

“ 房地产暴利 ” 是 “ 高房价 ” 的根源，制定《住宅法》势在必行 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/480/2021_2022__E2_80_9C_E6_88_BF_E5_9C_B0_E4_c122_480741.htm

一、《住宅法》制定的现实意义 “ 高房价 ” 已是中国经济社会最突出的热点矛盾之一。住房分配不公拉大居民收入分配差距、影响社会的安定和谐大局。而高房价潜藏的房地产和金融泡沫风险危机日趋严重。美国的房地产 “ 次级债 ” 危机给世界一个警钟！尽管国家的各种调控措施从来没有停止过，房价恶性上涨势头没有根本得到控制。究其根源是国有土地资源背景下，全体人民利益与地方部门利益、开发商少数人利益关系没有协调好，牺牲全体民众利益满足部门和少数富人财富梦。为了保障公民的住宅权益、合理利用国有土地资源、维护社会公平正义，制定一部《住宅法》、规范房地产交易秩序、消除房地产暴利、打击投机炒作房地产的不法行为势在必行。

二、房地产市场的严峻形势 有关房地产价格上涨的统计数据，官方和民间、行业研究机构、以及开发商都各不相同。在城市中的人们愿意用身边楼盘的年初价格与年尾价格的不同对比来说明房价的实际涨幅，热点城市热点地区的房价涨幅均在50%以上。而一些中小城市在房价普涨的情形下，也不甘落后有50-110%涨幅。而发改委70家大中城市季度房地产涨幅数据最高不过20%。正如大型超市中食品价格上涨，6月份某品牌食用化生油价格在40元左右，年尾就到了60元作用。蔬菜价格也有同样的问题，50%以上的食品价格上涨速度，这是笔者作为一个消费者的亲身感受。然而统计局的数据是CPI上涨4.8%。为什么官方的数据和民众的切身感受、民间的数

据有如此大的差距呢？官员解释说，官方的数据是平均数，不可能百分百准确。同时，为了稳定物价上涨逾期，一些数据要适当做些技术处理。由开发商说，“2007年的房价上涨的让开发商心惊肉跳”，由此对中国的房地产市场严重泡沫感到担忧。相反的观点是，“香港房地产价格一两个月涨价20-50%都出现过，不值得大惊小怪的！”。但是开发商们一致的意见是，现在中国的房价使城市中产阶级都买不起房，这是一个危险警示信号。2007年12月初，建设银行发布的《下半年经济金融形势分析与预测》报告显示：2001年初至2007年5月份，房地产开发商累计购置土地面积21.62亿平方米。但实际仅开发完成12.96亿平方米，相当数量的土地被囤积和倒卖。北京师范大学金融研究中心撰写了《中国房地产土地囤积及资金沉淀评估报告》(下称“报告”)。报告估测到2007年底，开发商通过规范渠道的囤地规模约为8亿平方米，规范和非规范囤地约为10亿平方米。近半的入蠕市土地被闲置。供地方式和规模的改变，造成了商品房严重的供求失衡，造成了开发商的囤地浪潮，供地和囤地可以解释当前全部房价上涨的70%。有媒体报道，2007年11月10日，建设部政策研究中心一位主任在福州表示，现在全国大概有30%的城镇居民买得起房。由此开发商和个别官员不失时机地跑出了多数人可以租方的主张。政府部门不保证每个人都买得起房，但要保障居民有房住。由此，开发商认为利用囤房囤地炒作房价获取暴利是市场行为、理所当然。很多人把房地产作为投资工具、炒作房价，有数据显示，深圳楼盘炒房者的比例最高达70%左右。多数人买房和租房的争论，体现的不仅仅是房地产发展的成绩问题，而是体现了一个国家经济政策

和收入分配制度的价值取向。主张多数人买得起房的观点是一种“共同富裕、缩小收入分配差距”的发展观，而主张“少数人买房、多数人租房”的观点是一种把贫富差距合理化、长期化的不平等的社会发展观。我们的科学发展观是逐步缩小社会差距、共同富裕、民主法制、公平正义、法制和谐的社会发展目标。

三、房地产市场的多年调控为何没有遏制房价上涨走势？针对开发商囤房囤地推高房地产价格的违法市场交易行为，国土资源部在全国开展了百日执法行动，一些地方政府和开发商违法占用土地行为被曝光和处罚。而金融监管部门也针对第二套房贷款政策做出了调整。然而这些调控手段的出台，并没有根本扭转房地产市场价格走势。为什么呢？我们看到连续几年的调控政策和手段，都是针对房地产交易环节增加税收、贷款利率、以及土地供应结构，却没有根本直接的触及开发商的利益。地方政府获取土地财政收入和开发商里房地产获取暴利的利益链条没有被切断。民众关于“高房价”的指责和争论一直在持续。开发商始终以市场刚性需求旺盛来说明“涨价”必然性，这么高的房价仍然卖得出去，这说明市场需求存在。现实的情况表明，房地产价格已经远远的脱离了城镇居民的实际购买力，与中国经济发展水平相脱节。之所以造成房价非正常上涨，在于房地产市场调控政策单一，甚至被开发商和个别官员所误读。比如廉租房政策是通过确保城市特殊困难群体的住房问题、来间接的实现稳定房价过快上涨问题。且不说这个政策实践中能否全面被落实。就算落实了，救济城市10%左右的居民租房问题，能够影响整个房地产市场，这个不现实。问题是一些开发商和部门夸大了廉租房的作用，并把大当作房地产市场长

远发展的主要调控政策，而开发商炒作房地产投机获利某种程度上被默认，房地产作为地方政府和财政收入的主要产业没有动摇。由此，多数人“租房”成为房地产调控的代名词，开发商可以理直气壮地成为“地主”。

四、城市中产阶级买不起房的残酷现实

目前一些热点城市中的住房均价突破1万元每平方米大关，城市中的中产阶级买不起房已经是客观事实了。住房问题体现在收入分配制度上，造成了居民收入差距不断扩大，社会矛盾加深。住房问题关系到每个劳动者的切身财产权益，它不仅仅是一个经济问题。人人买得起房固然不现实，但是多数人租房论的观点肯定是不符合共同富裕的社会发展目标的。按劳分配，允许一定程度的收入差距存在，但是这有个底线，不能让20%的少数富人左右中国的财富分配和房地产市场价格走向。当城市中多数中产阶级一辈子的努力都难以实现“买得起房子”的愿望时，我们有何理由理直气壮地说房价上涨是科学的、公平的？供求关系决定市场价格，但是供求关系在通货膨胀背景下，往往被一些幕后黑手所操控。虚假的供求关系引发了涨价预期，房价、物价在此不断被拉升。

五、开发商的“暴利”是高房价的罪魁祸首

早在一年前，财政部的一份报告就指出，房地产行业的利润在28%??60%之间。而去年开发商获取的利润更惊人。开发商利用囤积的土地发行股票，利用股票市场募集的资金大量圈地，这样就形成了股票??土地??资金的恶性循环。在此开发商不但可以利用资金优势在全国范围内大范围低价圈地，而后专卖土地谋取高额利润，而其还可以超过房地产楼盘进行进一步牟利。少数富人也专门在全国从事房屋买卖投资赚钱，商品房越来越成为开发商、投资者、地方政府获取

暴利的工具。社会化大生产是一个相互作用的系统，各行业企业竞争发展的结果就是获取平均利润。西方社会一般把企业的平均利润预期定位在15%-20%。而我国的企业平均利润预期一般在25%-30%。当个别企业的利润高于社会平均利润时就是不正当的暴利，这对其他企业就是一种损害。当然个别高新技术企业一定时期内获取平均利润，和公用企业、银行获取低于社会平均利润的收益。在经济全球化，竞争不断加剧的背景下，社会平均利润率在不断下调，西方社会的利润率已经在10%左右了。而我国企业的平均利润率仍然居高不下。企业利润率过高的弊端是商品价格过高，资本循环缓慢，资本利用效率低下，居民消费能力受到高物价限制。房地产市场开发商获取高达60%的超额利润，这是极不正常的事情。不解决开发商暴利的问题，就无法实现社会公平和正义，无法从根本上扭转开发商炒作地皮、楼盘操纵房价不断上涨。为了维护公平竞争和民众的住房需求，必须依法规范和限制开发商暴利，我们以25%作为房地产企业的社会平均利润率，超过这一利润的部分，依法对其征收80%的“暴利税”。没有巨额的暴利，房价恶性上涨自然得到遏制。对于城市低价非理性上涨过快的问题，仍然可以采取以城市居民社会购买力承受能力为依据的基准地价，土地招拍挂过程中，成交价高于基准地价25%的部分，要征收其2-3倍的土地增值税；开发商倒卖地皮也要采取增加2、3倍土地增值税的法律手段来消除房地产开发过程中的暴利。以往的房地产调控政策是仅仅盯住在房地产交易环节增加税收和信贷成本来遏制购房需求，期望直接影响房地产供求关系，然而收效甚微。增加的交易成本最终都开发商转嫁到了购房者身上。而直接

消除开发商和土地出让中的“暴利”，是彻底根治了开发商炒作地皮和房价的能在动力，没有巨额利益的房地产市场，那个开发商还囤房囤地？所以，对开发商征收“暴利税”是稳定房价的有效手段。六、国有土地收益权归人民共享，要避免开发商、外资和地方利益倒卖土地牟取暴利。土地是一种稀缺资源，不能盲目的开发和浪费。有限的国有土地自然要满足多数民众的基本住房需求，而不是成为少数开发商、富人、外国投资商的投机赚钱工具。国有土地，公有制主体的社会主义市场经济属性决定了，房地产政策的公共性。国有土地资源决定了土地转让和收益成果由全体人民享有，而不是地方政府部分利益。也不是少数开发商利用倒卖土地使用权牟取暴利。更不是地方政府和开发商联合一致的推高本地区土地和房地产价格，地方政府获取财政收入，开发商获取倒卖土地和炒作房地产的暴利，多数老百姓为此付出沉重代价。房地产日益演变为少数人的投资工具。由于国际经济发展的不平衡，西方发达国家有充裕的资本。如果允许西方资本大量的进入中国开发和炒作房地产市场，势必造成中国居民没有房子可买的高房价市场。我们是土地国有决定了不能由私人资本利用国有土地牟取暴利。而西方国家土地私有化程度较高，因而利用土地资本牟取暴利符合西方社会国情。同时，中西方居民收入差距悬殊，国际货币汇率的关系都使得外国资本进入中国的数量庞大。如果不限这些大量的外资进入房地产市场，我们的房地产市场就会被外资完全掌控。实际上，流入中国的外资多半是以直接或间接的方式、在幕后投资房地产获取暴利。这是我国房地产市场投资持续高温的主要原因之一。依法惩诫外资违规进入房地产市场、是

维护我国国有土地主权和人民利益的基本经济政策，符合国际惯例。七、节约土地资源，运用信贷政策、控制个人和家庭住房数量，限制房屋投机牟利。要解决多数人的购房和住房需求，就要保证政策上能够实现每个家庭或者暂时单身成年人的购房、住房需求。在此首套住房的公共政策性要突出；而第二套住房属于奢侈消费品，就要征收“房屋资源占有税”或者“物业税”了；而三套以上和高档商品房就要征收更多的“房屋资源占有税”或“物业税”了。这里住房数量以家庭或者成年未婚男女为计算单位，要实现全国联网。正如计划生育政策的成功，在于国家提倡一对父母只生一个子女的基本国策。而消除房地产市场的投机炒房因素也必然要采用一个家庭一套普通住房的房地产法律制度。美国房地产泡沫破灭引发的金融危机告诉我们，银行所推崇的房地产信贷并不是没有任何风险的。当房价泡沫被拉高的远远脱离了经济发展实际水平时，房地产信贷所造成的损失对国家经济和民众利益是难以估量的。所以，我们的银行简单的以提高信贷利率的方式来缓解房地产市场的信贷风险，这个效果有限。最好的办法就是银行取消商品房预售按揭贷款的信贷政策，同时取消开发商土地质押贷款，获取开发资金的做法。只有一个理性健康，与经济发展同步的房地产市场才是安全的、没有风险的！八、稳定住房价格、消除房地产市场暴利，尽快制定《住宅法》、《反暴利法》的客观必然性。房地产市场调控至今没有取得令人满意的效果，说明表面的房地产供求关系是被扭曲的、没有找到主要矛盾，解决房价上涨的核心因素。长期以来人们对住房问题的认识存在不同的解释，“有房住”和“有住房”是民众在住房问题上常常被开发商和

一些官员所偷换概念一对名词。对于中国百姓来说，衣食住行、安居乐业是最起码的生活保障问题。因而住房不仅仅是一个有房住的问题，长远来说还必须满足多数人有住房的愿望，至少这种愿望是劳动者的多年劳动报酬可以实现的。少数专家和政府部门可以用一些中性的数据和说法来不断预测房价即将稳定的预言，但是这种预言一再落空时，损失的不仅仅是政府部门的形象和面子。当一些商品和服务的价格长期处于高位运行，民众为此怨声载道，有关调控政策又难以奏效时，我们就不得不查找这个经济产业的整体政策是否出现了问题。当一些商品和服务的价格长期处于高位运行，民众为此怨声载道，有关调控政策又难以奏效时，我们就不得不查找这个经济产业的整体政策是否出现了问题。商品的价格始终是市场经济国家的敏感问题，自由竞争要求商品和服务价格按照市场供求关系由企业自主定价，而公平和正义要求企业合理的价格保护消费者权益、及经济可持续发展。应当说企业获取合理的利润，物美价廉的商品交易市场对于保持经济长期稳定发展、促进消费、加速资本周转是经济发展的客观规律。价格问题本质是企业追究利润最大化的表现，低价购进商品和原材料、高价出售，或者掩盖成本高价出售商品是经营者惯用的手段。在此，商品和服务的价格往往背离了民众现实的购买力，供求关系被扭曲。政府公共管理部门直接干预商品和服务的价格，往往会破坏市场经济的供求关系基础，也会造成法律秩序的混乱。既然企业制订价格目的是获取利润，我们完全可以通过控制企业利润的办法来实现商品和服务价格的稳定。社会化大生产的最终结果是所有企业都获取平均利润，但个别行业企业获取高于平均利润的

利润时，一些行业企业的利润就会被侵犯。所以，我们可以对个别企业或行业获取利润超过平均利润的部分征收“暴利税”，从而遏制经营者利润预期、自觉地诚信经营、降低商品和服务价格。这个“暴利税”是一种公平调节企业盈利所得的税种，它类似于个人所得税；也是一种保护消费者权益的惩罚性税种。为此，我们有必要制定一部《中华人民共和国住宅法》来规范和保护公民的住房权益，维护公平的房地产市场交易秩序，以法律手段调控代替临时的政策干预，实现经济社会良性发展。同时，要通过制定《中华人民共和国反暴利法》来促进公平竞争、保护消费者权益，打击房地产暴利和垄断性暴利等，实现社会公平正义。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