

统一地权将改变当代中国高房价体系 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/270/2021_2022__E7_BB_9F_E4_B8_80_E5_9C_B0_E6_c67_270491.htm 如果中国城镇住房市场成为一个投资市场就应该有输有赢；有博弈有对冲；有繁荣有危机。倘若从这个意义体认，目前城镇住房110多亿平方米的住房资源，理论市值估计在50-60万亿元人民币之间，其中二年多以来上涨了近20万亿人民币左右的市值；近一年多以来上涨了10万多亿人民币左右的市值，一年多城镇房地产造就的资产市值就相当于国资委属下国有大中型企业50多年积累形成的16万亿人民币的整体资产，这肯定是一个充满水分的神话它也反映出：中国住房资产的预期收益已经转化为了当期价格和现价体系，由此造成了中国住房资产的不稳定性，以及政府应承担的广泛的住房建设的社会责任。要总体解决这个困境，目前看来统一地权应该是最优先的战略选择。

一、当代中国高房价体系制度因素的历史出路 1.中国住房改革的命脉缺憾 1986年我在国务院住房改革办公室参与起草《城镇住房制度改革试点方案说明》的时候，城镇住房只有20亿平方米，这是明清以来几百年、特别是建国近四十年来中国城市房地产的主要家底，也是20岁以上的城市中国人当时的基本人居环境。当时经过激烈讨论的方案是，按每平方米200元卖给个人，进行商品化改革，20亿卖掉就是4000亿，后来又调整到400元，企业留一部分，地方留一部分，中央政府要一部分，这个钱有两个用途，一个是用于新房建设，一个是用于其他改革事业。回想起来，经过20年的发展，房价已从每平方米200元，涨到了一、两万元的水平，世界的变

化确实很大。但是，中国商品化住房资产的价值体系仍建基于城镇住宅可以商品化流通、村镇住宅不能流通的半边流通市，中国住房的权利体系仍然是不完整的；中国商品化住房资产的价值体系仍建基于房权与地权的分离，中国房价具有巨大的不稳定性，它使中国住房的预期收益、未来收益转为了当期价格、现价体系，形成了巨大的风险性。它也反映了1998年中国实行住房商品化改革以来，在改革步骤设计上的重大欠缺就是没有考虑到应以社会保障用房作为补充；没有考虑到应为公民解决足够的近成本价的商品用房；没有及时安排村镇住宅接续的商品化改革，实施全流通；没有解决国家和集体建设用地使用权的统一。由此造成了中国住房资产的不稳定性，以及政府应承担的广泛的住房建设的社会责任。

2.个别城市住房投资属性的强化有可能使中国房市成为世界上最大的博彩游戏 在目前这种房市制度的缺陷中，城市房地产业脱离中国住宅总量的整体资源，成为局部热潮，有关地方政府、开发商、炒楼团及各种利益关联方使住房成为稀缺的商品。中国住房兼具了商品、金融、社保等的多重属性，住房的金融属性反映了房地产已经转型为投资市场的一部分，个别城市住房投资属性的强化有使中国楼市成为世界上最大博彩游戏的倾向。它使中国居民财富体系增加了脆弱性和不稳定性，商业和居民的金融资产巨有罕见的市场换位能力和流动性要求，中国的房地产资产已形成高度积累，构成了金融过剩。拉动目前的中国住房的价格增长不过需要四、五万亿人民币，但是引爆这个市场的泡沫也许就需要一、二万亿元人民币。上海、深圳、北京等大城市住房市场更具有高度投机性质，面临大规模价格重组的可能。如果炒楼团和

投资者的住房进行比较集中的转让对冲，将有可能构成10万亿元人民币以上的巨大资产流动，仅以目前不到17万亿人民币的居民储蓄难以完成均衡的市场转换传导。截止2007年6月30日中国广义货币余额为37.78万亿元；狭义货币余额为13.58万亿元，这个资源不但要运转中国的巨大的生产体系，而且要承载中国的消费体系，所余资源即使全部投资房地产，也不过七、八万亿人民币的入市资金，以这个水平再大幅拉升中国城镇楼市的升水，不但会导致社会的巨大分裂，而且也将造就温州等炒楼团的市场对冲。政府没有担保过房价上涨，也没有财力托住这个市场的剧烈转变。著名的政治学家多伊奇和辛格对历史总结时认为：稳定性的最大威胁是缺乏选择性。为了促使住房资产升值，开发商正采用刺激社会心理预期的方法，借助市场和舆论变动带动大城市的房价升值，用新闻潮构造一种不可逆转的普遍升值心理以对抗中国的真实资源情况和传递压力，透支中国未来，使房价升值成为一种拟像控制和社会预期，以对房价的升值压力转化为对房价的升值预期，以新闻潮和社会预期牵引房价升值，这也是一种变相的住房选择限制和升值强制，加速构成了不同社会利益的决战和开发商集团更高明的社会压力。它可能推进更大规模的国际投资者博弈中国房价升值的热潮并和中国政府开赌。由此将限制中国住房改革的选择性，其实质了也就是限制中国经济增长的稳定性。

3.房市结构需要做出重大的转型调整

对中国而言，贷款买房是借来的富贵，以房价的预期升值提高个人的贷款比例是风险的平衡，居住以外的房地产投资是经济的预期博彩。建房有理，买房也无罪，但是需要买卖公正，不但需要市场公正，而且需要制度公正。如

果考虑到中国城乡住宅一体化的全流通、考虑到中国城乡统一土地使用权可能带来的住宅商品的流动性，那么就有可能对现有住宅价格体系产生巨大革命性的颠覆效果，甚至摧毁性效应。这种转型有可能以五种方式进行，即以行政为主导进行；以全国人大的立法为主导进行；也有可能以地方试验为前导进行，例如广东的农宅入市；还有可能以市场自主发育的形式开展，例如小产权房、农宅私下转让等，最后通过社会集体谈判解决；也有可能通过市场的巨大内在收缩，即危机调整进行，日本、香港都经历过虚高房价的翻天覆地的崩盘。应该说中国房市正进入一个结构需要调整的重大历史转型期，这是历史的潮流。根据建设部有关资料，我们推算2006年中国城乡住宅总量大约为375 - 380亿平方米，其中私有化住宅总量应该为300亿以上平方米，城镇住宅建筑面积110多亿平方米，农村住宅建筑面积265 - 270亿平方米。中国已经成为世界上最大的房屋消费国，但是目前仅限于城市110多亿平方米住房商品化流通的房地产市场是一个不完整的半边市场，随时可以受到中国房市全流通的冲击；它也是一个利益需要重大调整的市场，农宅非商品流通没有《宪法》的依据，也非市场机制使然，270亿平方米左右农村住宅的商品化流通不但是中国住房市场化改革的进一步的方向，也是中国经济发展的历史机会和财富利益调整的合理选择，是八亿农民富裕的左筹右码。目前城市畸高的房价是城乡双轨制住房制度的产物，是计划经济时遗传病的反应，是中国商品房市整体定价体制的扭曲，难以反映中国城乡住宅的真实价值。村镇住宅的全流通不但将使农民致富，也将扩大中国住房市场的巨大容量，而且还将修复畸形的中国房地产的价格

体系。二、必须改变目前不合理的土地利用模式 1.土地供应减少40万亩是2006年中国房价上扬的重要原因 现行的征地制度来源于计划经济，它的成功就应该是在房价上涨时加大土地供应，以平抑房价，这是征地制度的优越性，否则就譬如抱薪救火。但是中国2006年的土地供应恰恰反其道而行之，对此它若不是土地调控的失误，就是对征地制度的致命打击，由此导致了现行的征地制度面临着维持危机不断加大、体系解构、甚至运转失灵的趋向；面临着投资者以从众心理购买房地产业的历史潮流，购买房地产正成为一种单向式上升的期权，只赚不赔，赔了再找帐的博弈。根据国土资源部2005年土地利用变更调查结果，2005年全年新增建设用地648万亩，其中新增城镇建设用地150万亩；新增村庄建设用地100万亩；其余大约400万亩为各类开发区、园的工矿建设用地和新增交通、水利等基础设施建设用地。由于2005年新增城镇建设用地150万亩，2005年的中国房价大体还是可以接受的，对未来透支并不大。但是根据国土资源部2006年土地利用变更调查结果，2006年全年新增建设用地32.9万公顷，也即493.5万亩。其中，新增城镇建设用地110万亩7.4万公顷，新增村庄建设用地大概45万亩（3.0万公顷），新增独立工矿建设用地是219万亩14.6万公顷，新增交通、水利等基础设施建设用地近119万亩。与2005年相比新增城镇建设用地减少了40万亩；新增村庄建设用地减少了55万亩，这是2006年以来房价有一个非常大的上涨的重要原因。它也说明了土地宏观调控的失误，一方面解决不好已批出土地的开发利用问题；一方面又解决不好新增建设用地问题，而且还解决不好互助建房的问题。为此2007年必须改变中国目前的供地模式，

要么建立上级政府监管、各级人大专设委员会监督、信息全部公开、消费者可以公开查询、逾期开发土地坚决收回的全国土地利用审批公示系统，让全中国人民监督土地利用情况；要么继续维持目前的信息失灵的征地模式，并逐步自然解构，否则保留这种计划经济的、政府包办的征地模式就等于预留了住房市场的风险。

2.不能把土地制度、把住房问题都归结到招、拍、挂问题 根据国土资源部2006年土地利用变更调查结果，“2006年全国共出让土地面积23.25万公顷，出让价款7676.89亿元，同比分别增长40.4%和30.5%。其中招拍挂出让面积6.65万公顷，出让价款5492.09亿元，分别增长16.3%和30.9%。”也就是说2006年全国共出让土地23.25万公顷即348.75万亩，其中招、拍、挂出让的土地面积仅为6.6公顷即99.75万亩，招、拍、挂出让的土地占全国全部出让土地的28.6%，不要轻易相信招、拍、挂导致了高房价，2006年70%的出让土地并不是采取招、拍、挂转让的。因此，2007年从这一部分中拿出50万亩土地以上，通过各级房改机构协调，以人民群众出资合作建房的形式，建立近成本价商品房，解决市场的迫切需要是完全必要的，也是解决中国财富再分配的必由之路。2006年招、拍、挂的土地面积不到30%，但是收入却达到了5492亿，招、拍、挂的收益对地方政府的刺激作用非常大；非招、拍、挂的土地超过70%，但是这部分收入却只有2184.8亿，为了平衡各级地方政府之需要，近成本价商品房的土地出让金可分1020分期缴纳，这样可以不减少政府实际土地转让收入，转为社保用房的土地仍然可以列入政府特别预算，不收土地出让金，但是要保留给有需要的人士今后补缴的空间。

100Test 下载频道开通，各类考试题目直

接下载。详细请访问 www.100test.com