

[水煮房价 029 号]全面阐述降低房价的四项基本原则[已扎口]

<http://bbs.tianya.cn/m/post-house-15036-1.shtml>

声明: 本人仅整理帖子内容, 帖子中的内容、观点仅代表原作者、与本人无关。

[0 楼] [孤独的思想] [楼主] [2005-11-11 11:06]

全面阐述降低房价的四项基本原则

----- “增加供给、破除垄断、降低成本、鼓励竞争”

注: 本文所说的房价, 特指新房价格。

实际上, 由于 70 年使用权限制, 中国的二手房总体价格必然不断走低, 也就是说, 只要顺其自然, 不需采取任何特别措施, 长期看中国的二手房价格必然出现自由落体加速下降的趋势, 这是由其越来越短的使用权价值决定的。

但是, 目前人为的加息加税政策可以延缓甚至逆转这一进程。实际上, 任何提高住房交易和保有成本的措施都会人为抬高二手房的价格, 贷款利率越高, 各种税费名目越多, 税率越高, 住房保有和交易的成本就越高, 这种累计成本甚至有可能超出房价本身。

不过值得注意的是: 这种成本与价格的额外增加对买卖双方都没有任何益处, 提高贷款利率和征税的唯一受益者是银行与税局。

鉴于二手房市场的特殊性, 本文中的“房价”, 特指新盘价格。

----- “增加供给、破除垄断、降低成本、鼓励竞争” -----

“ 增加供给”: 毫无疑问, 对任何商品来说, 增加供给都是降低价格的最有效措施, 房子也不例外。而大量增加廉价住房、增加小户型、低成本商品房的供给, 甚至仅仅是改变一下公众对供给的预期, 都可以直接快速降低房价。这方面最典型的例证是香港的“8 万 5 公屋计划”, 由于大量廉价住房的供给, 香港的房价出现了迅速的、长期有效的深幅度下跌。

同时, 增加供给的另一方面是活跃二手房市场, 在新盘供应有限的情况下, 应尽可能增加二手房的供应量, 释放二手房房源。须知, 二手房是新房最强劲的竞争对手, 它们的价格一般比同地段的新盘低, 而由于建设较早, 其所在的位置又往往比新盘好。所以, 如果始终有充

足的二手房供应市场，新盘的价格想不降也难。

然而，目前针对二手房的征税政策，却严重制约了二手房市场的发展。很明显，税征的越多，买卖双方交易的难度越大，二手房的成交量越低，市场越萎靡。举个极端点的例子，如果一套 30 万的住房，交易时须加征 30 万的税，那么可以肯定的是，这套房要么无法成交，即使成交，也绝不可能以低于 30 万的价格卖出，除非该房东是傻瓜、活雷锋或是买主的亲戚。因此，对二手房征税越多，二手房的供给越少，大量廉价二手房房源被冻结，市场有效供给大幅度减少，这将迫使大家不得不购买新盘，导致新盘变成“皇帝女儿不愁嫁”，房价得以迅速拉升。2004 年的杭州，以及近期深圳等城市在对二手房实行高额交易税、个税政策后房价加速上涨就是明证。

“破除垄断”：指的是破除土地垄断和建房权垄断两层含义。目前的情况是土地完全由政府一家垄断，也就是说，房地产市场最重要的资源--土地，是被独家垄断的。显然，任何一个垄断市场，都必将出现超额垄断利润，如电信、石油等早已是众所周知的高利润行业，而在房产领域，高昂的房价就是垄断利润的体现。

首先，地方政府垄断了土地的收购权，它以很低的价格从农民手中购地，或通过拆迁等方式取得价格低廉的城市土地。同时，它垄断了土地的出售权，通过“土地招牌挂”等方式高价拍卖土地，从中赚取巨额差价。当然，就目前来说，“土地招牌挂”或许本身可能确实是迫不得已的措施，是为了避免内幕交易和暗箱操作，但它的确在客观上极大地拉抬了地价，从而导致房价的飙升，这也是无可否认的事实。

我们知道，中国开始实行土地招牌挂是在 2000 年，之前的土地大多采用协议出让方式，其价格很低，而“土地招牌挂”之后，地价连续翻番再翻番。大家应该记得，本轮上海房价的飙升，正是从 2000 年开始，尤其在 2004 年“831 大限”之后，土地“低价协议出让”被彻底禁止，所有土地都必须以“高价拍卖，价高者得”的方式进入市场，因此各地房价都出现飞越式的飙涨。

这里转载一段写于 2003 年的经济报告：

“1999 年，市场化配置土地开始起步，全国招标采购土地面积 1000 万平米，获得的土地价款高达 114 亿元，平均每平米土地 1057 元。此后随着土地配置市场化程度的提高，协议转让和行政划拨配置土地有所减少，地方政府“招拍挂”土地出让收入几乎呈直线上升（如图 4），2003 年 1-9 月，全国土地招拍挂土地出让收入达到 1376.13 亿元，比上年全年增加 42%，比 1999 年增加了 11 倍之多。”

-----摘自《“第二财政”推动土地二级市场迅猛发展》作者：张宇

大家注意：“2003 年 1-9 月，全国土地招拍挂土地出让收入达到 1376.13 亿元，比上年全年增加 42%，比 1999 年增加了 11 倍之多”。看到没？“比 1999 年增加了 11 倍之多”！如此天文数字的财政增收最终由谁来买单？答案不言自明。而其导致的结果我们都看到了：房价正是在土地招牌挂实施期间飞速上涨。

而建房权的垄断，则往往被人忽视，很多人甚至自然而然地认为我们天生就不该有建房权。而实际上，从中国几千年的历史和国际通行的情况看，公民毫无疑问是应该拥有自主建房的权利的。即便是在中国目前的农村，农民也有权在自己的宅基地上自己盖房子。然而，城市平民却无权建房，城市建房权完全被开发商垄断，人们无法自己给自己盖房子，大家别无选择，只有向开发商购买房屋，这也是房价高企的又一原因。建房权高度垄断在开发商手中，房价焉能不涨？

目前于凌罡等人发起的合作建房运动，实际上就是城市平民要求打破建房权垄断的第一声号角，这让我们看到了一丝希望。

“降低成本”：就是要降低土地成本、建筑成本、销售成本、资金成本、开发商利润，还有灰色交易成本、各个环节雁过拔毛式的各种税费等，而这些成本最终会被转嫁到消费者头上。

尤其值得一提的是土地成本。大家应该明白，2000年前的土地确实有很多是协议出让，价格很低，但2000年土地招牌挂之后尤其是2004年831大限之后，土地价格连翻数十倍，而且在“高价拍卖，价高者得”的拍卖方式下，地价上涨趋势有增无减，近期甚至有城市拍出楼面地价6223元/平方米的天价土地。

在未来土地成本上涨趋势如此明确的情况下，即便是之前有一些低成本的土地和房屋，它们也很快成为非常稀缺的物品，其跟风涨价是不可避免的事情，除非那些开发商都是活雷锋或者都是傻瓜。实际上，上海的房价正是从2000年开始上涨，04年突飞猛进的，和土地招牌挂的实施时间完全吻合，其他城市也基本如此，这说明，近几年房价飙升，本身就是土地成本大幅度提高的必然结果。

“鼓励竞争”：就是指降低行业门槛，让更多的新生力量进入房地产行业，增加竞争对手，强化竞争烈度，鼓励更多的开发商进行激烈的市场竞争，甚至是所谓“恶性竞争”，让他们打价格战，只有这样，我们消费者才能真正体会到上帝的感觉，房价才能真正有效降低。就比如目前的家电行业，消费者之所以能享受到低廉的价格，正是充分市场竞争、自然优胜劣汰的结果，如目前比较优秀的几个家电企业如TCL、康佳、格兰仕等之前也不过是小小的乡镇企业，如果他们在刚起步的时候就遭遇人为的“提高行业门槛”，那么可能早就被强行淘汰出局，家电市场也不可能是目前的局面，要知道，当初的家电巨无霸可是“熊猫”、“黄山”、“飞跃”这样的所谓“国有大企业”，现在还能看到它们的影子吗？。

而现在的政策导向则恰恰相反，恰恰是打击中小开发商，保护原有大开发商的市场和利益，加强它们对市场的垄断能力。目前有些部门和部分“专家”大力鼓吹以各种方式人为“提高行业门槛”，要加速小企业的淘汰，其名义上是要“行业洗牌”，而实际上也就是人为地设置障碍，限制中小房地产企业的发展，人为强行减少开发商的数量，从而降低竞争烈度。这样做的结果只能是行业集中度越来越高，市场越来越垄断于几家行业巨无霸手中，他们进行价格操控就会更为方便，更能赚取超额利润，最终遭殃的还是我们消费者。

我们始终应该明白：作为消费者，最希望看到的是大批的商家“恶性竞争”、大打“价格战”，争先恐后地为我们提供质优价廉的服务，而不是恰恰相反。美国之所以屡次试图拆分微软，其实也是出于同样的考虑，就是要打强扶弱。而现在有关部门强行进行人为的“行业洗牌”，

则是反其道而行之，是打弱助强，最开心的，可能不过是少数几家大型开发商吧！

[4 楼] [孤独的思想] [楼主] [2005-11-11 11:39] [350639]

不能再增加供给了，你看看现在的空置楼盘有多少就知道了。

为什么不能呢？真不明白。对消费者来说，是空置楼盘多了好，还是少了好？如果一个空置的房子都没有，你难道就不担心无房可买吗？

担心空置房屋太多的，担心房子卖不出去的，只有开发商吧！

但现在是开发商掌握了传统媒体的话语权，搞得好像空置率高是多么不得了的事情似的，但我们不能也跟着他们犯迷糊啊！空置率越高，开发商压力越大，低价抛售的可能性越大啊！

就像五一、十一“黄金周”，人家说的是商家发大财、狂赚我们钱的“黄金周”，我们小百姓只不过能休息一下，哪有什么“黄金”好赚呢？

这就是话语权被强势群体垄断的结果。

[7 楼] [孤独的思想] [楼主] [2005-11-11 11:58] [350642]

所以大面积空置的话，倒霉的是银行，而最终倒霉的，还是普通老百姓

这是开发商“一荣俱荣一损俱损”的论调，目的是要挟全国百姓接受高房价。

[9 楼] [孤独的思想] [楼主] [2005-11-11 12:06] [350644]

如果供给充足，炒房者不攻自溃。

[41 楼] [孤独的思想] [楼主] [2005-11-14 09:48] [350676]

那些反对者们，能说说为什么反对这些降低房价的措施吗？难道你们不希望房价下跌 ？

[43 楼] [孤独的思想] [楼主] [2005-11-14 10:06] [350678]

谁认为增加供给不能降低房价的请举手！

[47 楼] [孤独的思想] [楼主] [2005-11-14 11:19] [350682]

2，供给增大，从而房地产投机卷土重来。

不太懂啊！

[56 楼] [孤独的思想] [楼主] [2005-11-25 13:18] [350691]

这么好的降低房价办法为什么不实行呢？

[62 楼] [孤独的思想] [楼主] [2006-04-23 19:33] [350697]

帮自己顶贴...让大家看看.

[63 楼] [孤独的思想] [楼主] [2006-04-23 19:40] [350698]

如果“严惩奸商”可以导致房价降低当然欢迎，但如果是大开发商借机打击异己，借以巩固

垄断和价格同盟，维护和拉抬房价，那就另当别论了。