非冰冷的理性有时也会妨碍其做出理性的判断。

著名经济学者郎咸平在广东电视台的《财经郎眼》节目中说到一个事实真相：中国的通货膨胀非常严重，人民币对外升值对内大幅贬值，天然气、麦当劳我们跟美国的价格是一样的，猪肉、鸡肉、鸭肉可能还好一点，除此之外的所有价格都是美国的几倍。我们的 97 号汽油是美国的 1.3 倍；电影票价是美国的 2 倍，我们的电影票价全世界最贵；阿玛尼的西服是美国的 3 倍；松下 54 寸电视机是美国的 3.4 倍；宝马 Z4 的车，美国是 3 万美元，我们是 60 万元人民币，是美国的 3 倍；LEVI'S 牛仔裤我们是美国的 7 倍。

很多人只看到房价飙升，看不到其他很多东西事实上比房价飙升得更离谱，实在是一叶障目，不见森林。用这种眼光去试图撼动房价，自然只能是唐吉珂德大战风车。我们应该看到这样一个问题：中国的消费率只有 30%，但中国却是奢侈品消费的第二大国，而且根据波士顿咨询公司（BCG）日前发布的最新报告显示，中国在 5—7 年内将成为全球最大的奢侈品市场。这是为什么？每个人都不妨好好想一想。

当然，房地产市场也始终都有唱口派，但是他们的声音常被希望房价下跌的人们当做耳旁风，甚至他们的人格和人身都会受到谩骂和言语攻击。比如著名经济学家厉以宁说：中国房地产市场整体上处在正常发展之中，国外经济学家宣扬中国房地产价格充满泡沫或市场即将崩溃是别有用心，其中潜藏着巨大的阴谋。著名经济学家、国家发展改革委员会中国宏观经济学会研究员、常务副秘书长王建，作为国内“都市圈”概念的最早提出者之一，非常肯定地表示，“保守地说，今后 10 年，中国的大城市，无论上海、北京还是南京，房价要涨 3 倍；大胆地说，10 年房价要涨 5 倍以上。”建设部政策研究中心主?、中国城乡建设经济研究所所长、中国人民大学博士生导师陈淮：中国地产泡沫论并不成立，中国房地产金融危机在可控范围内。

高房价的第三个支撑：金融革命与超前消费

通货膨胀也许不完全是政府和中央银行的错，不完全是由于它们滥发钞票的结果。在通货膨胀的背后，有一个不易为人们所察觉的制度性原因，在顽强地支撑货币量的增加。

前面说过，早在 2000 年，诺贝尔经济学奖获得者斯蒂格利茨就断言：影响 21 世纪人类社会进程最深刻的两件事情，一是以美国为首的新技术革命（互联网即是见证——作者注），二是中国的城市化运动。我认为还应该加上一条，就是发生在世界人口第一大国——中国的史无前例的金融革命，这三者结合，将会极大地改变中国人乃至世界的财富版图。而这个金融革命，就是美国式消费模式即金融按揭制度在中国的全面开花结果。它使一个国家和社会的金融全面告别金本位时代，进入一个提前支配和安排未来收入的时代。

在以计划经济为特征的毛泽东时代，1976 年以前，名义上老百姓（农民除外）的生老病死国家全包，但同时人们的工资极低，那年头基本上一家人一个月的工资能够用到第 28 天就不错了，剩下两天可能只剩米缸里的几升米。

但是今天，尤其是 1998 年城市住房私有化以后，伴随着住房按揭制度的实施，中国的老百姓开始必须提前安排一生的收入了！按揭制度的基本原理，就是提前安排好一生的收入。经济学理论认为，消费的边际效应是递减的，也就是说，随着消费达到一定额度，再增加的消费部分并不能提高人们的幸福感。因此，均匀消费给人的一生带来的快乐最大。存钱、储蓄是为了均匀消费，因为人的收入流是不稳定的，总体上，年轻时候收入低，中年时收入达到峰值，进入老年后收入又降低。而在支出方面，则是年轻时教育支出略高?生活支出也较高，但医疗支出低；而到中年时则是儿女的教育支出高，自身的生活支出也不低，赡养老人的支出也较高；老年时，则是生活支出低而医疗费用最高。为了均衡消费，所以需要储蓄。

按揭制度也是同样的道理，都是为了均衡消费，使消费的幸福、快乐和自由指数达到最大化。

但储蓄与按揭最大的不同，是储蓄是在安排过去的收入盈余，而按揭则是在提前安排未来的收入！从金融制度安排来看，前者只需在现有货币量的基础上进行；而后者，必须将“未来货币”提前安排到今天消费！在此过程中，货币量的增加几乎是不知不觉的。

以按揭式的金融革命为背景、以超前消费为特征，在许多中国人还没有切实在手中掌握

财富的时候，中国的资本时代或者说理财消费时代已经不可逆转地迅速到来了！面对这个时代，很多人还停留在“量入为出”的老观念中，很多人甚至还没有回过神来就被时代抛在了身后！

高房价的第四个支撑：被激活的全民住房梦

我有一个观点，当代中国个人财产性收入甚至个人财富的迅速飞涨，不是从 1978 年改革开放开始，而是从 1998 年城市住宅私有化开始突飞猛进的。1998 年之前，城市居民的住宅理论上单位和国家包分配，但绝大多数民众的居住条件极其恶劣，甚至很多人几代人都分不到一套像样的房子，棚户区和城市周边私搭乱盖的现象极其普遍。时至今日，像北京崇文门幸福大街（老舍代表作之一《龙须沟》的所在地）这样的地方，尚有大量未拆迁的民房，破旧、狭窄程度比偏僻农村还甚。

1998 年开始的住房私有化改革全面激活了中国老百姓的住房梦，中国人开始全面回到“安居然后乐业”的千百年梦想中来，不仅城市化过程中的住宅升值（实际上是土地升值）给社会带来极大的财富效应，而且现代化社区的市场化引进也极大地提升了人们的居住品质和对住房质量的追求。

一旦安居乐业的千年梦想被住房私有化这个古已有之但新中国成立前几十年却被人为中断的古老历史以及全新的住房按揭制度重新激活，其爆发出的人们渐次更新换代的住房需求是极其强烈的！

如今，一个流行的观点是：中国的房地产乃至中国的投资繁荣是不可持续的。曾通过做空安然（Enron）获得丰厚利润的对冲基金经理吉姆·夏诺斯（Jim Chanos）相信，中国是一个有待戳破的更大泡沫。

2009 年年底，美国知名杂志《福布斯》评出了七大近在眼前的金融泡沫，其中中国的房地产市场位居第二，其理由是中国的快速增长主要得益于宽松的货币政策，这很大程度上促成了房地产价格与股票价格的虚高。

不过，《福布斯》也指出，中国的房地产泡沫是可以避免的。

我们也应该把房地产市场当成投资市场来看待。毕竟是有巨大的需求在顽强地支撑着它。无论是城市化的人口集中导致的需求，还是住房升级更新换代的改善性需求，抑或是为了满足新进入人口和新公司租赁需要的投资性需求，本质上都是刚性需求。

中国的城市化进程规模非常巨大，他们甚至还需要更多的投资，更多的基础设施和房地产建设，即使这些数字在许多人看来是“不可持续的”。

打开 Google 地图，把中国任何一个哪怕是发达东部地区的中小城市浏览一遍，你会发现绝大多数的街区都还是汽车开不进去的古老街区，它们古老而又破旧，亟须新的住宅和公共基础设施，以提高当地居民的生活水平，给从周边农村地区稳步流入的迁移人口提供住所。即使是北京、上海这样的大都市，这样破败的街区还大量存在，北京、上海还要面临每年 60 万人口以上的人口净增长。

中国的城市化时代、住房新时代和中国的汽车时代几乎同步到来，生活方式一夜之间从肩扛手提的步行时代迅速进入汽车时代，凡是连小汽车和消防车都开不进去的居住地，都将随时面临改造或被改造的命运。

麦肯锡全球研究所 (McKinsey Global Institute) 2008 年就中国城镇化步伐与模式撰写的最全面报告显示，到 2030 年，中国城镇人口可能会增加近 4 亿，达到 10 亿人。

在全国的城市乡村，大量破败的出租房与潮湿灰暗的住宅正逐渐被拆除，取而代之的是豪华敞亮的新公寓大楼。

我们在过去 20 年以前很少有自己的住房，都是租住国家或者别人的房子，现在都想拥有自己的一套住房。而且随着人的自由度和流动性越来越大，地球越来越小，许多有钱人开始在不同的地方拥有不同的住所。所以住房的社会需求就特别大，尤其是在一些中心城市和大城市，因为外来人口多，供求矛盾突出，直接推动了房价的上涨。

高房价的第五个支撑：中国正处在迅速发展的工业

化时期——兼谈中国会不会重蹈日本和香港房地产泡沫覆辙

改革开放以来中国年均 GDP 增长 10% 以上，而欧美等许多发达国家充其量百分之二三，很多人据此认为这是中国奇迹，甚至抬高为“全球经济一枝独秀”，更有甚者将其上升为某种“制度优越性”。其实这是缺乏经济学基本常识的体现。

现代社会经济发展一般可分为前工业化时期、工业化时期和后工业化时期三个历史阶段，不同历史阶段的产品特征和经济增长表现存在极大的不同。前工业化时期，一切生产皆是易耗品，像房屋这样的东西甚至都得每年重修或者推倒重来，如果用现代经济评价指标 GDP 来衡量，每年的 GDP 是非常高的，但并不等于人们的生活质量和生活水平高。工业化时期，GDP 处在一个很高的水平上，社会生产则全面进入耐用消费品时代（包括铁路、公路、住宅等）。后工业化时期，多数消费品都已经耐用品化，GDP 自然很低。这个道理很容易理解，就像人在不同的成长时期生长的速度不一样，但“品质”却不可以直接比较。

欧美、日本等世界发达国家已经处于后工业化时期。美国人在自己的任何一处居住的土地上，平均半小时车程可到达一个机场。中国正处于工业化时期，现如今全国只有 140 个机场，2015 年的目标是达到 250 个，即使目标达到，国人平均也需要一个半小时车程才能到达最近的机场。

有人说，中国的房价如此疯狂，必然要步日本和香港房价泡沫的后尘。这样说同样没有注意到今天的中国和当时的日本及香港处在不同的工业化历史进程这样一个事实。

20 世纪 80 年代到 90 年代初，日本——这个曾经红极一时的经济体开始陷入泡沫经济危机的泥潭，难以自拔，直到现在还处于恢复期。当前，从经济学家到平民百姓，许多中国人都在议论人民币升值、房价大涨、股市飞涨，这一切经济的表象与日本当年何其相似。有一些人提出了善意的担忧，中国是否会重蹈日本的覆辙？

但这样分析同样忽视了中国的另一个事实，就是中国的区域差距非常大，房价差距也非常大。北京市中心的房价可能在3万元每平方米以上，但西部某城市中心的房价可能不到1500元每平方米。

任志强在他的博文中写道：北京市人均GDP 10 000美元（2009年度，下同），比中国人均GDP约3 600美元高出约1.77倍，比全球人均GDP 8 000美元高出25%。如果北京的农村人口人均GDP为5 000美元，则城市人口的人均GDP就超过了15 000美元，约等于世界人均GDP的2倍，成为发达国家的水平。如西城区人均GDP就超过了30 000美元，进入了世界的前列。因此北京的房价就在这种人均GDP的巨大差异中颠簸，满足高GDP创造者需求的是奢侈型消费，满足平均GDP创造者需求的是改善型消费，而那些低GDP生产者的则需要政府的帮助或保障。如果硬要按人均GDP和平均房价来制定政策，就一定无法满足不同的消费需求，并破坏市场的调节力。

日本的国土面积是中国的二十五分之一，所以很快完成了工业化，才会有后来的房地产泡沫破裂；香港房地产泡沫也是在后工业化背景下形成的。

未来20年，广袤的中国大地上，无论城市还是乡村都还要建造大量新住宅，一方面是为了满足富裕居民升级居住环境和“衣锦还乡”财富还乡的需求，另一方面也是为了给城市贫困人口和城市新移民提供住房。中国仍然需要大量的铁路、公路、桥梁，特别是住房——这正是中国长期投资繁荣不会破灭的原因所在。

当然，就像所有人都会生老病死一样，中国的高房价也不会永远如此上涨。但它的破裂或者软着陆应该是在二三十年以后。随着中国城市化进程的完成，随着住房更新换代基本完毕，随着中国人口高峰的过去，随着市场化的“财富还乡”的自然完成，区域发展不均衡得到极大的缓解，多数人在城市和乡村都同时拥有了住房，房价的下跌必将成为现实。

根据人口专家的预计，30年后的2040年，我国老人将会超过4.3亿，占总人口30%以上。这时随着人口高峰期（20世纪50—60年代）出生的人逐渐去世，大量的房子会空置出来。这时候房子很可能成为廉价的过剩产品。当然，区域性很明显，就像今天农村的衰败一样，这个过剩首先是从农村和中小城镇开始的。那些中心城市的中心地区以及自然条件优越、基础设施先进的适合富人建豪宅的地方除外。

另据2010年2月24日《新京报》报道，国务院专家称农村人口30年后将减至4亿。中国过去30年来，城镇人口增加了4亿人。目前中国城镇人口规模已经达到了6亿人，还有7亿多人在农村（不包括1.7亿—1.8亿已经离开农村到城镇居住半年以上的人群）。今后很长一段时期内，农村向城市的人口迁移不可避免，预计30年后，中国农村将只有4亿人口。

也就是说，无论从老龄化和城市化完成的角度看，30年后，城市住宅将有可能出现过剩。当然，更新换代是任何时代都离不开的旋律。

“6 540万套闲置房”的真相

2010年3月14日，著名的中国房地产唱空派人士牛刀在其博客上发文称：6 540 万套闲置房将引发中国版次贷危机。文章迅速引发众多跟帖和转载。文章称：

据社科院城调队调查显示，中国 660 多个城市现有空置房 6 540 万套，可供 2.6 亿人居住。目前，社科院城调队没有证实这么大量的房子为什么空置。

社科院城调队说，全国闲置房共有 6 540 万套间，在建房有 1 250 万套间，如果以每套间 3 人居住来算，闲置房和在建房相加共有 7 790 万套，可供 2.6 亿人口居住。我国城镇人口为 5.5 亿，假设这个 7 790 万套的 50%投向市场，就可供 1.3 亿人口使用。7 790 万套间是社科院从全国各地供电公司调查的数据。标准是，每户每月电表零读数，且 6 个月以上。

笔者对该数据表示怀疑，网络上遍寻其信息来源，但无论百度还是谷歌，找到的信息源几乎无一例外地来自牛刀本人；?者搜寻中国社科院网站，也找不到所谓“城调队”的踪影。3月15日是消费者打假日，下午3时45分，笔者打电话到中国社会科学院总机 85195999，接线小姐很断然地否定社科院有城调队这么个机构。我说网络上有人说有，她说那你去问他！

笔者的怀疑还来自本人长期以来对中国城市化的关注。平均每座城市将近十万套房屋（可供 30 万人居住）的空置，是一个极其庞大的可怕数字。中国的绝大多数城市还是小城镇，超过 30 万人口的城镇也许还不到城镇总数的一半。2009 年 9 月 17 日国家统计局发布的报告显示，我国城市数量已从新中国成立前的 132 个增加到 2008 年的 655 个，其中 100 万人口以上城市已从 1949 年的 10 个，发展到 2008 年的 122 个。在这里，全国城市总数量还不到牛刀说的 660 座。当然，也许 2008 年后的 2009 年，中国多出了那么 5 座以上城市。但即使如此，像北京、上海这样千万人口的城市，要有多少空置才能拉平全国平均每座城市 10 万套的空置量？

即使数据来源并非空穴来风，但笔者还怀疑牛刀先生偷换概念，用“城市空置房”代替了“全国闲置房”！这在牛刀的博文里可以找到蛛丝马迹。其前面说“中国 660 多个城市现有空置房 6 540 万套”，后面说的则是“社科院城调队说，全国闲置房共有 6 540 万套间”。到底哪一个是真的？

如果是后者，我要说，实际空置房屋可能还不止 6 540 万套间。因为我国城乡既有建筑面积达 430 多亿平方米，其中 2/3 在农村。根据中国社科院发布的 2009 年《农村经济绿皮书》指出，农民住房空置率已经达到 30%左右。仅农村空置房屋一项，就达到 86 亿平方米。而 6 540 万套间平均每套 100 平方米，也不过 65 亿平方米。当然，农村空置住宅有可能平均每套远高于 100 平方米，这样就可以反过来解释为什么只有 6 540 万套空置。

中国城镇的住房总量已超过了 140 亿平方米，其中一半多是 1998 年住房商品化以后的产物。自 1998 年以来，全部住宅竣工总量约为 74 亿平方米（只有这部分才有可能有商业贷款），其中商品房住宅竣工总量约为 45 亿平方米，这之中还包括了一些商品房被单位购买后又房改化的房子，也包括部分经济适用住房、廉租房，占 140 亿平方米中的 32%。真正的商品房只占 25%左右（扣除房改房、经济适用住房、廉租房等配建的房子）。这么多新建的、代表中国当代最高居住水平的商品房，怎么可能大部分空置呢？

综上，我认为，中国城市不可能空置那么多房屋，即使真有那么多空置，也是城乡空置的总和。

即然城乡空置房屋总量如此惊人，也不会引发牛刀危言耸听的所谓次贷危机。因为牛刀对次贷危机的判断，是建立在一个不合理的假设基础上：“一般认为，这些没有人居住的房子，大多为楼市炒家进行投机购买的。而楼市炒家的用于炒楼的资金，有很多是 2009 年在银行宽松的信贷政策下，从银行拿的贷款。”2009 年全国房地产销售总额是 43 995 亿元，哪能售出 6 000 多万套房呢？按牛刀的逻辑，平均一套房才 67 000 元，而 2009 年 1—11 月全国房价住宅销售均价达到 4 600 元/平方米，那么平均一套房才 14.56 平方米，咱们大中国成了小人国了！

更真实的情况可能是：中国的确是有大量的空置房，但那些更多的是农民进城打工后在乡村留下的农房，以及城市一些不适合人居的旧房。它们多是没有贷款的房子，根本不可能给中国带来所谓的次贷危机。相反，这些房子的大量空置，正说明中国的房地产需求方兴未艾。

第二部分

既然前面说了那么多高房价的合理性甚至必然性，那么就要问一个最严峻的问题，为什么多数普通老百姓买不起房？其中的原因也是多种多样的，有制度方面的原因，也有观念方面的原因。但有一种说法是似是而非的，就是说中国地少人多，土地缺乏。

第 4 章：为什么很多老百姓买不起房

既然前面说了那么多高房价的合理性甚至必然性，那么就要问一个最严峻的问题，为什么多数普通老百姓买不起房？其中的原因也是多种多样的，有制度方面的原因，也有观念方面的原因。但有一种说法是似是而非的，就是说中国地少人多，土地缺乏。事实不是这样的。一切财富的价值都是因人而生因人而灭，只有人流济济的地方，土地和房屋才彰显其价值。我们的症结在于真正适合自由聚居、自由展业的地方太稀缺，而不是因为土地太稀缺。只要适当提高容积率，就可以在有限的土地上盖出比农村民居多得多的房子。

原因之一是土地垄断

1994 年，为了解决中央财政紧张的问题，我国实行了分税制改革，紧随而来的问题就变成了“事权下压，财权上收”，地方政府的财力捉襟见肘却要承担大部分公共服务职能（尤其是义务教育，因为迄今为止我们在社保、医保、住房等其他方面的政府承担基本上空缺的）。1998 年之后的住房私有化和政府土地出让及其后的土地储备制度，给了地方财政救命的稻草。中国的房价问题折射出的是中国的住房制度问题、土地供应制度问题和金融制度问题。在土地制度问题中，最主要的是解决地方政府的土地财政问题。如果不把中央政府和地方政府的事权、财力划分得更加对称，地方政府的财政过多依靠土地出让收入的话，高房价问题是很难解决的。

而至为根本的，是土地垄断问题。按照中国的《土地管理法》规定，中华人民共和国土地分城市国有和集体所有两种，城市居民只是租用国有土地，没有权利将房屋下面的土地进

行自由出售；农村居民更没有权利向城市居民自由买卖房屋和土地。所有用于房地产开发的土地，必须经过政府“一级开发”后才能上市交易。其中一个必不可少的环节是政府的征地和拆迁过程，这个过程名义上是开发商在进行，实际上是政府在进行。

在此过程中，被拆迁户、被征地者与拆迁、征地者之间没有什么平等可言，没有平等便没有“皇帝”与“磨坊主”们的利益协调，拆还是不拆、征还是不征，都是“皇帝”们说了算，给多少“补偿”，也是“皇帝”们说了算，不容置疑，不容商量。而且，被拆迁、被征地户没有权利和开发商直接谈判，因为中间横亘着一个政府，法律规定它“必须”在中间插一手，就是由它插一手，将农村土地或城市房?国有化后，开发商们才能使用（法律规定非农用地只能从“国有土地”中购买）。在此过程中，政府获得了几十至几百倍的土地差价，而农民获得的实际征地补偿基本上不到地价的 5%，城市居民获得的拆迁补偿不到地价的 40%。这就导致被征地和被拆迁户被迫丧失购买力。

2009 年 12 月 19 日《新京报》有一则报道说，“拆迁评估一般为市价的 40%”。一般情况下，土地开发招标确定开发公司之后，中标开发公司就成了拆迁人，对所开发地块进行拆迁，取得立项、规划、用地许可、安置补偿证明等一系列文件后，开发公司申请拆迁许可证。

在拆迁前，政府部门会委托评估机构对所拆迁土地进行评估，根据《拆迁条例》等文件确定的市场价原则，要按照周边商品房售价对被拆迁人进行补偿。

“但是从?际情况来看，评估价往往远远低于市场价，一般仅为 40%”，长期进行拆迁案法律援助的北京盛廷律师事务所律师张志同说，因为评估机构经过改革后与政府脱离，多为私人公司，其收费是按照拆迁面积来收的，为了获得后续业务，评估机构会选择听命于拆迁人，在拆迁人的要求和暗示下进行评估。

之后，开发公司通常会将拆迁委托给一家拆迁公司，按平方米计算，劳务费大约为 30—50 元/平方米不等；开发公司经常把拆迁补偿也打包给拆迁公司，这样的话，对于拆迁公司来说，补偿越少自己的利润就越高。

按规定，拆迁公示应?是贴在被拆迁范围内，至少 15 天。据知情人士透露，实际操作中，许多拆迁公司刚把公示贴好照完相就撕掉；或者去公证处做个拆迁公示，然后马上就撕掉。被拆迁人根本不知道进行了拆迁公示。

拆迁公示之后，如果被拆迁居民对补偿方案不满，拆迁人应与其进行协商。“但现实是被拆迁人往往人数众多，很难形成合力和统一意见，甚至他们都不知道有这个协商的权利和程序”，而拆迁人也往往不会提前告知他们。

因此，很多案例中，拆迁公示之后，拆迁人就开始申请行政强拆，由此导致很多纠纷。

城市居民房屋被拆迁得到的货币补偿相对还是较高的，农村居民被征地得到的补偿就更少了。举一个小小的例子：2003 年，记者从上海市康桥工业区管委会了解到，国家征用农村集体土地的补偿标准，一般地块是 3 500 元/亩（不及一个地级市普通公务员三个月工资），土地条件好的或许可以达到 5 000 元/亩。如果有人要在康桥工业区投资办厂（非乡镇企业），按照《土地管理法》第 43 条规定，需要使用土地，必须申请使用国有土地。那么，国有土

地的使用费是多少？康桥工业区管委会告诉记者，工业项目是 25 万元/亩，房产项目则要 100 万元/亩，教育项目低一些，也要 20 万元/亩。也就是说，国家（实际上是由各级政府“代表”）3 500—5 000 元/亩的征地费（收购价）和 20 万—100 万元/亩的国有土地使用费（售价）价格悬殊得太可怕了！达 40—285.7 倍之巨！

“如果说计划经济时代的‘剪刀差’让农民付出了 6 000 亿—8 000 亿元的代价，那改革开放以来通过低价征用农民的土地，最少使农民蒙受了 2 万亿元的损失。”在 2003 年年初举行的“长安论坛”上，国务院发展研究中心副主任陈锡文以上海浦东为例一语惊人。他以浦东为例——开发浦东时向当地农民征一亩粮田补偿 2.3 万元，一亩菜地补偿 2.8 万元，另外再投入六七万元完成“七通一平”工程，等出让给开发商时，已高达二三十万元一亩。

如今，各地的征地、拆迁补偿价格有了很大的提升，但提升速度更快的是土地出让价，征收价格和出让价格的倍数差距不是在缩小而是在扩大，全国各地各级政府仅土地出让收入一项每年就以万亿元计。政府实际上成了全国最大的房地产开发商。

一方面，征地、拆迁制造了大量房地产的“被需求”者，但是过低的货币补偿而不是就地实物补偿方式使多数被需求者无法实现就地回迁的居住梦想，一批批的人被从城市中心“赶”到城市周边的偏远区域。

另一方面，政府全面垄断土地一级市场，市场“计划征地计划供地市场化竞价拿地”模式，再加上政府的土地储备模式（实际上就是政府囤地，与开发商囤地赚取土地升值收益并无二致），导致土地价格占房地产开发的成本过高。

与此同时，由于一级土地的高度计划性、可控式供应，开发商也可以通过囤地、囤房等办法囤积居奇，与地方政府一道分享土地升值的巨额收益。而最终，土地使用年限的减少（按规定住宅土地使用年限为出让日起 70 年，商业用地使用年限为 40—50 年）和房价上涨的成本，则全部由购房者承担。

在土地一级垄断的背景下，“需求增加——价格提高——供应增加——价格降低”的市场规律基本不起作用，再加上房地产市场不可移动的不动产特征，使得人们趋之若鹜的中心城市和城市中心的房价上涨刚性格外突出。

与计划经济时代城市周边和山上活跃着大量“违章建筑”相似，在今天的土地垄断制度下城市周边也活跃着大量乡村两级政府悄悄许可、在农村集体所有土地上盖的没有县一级房地产主管部门颁发房产证和土地证的“小产权房”。据 2007 年 8 月 10 日的《市场报》报道，小产权房的比例在北京当时占到 20%，在天津，郊县地区小产权房销量占到整个市场的 20%。另据报道，同一地区的小产权房普遍比大产权房价格低 30% 左右甚至更低。

这些“小产权房”同样由正规开发？开发，品质并不亚于同类“大产权房”。“小产权房”价格低的原因到底何在？这也不是秘密——在于省去了三部分费用：一是购地成本，二是各种税费，三是由土地和房地产市场管制造成的“公关成本”甚至“腐败成本”。2007 年 6 月 29 日的一份媒体调查报道，可以清晰地告诉我们税费和土地成本到底是多少。以北京市房山区一个名为“加州水郡”的项目为例：除了承担约 1 902 元/平方米的土地开发成本，另外以 8 000 元/平方米售价保守计算税费，每平方米楼面需缴纳企业所得税 2 300 元、营业

税 240 元、城市维护建设税 400 元、土地增值税 80 元、耕地占用税 8 元以及契税 240 元。即便不算上述 6 个主要税种之外费用的缴纳,“加州水郡”每平方米楼面税费总额已达 3 268 元,购房者付出 8 543 元/平方米购买的商品房价中,有 38%将作为税费而缴纳。加上正常土地交易 1 902 元/平方米的土地成本,连带地价和各种税费总额达 5 170 元/平方米,以 8 543 元/平方米房价计,地价和税费成本占房价的 61%。这里还没有算只有房地产商心里最清楚的所谓“公关成本”或“腐败成本”。

如果允许土地自由入市,则不仅房价有希望得到较为合理的下降,而且因征地、拆迁而导致买不起房的现象也会大为减少。

地价升值是政府和开发商以及房地产投资者共同的利润源泉。房地产开发商虽然在土地垄断中也赚取(分享)了巨额垄断利润,但除非他们捞一票就走人,否则,如果还想在房地产市场混,他们的巨额收入最终还得投入到更多的买地竞价游戏中去,因此,土地垄断的最终和最大受益者不是别人,而是地方政府。

历史上,国人不必因房子而痛苦,一个最重要的原因,在于土地、房产产权属于私人,个人情况各异,房价难以人为操控,反映的是市场的真实水平。而如今,地方政府为了获取更多的土地出让金而有意推高地价。另一方面,则是暴力拆迁一再上演,侵犯《物权法》赋予人们的合法权利。

仅政府土地收入一项,全国土地出让金 2007 年近 13 000 亿元,2008 年为 9 600 多亿元,2009 年全国土地出让收入 15 910 亿元(全年 GDP 为 33.5 万亿元)。地方政府从中获利很大,土地出让金已是地方财政的支柱;而房地产商在富豪排行榜上占据如此之多的席位,远远超过其他行业。以北京为例,北京市财政局发布的信息表明,在全球经济哀声一片的情况下,政府财政收入仍然“一枝独秀”,2009 年北京市级财政收入达 2 026.8 亿元,增收 10.3%,GDP 总量约为 11 346 亿元。

这其中,土地收入居功至伟。据新浪地产统计,2009 年北京市国土局共成交地块 245 块,其中经营性地块 133 块,总成交金额约 923 亿元,相当于过去两年的总和。照此测算,今年北京市的土地收入占财政收入的比重将进一步加大,高达 45%,而土地收入对 GDP 的贡献也将达 8%。

土地收入的这份成绩单,还是在原定于 2009 年 12 月入市交易的 CBD“中服地块”最终未能按期入市的前提下完成的。中服地块预期将拍出 80—100 亿元的高价,如此计算,北京市的土地收入将占财政收入的一半以上。

而根据此前的统计数据,北京 2008 年共成交地块 142 宗,成交地块面积 988.5 万平方米,总成交金额 502 亿元,占北京市财政的 27%。

北京只是全国土地财政的一个缩影。不从根本上解决土地财政问题,要打破土地垄断,难;房地产政策要保持稳定与严肃,难;拆迁过程中要真正全面系统地考虑和维护被拆迁人利益,难;房价要实质性地下降,更难。

地价如何影响房价

2009 年全国“两会”上，全国工商联的一项调查显示，房地产项目开发中，土地成本占直接成本的比例最高，达到 58.2%。有声音据此表示，房价过高原因在于地价高昂。要降房价，先要降地价。不久后，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的 15%—30%，平均为 23.2%。鹿心社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。发布会后，鹿心社透露，上述 15%—30%的比例，并不是说地价房价比最高为 30%。据调查，最高的达到 40%，“但北京并不是最高的”。具体的调查结果，国土部将会公布。

事实上，房价和地价的关系有三种计算方法，会得出截然不同的结论：

第一种计算方法，是当前平均房价和平均地价的关系。比如北京土地部门发布的一份监测数据显示：2008 年第一季度，北京居住用地价平均为 5 707 元/平方米。而据北京市统计局的数据，当年四环以内住宅期房均价为 15 581 元/平方米。如果扣除政策性住房因素，四环路以内住宅期房均价为 16 892 元/平方米。据此，北京的地价与房价比，估算值在 35%左右。

第二种计算方法，是具体项目的直接地价和房价的关系，这种计算方法得出的地价占房价比例最低。由于土地从购买到开发销售有 2—3 年的间隔，在此期间房价会随市场变化和区域地价的上扬而不断调整。这时在房地产销售过程中，开发商就有一笔利润来自城市土地溢价。土地溢价由城市化和区域不断成熟而驱动。

第三种计算方法，是当前区域房价和当前区域“地王”的价格关系。这种情况下，地价占房价比例最高。各地市场上屡屡出现地价高于房价的现象，被人们形象地称为面粉贵过面包。

第三种计算方法最不“科学”，但往往最能反映出地价影响房价的关系，常常是某地一个高价“地王”一出来，马上就带动了周边房价的飙升。以北京市广渠路 10 号地为例，该地块 7 万平方米左右的体量拍出 10.22 亿元高价，合楼面价达 15 000 元/平方米以上，这个土地价格甚至高过了周边部分项目此前刚刚打出的开盘价，区域价格立刻被明显拉升，反应最迅速的正是周边二手房市场，“最近不少挂出房源的业主纷纷给我们打电话，要求暂停出售，或者直接提价 15%以上，最主要的原因就是周边土地价格不断攀高，很可能拉动区域房价，二手房业主都愿意再等等，期待更大价格的上升空间。”西大望路某知名中介门店销售员小王接受采访时表示。采访中了解到，受广渠路 10 号、15 号地影响，广渠路和大望路周边二手房坐地起价，乐成国际、珠江帝景、石韵豪庭、富力城等重点项目二手房价格普遍上涨，中介报价纷纷上调 1 500—2 000 元/平方米不等，区域二手房价格普遍从 15 000—18 000 元/平方米上涨到 17 000—20 000 元/平方米，甚至更高。富力城有的业主更是报出了 3 万元每平方米的天价。而这个价格，应该是广渠路 10 号地未来的赢利价格。

也就是说，在天价地王的刺激下，房价是被提前透支的。这就是“地价推高房价”的内在机理及根源。因此，哪怕我们根据“最符合实际”的第二种计算方法，得出并非地价推高房价的结论，这个结论本身也是不科学的。

当然，在城市化过程中，房地产开发没有土地增值溢价几乎是不可能的。但是政府应该有有能力去控制“天价地王”的产生，使房价上涨维持在相对合理的水平，而不是过度透支未来。

原因之二是缺乏差异化市场供应

买房应该就像买衣服，不同消费能力的人能够在同一城市甚至同一街区选择到不同价格的衣服；就像上餐馆，同一街区也有自由选择；就像选择交通工具，可以坐汽车、火车、飞机。市场应该满足不同群体不同梯度的消费需求，这是市场健康的基本体现。在房地产市场上，也应该和餐饮、交通服务、服装等市场一样，富人买豪宅，中等收入群体买大公寓，中低收入群体买小公寓，城市低收入群体住廉租房。

但是中国内地的房地产市场，基本上是一个缺乏差异化供应的市场，有开发商公开宣称“只为富人盖房”，政府的成片拆迁货币补偿政策也没有更多考虑原住民的回迁问题，至于在城市上无片瓦、下无寸土的农民工，更是没有人考虑他们的购房需求。于是乎，除了少数中高收入的金字塔顶端人群一套两套地不断买房之外，多数群体都大声呐喊买房难、房价贵。

有时候，甚至政府在郊区的限制别墅土地供应模式都有些不得要领。比较理想的居住状态是富人住郊区低密度的房子，穷人住密度高但交通等成本低的城中心。现在基本上是反过来。城市郊区那些好山好水的荒山野岭为什么就不能开发成豪宅让富人去住呢？正好可以促进他们手中的资金回流到社会上，政府也可以拿了他们的税进行更好的公共基础设施建设。那些地方，就是盖好别墅送给穷人，穷人也未必住得起养得起。因此，社会也不必对那些豪华住宅过于敏感甚至喊打喊杀。

现在各地方政府有一个政策误区，就是有意无意地试图通过房地产政策将穷人赶出城区甚至赶出城市。其实，正如魔鬼教官所说的，穷人区是一个城市的福利。他打了个比方：在广州深圳，捏一次脚的花费，大约只有北京的三分之一到一半，请个钟点工到家里搞卫生，北京也比广州深圳贵很多，而且很不方便。原因是，广州、深圳对“低素质人口”的限制性门槛很低，使得与劳动力成本密切相关的服务业都很便宜，这样一来，同样的收入，在广州深圳的生活水平要远高于北京。再一个，也许就是广州深圳无法像北京那样投入巨大成本把各种小摊贩彻底从马路上赶尽杀绝，所以，这两个城市的市民不必像北京市民那样，半夜为了找顿吃的得打出租车横穿半个城市，而是走下楼就可以随意选择各种小吃。正是因为有切身的现实利益体会，所以，在广州深圳，对“城中村”的意见，正好大部分市民和主张拆除的政府意见相反，根本不需要有人在报纸上激动地讲究大道理。

这个观点，跟我的“城市生态平衡理论”异曲同工。在这个概念里，我认为，除了人与自然的和谐与平衡，城市内部，社会不同阶层之间也需要充分的互补和平衡。城市建设应该充分实现社会各阶层的互相融合和错杂“混居”，以提高城市效率，降低城市运行成本。就像森林中不只有高大的树木而且还有各种杂草、灌木等一样，人类社会本身也是个生态系统，在这个系统中，任何人、任何阶层、任何职业和身份的人都无法离开其他人、其他阶层、其他各种各样极其复杂的职业和身份的人的存在而孤立存在。在范畴不大的同一区域，互相关联的人们混居的合理程度越高，这个区域的运行效率就越高，人们的生活舒适度也越高，反之亦然。假如在一个区域居住的人们高度同质化，带来的将是生活的不便和生活成本

的上升。

然而，自 20 世纪 80 年代末以来，全国各地风起云涌的城市化和城市改造运动，几乎都没有考虑过“城市社会生态平衡”问题，因为其基本特征，都是由政府规划，大面积拆迁，开发商大面积开发。这导致的一个不良后果就是：同一小区的物业和居住人群高度同质化，并由此导致城市效率的低下和生活成本、生活不方便程度升高。打个比方：如果一个高档居住小区周边没有普通居住区或商业区，为他们服务的理发师、保洁、保安等工作人员就得从远处奔波而来，大大增加了交通和时间成本，也必然要因此抬高相应服务的价格；而小区可能因为环保、房租、餐厅工作人员租不起昂贵的小区房等原因，连一个像样的餐厅都开不起来，等等。

与这种大规模拆迁模式相对应的，便是大量老城区的衰败和大量混乱不堪“城中村”的出现。这是城市开发权规划权被地方政府高度垄断的必然。很多城市老街区居住十分拥挤，但是人们普遍不敢自行改造或重建房屋，因为不仅拆迁的权力在地方政府，地方政府甚至“一口价”规定了拆迁补偿标准，公民对自己的财产丧失了完整的支配和讨价还价的权利。其结果，又形成另一个恶性循环：老城区和“城中村”的拆迁改造完全依赖政府，因无人愿意有所作为而日渐衰败；而其拆迁补偿的要价，也将随着周边地段的升值而水涨船高。

北京社科院的一份调查报告曾建议，政府应该转变过去老旧小区搬迁安置的改造思维，允许居民自行建房和改造危旧房，政府只负责筹资改造市政工程。我以为，这个建议，不仅适合大栅栏，也适合全国大部分老旧小区和城市化建设中不断新出现的“城中村”。

从历史和现实的眼光看，老旧小区和“城中村”往往都是大量服务人员聚集之地，兼具安居、乐业、商业服务多重功能，具有一般写字楼、商业区和纯住宅区不可比拟的“城市生态功能”。以较低成本容纳大量商业服务及其人员的老旧小区和“城中村”，是城市人文社会意义上的“肺”。他们可以向周边提供较廉价、方便、齐全的生活服务，为大量服务人员提供较好的创业环境，为大量城市流动人口提供栖息、就业之地，为老居民和城市新移民带来巨大的财富和人生上升空间。

在这个问题上，政府应该转变观念，要学会容忍所谓的“不和谐”。城市大和谐中应该包含小小的“不和谐”音符，老旧小区和不断涌现的“城中村”绝不是城市现代化的包袱，只要其拥有足够的自我发展空间，它不仅能跟上时代的步伐、分享发展的成果，而且还是城市文脉的延续、基础服务的活的源泉，它有一股十分强大的后拉力，为城市生活提供源源不断的商业支撑。

中国的城市政府特别是各大城市政府，一直在矢志不移地为消灭“城中村”而努力，政府的经济适用房也一直规划在城市的远郊，这样一种把穷人全部“驱逐”到远郊的做法，可以带来城市中心的表面光鲜，以及房地产商和城市政府巨大的土地收益，但其最终形成的“穷人包围富人”的“城市圈现象”，不仅人为阻碍了城市不同阶层间的细密沟通与协作，而且将大大提高城市、街区的交通成本、治安成本和生活成本，大大增加穷人上升的难度，其因此受损的社会总福利，将远远大于那点可怜的土地收益。

原因之三是过度追求大户型

这方面的问题其实与缺乏差异化市场供应是互为表里的。2009年12月，中国房地产老大王石在接受《华尔街日报》采访时说，与西方人对房子的观念相比，亚洲人更在乎房子是不是自己的。比如西方很多有钱人，在曼哈顿租房子住。但亚洲房屋自有率比例比西方人高。日本1960年的统计数据，100个家庭拥有房子的比率是96%，而中国现在才是70%。从这个比例来看，中国还在城市化，每年有1400万人进入城市，不包括人口的自然增长，拥有房子的数量现在还是在大量增长中，这不构成问题，但问题是住房的大小问题，是不是需要住这么大。现在中国城市人均的住房平米数是比较高的。大就是浪费，建筑还不环保，更是浪费。房屋质量也不高，你会发现很多20年前盖的房子，现在就要拆，也造成浪费。欧洲主体户型平均面积120平方米，而中国现在也是120平方米，德国人高大马大，亚洲人身材小得多，人家收入比你高得多，所以我们的平均面积显然是大了。

我们与日本的情况还有不同，日本国土面积小，一家人拥有一套房子足矣，中国的现实是国土面积辽阔，不仅在老家乡下有一套（栋）房，而且在工作的城市还应该有一套。

问题是我们的房子户型设计的确太大了。俄罗斯前总统、现总理普京2009年公开财产，只有77平米住宅，一个停车位，两辆分别产于1960年和1965年的伏尔加汽车，一辆1987年产的拖车，1500平米土地，圣彼得堡银行的230份股票（1997年认购，当时每股1卢布），2008年收入462.2万卢布（约14万美元），外加军人退休金10.06万卢布（约3048美元）。

我们真的需要住60平米开间、90平米一居的大房子吗？我们真的有那么奢侈的资本吗？政府监管不力，开发商一味追求经济利益，忽视企业的社会责任，把经济适用房也建成两三百平米的复式建筑以追求更高的利润。现在政府终于意识到了，规定廉租房不得大于60平米，也算亡羊补牢。

但是市场上提供小户型小房型的企业还是太少了。

中央党校周天勇教授曾经撰文《高房价或造就中国城市化四大“景观”》认为：目前中国城镇和城市的高房价，阻碍了农民从农村向城市的固定性和永久性转移，而且，农民进城的就业和收入状况既不如东亚，又不似印度和拉美，可以居住在贫民窟中，与家人团聚和减少流动。中国在农民进城居住方式、人口流动和财产及收入分配方面，可能表现为以下“景观”：一、人口“工棚式、集体宿舍式和简陋租赁式”转移；二、人口长期（多年）在城乡和区域之间剧烈流动；三、将形成大规模的城乡无房流浪人员；四、城市中将形成食利房东和交租农民工两个阶层。

笔者认为，其实让进城农民也拥有自己的产权房，并非一件比登天还难的事情，也并非只有政府提供保障房和农民自建贫民窟的自古华山一条路，也未必非得通过城郊或城中乡村两级政府建的小产权房（事实上小产权房由于没有贷款支持，反而多数成为富人的囊中物）。有的地方政府，想给大量的农民工提供廉租房，甚至廉价房，实际上只是一个空想乌托邦。从人口规模上来看，未来有5—6亿人口转移入城镇。即使我们的未来经济飞速发展，在养老、医疗甚至教育等公共服务都大量欠账的情况下，要想由城市政府向如此巨大的人口提供需要巨额资金支持（不论中外，房子往往是许多人终其一生最大的一笔财富）的廉租房或廉价房，显然是一种不切实际、根本不可能操作的幻想。

未来城市，在不伤及房地产的市场化基础和现有房地产格局的前提下，其实可以通过小

房型的住宅建设满足目前被市场和政府保障双双排斥的多数进城农民的住房需求。土地仍然可以招拍挂出让，但政府应该允许建更高容积率的房子；户型比今天做得更小，单价不低但总价很低。向中国香港、日本乃至西方新兴的一些中高产阶级学习，房子迷你而舒适。

笔者一段时期以来对此多有呼吁，但迄今为止没有看见过有企业家和政府机构愿意为此付出努力。为什么会这样？一方面是政府没有有意地提倡并加以政策引导和支持；另一方面的确如一些开发商所言，中国的有钱人太多（且因为贫富差距太大导致有钱人太有钱）。而政府目前有计划供应的土地不足（供应太足地价就上不去，更不能地王频出）。这样一来，现有土地产出的楼房还不够有钱人消化的，哪里轮得上替穷人盖房？须知，挣有钱人的钱比挣穷人的钱容易多了。这是一个简单的、千古不易的经济学常识。

原因之四在于收入分配结构问题

2009 年博鳌论坛期间，素来站在言论风口浪尖的华远集团总裁任志强算了一笔账：1978 年 GDP 大概 3 000 多亿，现在是 30 多万亿，增加了 100 多倍；1978 年月工资全国平均 28.6 元，现在也增加了 100 倍；1978 年我们大白菜 2 分钱一棵，现在 2 元钱，也增加了 100 倍；房价只增加了 16.6 倍，等于没有涨价。此言一出，“逻辑混乱”、“一贯藐视公众智商”、“奸商欺诈”等呵斥声不绝于耳。

我认为，在这个纷乱的时代，任志强总体是相当清醒的。他的言论屡屡成为众矢之的，并非其有意要语不惊人死不休，恰恰是因为他无意之中触及了时代和人们的痛处，触及了真问题，这才引发人们本能的反弹。但基于立场的本能反弹只是动物本能而已，人类除了本能更可贵的是理性。一个社会的进步需要时时触摸时代的痛处，才能理性地思考并采取合适的治疗对策。如果一遇到人摸到你的痛处就跳起来骂人，拒人于千里之外，这个世界上谁还敢帮你治病疗伤？人们把对高房价的仇恨迁怒于一个任志强，能解决哪怕是最小的问题吗？即使实践证明他的话句句是真理，房价就因此成倍地上涨吗？即使我们“众志成城”唾沫横飞将他批倒、批臭甚至真如某些人期待的那样因言问罪剥去其房地产公司总裁的职务，房价就能够因此而降到大家期待的价位上来吗？

有人说，1978 年的时候，中国根本就没有商品房这个东西，不知道任志强所说 1978 年的房价是怎么来的。那时候的确没有商品房，但农民自建房和中小城镇居民自建房的成本应该是有据可查的。有人说对居民收入进行年度比较的时候，必须扣除价格因素。扣除价格因素之后，中国的 GDP 30 年来实际增长 14 倍，而城镇居民人均收入增长 9 倍左右，农民收入增长 6 倍左右。并不是任志强所说的增长百倍。那么，房价上涨部分是否也应该扣除价格因素呢？否则就是双重标准？由此，这个貌似很有说服力的反驳还是没有说服我。

在“任志强谬论”的背后，其实隐藏着破解中国经济核心秘密的金钥匙，就是为什么普罗大众的相对购买力没有随着经济突飞猛进的增长而同步、正比例增长？一是如耶鲁大学教授陈志武的分析：从 1995 年到 2007 年，去掉通胀成分后，政府财政收入增加 5.7 倍，而城镇居民人均可支配收入只增加 1.4 倍，农民人均纯收入才增加 1.2 倍。在当下，超过 76% 的资产属于公共拥有（即政府所得），民间只有不到 25% 的资产。一份来自中国社科院的报告披露，1992 年至 2007 年的 15 年间，职工工资报酬所占比重降低了 12%。

根据著名经济学家郎咸平教授提供的数据，全球薪资收入欧美最高，占 GDP 的 55%，南

美洲为 38%，东南亚为 20%，中东为 25%，非洲为 20%以下，我们国家 2009 年是 8%，全世界最低；但工作时间全世界最长，一年工作时间为 2 200 小时。多么勤劳多么可怜的民族！

但另一方面，我们在“国富民穷”的背后，是政府财政收入大部分用于投资和政府自身支出，仅“公款吃喝、公款旅游、公款买车”一年就达 9 000 亿元以上，更不用说各地竞相奢华的政府楼堂馆所和比正常市场价贵得离奇的政府采购。公民的养老、医疗、住房等社会保障却基本上付诸阙如。

从 20 世纪 90 年代初到 2005 年的《中国统计年鉴》显示，初次分配中，居民收入在国民收入中的比重由 68%降至 60%，政府和企业部门分别由 16%、16%升至 17%、23%。此外，再次分配中，居民收入在国民收入中的比重由 69%降至 59%，政府与企业分别由 19%、12%升至 21%、20%。

而这期间，随着货币量大增，物价飞涨，具有独立产权的有效资产（如房地产）价格也飞涨。一方面，是非垄断企业职工工资收入比重不断下降，另一方面，是占中国人口绝大多数的农民的宅基地和房屋因无法实现资本化而丧失平等获得财产性收入的机会。物价上涨，无疑是对他们的又一重剥夺（个人观察，最近 8 年，沙县小吃平均涨 4 倍——这是物价上涨的末端——粮油、蔬菜和肉价上涨的体现——这几个方面价格的上涨，意味着整体物价的上涨；房地产价格平均涨 4 倍）。光靠工资增长永远赶不上资产价格上涨。

二是现在城乡居民虽有 20 万亿元存款，但平均每人不到 1 万元，而且估计 80%以上掌握在 20%以下的人手里。国家统计局宣布 2008 年全国城镇单位在岗职工平均工资为 29 229 元。但是这只是一个平均数，统计过程把中国最广大的工薪阶层排除在外：大量农民工（仅此一项达 2 多亿人）、城镇私营企业和个体工商户；而且统计的是个人税前工资，并且包括个人缴纳的养老、医疗、住房等“个人账户”的基金（占工资总额 11%左右，多数掌握在政府手里，个人无权支配）及住房公积金（占工资 12%以内）。数字显示，连续多年电力、电信、石油、金融、保险、水电气供应、烟草等垄断行业共有职工 833 万人，不到全国职工人数的 8%，但工资和工资外收入总额估算相当于当年全国职工工资总额的 55%。

第三方面，我们增长的财富大部分利润被外国人拿走。外贸依存度长期高达 GDP 的 70%左右。通用汽车总裁曾不无得意地表示，“我们与中国企业各取所需，中国人得到了 GDP，我们得到了利润。”（《瞭望新闻周刊》2009 年 4 月 20 日）同时，大量“垄断国企”早已成了境外上市企业。据悉，从 1993 年到现在，我们的垄断企业积累的未上缴利润达几万亿元。巨额垄断利润大部分拱手让给了真真假假的“海外投资者”。宁赠友邦，不予家奴。中石油在美国上市融资不过 29 亿美元，上市 4 年海外分红累计高达 119 亿美元。仅中国石油、中国石化、中国移动、中国联通 4 家公司 4 年海外分红就超过 1 000 亿美元。而中国全部上市公司，在 18 年里给全体股民的分红总额刚刚超过 2 000 亿元人民币，还不够近 20 年来股票交易过程中的税收！中石油在中国香港上市的时候，发行价只有 1.27 港元；回到内地上市，却以 16.7 元的“低价发行”、“回报内地股民”。

这样一算，30 年来收入跟上或超过 GDP 增长步伐的，仅仅是极少部分人，大部分人被时代的列车抛在了身后！经济学有一个词叫做“悲惨式增长”，我们还没有走出这个陷阱：高能耗、高污染、低分配。经济增长的成果被少部分人掌握和拥有，大部分人承担经济增长的成本。

当然，“任志强谬论”中有一个致命伤，就是用城镇平均工资代表了全民收入水平。笔者曾经撰文指正，又引来任志强在其博客上撰文为自己辩护，其辩护却愈显其漏洞。

首先，职工平均工资的统计方法，历史上和今天在抽样形式上确如任先生所言没有区别。但是，其“内容”却发生了根本性变化。20 世纪七八十年代，基本上是国企一统天下，绝大部分城镇职工都被统计在内，农民则还在农村就地“日出而作，日落而息”。那时候的国企利润也很低，平均收入也低。但是，国企改革“减员增效”之后，国企蛋糕以不止百倍的速度增长而参与分蛋糕的员工却减少近半。国有及国有控股企业职工从 1997 年年底的 7 800 万人减少到 2004 年年底的 4 500 万人，减员的幅度大概是 42%。在最困难的 1998 年，2/3 以上国有企业亏损，全国国有企业加起来的利润才 213.7 亿元。而到了 2007 年，全国国有企业上缴税金 1.77 万亿元，占全国财政收入的 34.5%。与 2002 年相比，全国国有企业户数虽然减少了 4.36 万户，但营业收入、实现利润、上缴税金分别年均增长 18.7%、36% 和 20.4%。就在金融危机席卷全球，美国 500 强企业 2008 年利润总和仅为 989 亿美元、创 55 年以来最糟糕记录的同时，中国内地行政垄断企业却一枝独秀：国资委数据显示，2008 年，仅 140 多家中央企业就实现利润 6 652.9 亿元，接近美国 500 强全年利润总和。其中，更有中国石油、中国移动、中国工商银行三大企业利润过千亿元，成为行业的全球最赚钱公司。

目前我国劳动工资统计制度的数据，只覆盖约 1.1 亿的城镇单位就业人员，而 1.5 亿乡镇企业工作人员、7 000 万私营单位雇员、5 000 万个体户的工资数据均未被纳入其中。9 亿多农民（含 2 亿多农民工）的收入更是不及城镇居民的 1/3。被纳入职工工资统计的，光国企员工一项就比 1978 年代减少了 3 300 多万人，相比于 1.1 亿的统计基数，何其庞大！

也就是说，当年国企改革减员增效的目的是达到了，但社会财富的分享机制却被极大扭曲了，越来越少的人在占有和分享越来越大比例的社会财富，而这少部分人，则成为国民收入的“平均工资代表”。

其次，未纳入工资收入统计中的部分演员、作家、写手、网店店主、经纪人、股民、自由职业者、小商、小贩、小企业主等，的确有任先生所言的高收入者，甚至极高收入者，但总体而言，高收入者只占其群体的极少部分。

最后，任先生说，农民工在城市的低收入，回到家乡也许就变成了高收入。这也是实情。但他们平均每月千元的“高收入”，也要用来在农村改善住房，更要用来给孩子支付高昂的学费和老人的医疗费。30 年来，进城的农民工人数已达到 2 亿多人，其中大部分长期居于城市，他们也迫切需要在城市购房安居。但他们几乎被完全排除在了政府保障和房地产市场之外，恰恰是这个时代最需要住房的人。

当然，我不认为收入问题说清楚了，就能把房价“压”下去，房价也是不可能强压下去的。一个社会有多少货币资产，与之相对应的实物资产就对应出价格。关键是要解决国民财富一次分配中的两极分化和“国富民贫”问题。换言之，根本问题不在于房价太高，而在于大部分国民收入太低以及垄断地价等问题。

第 5 章：政府如何应对高房价

政府的制度应对

釜底抽薪的办法自然是修改法律，打破土地垄断，让农村集体土地在个人所有化的前提下与城市国有土地实现同地同权，可以自由按揭、抵押、买卖。

我坚定并且乐观地相信，城市化是城乡融合和中国财富的千年机遇（未来财富的四大引擎：城市化，互联网，土地和农房产权化资本化，现代金融体系——高密度城市化救中国；互联网改变国人价值观和方法论，而且开创全新的商业模式；土地和农房产权化资本化使人都是百万富翁（含农民）不是梦）；美国式按揭消费模式必将引领世界潮流和经济繁荣。中国人讲“量入为出”，今天和未来的按揭消费与“量入为出”并不矛盾，差别只是把明天的收入也提前预算。它使人奋进，使人更讲信用。

笔者相信中国城乡二元体制必将在城市化过程中得到彻底变革。城乡二元体制，不仅仅表现在户籍制度对国民的桎梏，更重要地表现在城市和农村不动产的不能相互流通。这种体制上的割裂，不仅形成了城市和农村土地与房产价格的巨大落差，也为地方政府、特权阶层、有背景的开发商掠夺人民土地，攫取暴利提供了土壤。同时，由于城乡住宅体制性割裂，导致农民在城市买房要忍受高昂代价，而城市居民想逃离城市购买农村低价房而不可得，这在体制上推高了房价。如果城乡住宅可以自由流通，城乡住宅价格的巨大落差将得到很大的“找平”。

时间的车轮驶进公元 2010 年，继“家电下乡”、“汽车下乡”后，今年中央“一号文件”又明确提出，采取有效措施推动“建材下乡”，鼓励农民依法依规建设自用住房。而按照工信部的计划，2010 年还将着手推动“信息下乡”、“宽带下乡”、启?轻纺等消费品的农村市场等一系列措施。

有业内人士估计，“建材下乡”的需求量将是汽车和摩托车的 3 倍，但多位农村专家对此则持谨慎态度。笔者比较赞同后者的意见。个人认为，中国的确已经进入或者正在进入全民性的住房改善时代，住房需求成为一个全民性的需求。但相比于农民建房所需要的庞大资金来说，“建材下乡”那点财政性补贴是微乎其微的。以我国南部中等经济发展水平的农村来说，建一幢二层小楼至少需要 8 万—10 万元，建一个三间平房也要五六万。所以，如果农民自身没有住房建设需求，靠建材补贴启动这部分消费效果将十分有限。

笔者曾经多次撰文呼吁，应该还给农民和城市居民平等的金融权利，在农房建设上也让农民平等地享受到与城市居民一样的按揭贷款权利。这将使农村发生翻天覆地的变化，并且使中国的中产阶层队伍迅速成长壮大。

但现行的农房制度使得农民盖房只能穷一己、一生之力，既不能跟自己的未来借钱，也不能跟子孙后代借钱，不仅使农民的绝大多数收入被迫投入住房建设，而且房屋质量和居住条件都无法较大幅度提升，甚至一遇风灾雨灾，就大量倒塌。农房的被动复建率特别高，从这个意义上看农村的 GDP 也很高；同时地?政府在遇到自然灾害时的经济补贴责任也特别大。

中国城市的住房按揭制度给整个中国带来的变化有目共睹，甚至毫不夸张地说，它给中国人民带来了一百余年来都没有的巨大财富效应。其中，住房私有化是产权基础，而金融上的按揭制度创新（或曰引进）则如虎添翼，为产权私有化添上财富、生活质量和中产阶层腾飞的翅膀！人还是那些人，土地还是那片土地，只是制度上不动声色的一个变革，就带来了

十几年来中国房地产市场乃至中国经济的改天换地。时至今日，房地产市场和汽车市场已经不折不扣地成为中国消费乃至中国经济的两大引擎，而前者尤其成为火车头。

城市住房的金融按揭制度，实际上是把中国人民从计划经济时代每个家庭只能将收入在一个月内存计划的桎梏中解放出来（计划经济时代，福利名义上政府全包，但个人收入基本上只能勉强维持一个月），让每个人、每个家庭都可以从容地安排一生的收入与消费计划！

显然，这样的金融权利应该属于全中国人民，为每一个中国人所共享。闭着眼睛都可以想想未来，如果占中国总人口 70% 的 9 亿多农民盖房也能拥有按揭权利，那么，中国的农村将会带来多大的变化，中国的就业机会又将带来多大的提升，中国的中产阶级又会怎样地突飞猛进？而这其中，只需要一个小小的支点，就是与 1998 年的城市住房私有化一样，让农民住房也全面完成私有化转变，从集体所有的牢笼中解放出来！在这个支点上，加上按揭制度这一金融杠杆，中国“撬动地球”的奇迹就必将发生。

在支持农村住房按揭这个问题上，我们国家的经济实力或曰经济基础已经完全具备。2009 年年末我国银行业总资产已达 78.8 万亿元（占全国金融总资产的 90%），我们的外汇储备已经达到 2 万亿美元。正愁着这些钱没有出路呢！与其我们不断地借钱给富人和富国，不如借钱给我们自己的“穷人”，帮助他们改善生活改善对未来的预期。这是中国经济和社会结构转型的重要一步棋也是关键一步棋。中国经济将因此走上内需启动而非投资和外贸启动的稳健之路，中国的社会也将因此走上更加稳定的和平发展之路。有恒产者有恒心，有稳定预期者更有恒心。不是吗？

历史性的机会再一次借着现代金融制度创新的机会给了中国，与其政府亲力亲为搞那个杯水车薪式的补贴（补贴过程中还难免出现偷工减料以次充好），不如建立制度性的自由经济和自由金融平台，既可靠又稳定，形成政府、银行、消费者全面多赢的局面。这一切，只需要我们有勇气捅破那层窗户纸。谁能捅破它，谁的手就是点石成金的圣手！

中国主流经济学界历来有这样一种观点：中国改革开放以来的经济增长是一个奇迹，用西方经济学理论难以解释。但耶鲁大学金融学教授陈志武先生却认为，中国经济快速增长没有秘密可言，逃不出两个基本主线：一是市场经济主线使老百姓有了更大的自由选择；二是 1990 年开始尤其是 1998 年以来的资本化主线，将“死”的财富、土地、资源和不能动的未来收入，通过各种资本化手段调动起来，加大资源配置效率，降低资源配置成本，由此增加创业资本、创造从业机会、强化财富再创造能力。

1990 年至今的改革重心是“资本化”，核心在于政府和居民的融资机制的变革，财富迅速增长的本质是将土地、资源、优势企业与劳动力的未来收入折现，如住房按揭贷款、证券市场、信用卡消费贷款等。高度金融化带来了巨额的资本供给，人均资本的提升又促进经济的发展，使得未来收入增长速度更快。这也是美国经济持续增长的秘密。我们同样可以将其视做资产负债表的膨胀，资产和负债同时快速增长，只要资产的收益率持续大于负债融资的成本，财富增长的游戏就可以继续下去。

我个人认为陈志武先生是继杨小凯之后，当今世界上最好的华人经济学家。他的这一观点与诺贝尔经济学奖得主阿马蒂亚·森的看法和《资本的秘密》作者赫尔南多·德·索托的观点互相印证。阿马蒂亚·森认为，衡量经济成就的标准应该从效率标准转向自由标准。德·

索托也认为，穷国和穷人之所以穷，不是没有财富，而是其大量土地、房屋等财富由于产权模糊，无法成为可以进入市场流通的“资本”，进而严重影响了交易和财富再生。用今天时髦的话说，是有财产而没有“财产性收入”。德·索托领导的秘鲁自由与民主学会被《经济学家》列为世界上两个最重要的“智囊团”之一，其个人被《时代》和《福布斯》杂志称为世界上最具号召力的改革家之一。

今天的中国，也必须回到“以自由看待发展”的基点上，以尊重财产自由、人身自由和创造自由为发展的根。依托。改革开放 30 年，中国的成就来自市场经济，归根结底是来自现代产权和人员流动制度下人和物的解放。但过去几十年，我们只解放了极小部分的市场和资本，因为占全国土地和房屋 2/3 以上的农地、农房没有自由产权，不能进入现代金融体系和自由交易体系，一方面导致农业不断碎片化原子化，另一方面导致边远地区农民的土地、房屋财富不断贬值，无法变成进城创业的原始资本。而产权不明晰不自由，导致不仅乡以上政府机构可以肆意侵犯农民土地和房屋权益，连“自治”的村组织也可以以集体的名义无偿占用集体财富。比如广州两级法院判定猎德村“钉子户”必须无条件服从以村集体名义做出的赔偿条件；北京草桥村几个村干部就可以背着村民向开发商借款以亿元计，且私自以几百户村民的补偿房屋充抵，导致数百户村民强行抢占开发商已售房屋。

马克思说，每个人的自由发展是全人类自由发展的前提条件。这里的自由，就必须从人身自由和财产自由开始。今天的中国，财产自由和人身自由甚至比民主更紧迫，这些基础自由比选择领导人的权利、比民主决策的权利更迫切。否则，就像十多年来的乡村民主自治，没有财产自由和人身自由（迁徙自由）奠基，犹似空中楼阁，十多年几乎都在原地踏步？

对于农村形势，很少有人认识到的基本方面是农地、农房的产权化货币化这一趋势所带来的潜在变革力量，可以与 20 世纪 90 年代末的住房私有化相媲美，甚至具有更加伟大的摧枯拉朽的变革力量。

农村金融改革、农地货币化和社会福利如果得以推行，必将在未来 5—10 年，彻底改变中国农村贫穷落后的局面，使之成为国家经济增长、缩小城市鸿沟的巨大推动力。

在土地私有化和农房私有化及资本化、城乡自由交易的基础上，政府可以在新的相关房地产领域用物业税取代现有的土地出让金模式，确保政府获得更加长期、稳定的财税收入。

政府的政策应对

政府政策的两难

时至今日，房地产业已成为现在和未来数年内国民经济不折不扣的支柱产业，而不仅仅是引擎和火车头了，可以说它支撑着国民经济的半壁江山，关系到 60 个行业。因此，综观近年来政府对于房地产市场的宏观调控，从来都是用信贷紧缩或利率、税收等手段逐渐挤去泡沫，保持持续稳定发展势头，而不是大起大落甚至大幅度下跌。这是有缘由的。

诚如陈志武教授所言，房价会不会往下跌很多呢？很难，一方面地方政府不愿意看到这种局面，因为他们对土地财政的依赖，就像吸鸦片，上瘾了；另一方面中央政府也不愿意，因为这么多银行贷款都压在房地产上，房价下行太多就会形成银行系统风险。由于过多的行

政干预，房地产市场把政府卡在进退两难之中，涨跌都不行，涨了会带来过大的资产泡沫，种下未来的金融危机；跌了会带来近期的银行危机和地方财政危机。

也正如叶檀博士所言，适当地维持房地产泡沫一可以吸引民间投资，二可以拉动居民消费，三可以维持地方财政，四可以拉动相关行业。规模放贷、房地产价格上涨救了企业，大型国有企业、房地产企业、股权投资企业最受益。如果房地产泡沫崩溃，别的不说，银行系统会率先崩溃，而大型企业的赢利真相与地方政府的投融资平台的坏账将很快浮出水面。

而银行系统的崩溃更不是闹着玩儿的。其后果是更多的人不仅买不起房，而且还要失业。一些愤青喊出房价下跌 30%、50%的口号误导民众，其实是只管一己之“民意领袖”私利而不管社会会不会洪水滔天。依我看，按现在首套房 20%首付的比例，如果房价整体上下跌 20%，那么银行系统就有可能随时面临扛不住的危险。个别楼盘因为资金组织形式的不同而有可能降价 20%以上甚至更低，那是有可能的，但仅限于个案。但如果房价飙升过快过高，则既是在透支未来的上涨空间也是在为银行的未来积蓄风险，因此这也是政策一再要防范的。在任何时候，我们都不能只凭情绪和热情说话，而应该用脑子、用理性、用真正负责任的精神说话办事。

在这种两难格局下，中国内地的房地产市场注定是个“政策市”，短期的波动看政策，长期的走向则是向上的。如果把波峰和波谷各自连一条线，这两条线基本是个向上走的平行线，而向上的幅度，正好就是通货膨胀的幅度，甚至略高于通胀的幅度。

政府的归政府，市场的归市场

中国内地房地产市场的诸多问题，可以归结为该市场的不够市场化（比如土地和农房），该政府的又不够政府化（限价房，经适房？廉租房）。前者可以说，政府该退出市场的没有退出市场；后者也可以说，是政府该承担责任的没有承担起责任并且又是经适房又是廉租房又是所谓的限价房，复杂得很。还有人出什么个人与政府共有产权之类的馊主意。

其实政府要做的就是两个方面，把土地、农房之类该市场的还给市场，把廉租房担在身上，至于经适房、限价房、共有产权之类非驴非马的东西，还是不要的好。国人的智慧和时间精力，最好不要浪费在这样的兜圈子上。

抑制投机性购房怎样才能对症下药

每当房价进入阶段性低谷的时候，往往是那些久经沙场的投资性和投机性资金抄了底，然后又慢慢地托起楼市。因为这个时候，很多自住型消费者还在期盼房价进一步下跌的美梦中没有醒来；每当房价进入高位的时候，往往又是不明就里、追涨不追跌的菜鸟级投资者和投机者成了火上浇油的最后一勺油。

正因为投机性和投资性购房者在“最后疯狂”中的大手笔和市场萧条中的抢先一步，使得许多人把房价上涨的责任推到投机性和投资性购房者身上，甚至视其二者为房价上涨的罪魁祸首。

但归根结底，是地价和楼价的刚性上涨吸引了投资性和投机性资金，而不是投资性和投

投机性资金导致了房价上涨。就像我前面说过的，中国的汽车价格是美国的 3 倍，且中国已经成为全球第一大汽车消费大国，但再多的需求也不会助长车价。实体不实，虚拟不虚，如果我们把城市化视为扩大内需的主线，产业结构的调整就离不开城市化。股市楼市作为中国的新兴产业，和传统制造业相比可以说是虚拟经济，但和城市服务业相比就不是虚拟经济了。

我个人认为，做长远打算的住房价值投资行为，对社会并没有什么危害，相反是在增进社会福利。做长远投资打算的人，一般准备好了足够的个人信用即月供准备，不影响金融体系的健康稳定发展。同时，做长远投资打算的人，其所购房屋一般会长时期用于自住或出租，并没有违背房屋的自身功能。再者，住房投资者为大量的城市新移民和各类公司提供了足够的房？，降低了全社会的创业成本和外来人口的进入门槛，相当于为社会各阶层提供了更多更广阔的上升空间。想想看，如果没有住房投资者，开一个公司要先买房，进城只能先买房或住宾馆，要么就只能露宿街头。那会是一种什么状况？

当然，出于照顾和尊重公众情绪考虑，笔者也不反对适度限制投机者。虽然比起楼市投机者来说，中国股市更是满盘充斥投机者，但适度投机有时也不完全是坏事，比如有利于资金流动，等等。而且，不论古今，房产、地产在全世界都有投资功能，要完全抑制投机性需求是不现实也是不可能的。但笔者还是有保留地同意适当减少和防范楼市投机者。

关键是如何区分投资性需求和投机性需求。其实我们过去一直都对投机性需求采取警惕甚至防范措施，但效果并不明显，原因何在？就在于没有严格准确地区分投资和投机的区别，把二者一锅烩，在严厉打击投机时往往把正常的投资行为也一并打击了；为了鼓励投资时则又把投机行为一并放松了。结果导致一管就死一放就乱的局面循环出现。

我们现在通过限制二套房的办法来限制投机行为，就是一个不得要领的政策。比如提高二套房首付和利率，不仅打击了改善型、养老型需求（比如有人要在老家或在自己居住地附近买房给老人住），而且对真正的投机性需求起不到打击作用。原因在于：投机与投资的最大区别是投机者往往是手持大量现金的短期持有者，利率提高和首付提高对其影响不大，不少投机者甚至手中随时持有几百几十万元现金（2010 年初疯狂的海南炒房者即是如此），一遇到机会瞬间全款拿下，再过几个月甚至更短时间就迅速脱手。

当然，也有人会说，人们有一套房就够了，对于真正需要改善性住房的人来说，有了足够的经济实力才来改善。因此，通过二套房以上的“去银行杠杆化”，的确能够在相当程度上对投资者形成限制，不会“误伤”改善性住房需求者，因为既然是改善性需求，就要在满足一定的实力条件下再来改善。

房本或交契税不满 5 年要缴纳 5.5 个百分点的营业税，对投机的卖房人来说没有任何影响，因为在卖方市场下，税费几乎毫无例外地转嫁到了买房者手里。

因此，我们现在通过提高二套房贷的首付和利率，并且增加不足 5 年年限的二手房税费的办法，可以说对打击投机性购房者是南辕北辙的。它不仅不可能抑制投机性购房，并且还有间接抬高房价之嫌，因为所有的税费成本最终都要转嫁到房价中来。

那么，投机？购房的真正要害在哪里？在于时间！除非有特殊原因，否则，短期内买进又卖出的房源多数可以认定为投机性购房。只要我们从“时间”上严格把关，就完全可以对

投机性购房实施精确打击。投机者要全款买进房源，那是上帝也没有办法的事，但政策可以对他的短期出售行为加以严格区分和限制，根本办法就是在其出售行为中消除银行的“杠杆效应”。必要时也可以增加税费。投机者要卖房吗？可以，法律也无法限制你的产权自由，但是政策和法律可以规定，如果不足两年或者不足一年卖房，买方不管是二套还是三套房，利率都可以优惠，这只取决于买方的资质和用途，但是首付却要大幅度提高，首付必须是80%以上甚至银行拒绝贷款！这样，基本上就只能是投机者本身来接盘，银行的杠杆效应被降至最低，住房投机者的交易行为就相当于受到了最大限度的限制。简而言之，相当于形成了一道无形的防火墙，把投机市场和正常的自住与投资市场隔离开来，使住房投机行为被限定在数量不一定很庞大但能量十分了得的投机者之间，形成了一个相对独立的、与自住需求和正常投资井水不犯河水的“住房投机市场”。

经济适用房何以沦为穷人“负福利”

2008年，河北、辽宁、山东等地先后停建经济适用房，纷纷提出以扩大廉租房保障范围解决低收入者家庭住房困难问题。其中的主因，是在我国实体经济下滑、房地产交易急剧萎缩的严峻形势下，许多城市的房价明显下跌，使得普通商品房与经济适用房价格差距越来越小，从而引发购房对象纷纷弃购。

而很多人忙不迭地站出来反对放弃经济适用房，我对此仔细分析，却认为经济适用房政策早就该停止了。何以有此动议？

经济适用房是我国在房改过程中由政府推出、为满足中低收入家庭购房需求、具有社会保障性质的住房。从1991年开始酝酿，到1998年正式启动，2005年达到高潮。这一时期的经济适用房，虽然对购买者有一个收入指标要求，但不少地方的审核并不严格，有的地方政府干脆把审核权下放给了开发商，从而使审核沦为走过场。一些开发商出于逐利的目的，甚至把经济适用房建成一二百平方米的豪宅，甚至更大的复式（楼中楼）结构，真正的中低收入阶层根本买不起，中高收入阶层甚至在同一小区两套三套地买；有的地方，所谓经济适用房，干脆就是地方机关干部的“特权房”、定向销售，根本不对社会开放。开着奔驰宝马住经济适用房的，并非一时一地之景象；已售经济适用房呈现“高租售率”等，也是寻常风景。

这个时期的经济适用房，可以说谁买谁合算。因为虽然有5年内不得出售、上市后需补缴成交总价10%的综合地价款等规定，但比起与普通商品房的差价来说，还是大大地占了便宜。但由于户型太大、定向销售等原因，享有者多是一些机关、事业单位人员，以及社会上一些中高收入、又能得到购房指标的“灵通人士”。一个以救济中低收入阶层的社会保障制度，就这样演变成总体上“劫贫济富”的“负福利”。

这一时期的经适房，虽然也有部分拆迁户利用拆迁补偿款认购，但一方面他们不占绝对多数；另一方面，他们必须为此付出时间和机会的代价，因为社会有一个基本规律，越是中低收入阶层，也就是所谓的穷人，付出的劳动时间往往越长。因为经适房普遍地处偏远，尤其是专门针对拆迁户的经济适用房，更是如此。他们又不像富裕阶层，有钱在其他地方另购商品房自住，经适房用来出租。于是，他们获得了部分房价福利，却必须为上下班付出更多的艰辛、更多的“生命成本”，甚至于他们以及他们的后代，可能为地处偏远而失去更多、更好的人生选择和成长机会。这是穷人住经济适用房的“隐性负福利”。

正是由于经济适用房在实际操作过程中存在如此的“扭曲”，2005年以后，对经济适用房质疑的声音不断高涨。在舆论压力下，各地政府随之采取了更为严格的限制户型面积等策略，客观上降低了购买人的房贷压力。同时许多地方也规定了经适房不得用于出租、5年内不得出售、5年后上市溢价70%归政府等更为严格的规定。

这样一来，倒是有利于堵住部分高收入人群浑水摸鱼从经济适用房中取利，却又对真正有资格、有能力购买经济适用房的中低收入人群造成了新的不公——从眼前看，经济适用房照顾了社会中低收入阶层，但是从长远看，70%溢价归政府却可能变成是对穷人的长远剥夺！

假设在同样地段购买同等面积的住房，经济适用房的单价是普通商品房的一半，则若干年后，房价只要上涨21%以上，购买经济适用房就开始比购买普通商品房亏，涨幅越大，亏损也越大。如果按购房时总价相同（即假设购房人购买经济适用房时的经济能力已达极限，不可能再多出一分钱去购商品房），那么，若以购经济适用房同等的钱去购买同地段商品房，只能买到经济适用房的一半面积，则当房价上涨75%以上，购买经济适用房就不再合算，70%的溢价归政府，就等于政府向中低收入阶层多要了“回报”。这自然又是穷人阶层子子孙孙无穷尽地向政府隐性“进贡”的“负福利”。

当然，上述假设基于一个前提：就是房价长远看是涨的。这个假设至少在未来二三十年内没有问题。首先，即使按货币长远贬值和工资刚性增长的人类发展趋势看，年均10%的房价增长，从购房之日起满5年后平均房价将增长61%，6年后就是77%，7年后是95%，8年后是114%。这是没有考虑城市化因素的“自然增长”，如果考虑中国史无前例的高密度、大规模、高速度城市化、大城市化因素，房价增长的速度可能还要更快一些。事实上，从2000年至2007年的过去7年间，多数城市的房价都不止翻倍，有的甚至翻了两番，计算下来年均上涨20%还多。

既然左右都是对于穷人的负福利，不如干脆取消，用只能自住、不能发补贴、不能转租的廉租房方式取而代之。我坚决反对辽宁沈阳市的做法，他们打算每户按5.5万元的标准发放购房补贴，让享受经济适用房保障的家庭直接到市场上购买商品房。无论发购房补贴，还是发租房补贴，最难免的都是腐败问题。君不见，某些地方的局长夫人，擦着胭脂香粉，却同时领着3份低保呢！

经济适用房应该退出历史舞台

多年来饱受争议的经适适用房因为受到茅于軾“炮轰”而再度成为人们关注的焦点。茅于軾先生认为，廉租房可以解决人权中的住房权，而经济适用房这条路是错误的。因为经济适用房是照顾中低收入人购买的，但实际上低收入人买不起房，因此所谓的经济适用房照顾了中高收入人，而且是收入比较高的人。“经济适用房就是政府拿大家缴的税收来帮助中高收入人置业！这个没有道理。”

我曾在一篇文章中提出，有三种办法绝对可以使房价适当下降，至少不持续上扬。第一，政府征地中，留出一定比例的土地供村民实施地产开发。第二，把经济适用房都限定在80平方米以下，甚至70、60平方米，而且只能自住，不能出租和买卖，一经发现出租或出售，即行没收。或者政府强制原价收回并且在没收不当得益后适当罚款。如果住经济适用房的人

日后发达了，想住更好的房子，可以，政府原价收回经济适用房。这样，就不会有高收入者为了沾那点便宜而委屈自己的生活质量，原价回收政策也断绝了这些人的投机幻想。第三，对于进不了市场也买不起经济适用房的人来说，政府提供廉租房，面积比经济适用房更小，学习中国香港好榜样，30多平方米足矣。只有在调节经济适用房和廉租房问题上，面积才是硬道理。至于房地产市场的问题，政府不用太操心，所谓政府的还给政府，市场的还给市场。界限不清，必使市场和政府两败俱伤。

现在的经济适用房问题多多，大户型，中高收入的人群才买得起；政府机关工作人员等社会中高收入人群近水楼台先得月，真正需要照顾的中低收入人群买不起或者买不到；相当数量的经济适用房并没有实现房主自住，而是大量用来出租谋利。在北京，一个经济适用房房号炒卖到16、17万元。假设买一套90平方米的经济适用房，每平方米4000元，总价也就36万元，17万元一个房号，相当于总价的一半了。还有的经济适用房只需2650元/平方米，还以90平方米计，一个房号竟占总房款的71%！

只要经济适用房可以出租，可以买卖，可以大户型，上述现象就永远无法避免。因为巨大的差价明摆在那儿，各种腐败自然难以避免。但是，如果像我上述说的，严格限制经济适用房的面积，而且只能自住，不能出租和自由买卖，只能由政府原价收回，那么就堵住了一切借经济适用房谋利的企图，而且也使得中高收入人群为了追求更舒适的生活主动放弃经济适用房，进入市场。

但这样一来，另一个问题又来了：既然经济适用房和廉租房都是政府的义务，那么人们为什么要选择经济适用房而选择廉租房？如果严格按照上述条件约束经济适用房，则有可能意味着购买经济适用房比住政府的廉租房更不“合算”，因为购买经济适用房终归是要一大笔资金注入，而且不能买卖、出租和继承，本质上和向政府租房住没有两样，却要比租住廉租房付出多得多的资金成本，而在政府回购时，因为是原价回购，随着货币的贬值，意味着购房人要损失一大笔钱。

这么一算，经济适用房就是一个完全不必要的存在。如此看，政府只需要做好廉租房的建设就行了。我们可以搞“既往不咎”（其实这也是政府的契约责任，不能出尔反尔），以前的经济适用房，根据原来政策，只要交足足够的土地出让金，想出租的出租，想买卖的买卖。今后政府不再建设经济适用房，可以给租住廉租房的人一定的门槛，在房源问题上，则要求政府的土地出让金中拿出足够的比例用于购买小户型的二手房作为廉租房，也可以在土地出让中作为附加条件，规定开发商必须建设一定比例的廉租房交由政府管理。

共有产权房是不是富人的畏途

为解决经济适用房“有限产权”界限不清、退出机制难以操作的问题及其带来的弊端，江苏省淮安市在全国首创共有产权住房保障模式，以出让土地的共有产权房替代划拨土地的经济适用房。

这种共有产权有两种模式，一种是按个人出资70%、政府出资30%形成7:3和共有产权房，相当于按相关政策确定的传统经济适用房；另一种是在7:3的基础上，个人出资部分再乘以70%，形成5:5的共有产权房，后者的供应对象主要为拆迁户中的特殊困难家庭等。

据新华社的报道说，来自中央财经领导小组、国务院研究室、财政部、住房和城乡建设部等部门的领导和专家对这一模式给予充分肯定。他们认为“淮安共有产权住房保障模式”从制度层面上堵塞了原来经济适用房的牟利空间。

如何“从制度层面上堵塞了原来经济适用房的牟利空间”？共有产权房的“独家秘籍”是：

“因为在《房屋登记簿》及其《房屋所有权证》上有明确的比例及权属关系，私下倒卖时，不仅购房人因无合法的产权凭证存在极大的风险，而且买卖双方都已构成侵占共有产权人即国家的利益，对此行为政府可以依法制止、纠正、打击，而且退出机制清晰可操作，不会像经济适用房那样不了了之。即使申购共有产权房弄虚作假成功，倒卖时还必须交出政府产权收益，5年内原价购买，获取的也只是这部分的贷款利息。‘出口’时非法牟取暴利的空间不存在了，‘入口’时弄虚作假的情况也就基本消失了，这就是以‘出口’反制‘入口’。”（摘自《淮安共有产权住房保障模式二十问》）

共有产权房事实上比传统的经济适用房更优惠，一是政府按照经济适用房价格出售；二是在经济适用房价格基础上，个人可以按7:3或5:5的产权比例购买，也就是个人只需出七成或五成的购房款。

考虑到购房人获得全产权的愿望及实际困难，购买政府产权的人性化操作办法为：5年内购房的按原供应价格结算；5年以后8年以内购买的，按原供应价格加当年的利息结算（市场价低于原价或此价时取低价）；8年以后购买的按届时市场评估价格结算（不含房屋装饰装修费用）。也就是说，5年以内可以原价回购政府产权部分，5—8年只增加政府产权部分的同期银行利息。

这两个规定合在一起意味着什么？意味着政府为购房人提供了5年三成或五成的无息贷款，外加3年期利率贷款。同时，还外加了一重保险：如果房价下跌，市场价低于原经济适用房价格，则按最低市场价取价结算。

有这么多的好处，但对于骗购共有产权房的防范和打击措施并不比传统经济适用房严密，甚至更松。因为共有产权房的退出机制为：个人可以购买政府产权部分形成完全产权（如上所述是一种极其优惠的无息贷款式的购买）；直接通过市场转让，按比例与政府分成收益；共有产权房家庭收入高于政府规定标准时，仅对政府产权部分交纳市场租金，无须向政府退回住房。

这种规定，没有了传统经济适用房5年内不得上市的规定（只要购得全部产权即可上市），也没有骗购时必须退回住房的规定，而且只要购得全部产权，购房人未来出售此房时，将不必对溢价部分和政府分成。而传统经济适用房即使在5年期满后出售，无论何时出售都必须将溢价的大部分分给政府。

如果说传统经济适用房在出售年限上是“5年有期徒刑”、在溢价分成上是“无期徒刑”的话，共有产权房则是一切由购房人定“刑期”的“自由刑”。不论从准入、政府“无息贷款”收益等方面，都比传统经济适用房宽松多了。制度设计理论上，“‘出口’时非法牟取暴利的空间不存在”的自我说辞在现实中根本不存在，“以‘出口’反制‘入口’”的理想设计就更不可能实现。

如此优惠的条件，如果你能够买得到共有产权房，我劝你赶紧买，一分钟都不要犹豫。但我相信，传统经济适用房富人豪车扎堆的现象，只会在共有产权房中更严重。

另一方面，现有共有产权房对穷人的“准入门槛”并不低，因为其个人比例部分需要交全款。假设共有产权房价是同期同地段商品房的一半，那么按个人七成模式，个人一次性付款部分是同期同面积商品房的 35%；按个人五成模式，个人一次性付款部分是同期同面积商品房的 25%，都比商品房的二成首付还高。事实上共有产权房、经济适用房通常还不可能便宜到只有商品房价格的一半。因此，购买共有产权房一次性付款的额度要远高于购买商品房的首付！

有关方面目前正在努力探索通过政府引导的国有及公益性担保公司，帮助购房家庭贷款解决一次性支付个人产权部分的压力。但这样的便利同样会惠及骗购者，进一步降低骗购者的投机成本。

港新模式解决不了中国住房问题

在民间民粹主义和政府垄断利益的“一拍即合”双重推动下，中国的房地产市场呈现越来越怪胎化的扑朔迷离景象：一是市场受到越来越严厉的打压；二是许多学者呼吁取消的经济适用房（代之以面积足够小的廉租房）不仅没有取消，而且各级政府加大了供应量，只不过把面积限制在 60 平方米以内，除此之外，一些地方政府又相继推了非驴非马、既非保障性又非市场性的“两限房”（限面积和价格）、“三限房”（限面积、价格和收入）；三是农民绝地自救式、意义不亚于当年安徽凤阳小岗村“分田到户”的小产权房再度被叫停，政府对土地的绝对垄断地位进一步被强化。

非仅小产权房被叫停，有关部门还重申城市居民不得到农村购买农民的土地、房屋和宅基地，将农民的宅基地、土地和房屋交易严格局限在鸡犬之声相闻的同村农村居民中。这样做，不仅剥夺了许多在农村工作的城镇户籍教师、公务员就地购房居住的权利，而且事实上剥夺了农民一生中最大宗的土地和房屋的财产权，使他们的“财产性收入”陷于虚无的境地，也使城市文明向乡村的回流遭到致命性、根本性的制度性阻碍，使中国乡村不断陷入经济和文化双重失血的状态，加剧了乡村的经济贫困化和文化蛮荒化进程。

此举意味着政府对农民的双重剥夺：一方面，地方政府可以通过极其廉价的、世界上可能独一无二的“买方定价”的强制乃至暴力手段从农民手中征地；另一方面，它迫使大量农民加速进城的速度，又被迫接受城市高房价的第二重盘剥和掠夺。前国资委研究中心宏观战略部部长、北京科技大学经济管理学院教授赵晓认为：相比于真正要叫停的政府对土地的垄断，此举实在是开历史的倒车，将令整个国家走向极其错误和危险的路途。此种左手掠夺广大农民右手盘剥广大市民的恶劣运动，使得中国的房地产发展模式越来越走向中国香港、新加坡的怪胎模式——左手从老百姓口袋中掏钱，右手建经济适用房和廉租房，而不是走向市场经济国家和地区的正常市场模式。

中国香港模式的形成有它的历史原因：港英政府临走前通过垄断土地获利，直到目前，整个香港的土地开发率只有 23%，而与这种挤牙膏式的土地供应相对应的，是香港居民极其恶劣的居住环境，全世界都罕见。新加坡的情况同样特殊。它是一个海岛国家，土地奇缺，

大量土地靠填海造田形成。

中国内地与新加坡和中国香港还有一个最本质的区别,就是后两者都是相对封闭的城市国家或地区,但当代中国各城市尤其是各大中城市,却无一例外地面临着一个来自全国各地大量新移民潮水般涌入的状况。这种极其动态的现实,任何一种相对静态的计划管理模式都无法适应,而只能用自身也高度动态的市场办法来调节。

以北京为例,事实上它已经至少连续 5 年人口的自然增长率为零,但机械增长亦即新流入常住人口的数量每年高达 40 万以上且每年增加,2009 年已达 65 万。而现有的北京户籍人口中,除了极少部分在计划经济时期既没有分到房、在市场经济时代又无力购房的低收入人群需要廉租房保障之外,相当多的人已经有了两套以上的房子,一般一套是计划经济时的单位分房,另外一套则是从市场上购买的升级换代产品。北京计划经济时代遗留的房产数量庞大,光央产房就多达 90 多万套。未来几年,北京每年要盖 300 万平方米经适房、300 万平方米限价房,还有 50 万平方米廉租房。廉租房这一块我坚决赞同,但是经济适用房和限价房却有些不伦不类。首先,它只能卖给北京户籍的人,大量更需要住房的新移民却无权享受;其次,为了防止以往经济适用房变豪宅、大量富人和有权人抢走其中大部分蛋糕的情形,作为修正方案,经济适用房被限制在 60 平方米以下,限价房则在 90 平方米以下。但这个办法,特别是经济适用房的面积限定办法,弄不好有可能重蹈计划经济时代福利分房的覆辙!以今天的眼光看,当时分的房子基本上都存在太小、太差?毛病,大部分人已不愿意住;以未来的眼光看今天的“60 平方米”,会不会将是一样的结局呢?

中国健康的住房供应模式,应该主要遵循市场逻辑:打破土地垄断,形成土地的自由供应局面(那时,市场价房子可能比今天的经济适用房价格还低);对城市中的拆迁行为,按市场价格足额补偿;对少数城乡贫民,实行政府兜底的廉租房政策。

不能靠住房乌托邦“温暖人心”

中国入世首席谈判代表、现任博鳌亚洲论坛秘书长龙永图说话总能一鸣惊人。2007 年,他在南京分析房价畸高的原因时说,“老百姓没改变观念,每个人都想买房,这种观念是非常错误的。”2009 年,同样是在南京,他又说,“2/3 的房子都应该由政府提供,1/3 由开发商去做,这样才能解决房价问题。”

说实在的,听到这样的话,笔者简直懒得去重复以前说过的话了。谁都知道中国香港、新加坡的住房模式是根本不适合中国内地的。因为前二者都是城市政府,而中国内地却面临着史上规模最大、持续时间最长的城市化运动。有人做过估计,我国现有城乡居民住宅总价值达 90 万亿元,按此估算,如果 2/3 的住宅都要由政府提供,那么只有两个可能:一是几乎所有的城市政府全都破产;二是城市新移民可能三代人都排不上队住不上房,比 1998 年以前很多人一辈子住不上单位安置房还惨。

但遗憾的是,面对龙永图这样一个画饼充饥、望梅止渴的方案,有很多人,尤其是相当多的网络评论都被龙永图先生的“古道热肠”给感动了。有人说,此话中凝聚的民生情怀,在时下逼人的寒气中颇具温暖人心的力量。

这种情形,颇像被打了麻药甚至注射了毒品的人在那儿飘飘欲仙却不知那毒品是空前害

人的东西。

今日中国房价畸高的原因是政府与民争利过甚，而争利过甚的症结是政府垄断了一级土地的供应？，政府成为事实上的最大地产商。过去计划经济时代的住房分配模式导致的大量腐败低效无法解决中国城乡居民的住房问题，中国香港和新加坡主要由政府提供廉租房等的模式也解决不了中国的住房问题，当下中国由政府垄断房地产开发的土地的垄断和与民争利模式也解决不了中国的住房问题，真正的市场化才是中国住房问题唯一正确的解决之道。农村住宅和农地与国有（实为政府所有）土地同地同权则是解决土地和房地产市场化一道绕不过去的坎！

走过这道坎，则不仅农民在土地和房屋上面的财产权得到了与城市居民同等的保护，而且因此产生的财富效应将使大量贫困的农民和城市贫民一样拥有大量财富，从而为城乡差距的最终缩小奠定基础。而在此基础上的城乡房地产市场，也将获得长期稳定的自由发展。尽管中心城区和成熟开发区域的房价未必因此下跌，但房价畸形走高导致多数人买不起房的局面将大为改观，因为土地的差异化供应局面得以形成，房地产的差异化供应同样得以实现。

而那种试图让政府一揽子包下老百姓住房的住房乌托邦，表面上是在替老百姓说话，实际上是在回避主要矛盾，采取的是两边都讨好的骑墙与投机姿态——除非持此观点的人有足够的理由相信政府的确有那个能力，否则正如我们所知道的，即使政府不兑现承诺，在当下的制度体系中老百姓也拿它没办法，就像教育欠账一样。

农村集体建设土地入市，首先受到打压的将是目前价格高高在上的城郊别墅。同时农地入市将增加城市建设用地，降低准入？准，必然会催生出更多的中小房地产开发企业，从而体现更充分的竞争，改变房地产市场的供求关系，打击开发商囤积待涨的局面，让房价降到合理的水平。

小产权房的合法化之路在哪里？

中国社科院发布的 2009 年《农村经济绿皮书》指出，农民住房空置率在 30%左右，可以考虑开放土地抵押市场，允许农民宅基地永久使用权自由买卖，允许农民“带地进城”。绿皮书分析，十七届三中全会前，地方官员积极推进村庄兼并，扩充建设用地资源的做法早已存在，土地开发商低价获得土地后建造房屋，将一部分房屋低价出售给农户，另一部分作为商品房按照市场价出让给市民。同样，农村宅基地在一些地方事实上也进入了建设用地市场，有的地方鼓励城市资本与农户合作建造房屋搞旅游用房开发，典型的做法为农户投入宅基地，城市商人投入资金，房屋工程完毕后城市商人获得的部分房屋一定期限的使用权，意味着农户的宅基地使用权已经部分流转 to 城市商人手中。对此，绿皮书认为，“小产权”与“大产权”的区分意义已经不大，相关政策应做出调整，以适应现实变化，而农民的宅基地事实上已进入市场，现行法规应适应形势做出修订。

但是目前，农业土地流转中由基层？府“操刀”的情形普遍存在，它潜伏着巨大的隐患。比如各地搞的“宅基地换住房”、“土地换社保”等模式，实际上都是为地方政府的土地财政进行土地储备，农民真正得利的很少，在失地失业中形成隐患。即如小产权房，主要得利者也是基层政府和开发商，县以上政府和农民，以及城市低收入阶层及需要进城买房的农民（移民），大多数没有从中得利。现在的小产权房，实际上控制权还是在乡村政权手里，而购买

者绝大多数也并非真正的城乡低收入阶层，而是中高收入阶层——由于小产权房不能按揭贷款，虽然其单价比商品房低很多，但实际上一次性付款往往比同地区商品房的首付高得多，有能力购买的人，经济实力往往比普通商品房购买者还强。同时由于小产权房交易不被承认，县以上政府在相关房地产交易上面的税收则全面流失。

而由各地方政府各行其是的小产权房合法化过程，也孕育着危机。一方面，小产权房合法化与地方政府的土地财政有可能形成较为尖锐的冲突，因此，合法化的口子大小取决于地方政府的短期财政利益，有可能形成事实上的不公平：或者是先建者先得利，而后来跟进者则有可能面临着不被承认甚至建筑物被拆除的风险；其次，这种由地方政府权力主宰分别认证的模式，有可能催生大量的权力寻租和腐败现象。或者是权贵资本得利，而其他没有权力背景的人永远不被承认。再或者，是这个闸门随时掌握在地方政府手里，随关随启，社会公众无法对此形成明确的行为预期。

一项好的政策和法律制度，基本要求是普适性、恒定性、公开性，既能公平地实施于一切群体，也具有相当程度的政策稳定性。因此，小产权房的合法化，需要从法律的源头上加以确认和实施；即便允许各地先行探索，国家有关部门也应该密切关注其公平性和持续性，并及时予以纠偏，同时为将来的立法和修法积累经验。

在具体的路径选择上，笔者以为也不宜采取补收地价款和罚款模式，因为小产权房的建设主要的违法行为，充其量是没有得到国家批准的规划，至于在自己的宅基地和建设用地上建房，多余部分转让给开发商或以相当于“永佃”的方式卖给城里人，从法律上说，称不上多么严重的违法行为，法无禁止即可为。所以，它的合法化之路，一是采取补交房地产交易环节的税收的形式，从交易环节确认其合法性；二是通过物业税形式，与城市国有土地一次性拍卖 70 年使用权的形式区别开来，通过几年一交物业税的形式确认业主持有环节的合法性，并形成政府稳定的税收。小产权房合法化正好可以成为物业税探索的突破口。

当然，我不认为农村住房和宅基地入市会对中心城市和大中城市的中心城区房价造成很大的冲击。房价最终还是和人口的集中度有关，和集中起来的人口的财富创造能力有关。

农地入市如何确保农民利益？

2009 年 11 月底，社会上传出消息说，国土资源部正打算推“农地入市”打压房价，其正在酝酿 2010 年新的土地调控政策，之前试点的农村集体建设土地入市将继续推广。这种模式的核心，就是将来自宅基地置换后腾空出来的土地，用做工业用地和商业用地；原有农村土地流转后，吸引社会资本投资现代农业，大大提高土地经营效益。但很快，国土部出来辟谣，意思是说，没有说通过农地入市打压房价，农地流转与进入房地产市场是两个概念，进入房地产市场还是受到严格限制。

但该来的总是要来，只是时间早晚的问题，一切的传闻都不会是空穴来风。因此，我们不妨提前思考一些如何保护农民的土地和房屋利益诸如此类的问题。

坊间多关心农民住宅和农村集体建设用地入市是否能够真正起到打压房价的作用，但我同时关注的是，它到底能否真正实现农民土地和住宅权利从产权意义上的回归。众所周知，

1998 年以后，城市居民的房屋私有产权受到了相对严格的保护，其财产性收入也因此得到大幅度提升并且因为城市化进程得以不断巩固和增长。但是，农民住宅和土地的产权化进程仍然没有突破，在“被集体”的过程中，农民的财产权和财产性收入都得不到很好的保障和实现。

农村集体土地与城市国有土地“同地、同价、同权”，是否能够成为改变这一不平等、不合理状态的契机呢？笔者对此不太乐观。要在农地入市过程中确实保护农民利益，让其名正言顺分享土地城市化带来的巨大收益，必在以下几个方面有所突破：

一是农民个人对住宅、宅基地拥有更完整的支配权，这个权利包括对城乡居民平等开放的自由买卖权利，也包括向银行抵押贷款、按揭等权利。如果没有这项权利，农民的宅基地和住房只能以集体的名义“打包”卖给地方政府和开发商，那么将形成彻底的由地方政府和开发商共同主导的买方市场，农民的住宅和宅基地价值被低估，几乎是一个铁板钉钉的事实。

二是应该恢复农民和地方政府、开发商一对一谈判的权利，而不是在“被集体”的情况下由村组织代农民行使权利。因为众所周知，现在的村一级组织名为农民自治组织，但事实上行政成分远高于自治组织成分。在这种情况下，村组织成员或迫于上级压力或出于个人私利，低价出卖村集体土地的概率大大增加，并且该行为很难以腐败论处。

在这种情况下，即使按现行法律必须以村集体的形式共同出让土地，也宜重新组建有别于村委会的村级、组级经济组织，以更为民主的方式进行集体决策。这样的集体经济组织应该突破村一级的行政区划，实现更自由的经济组合。

如果农民还是处在“被集体”的状态下，即使允许农民的住房和宅基地与城市国有土地“同地、同价、同权”入市，也很难保证农民的利益得到圆满实现。就像当下许多小产权房房的开发，开发商和地方政府甚至村一级组织赚得盆满钵满，但农民个人却未必得利一样。

三是应该允许村民、村集体经济组织以多种方式自发成立房地产开发公司，包括以整理出来的土地入股、以土地向银行抵押贷款等形式筹集房地产开发资金。

四是地方政府必须完全退出农地征用市场。对于非公益性的用地，政府必须全身而退，不应介入，否则，农地入市有可能形成新一轮的政府圈地潮。政府以低价征得农地，然后纳入政府土地储备中心，以蛇吞象的气势大圈地，然后又以挤牙膏的办法向市场供应土地。如此这般，那么房地产土地垄断供应的局面没有改变，高地价决定高房价的模式也不会改变，农民的利益也得不到保证。这方面，笔者并不表示乐观。对此，各地方政府准备大口吞地的气势值得警惕。比如北京市政府正在考虑由北京市土地储备中心全面垄断土地的一级开发。

五是必须严厉控制和打击开发商的囤地行为。如果不严厉打击开发商的囤地行为，在买方市场下，土地增值收益仍然有可能被开发商所垄断，甚至不排除地方政府借开发商之手垄断土地。只要地方政府和开发商的利益有高度的重合性，二者互相“勾兑”的可能性就非常大，政府对开发商囤地行为的打击也会呈现鞭子高高举起、轻轻落下的局面。

圈一块地给中低收入者盖房，可行吗？

2010 年春节期间，我和一位苏州的企业主发生了争执。他认为，解决老百姓住房难的问题非常简单，只是政府有没有那个决心。办法更简单：土地不都是政府的吗，每个地方划出一片土地，盖的房 500 元一平方米卖给买不起房的人就行了！

我没有问他类似于廉租房和经济适用房中骗购骗租等道德风险如何避免、政府用什么样的廉洁机制和火眼金睛甄别低收入人群的问题，我只提了一个问题请他回答：今日中国面临的问题，是千年未有的人口高密度、高速度流动的问题，是该由人口的户籍所在地政府完成这项工作呢——他们有没有这个能力？还是由人口流入地政府完成这项工作——他们有没有这个积极性？如果此地政府刚刚为此人办了这么一项工作，其人乃至其家庭又流动到另一个地方去了，怎么办？

曾经还有专家学者建议，对城市居民也采取和农村居民一样的政策，户均一块宅基地。这样的建议，除了同样面临上述人口大流动、大迁徙的挑战外，更面临着人口集中度无法实现、浪费土地等问题。

现在的问题，并不在国人有没有房，而是在工作的地方有没有房。诚如中国社科院发布的 2009 年《农村经济绿皮书》指出，农民住房空置率已经达到 30%左右。

并不是说家家户户有一套房，人们就安居乐业了。住房最要紧的并非居住功能居住属性，而是它与交通、商业、教育、医疗等配套和就业息息相关的社会属性，否则就不会有房地产业的“地段，地段，还是地段”说，也不会有大中专毕业生、博士硕士生“宁要北京上海一张床，不要中小城市和农村一间房（一栋房）”。任志强先生曾经提出“农民买不起房就回农村”的谬论，莫非任先生生活在真空中，随便在哪个地方拥有一个小小蜗居就能生活工作自如？我可以送任志强先生一块老家的宅基地，允许他自建，盖多豪华都可以。前提是任先生卖掉城里的房子，并且要和家人一起在那块宅基地上盖的屋子里住满 3 年，能三天两头借开会、工作等名义到城市住宾馆。当然我还会允许任志强先生在那块宅基地上的屋子里使用宽带互联网，等等，一天也不中断地行使他的公司老总权力，真正运筹于帷幄之中，决胜于千里之外。须知，咱们的农民和农民工以及绝大多数工薪一族可是没有这个长袖善舞的本事的，如果他们固守在农村那片土地上，虽然有自己的宅基地和房屋，但却有可能连工作都没有，吃饭和孩子的学费、老人的医疗费都无从保障，所以他们宁愿住城市的桥洞、住没有阳光和暖气的地下室，忍受饥寒交迫也要到城市来。

房价问题是社会结构性问题的综合反映

在房价走势长期向好的背景下，房价也会常常出现过度投机和过度透支未来的“短期爆炒”和疯狂上涨现象，比如 2007 年下半年和 2009 年 5 月到 2010 年 1、2 月间的疯狂上涨。社会资金向楼市过度集中，对社会经济造成严重的失衡和压力。

这时候的政府往往会采取多种措施打压房价，而且只要政府下定决心，特别是牢牢收紧房贷关口，一定能在短期内使社会资金逐步退出，从而导致部分房地产商的资金链紧张，进而带动房价回调。但中国的楼市问题是社会经济结构性问题的综合反映，如贫富差距太大；垄断企业过于动物凶猛且大量赢利不向内地股民分红而只向 H 股股民大肆分红；“两头在外”的实体经济苦苦挣扎，掌握不了定价权；民营企业政府管制过多，腐败成本过高，而且税负过重，导致大量资金过度集中于房地产投机而无法进入实体经济；普通百姓投资渠道狭窄，

股市不健全、不健康，形同做千的赌场，等等。

这种情况下，如果对楼市调控用力过猛，固然能够在短期内取得一定成效，但调控期过后往往会造成房价的报复性反弹，从而使每一次调控都成为投资者抄底的机会。

收入悬殊为因，房价太高是果

房地产问题成为 2010 年全国人大、政协两会的焦点问题。在政协的各项提案之中，关于房地产市场的提案几乎占据半壁江山，其中对保障性住房、物业税征收以及房地产信贷调控成为关注焦点。

但比这更受关注的是收入悬殊问题。

2 月 3 日，中共中央总书记、国家主席胡锦涛在谈到转变经济发展方式时，把“加快调整国民收入分配结构”放在了第一位加以强调。新华网的网上调查显示，“收入分配”登上“两会最关心话题”之榜首。

国务院总理温家宝 3 月 5 日在十一届全国人大三次会议上作政府工作报告时指出，要改革收入分配制度。3 月 3 日下午，全国政协主席贾庆林在工作报告中提到：政协要高度重视收入差距过大引发的影响社会稳定的因素，就调整国民收入分配格局、推进基本公共服务均等化等问题提出对策建议，努力促进社会公平正义。此前，温家宝总理在线与网友交流时表示：“当一个社会的财富集中在少数人手里，那么注定它是不公平的，这个社会也是不稳定的。”如果说把做大社会财富这个“蛋糕”看做是政府的责任，那么，分好社会财富这个“蛋糕”，就是政府的良知。

自 1990 年代以来，“收入分配结构调整”的提法屡现官方文件中，2007 年中共十七大还对此进行全面阐述。可见这并不是一个新鲜命题，但它如此密集地在中央领导人和两会上被提及，说明收入悬殊已经成为当下社会的主要矛盾，直面社会分配不公已经成为执政党的共识，收入分配改革应该成为关键时期的关键改革。

如果说改革开放前 30 年，我们主要集中精力在做大财富蛋糕的话，那么未来的 30 年，我们应该集中精力在财富公平正义上面。日益尖锐的房地产价格飙升矛盾，表面上是房价过高，事实上是由货币流动性的充足和收入的不均衡引起的。要打压房价也容易，收紧信贷关口就可以导致房地产商的资金链危机进而引发降价出货。但货币充足和收入悬殊这个根本原因不解决，房价调控就只会给投资和投机者带来抄底的机会，信贷闸门一开，房价又会报复性反弹。

温家宝总理在政府工作报告中谈到了调整国民收入分配格局的具体政策措施，包括逐步提高居民收入在国民收入分配中的比重，提高劳动报酬在初次分配中的比重。创造条件让更多群众拥有财产性收入；深化垄断行业收入分配制度改革；坚决打击取缔非法收入，规范灰色收入，逐步形成公开透明、公正合理的收入分配秩序，坚决扭转收入差距扩大的趋势。

这其中，最要紧的恐怕还是如何管住公权力，缚住公权力和权势集团与民争利的手。长缨在谁手，何时缚苍龙？管住公权力与民争利，才能实现财富分配正义，否则就会如崔永元

说的：“从我记事开始，就在说消除三大矛盾，城乡矛盾，到现在我都快进敬老院了，还在说这个事。”

而要管住公权力不与民争利，摆在首位的是财税体制改革。政府不能想征税就征税，必须经过人民的同意，才能改变“国富民贫”的现实。还有财政支出结构必须合理，财政必须透明。在社会保障健全的国家，国家财政支出的 1/3，甚至 1/2 是投入社会保障等民生福利事业的，而我国投入社会保障方面的财政资金目前还不到 12%，20 世纪末财政教育投入要达到 GDP 的 4%，如今过了 10 年还没有达到。另一方面，每年的中央各部委都要突击花钱。2009 年度直到 12 月 15 日，还有两万多亿元财政资金没有使用。同时，每年的公款吃喝、公款旅游和用车等三公消费支出就达到 9 千亿元、上万亿元。因此，单靠政府自我约束的“良知”怕是远远不够的。任何公权力都是必须受到严格监督和约束的“必要的恶”，尤其要把压缩行政开支和行政成本放在突出位置。

二是要牢牢管住央行滥发货币的手。劳动和社会保障部 2004 年一份报告曾披露，1993 年到 2004 年长达 12 年时间里，珠三角地区月工资水平只提高了区区 68 元。若扣除平均每年高达 20% 的物价、房价增长因素，实际上是负增长。工资性收入占 GDP 的比重每况愈下，物价、房价的上涨却一日千里。

同时，农民的宅基地和房屋却不能和城市住宅一样享受到因货币贬值而带来的资产增值的空间，也不能像城市住宅一样因享受按揭权利而消解通货膨胀给自身带来的损失。

因此，除了工资应该像正规外商独资企业一样享有 10% 以上的正常年增长机制以外，应该放开市场，把农民对宅基地和房屋的财产权利完全还给他们，使其拥有正常的财产性收入。

与此相关的是第三条，政府和开发商低价强征农民土地、强拆市民住宅的恶行必须在宪法和物权法的层面下得到彻底遏止和矫正。

四是行政性垄断必须打破，少数垄断企业职工只占全国职工总人数的 8%，收入却连年稳占全国职工总收入的 55% 以上的不正常局面必须改观。尤其是这些垄断上市企业内外两张皮的问题必须向全国人民解释清楚：为什么像中石油这样的企业，其海外的 H 股股民有优先分红的权利而且一元钱投入平均每年能分得两元多，而内地 A 股股民十多元一股却只能分一毛钱？一些上市公司老总甚至对不分红或少分红振振有词，说什么在 A 股市场更多股东投资是看重二级市场股价上涨带来的回报。这种谬论等于告诉公众，上市公司除了向股东圈钱之外，只相当于为股东们提供了一个合法的赌博场所。

财富分配的公平正义本身，就需要社会的公平正义来实现，管住公权力和权力经济与民争利，成为其中重中之重的课题。至于房价，则不是因为房价太高，更多的是因为大多数普通民众收入太低！3 月 5 日，住建部部长姜伟新在谈到房价走势时说：“是稳定的，肯定是稳定的！总理都说了，房价必须保持一个合理的程度，这是必须做到的。”当记者再次向他询问未来房价是否能稳定时，他说：“能稳定，总理都说了，不稳定怎么行，肯定行！不行也得行！”

但只要城市化和通货膨胀的长期趋势不变，这种政策强行打压的房价稳定只能是短期内、暂时性的稳定。增加保障性住房的供应更是杯水车薪。就拿 2010 年来说，在史上最严

厉的打压房价政策下（包括史无前例的公积金二套房贷首付也要 40%），2010 年安排的保障性住房专项补助资金 632 亿元，比上年增加 81 亿元。建设保障性住房 300 万套，各类棚户区改造住房 280 万套。如果把 632 亿元的投入与去年房地产销售和土地出让收入比较，会发现它是那么的微不足道。2009 年房地产销售额是 43 995 亿元，是 632 亿元的 70 倍；房地产商利润破万亿元，632 亿元只占其利润的 6%，比开发商的融资成本还低得多；2009 年全国土地出让收入 15 910 亿元，是 632 亿元的 25 倍。这种投入不要说抑制房价，就是解决少部分人的住房问题都很难。更何况数以亿计的流动人口根本不在各级政府的保障视野之内。

对此，消费者一定要保持清醒，凡事不要指望别人。从来就没有什么救世主，也不靠神仙皇帝，要创造人类的幸福，全靠我们自己。

鼓动多征税以遏制房价飙升是危险论调

每当部分城市的房价出现高涨时，就有许多“专家”、意见领袖、人大代表、政协委员和愤青们高呼抑制房价上涨的唯一方法是实行物业税，理由是现行的中国制度中房地产在生产、流通环节的税很重（包括土地出让金），但持有环节的税很轻，因此造成一个人购多套房，而投资让房价暴涨。如果加大了持有环节的税收，则拥有多套房的投资者会减少，房价就会跌下来。生产与流通环节的税收降低、成本降低，购房的初始成本与价格也会降低。

但事实早已证明，这多半只是有关部门多征税的一个借口，在卖方市场下，无论保有环节还是交易环节增税，都丝毫无助于打压房价，反而会将这些保有和交易过程中增加的税费成本一古脑儿地转嫁到买方头上，实际中抬高房屋价格。

以近年来反复多次的营业税为例。2006 年 6 月 1 日前，我们实行的是二手房满 2 年即免征营业税的管理办法，但是从 2002 年到 2007 年年初，全国房价都只是持续、稳定地小幅上涨。然而，2006 年 6 月 1 日以后，二手房营业税免征的年限由 2 年变成了 5 年，二手房交易环节的税收大大增加了，但随之而来的却是 2007 年的房价大涨！交易环节增税不是房价大涨的罪魁祸首，但指望通过增税打压房价无疑是痴人说梦。

而住房的每一次交易，都要将各种税费打入购房成本，平均每次税费达到 10%以上，意味着每次交易都将使房价上涨 10%以上！

物业税是同样一个道理。要使物业税达到遏制房价过快上涨的目的，必须满足两个条件：一是每年房价上涨的幅度须小于所缴纳的税收；二是增加的税费成本不会转嫁到买方头上。但在一个卖方市场上，这两个条件都不可能满足。而且，对于物业税这样牵一发而动全身的税收，如果盲目开征，还会给下游的租赁市场带来极大影响，从而有可能全面提高整个社会经济运行的成本，进一步缩小创业空间，减少就业机会。到时，现在大声疾呼通过增税来打压房价的，也许不?像现在一样买不起房，而且连工作机会都丢了！

增税除了在效果上达不到预期目的，而且在合法性上也存在问题。首先征税必须经过全国人大，是否税务部门可以自行随意调整？其次根据现有的土地出让制度，在土地出让这一环节，政府已经收取了 40 年或 70 年土地使用费用，也就是说，政府在土地出让时，已经一次性收取了 40 年或 70 年的“物业税”，再开征物业税在逻辑上就成了一种重复征税，这当然是不合理的。要么放弃收取土地出让费，要么开征物业税，二者只能取其一。国外开征物

业税的国家和地区，从来没有哪个地方出发点是用来打压房价的，而且其物业税是建立在土地永久性私有的前提下，连土地下面的矿产和文物都归私人所有！

物权和税权，是宪政和民主的两大基石。充分保障私人物权和严格限制政府税权，是现代国家和现代政治的基本要求。如果仅仅出于“打压房价”这样一个效果可疑的短期政策目标，就允许、鼓动、怂恿政府随意征税，将开启政府滥征公民财产的恶例，是对《物权法》的反动。我国当前有 20 多个税种，但只有个人所得税和企业所得税由全国人大制定，其他的税收法规都由政府制定，解释权更是在财政税收部门。当务之急是限制政府的征税权力而不是相反。多征税政府肯定高兴，但如果滥征则严重影响政府的信用和形象。由于税收是国家依凭权力对公民私有财产的无偿征收，涉及公民的私有财产权，所以一定要严格依照以民意为基础的法律规范征收，绝不可随意多征、滥征。用征税建立抑制房价上涨的海市蜃楼，比房价上涨更可怕。

把房价上涨归罪于投资客，也是打错了板子。可资借鉴的是汽车市场。中国的汽车市场没有一个类似房地产市场那样的个体投资客，汽车一到个人手里，哪怕一公里也没有开，它就立即贬值。但这并不妨碍中国的汽车价格比美国高出几倍。有消息说，中美车商运营利润率之比为 30%:5%，购置环节税费之比为 50%:5%。这些费用最终毫无例外地都将打入车价！我们的汽车税费是足够高的，10 倍于美国，最后通通被打入了车价！宝马 Z4 型的车，美国是 3 万美元，我们是 60 万元人民币，是美国的 3 倍。

中国的房地产价格之所以畸高，通货膨胀、计划经济时代长达半个世纪被高度抑制的住房需求被激活、市场供应不充分，都是主因。釜底抽薪地解决高房价问题，办法只有打破土地垄断供应模式，增加土地、房屋供应并且形成土地的完全竞争式供应。

高房价是在消灭中产阶层吗？

《国新闻周刊》2010 年年初采访中国社科院社会学教授陆学艺和中国社科院政策研究中心秘书长唐钧，他们一致认为：中产阶层不发达是政治不稳定的根源，当中产阶层弱小无力并且组织性很差时，国家就会分裂为穷人和富人这个互相敌对很难妥协的两大阵营，就会导致社会不稳定。中产阶层的恒产（其实更重要的是整个社会对未来稳定的预期——作者注）使其成为社会稳定和社会发展的中坚力量。20 世纪 30 年代德国法西斯主义的出现，恰好是因为经济萧条带来的中产阶层的崩溃。

中产阶层是社会稳定的核心力量，这一价值判断已经成为社会共识。但中国如何培养中产阶层，中国的中产是在上升还是在坠落？这个事实判断却是仁者见仁，智者见智。唐钧认为，如果房价无限制地飙升，早买房或者有几套房的中产阶层的财产会越来越多，而房贷压力很大和买不起房的中产就会慢慢向下流动。就是说，如果高房价不能有效阻遏，中国有可能出现左右两端高峰、中间低谷的“M”型社会。这其实就是中产阶层消灭的社会新结构。而现在大部分的财富主要集中在房地产商等权贵阶层。在富豪们的财富急剧增长的同时，中产阶层却在萎缩。原来有机会奋斗一下成为中产的，现在他的资产贬值了。这样下去很危险，越往后，越积重难返，政府采取措施也更难。

目前社会上正在形成一个强大的舆论攻势，认为节节上升的房价是在消灭中国的中产阶层。

这里有一点点逻辑矛盾但非常致命的地方，就是房价的上涨并不带来“中产”或潜在中产的资产贬值，如果他持有房产等资产的话，他的财富是增值的；如果没有房产的话，他的货币是贬值的。而在今天，当“蜗居”和“蚁族”成?一个具有明显时代特征的关键词的时候，一些滥情可能正在掩盖我们更深入的思考。而当某机构发布新闻说全国 85%以上的大学毕业生买不起房的时候，曹锦行先生却告诉我们，中国香港 100%的年轻人买不起房。

但没有人会否认，香港社会是个中产阶层高度稳定社会也高度稳定的中产社会。

不知大家有没有想过一个问题，在 1998 年房改之前，中国人包括所有的城市居民几乎是人人没有财富的，住房私有化使中国城市居民开始了 1840 年以来少有的政治稳定下的财富旅程。大嘴房地产商任志强说房价上涨幅度赶不上工资增长幅度，虽有偏颇，没有考虑到工资统计只统计部分中高收入阶层这一严重缺陷和贫富差距的现实，但也说出了部分的真实。如果我们今天真的通过什么手段把房价严厉地打压下去并且让它永远地一蹶不振，那么毫无疑问，它将迅速把中国和中国人重新彻头彻尾地打回原形，回到一无所有的赤贫状态。这将会比任何手段都更加迅速、更加完全彻底地消灭中国辛辛苦苦培养起来的中产阶层！

换句话说，很多人买不起房只不过是机会不平等导致贫富差距的结果，而不是高房价本身导致贫富差距！8%的行政性行业垄断阶层长年拿着全国职工总收入 55%的工资，待遇优厚的职位多数为权力阶层所垄断，这才是问题的根本。

另一方面，中国的中产阶层不稳定或者说成长极其缓慢，还有一个极其重要的原因，就是占中国总人口 70%以上的农民阶层，从制度层面上基本上还属于“无产阶级”，因为他们的土地和房屋从制度安排和理论上说都还属于集体所有，在“被集体”的过程中，其财产不仅不能因资本化而增值保值，而且还随时有可能被基层官僚所代表而被极其廉价地租售出去。只要中国农村的土地和住房制度学习一下 1998 年以来的中国城市住房制度，中国农村一夜之间可以产生无数的十万元户、百万元户，中国的中产阶层队伍会迅速“人丁兴旺”起来，从而使中国的财富结构很快由极少数暴富者居金字塔顶、绝大多数贫寒者居金字塔底的金字塔结构，逐渐向中产成主流的橄榄形结构转变。

简言之，中国培养中产阶层的努力，不能一叶障目、不见森林地把目光盯在房价问题上，而应该着眼于从制度上解决机会公平和产权安排上“全面消灭农民无产者”的努力上！否则，把目光着眼于打压房价，将会南辕北辙、效果适得其反。