

决策参考

Jue ce can kao

第八十六期（总第 336 期）

盐城市图书馆编

2010 年 4 月 15 日

主编 刘进 责编 周玉奇

zhouyuqi@gmail.com 18961988622

编者按：连日来，多家中央级权威媒体密集“炮轰”楼市，市场对于房地产调控风暴的预期持续升温。受此影响，反弹了一周左右的房地产股连续两日下跌，市场惊魂未定。

从 3 月 28 日到 4 月 2 日，新华社以《红火景象下的楼市之忧》为开篇评论，连续 6 天播发评论，矛头直指地方政府，痛批当前房地产市场的根源所在——土地财政以及腐败所酿生的高地价高房价。继新华社六评楼市后，央视《新闻联播》也 4 天 3 次评说外国楼市，比如 4 月 3 日的《日本年轻人：租房住也幸福》，4 月 4 日的《面积小价格低纽约小户型受青睐》，4 月 6 日的《美国政府采取多种措施促房价稳定》。4 月 12 日，央视“焦点访谈”节目曝光，江苏连云港的一家楼盘销售广告说，“从这里接受别人仰视的目光”。这座需要仰视的楼盘却有着不断长高长胖的发育史。连云港市市中心有四栋楼，被当地许多百姓称为“楼超超”，意思是这四栋楼离谱地超过了规定标准。“楼超超”长胖，开发商多揣进腰包千万元。“楼超超”长高，违法建筑楼层竟被批准预售。央视批评了主管部门监管不严，开发商牟取暴利。楼市关乎民生。本刊特此推出“中国楼市”专题，供各位领导参考。但愿“他山之石”和“政坛经纬”栏目的文章也能给您一些启迪。

要目

●本期专题/中国楼市

央媒齐炮轰地产股惊魂

人民日报：三问中国楼市房价今年会怎样

博鳌激辩：中国高房价为何仍“高烧”不退

香港炒楼风吹袭公屋

台北房价高涨民怨上升

高房价背后有谁的利益

●他山之石/用全球视野定位“园区智造”

●政坛经纬/孟学农赋闲这一年

●本期专题/中国楼市

央媒齐炮轰地产股惊魂

再度火爆的房地产市场不但没能拯救房地产股，反而成了“刺伤”房地产股的罪魁祸首。连日来，多家中央级权威媒体密集“炮轰”楼市，市场对于房地产调控风暴的预期持续升温。受此影响，反弹了一周左右的房地产股连续两日下跌，市场惊魂未定。

地产板块连续领跌

继前一交易日下跌1.97%后，地产指数昨日继续跌1.13%。地产龙头股万科A[9.20-2.02%]、招商地产[21.66-4.71%]、保利地产[18.76-4.29%]和金地集团[12.94-4.92%]近两个交易日的累计跌幅分别为3.17%、6.75%、6.02%、5.17%，市场资金正在从地产板块撤离。据万隆证券网的数据显示，房地产板块已经连续两日位居资金净流出行业首位，共净流出38.29亿元。而就在上周，房地产板块还呈现整体资金净流入，共净流入32.78亿元。

受地产股疲软的拖累，大盘连续两个交易日收出阴线。4月6日，沪指高开低走，尽管尾盘小幅收涨，但K线形态仍为阴线。昨天沪指震荡走低，尾盘稍有回升，最终收于3148.22点，下跌0.33%。地产股占权重较大的深成指表现弱于沪指，昨天下跌0.56%。

与地产股持续杀跌形成鲜明对比的是中小盘股依然十分活跃。刚上市仅三个交易日的合众思壮[100.52-5.35%]昨天收于涨停，东方财富[90.85-6.30%]继前一交易日涨停后昨天继续大涨4.68%，两只个股昨天都首度突破100元，使得两市的百元股达到13只。昨天中小板指数逆势上扬0.51%，收于5968.44点，创下了自2008年底市场反弹以来的收盘新高。

中央级媒体齐轰楼市

从3月28日到4月2日，新华社以《红火景象下的楼市之忧》为开篇评论，连续6天播发评论，矛头直指地方政府，痛批当前房地产市场的根源所在——土地财政以及腐败所酿生的高地价高房价。继新华社六评楼市后，央视《新闻联播》也4天3次评说外国楼市，比如4月3日的《日本年轻人：租房住也幸福》，4月4日的《面积小价格低纽约小户型受青睐》，4月6日的《美国政府采取多种措施促房价稳定》。不少人猜测，作为国家级的权威媒体推出

系列重磅时评，可视为一个明确的信号，国家将出台更严厉的房地产调控政策。

社科院工业经济所投资与市场研究室主任曹建海在接受记者采访时认为，新华社的“六连评”，在一定程度上会让房地产业更加清醒，让决策者再度思考房地产目前的状况，考虑房地产未来的发展方向等问题。

不过，曹建海也表示，新华社的评论依旧围绕大家已经熟知的房地产泡沫层面，即便提出了地方政府的土地财政问题，也只能说抓住了问题的表皮，不是要害。房地产的真正要害，是中央层面的政策走向问题。

中央媒体密集关注楼市，是否意味着楼市将迎来新一波更有力度的调控？是否在为物业税开道？曹建海分析，不能低估中央媒体的声音，决策层如果连新华社的声音都置之不理，中国高房价的走势那就真的没救了。不过反过来看，由于新华社的评论并没切中问题的核心，其影响力也不必高估。

研究员依然谨慎乐观

在主流舆论的强力谴责下，房地产行业究竟将走向何方？记者近日采访了多位地产行业研究员，结果显示，尽管担忧更为严厉的政策出台，但多数研究员对于二季度房地产股的反弹行情依然抱有信心。

中投证券地产行业分析师李少明指出，从已经出台的土地和信贷政策来看，开发商和购房者的财务杠杆都在大幅缩小。上半年供应吃紧的情况下，上述政策的效用不会明显，但在下半年大量新增供应量上来后，政策的效用将陆续体现出来。下半年在房价持续大幅上涨后若出现调整，开发商和购房者的财务风险均将加大。

但国信证券地产行业研究员区瑞明则认为，新的更严厉的调控政策不会出台，作为财产税性质的、真正意义上的物业税在未来 3 到 5 年在全国实行的可能性非常低。另外，在财政赤字创新高的背景下，土地财政格局中短期也很难改变。与此同时，机构此前低配房地产也将成为反弹突破口，因此地产股反弹还会持续。

也有分析师对此持谨慎态度。湘财证券杭州教工路营业部分析师童立峰认为，在房地产政策前景不明的情况下，建议投资者对房地产股还是不碰为妙。（2010 年 04 月 08 日现代快报钱潇隽）

红火景象下的楼市之忧

不断飙升的房价使房地产市场日益远离百姓。中国人民银行一项调查显示，超过70%的受访者认为当前房价水平“过高，难以接受”。在楼市高歌猛进、拉动GDP增长等光鲜外表下，我国房地产市场存在的问题和隐忧已到了必须引起重视的时候。

房地产与数十个行业密切相关，在带动相关行业发展、拉动经济增长方面的作用不可小觑。但正因为作用大、获利快，地方政府愈来愈倚重拍卖地皮、推高房价来“繁荣”经济。在房地产商暴富神话和地方GDP增长背后，是大量社会资金过度涌入。

2009年，全国房地产开发投资较上年增长16.1%，商品住宅投资增长14.2%，远高于GDP 8.7%的增幅。在城镇固定资产投资中，房地产投资占比超过22%。这种“虹吸效应”必然破坏经济平衡发展，伤害经济健康发展。

房地产市场急剧膨胀，与地方政府的卖地热情互相拉动。寅吃卯粮、透支未来的卖地财政，决定了房地产市场难以持续，更意味着依靠这种方式拉动经济发展难以持久。信贷的过度助力推高了房价，也积聚着金融风险。据银监会统计，房地产开发贷款已经占全部贷款总额的20%，深圳等城市甚至达到30%以上。是泡沫，总会破。是听任泡沫放大，还是及时控制风险，考验调控者的勇气和智慧。

购房人过重的还贷压力已成为抑制居民消费的重要原因。贷款买房的人为了还贷，不得不压缩日常开支。无房户为了买房，又要节衣缩食攒钱。国家统计局公布的数据显示，2008年我国居民消费率仅为35.3%，不仅远低于美国的70.1%，也低于同属发展中国家印度的54.7%。国际金融危机的冲击警示，中国经济未来可持续发展必须依靠消费、投资、出口协调拉动。尽快减轻房地产畸形发展对消费的抑制作用，既有利于扩大内需，提振经济，也有利于提升中国经济抵御外部风险的能力。

过度膨胀的房地产市场绝非经济发展和百姓生活之福。住房可以是赚钱的商品，但更是基础的民生产品。满足人民基本居住需求，是政府义不容辞的责任。只有把促进经济可持续发展和提高民众生活幸福指数协调起来，房地产市场才可能从当前乱象中突围，获得更加广阔的发展前景。（新华社王甘武、李代祥）

人民日报：三问中国楼市房价今年会怎样

从两会闭幕到如今，关于房地产的话题一直牵动着公众敏感的神经。日前，“地王再现”、“央企退出”等新闻事件推波助澜，进一步引发了社会各阶层广泛的议论。

房价到底会不会降？地王会不会消失？房改如何进一步深化？……自今日起，社会版“民生三问”栏目推出系列报道“追问中国楼市”，希望得到您的持续关注。

一问：

“遏制过快上涨”等于骤降？

编辑：我们注意到，近些年来一些地方的政府工作报告中删除了“发挥房地产支柱产业”的表述。然而，房地产业在实际上是不是还是拉动经济发展的重要产业？

王炜：无论政府文件或地方官员如何表述，在现阶段，房地产业一定是拉动中国经济发展的重要产业，这是客观事实。住房制度改革以来，房地产业对中国经济的贡献有目共睹。

先说投资。国家统计局公布的数据显示，2009年房地产开发投资占全社会固定资产投资的16.1%。

再说消费。我国社会消费品零售总额中，并没有把买房的钱计算在内。但是算一笔账会发现，2009年，商品房销售额相当于全社会消费品零售总额的1/3。

再说税收——近年来，房地产的直接税收收入逐渐成为地方财政收入的主要来源。据2007年的一份统计，房地产税收占全部地方税收的比重不断提高，平均达到20%以上。

此外，房地产业上下游相关产业达数百个，可以带动建筑、建材、家电、装饰等多个行业的发展。

编辑：可是，许多人希望房价有大幅度的降低。今年的政府工作报告中提出“促进房地产市场平稳健康发展”、“要坚决遏制部分城市房价过快上涨势头”，这可以解读为降价的信号吗？

王炜：房价无论暴涨暴跌，都会引发严重的经济问题，也会引发严重的社会问题。房价稳定、房地产市场平稳健康发展是最理想的状态。政府工作报告中提出的“遏制部分城市房价过快上涨的势头”，不能简单等同于降价。

房价快速大幅上涨的危害，近两年人们已经普遍感受到了。普通购房者的购买力越来越差，金融机构的贷款风险增加，企业在盲目扩张的同时面临更多风险。遏制房价过快上涨，非常必要。

然而，房价如果真的出现大幅下降，甚至像一些人预测的那样出现“腰斩”，后果同样不堪设想。从国民经济的角度看，房价大幅下降，必然导致开发企业看空后市，房地产投资、新开工数量急剧下滑，导致上下游产业的经营、就业都出现影响。从地方经济的角度看，开发商“不拿地”将导致土地出让收入大幅减少，相关的税收收入也明显下降。地方政府会立刻感受到财政捉襟见肘。

孙小静：上海的住房自有率比较高，虽然想买房的觉得房子太贵，但有房者却并不很愿意房价大跌，这也是上海市民的一个矛盾心态。

李刚：房地产专家韩世同说，房地产大幅下跌，打击最大的是银行业。“九七金融风暴”

中香港楼市就是前车之鉴。

二问：

迅猛增势能刹住吗？

编辑：去年房地产市场火爆，房价增长迅猛，市场的惯性短期内会不会消失？

王炜：由于去年销售火爆，开发商普遍看好今年一线城市的房地产市场。加上目前开发商的资金链仍然比较充裕，缺乏降价促销的动力。因此，近期，各地房价又出现了新一轮的快速增长。从当前一线城市的情况来看，房价仍在惯性冲高。但是也要看到，一季度住宅成交量的大幅下降已为房地产市场的调整敲响了警钟。

孙小静：市场惯性不可能消失，居民的刚性需求依然存在，上海住房供应短时期内无法满足这种需求。

王炜：不过也要看到，近期中央和各地又出台了一系列更严厉、更具体的调控政策。其中银监会出台新政，将限制房地产开发贷款的发放。银行对房地产业的信贷紧缩和住宅销售量下降将对房地产商现金流造成重大影响，有利于遏制进一步抬高价格的趋势。

编辑：拥有住房目前还是许多居民的刚性需求，如今的住房供应在多大程度上能满足这种需求？缺口有多大？

王炜：今年1—2月，全国房地产投资和新开工、竣工指标都大幅上涨，加上各地打击捂盘惜售、督促房地产企业销售的措施得力，意味着在今后一个时期市场供应量将持续上升。供求面得到改观，将起到稳定价格，甚至拉动价格下降的作用。

但是，房价的调整或许不会立即展开。一方面住宅库存水平较低，上海的可售房屋月数仅有不到4个月，苏州、深圳、北京、杭州处于较高水平，但也在10个月附近的正常区间；另一方面房地产开发商的现金流充沛。

孙小静：据中国房产信息集团测算，2010年上海市商品住宅的新增供应最多也只在1300万平方米左右。以平均每户100平方米的面积计算，供应量也就在13万套左右，与上海现有约710万户居民相比，“显然占比很小”。

王炜：今年两会期间，住房和城乡建设部部长姜伟新曾表示，由于我国处在快速城镇化进程中，住房需求庞大，未来20年左右时间，住房都有可能处于供不应求的状态。同时，我国经济也处在快速增长的阶段。因此，从中长期看，房价应该会持续增长。

三问：

老百姓如何才能住上房？

编辑：假如房价只是平稳，不会骤降也不应骤降，那么，广大老百姓还是望洋兴叹，无法实现“住有所居”的梦想。有人甚至提出，现在住房价格已经高到“和老百姓没关系”了。这

应当怎么解决？

王炜：应该看到，房改以来，城镇居民的居住条件有了明显改善。但高房价的问题现在这么突出，是因为商品房市场快速发展的同时，忽略了保障性住房的建设，尤其是针对广大中等收入和中低收入家庭的住房供应持续短缺，离“住有所居”的目标还有一定的距离。所谓“住有所居”，并不意味着每个人都拥有一套住房，但应保障每个人都有合适的房子住。

目前，在政府相关投入还比较有限的情况下，除了不断扩大廉租房、经济适用房的覆盖面，去年开始，各地通过大力建设限价房、公共租赁房等新的政策性住房品种，来解决群众住房问题。

编辑：翻开历年的政府工作报告，许多年份，在民生板块和经济板块都可以看到“房地产”这一关键词。房地产的定位，应该属于一个产业，还是更应该给人们提供公共产品？

孙小静：上海市市长韩正强调，建设保障性住房是政府的责任，“我们希望通过保障性住房的推出，能够使上海面向广大市民的住房改善进一步加大力度，使市民真正得到实惠。”

李刚：广州市市长张广宁说，从本质上来看，房价问题的实质是关系安居的民生问题，是在市场化条件下住房资源公平、合理分配的问题。政府主要做好三件事：一是提供公共服务，包括对低收入住房困难群体的住房保障，对中等阶层合理需求的鼓励、支持和引导；二是维护市场秩序；三是宏观经济调控。

王炜：姓民生和姓经济并不矛盾。在许多国家，住房都被看作和水、电、燃气一样，首先作为公共产品提供。我曾经在新加坡采访，新加坡居民对本国政府实施的普遍保障的住房政策既满意又自豪。在解决好住房问题的基础上，居民才能将更多的钱用于消费，既提高生活质量，又拉动经济增长，一举多得。在许多住房保障搞得好的国家，商品房市场同样繁荣发达。同时，也只有在保障的基础上，商品房的居住和投资价值才能更充分地发挥出来。由于历史欠账较多，我国保障房的建设进度仍然不能让老百姓满意，群众的住房问题在一定时期内还将存在；但政府也越来越意识到这一点，近年来保障性安居工程建设的力度在日益增强。（2010年04月01日人民网-《人民日报》）

78 家央企退出房地产业平抑房价与否尚存“谜题”

国资委 18 日下午召开发布会表示，按照国资委要求，78 家不以房地产为主业的中央企业正在加快调整重组，在完成自有土地开发和已实施项目后要退出房地产业务。

“链家地产”市场分析师张月认为，从以往央企高价拿地的记录来看，其退出有利于地价“回归”，从而也起到平抑房价的作用。但深入来看，央企退出后，到底对平抑房价起到多大

的作用，还需考量。

对于开发商：是否会出现“类央企”继续制造地王

据“链家地产”市场研究部统计数据进行分析，2009 年以来，绝大多数“地王”在拍卖过程中竞价次数超过了 150 次，可见优质地块竞争之激烈。“链家地产”市场分析师张月认为，鉴于土地竞争的激烈性，78 家央企退出后，是否能让地王频出现象不再重现，依然还是个未知数，因此，未来相关部门是否能够通过各项措施严整拿地及开工周期等，通过各项渠道严控土地市场，避免更多类央企的出现，让大幅度透支当前房价，楼面价贵于房价的现象变少，才是更为重要的问题。

对于消费者：是否能够引导合理住房消费成为趋势

据“链家地产”市场研究部统计数据进行分析，当前二手房供需比在 1: 4 以上，很多典型区域达到 1: 8 以上。“链家地产”市场分析师张月认为，这除了供应不足的因素之外，随着年轻人购房比例的不不断提高，还侧面反映了很多迫切的透支需求在纷纷入市，未来是否能够合理的引导住房消费以及盘活租赁市场，培养消费者合理的房地产消费观念和置业理财观念，不过度追涨房价，尤其是对地王周边房价过高的心理预期，也是平抑房价，从侧面让“地王”难再出现的重要因素。（思想理论动态 2010 年第 13 期）

博鳌激辩：中国高房价为何仍“高烧”不退

“空调”很足，但仍然很“热”，这是住建部政策研究中心主任陈淮眼中当下的中国房地产。

面对高涨的房价，购房者不禁困惑：近期，中央有关部门针对房地产市场频频出招，但北京、上海一线城市房价为何“高烧不退”？博鳌亚洲论坛 2010 年年会期间，“房价”成为论坛最热的焦点话题之一。

“中国楼市是否有泡沫？”是每一个购房者、投资投机者、开发商、金融监管者等方方面面关注的话题，尽管在昨日的博鳌论坛上，银监会主席刘明康做出了“有足够的‘弹药’可以抵御房地产市场下行风险”的表态，然而，一组最新的统计数据却让人们悬着的心难以放下。

来自北京市房地产交易管理网的统计显示，4 月上旬北京二手房总成交量为 8747 套，相比 2009 年同期的 6623 套以及今年 3 月同期的 6133 套，上涨幅度分别为 32% 和 42.6%。其中，二手房住宅成交达到 8310 套，相比 3 月上漲幅度达到 44.6%。成交量飞涨带动二手房价格明显上涨，通州等近郊区域的二手房挂牌价甚至高达 2.5 万元/平方米；不但是二手房，来自北京市住建委的信息显示，4 月以来领取预售许可证的新房项目中，位于五环至六环的项目销售均价已经高达 24000 元/平方米。

“中国的住宅较之于写字楼、商业地产来说泡沫要大得多。”同样是参加博鳌论坛，作为开发商的代表，SOHO 中国有限公司董事长潘石屹承认目前的房地产市场有泡沫，并认为楼市泡沫大的原因在于土地。在他看来，如果未来供应土地减少，就会给市场显示房价还要涨的信号，对当今中国建房子不缺人、钢材、水泥，就缺地的现状，他认为，治理房地产市场要从治理土地市场着手。“东五环边上一块地楼面价 2.75 万元，如果房子销售的话，得 4.5 万元/平方米。一个土地上没有建任何的房子，就是这样高的价，如果按照这个价格推算下来，北京 CBD 占地面积达 4 平方公里多，把 CBD 的房子全都炸掉，光土地值 1.5 万亿元。造成土地市场的泡沫形成是因为钱太多了。”

然而并不是所有开发商都同意潘石屹的观点，香港瑞安集团主席罗康瑞就表示，目前中国内地的楼市并不存在泡沫，为此，他给出了三方面的依据作为支撑，一方面是经济高速增长，个人收入提高很快，为房地产消费提供了有力的特征；另一方面是随着内地城市化进程的不断加快，每年增加 1 个百分点，就有 1000 万多人要进城；一线城市的土地资源日趋紧张，也导致了优质房源价格的上涨；第三方面便是现在容积率被压得很低，内地容积率住宅是 2.5，而香港是 8 至 9，办公楼是 15。“当然更重要的一点是，我们没有过分依赖融资，买房子的人是自己去购买，不像次贷，你没有收入还可以买房子。中国没有这样，没有产生泡沫。”

面对上述背道而驰的两位开发商，中国商业地产联盟秘书长王永平认为，中国的房价已经成为一个靶子，而人们对房价批评的背后，是高房价所潜伏的其他问题。而房地产行业中的不公平、不透明、不信任导致矛盾进一步升级。

“市场上房价是不是越低越好？当然不是，这其实是个很简单的经济学道理。市场上有相当一部分群体愿意房价上涨，但也不希望房价上涨过快以致泡沫破裂引起资产贬值，他们希望房价能保持合理的上涨水平。”对于房价上涨的原因，王永平分析认为，上涨一定是由多种因素作用的结果，光是强调投机、投资，还不能简单那么讲，总体来讲，供求关系可能是第一位的。“还是有很多的需求。因为中国的城市化进程太快了，全世界城市化的速度、频率没有中国这么快。这是造成房价上涨过快的一个部分。”

另外，王永平认为房价上涨的原因还有大量的恐慌性需求在里面。“有一些需求，比如说年轻人，或者没有条件近期改善住房的人，按道理不应该去买房，但是看到房价上涨的速度那么快，所以很多人担心未来买不起房。因为担心自己买不起房，也不相信未来政府真的有保障性住房提供给自己来居住。这时候就容易产生恐慌，就容易出现砸锅卖铁买房，泡沫也由此引发。”

央企炒房背上“三宗罪” 国资委需要真作为

央企该不该进入房地产市场,早已是个老问题。今年两会上,也有政协委员直言不讳建言:央企应该退出楼市。多数网民出于直觉和情绪,都非常赞同这个观点,认为2009年楼市的暴涨,与央企大规模进入有直接关系。

许多央企自身主业利润率不高,而只要有融资和拿地的能力,房地产是个“傻瓜都能赚钱”的暴利行业。作为一个独立自主的市场主体,进入房地产市场追求自身利益最大化看上去似乎天经地义。许多央企私下也是这么自我辩护自我说服的。

但央企并非百分百纯粹的自由竞争主体,央企拥有其他市场主体所不具备的各种特殊优势,并且不像民营企业自我负责,对自己的行为不能完全承担后果,由此采取的市场行动并非完全遵循市场原则。其后果是不仅将自身陷入高度风险之中,也破坏了市场正常的规律,推高房价只不过是恶果之一。

类国家信用提供无限制融资

央企在地产市场最大的核心优势就是近乎无限制的融资能力。直接融资渠道,央企无论是IPO还是再融资,获得通过的可能性远远高于其他同行;间接融资方面,债券市场对央企也是大门敞开的,在2008年中房地产行业资金最为紧张的时刻,各家地产企业的融资申请都在苦苦等待,保利地产却一次获得了发行43亿元公司债的批准。

央企下属的地产巨头,最为同行羡慕的一个融资手段就是母公司的支持。央企在银行眼里大多拥有类国家信用,所能获得的各家银行的授信额度多以千亿计;而这些央企对“能下金蛋的亲儿子”的支持也是不遗余力的。2009年2月楼市最低迷的时期,方兴地产发行新股融资27亿港元,大股东中化集团提供了17亿港元;中建IPO融资接近500亿元,很大比例投入了地产市场,对旗下中海地产的支持更是大张旗鼓。2009年中海制造的中国地王上海长风地块,70亿土地出让金中,中建地产和中建八局直接掏了一半。中建董事长孙文杰直言不讳:必要的时候可以直接借钱给中海地产拿地。

不计成本无所畏惧

在2009年各地产生的90多个地王中,央企占了60个左右。比如最受关注的2009年上海总价地王长风地块,中海地产出价70亿元;进入2010年央企拿地势头不减,2月11日,占地3.56万平方米的上海“苏河湾”地块,仍然由央企背景的华侨城集团以70.2亿元竞得,楼板价达到惊人的52855元/平方米,一举成为国内最昂贵的地王。

出价高低似乎只是各家企业自主决策的正常商业行为,但央企所制造地王的比例之高,除了强大无比的融资能力外,与其“过人”的胆识也有很大关系。

对央企一直愤愤不平的潘石屹,直接将央企拿地比作醉酒驾车,“有人为了一时的高兴,没有为自己的健康和别人的生命着想,市场也是同样的逻辑。有些企业为了短期的利益,在制造泡沫。”

优势心理

拿地的房企,与卖地的地方政府之间,既是监管与被监管的关系,更是一对买卖关系。买方强势的时候当然要利用优势争取更多利益,这个时候政府的监管职能往往会退避三舍。比一般房企牛气得多的央企更是如此。

在多个地方城市的招商公文里,我们可以看到明文规定将吸引央企来开发土地作为重中之重。辽宁一个沿海城市,一次就批给一家央企 20 平方公里土地。

在最近的广渠门地块更改规划事件中,央企的优势心理可见一斑。

国资委需要真作为

对于央企大规模炒房,从管理者国资委的态度来看,经历了一个“严格限制—放纵—表态限制”的循环。

2004、2005 年央企纷纷确定主业,国资委严格规定,只有 13 家央企可以将房地产作为主营业务;但在地产市场火爆之后,130 家左右的央企中,大规模投资地产的央企差不多达到 100 家,尤其是 2009 年央企大肆制造地王的时候,国资委却没有采取什么有效行动对此有所监管;直到 2010 年 1 月,房地产市场已经走下坡路,国资委才出台规定,称房地产非主业的央企,在地产方面获得的投资收益,要减分计算。央企之所以会大规模进入地产行业,除了作为一个利益团体需要考虑自身利益,与国资委对央企负责人的考核方式极为密切。希望国资委不能光做央企的“婆婆”,更要记得自己作为“国务院直属特设机构”的职责。(2010-03-05 第一财经日报)

补上民生属性是二次房改核心

“二次房改”的核心就是要增加住房的公共福利色彩、削弱其产业逐利成分,不能只讲市场属性,不讲民生属性。

“两会”期间,经济学家厉以宁提议:根治高房价,首先必须改革土地招标制度,土地出让不应再“价高者拿地”,而应是“价低者拿地”。具体来说,企业参与招标时不是比拼土地价,而是比拼建成后的房价或租房价,出价最低者将最终中标。

这是一个让人醍醐灌顶的提议，恰巧与本次两会上“二次房改”的倡议形成呼应。据报道，在上百位代表委员的推动下，由代表宗庆后和迟凤生分别领衔 30 余位代表提出的“深化二次房改加快住房保障法立法”的议案，已经列入正式议案。

根据倡导者的解释，“一次房改”改掉的是实物分配的住房制度，但导致了房价飞涨、“过度市场化”；而“二次房改”的核心是确立“住房是准公共产品”理念，逐步实现“商品房、公共住房、保障性住房”的“三三制”住房格局。

简言之，“二次房改”的核心就是要增加住房的公共福利色彩、削弱其产业逐利成分。首先，从教育和医疗领域正在悄然进行的“二次改革”可以看出，在今日中国，政府回归公共服务，已成共识。1 月底，曾任建设部部长的上海市委书记俞正声在谈及房地产业时提出一个“二分法”：“住房有两个属性，不能只讲市场属性，不讲民生属性。”说的也是这个道理。

其次，当前国内房地产业发展的偏颇，已到非改不可地步——与发达国家相比，“房价收入比”呈全国性畸高，商品房比重过大，保障性住房明显不足；居者难有其屋的现状，与国民的传统文化心理形成悖忤，对社会稳定和谐形成隐性伤害力。

那么，“二次房改”最大的现实障碍何在？答案不言自明——只要房地产业仍是一个地方政府深涉其间的特殊产业、保持既有利益格局，要想进行根本性改革，难度之大可想而知。

当然，也有特例。近日媒体报道，江苏淮安市推出“共有产权”住房模式，对经济困难群众，政府出资 50%或 30%与其“凑份子”低价买房，并按出资比例拥有对应的产权；住户 5 至 8 年内可以“赎买”全部产权。这种做法，虽非首创，实际效果也有待观察，但启示意义却不小。这表明，在一些地方，政府在“住房”问题(而非产业)上，已经开始归位。

这种“归位”，反证了之前的“越位”——土地招拍挂，往往一“拍”了之，房产开发从源头(土地交易)起，就是一桩追求利润最大化的生意，地方政府成为土地交易的最大获益者，在商言商，难免自觉不自觉地成为地价、房价的间接推手。从这个意义上说，厉以宁“价低者拿地”的思路，最大的意义就在于：以一种大胆的构想，凸显了政府在公民住房问题上的责任，棒喝土地财政的盈利冲动和增值本能。

当然，我们也深知难度不容小觑。所谓“二次房改”，就目前而言还只是一个仅限于非官方热议的公共议题，相关部门未有实质性的行动。但我们希望，通过时间的发酵，它将来能进入决策程序，改写不合理的“既成事实”。

要实现这一目标，小处说，必须割断各地的土地财政产业链；大处说，则必须推动地方政府政绩考核指标的转型，从“物化 GDP”向“民生 GDP”过渡；同时，对于各地弱化土地财政而损失的收益，当以某种形式予以适度补偿，以减少推行的阻力。（2010-03-18 广州日报）

香港炒楼风吹袭公屋

香港的“炒楼热”日趋炽热，近来更由豪宅、中小型私楼，蔓延至政府公屋。

根据香港地产代理中原集团最新公布的统计报告显示，今年2月份，当地整体公屋登记买卖共有40宗，涉及金额3863万3000港元（697万新元），分别较1月上升37.9%及38.8%，总成交金额更创下九年半有纪录以来新高。

在这些二手公屋买卖成交个案中，有18宗成交价逾百万港元，创下香港特区政府的“租者置其屋计划”（出售公屋）推出12年以来的二手成交新高。当中40%即7宗交易，是原业主购入1至5个月即转手，明显并非自住。

而期内成交价最高的单位，为黄大仙东头村富东楼中层2室，建筑面积576平方英尺，以164万3000港元（30万新元）登记售出，平均每平方英尺为2852港元（519新元），成交价创香港公屋历来第三高，也是全港尺价最贵公屋；其次为沙田博康村博泰楼低层5室及显径村显扬楼低层4室，同样以160万港元转售，一起跻身历年公屋最高价成交的第五位。

东头村富东楼20楼的成交单位，间隔是一房一厅，装修一般。据香港地产界人士透露，新买家由于有亲友居于同村，为了方便照应，于是购入单位。“天价”公屋该名地产界人士形容，该单位尺价在公屋而言属于“天价”，同区港铁站附近的私人住宅新光中心两房单位售价，目前也是约200万港元。

香港公共屋邨（简称公屋）是由香港房屋委员会或香港房屋协会兴建的香港出租公共房屋。目前香港约有三分一居民、即200多万人居于房委会的65万个，及房协的15万个出租公屋单位。根据港府的“租者置其屋计划”，公屋租户可用远低于市值的楼价，购买目前居住的单位。对于香港炒楼热潮蔓延至公屋，香港理工大学建筑及房地产学系教授许智文指出，虽然公屋并非市场主流，但公屋也见炒风，或成交增加，反映香港楼价高企，部份负担能力较弱的基层市民，可能连居屋也买不到，要买公屋，港府应关注。

当地报章《明报》3月10日也发表社评文章指出，香港继豪宅、名牌屋苑、二手居屋楼价迭创新高之后，二手公屋炒风也不甘后人，成交价持续攀升，百万港元身价二手公屋已是寻常事。说明楼市泡沫越吹越大，炒家正在进行传火棒游戏。文章说，“若泡沫爆破，炒家蒙受损失，那是他们的事，最值得同情者是用家基于实际居住需要，被迫高价买楼，背负沉重债项。”呼吁港府掌握土地供应的主导权，从增加供应土地入手，并复建适量居屋，保持楼市稳定发展。

港府于1970年代开始推行居屋政策，兴建大批公营房屋并廉价售予低收入市民，为收入不足以购买私人楼宇的市民，提供出租公共屋邨以外的自置居所选择。但97年后，因香港楼

价大跌，港府在 2002 年宣布无限期搁置“居者有其屋计划”，即不会再兴建新的居屋屋苑。（原载于《同舟共进》2010 年第 3 期）

台北房价高涨民怨上升

台北房价高涨民怨上升

台北都会区的高房价傲视全台，房贷占家庭收入的比例逐年上攀，据调查有 65% 的房贷者感受到压力，安居不易的民怨已跃居首位，受薪青年成家筑梦也再添难度。

35 岁的旅行社领队施协达已婚六年并育有一子，两个月后和妻子的二胎宝宝将出世，再为人父的喜悦却紧跟随着经济压力，因为延迟多时的购房需求已迫在眉睫。

施协达工作奋斗了 15 年，但由于购房资本不足，婚后一直没有自立门户，而是与父母、成年的弟妹同住，台北市 40 多坪（约 132 平方米）的房子已显得拥挤。虽然他已备妥部分购屋基金计划买房，却始终无法实现。原因为何，施协达不假思索地说：“因为房价实在太高了！”

在台北市购置一间 30 坪（约 99 平方米）的房屋需要多少钱，没有固定答案，因为光是台北市 12 个行政区域，房价就各有不同。

根据台湾不动产交易中心的最新调查，在台北市地均价最高的大安区买一间房，要价 1767 万元（新台币，下同，约 77 万 737 新元），几乎可在台北市地均价最低的文山区买到 1.9 间房子。

若要照施协达的理想规划，在原住家的台北士林区买间 30 坪左右的房屋，必须备妥约 1200 万元才能圆梦，这已超出他设定的购屋经费 20%。如果房价不跌，施协达必须退而求其次，举家迁居至陌生地区，重新适应环境。

费心耗神找寻住所还不是最大困扰，施协达最忧心的是：“如果买到房子，贷款金额太大，将是生活的最沉重负担。”因为他的工作收入长期不稳定，加上妻子辞去工作专心育儿，买房已经成为家庭规划中最大的挑战。

台湾房市连涨九年

台湾房市自 2003 年脱离谷底，便展开一连九年的拉抬涨势，其中以台北市的涨幅最为惊人，台北县居次。

内政部营建署委托国土规划及不动产信息中心调查，2005 年第四季到 2008 年第四季，台北市房价每坪上涨 26%，达 6 万元（每平方米约涨 800 新元），台北县每坪涨 13%，达 3 万元，桃竹县市、台中县市及高雄县市维持平盘，显示北南房价有巨大差异。

台北房市难以亲近，媒体纷纷指向外资炒楼，但长年研究房地产市场的政治大学地政所教授张金鹗向本报指出，近年房价波动以投资客因素占最大比例，一部分包括海外台湾侨民返乡资金，同时也是银行游资泛滥造成。

涨风与陆资炒作无关

内政部较早前公布，政府开放陆资来台后共 10 个案件，投资总金额 1080 万元，张金鹗认为，房市涨风显然与陆资炒作无关。

而根据营建署去年第三季的统计，全台住宅供需比高达 101%，住宅过剩数有 4 万 4685 户，显示房价走势并非供需不足导致。

台北都会化效果，强化投资型的购屋需求，张金鹗指出，全台区域发展失衡，就业机会流向台北，让大家觉得有利可图，加上高铁开通加速集中北部效应，产生投资房地产的炒作氛围，致使台北市购屋投资需求高于自住需求。

国土规划及不动产信息中心最新数据显示，以台北市为例，凸显购屋难度的“房价年所得比”（即房价与家庭年收入的比例）指标，从 2005 年第三季的 7.8 倍，跃升为 2008 年第四季 10.2 倍，换句话说，想要在台北市定居，必须十年不吃不喝，才能供完一间房子。

此外，台北市有房阶级负担的平均贷款，占月收入比例的 43%，家庭可支配收入扣除房贷支出后，更形拮据。

台北高房价的影响，让年轻人结婚与购屋筑梦无法同时兼得，降低社会的稳定度，也无形中造成年轻夫妇推迟生育的后遗症。

新闻工作者李奇（31 岁）下个月将拥有人生首栋住宅，但也因随之而来的房贷压力，暂时延迟完成婚姻大事，预先规划的出国进修也被迫取消，未来的工作选项，一律以高收入作为优先考量。

李奇表示，当初以投资心态买下总价 800 万元、位于台北县板桥捷运旁的预售屋，最后因为房价上扬不急着脱手，有意自住，没想到交付 100 万元的毕生积蓄作房屋头期款后，不仅“口袋空空三年，生活也变了”。

过去三年，李奇每月支付相当月薪 5 万元的建设工程款，所幸有未婚妻共同负担。但下个月交屋后，他开始背负 500 万元的房屋贷款金，要当 20 年的房奴。

李奇形容说：“买房最大的困难在于，没有现金，不知道自己会不会掉到无底洞。”他也做过最坏打算，如果未来付不出房贷，就卖掉房子，搬回家住。

数字背后的迷思

营建署统计，台湾房屋自住率高达 83%，显示居住问题并不严重，但张金鹗拆穿数字背后的迷思说，这只能表示全台 83% 的房子是自有自住，而非 83% 的家庭自拥住宅，因为有

人同时拥房两栋以上，也有人根本无房可居。

解决住房问题，台湾当局曾经祭出低价国民住宅与政策性优惠房贷补助两项工具，但成效不彰。

早期台湾当局为解决民众住房需求，由官方或奖励民间协助大量兴建低价国民住宅，供收入微薄者得到基本安身处所。国宅条例规定，同一家庭申请者名下不可有房产，也划定申请者的收入底线，但后一项规定已松绑。申购成功者，可持有土地及建物的永久地契。

从 1976 年到 2000 年，国宅兴建量占住宅总存量比例 5%，成效有限，也因为政策错误，留下大量滞销国宅的后遗症。

原因在于，国宅政策反复导致兴建速度往往赶不上实际需求，而国宅兴建品质低劣及工程纠纷更遭到最大诟病。需要照顾的弱势往往负担不起国宅价格，反而变成是为解决中等所得家庭的住宅需求。

2000 年至今，马上台后，住房政策转向提供政策性优惠房贷利率，有固定名额限制，并非人人有奖，也因为高房价问题持续存在，被学者批评政策助长房价过热，获得蝇头小利的民众，反而成为受害者。

当局上周连续提出研拟整顿游资过剩的政策，准备祭出严格控制投资客房贷条件，财政部决议针对豪宅户同时调高地价税与房屋税，但同时业者的反弹声浪也随之而起。

学者质疑，整顿房市的原理跟工具政府都懂，问题在于敢不敢用，都会失控房价能否受到抑制，就看当局处理首要民怨的决心有多坚定。（台港澳报刊参阅 2010 年第 13 期）

高房价背后有谁的利益

中国房价涨幅之快世所罕见，高房价背后蚁附着几大利益群体，投资性需求超过自住性需求，说明高房价并非由纯粹的市场力量所推动。

数据印证了房地产泡沫之大。根据国家统计局公布的 2009 年全国房地产统计数据，当年全国商品房销售面积比上年增长 42.1%，其中，商品住宅销售面积增长 43.9%；2009 年，商品房销售额比上年增长 75.5%，其中，商品住宅销售额增长 80.0%。中国指数研究院的数据是，2009 年全国住宅用地成交面积同比增 83%、成交价格涨 36%、政府土地出让总收入增 100%。

2009 年 12 月 16 日《福布斯》评选七大金融泡沫，中国房地产成为位列第二的近在眼前的金融泡沫，与迪拜泡沫有着同样大的名声。

谁是最大的获益者

高房价是现行政策选择的结果，而不是市场衍生的结果。城市化进程中迫在眉睫的资金压力，是高房价与高地价的推手。1987年12月1日深圳第一次土地拍卖，既留下了市场化的火种，也埋下了政府垄断、政府经营的隐患。政府第一次尝到了资产变现的甜头，此后资产变现成为做大政府、做大国企的常用办法。

正是通过垄断土地一级市场，政府成为土地交易中的最大获利者。公共财政体系被扭曲，本该由税收收入支撑的财政，现在由税费、土地收入共同支撑。

事实上，从1998年房地产市场化之后，土地收入在地方财政中获得了越来越大的比重，直到拯救金融危机的2009年达到高峰，土地出让价格翻番。以北京为例，2009年通过招拍挂方式成交的各类土地达247宗，成交金额928亿元，土地出让金收入占财政收入比重达45.9%。据2009年初全国工商联的调查报告，在房地产开发企业项目开发中，土地成本占直接成本的比例最高，达58.2%。可以说，没有房地产价格的高涨支付公共产品建设与大型基建项目，中国的城市化改革根本不可能顺利进行。某市的市长曾经无意中说出了心声，他感谢房地产市场的蓬勃发展，让该市拥有转型的基本资金。

只提地方政府是既得利益者是不够的，更上层的政府同样是既得利益者，他们拴在同一根利益链条上。原因很简单，正因为土地收入弥补了地方财政收入的不足，分税制得以继续推行，地方财政收入源源不断上缴到中央金库。

土地价格之所以能够上涨，主要不是因为供求关系紧张，而是出于三个原因：一是土地受到了严格控制，18亿亩耕地红线让城市土地价格有了高悬在上的充足底气；二是经济的发展提升了土地的级差地租，而农民所得的补偿未能相应提升，农民最后的财产性收入——土地被夺去，使得土地的级差地租主要体现在政府收入之中；三是货币不断发行造成通胀预期的恐慌，抬升了房地产价格。

2009年成为房地产业前所未有的大好年景。事实上，房地产价格畸高，是城市化进程中不完善的公共财政与夺取农民财产性收入相结合的结果。

只要目前的公共财政模式不改变，房地产在略受打压后，就会受到追捧。2010年1月，商品住宅成交量略有下滑，国家统计局总经济师姚景源说，房价高涨带来了社会对房地产泡沫的担忧，但汽车业、房地产业作为我国整个经济的重要支柱产业一点也不能动摇，因为这两个产业与宏观经济关联度高。

其实，任何利益链条都是自我加强的模式，尤其像房地产这样容易复制的模式，会很快像病毒一样四处蔓延。目前全国各个城市基本都建立了土地储备中心，海南省贯穿全省各市的土地储备中心也将于2010年建成，各地冀望于不断出售土地以获得GDP增长与转型的动力。

还有谁卵翼在后

根据对上市公司的追踪，即便在房地产遭遇严寒的 2008 年，上市的房地产开发企业净利润率也超过 20%，可以想象 2009 年的利润率会有多高。

在最大的获益者之下，卵翼着大大小小不同的利益群体，如被攻击得体无完肤的开发商、被痛斥的贪官污吏、靠倒卖房地产获得第一桶金者与购买了一套房的蜗居者。

之所以说这些获利者都是附属得益者，是因为这些群体获利再多，也没有自己的独立品格，必须依附在权力与制度上才能生存。

虽然这些群体之间共同语言不多，大多数时候常常互相排斥，并且在遭遇政策危机时彼此拆台，如地方政府与开发商之间的互相指责，开发商与国土资源部来往数次的辩诬。但奇妙的是，这些人会出于利益而暂时地站在同一阵营，如开发商与官员为了追求漂亮的经济数据和减轻银行债务，都希望保持宽松的货币环境；拥有十几套房的投机者与购买了一套房的蜗居者，前者为自己房产的保值增值与兑现，后者为降低自己的贷款成本，共同反对加息、物业税等政策——从表面看拥有一套住房的蜗居者在为自己争取权益，实际上却是为最高收入阶层作嫁衣——根据不同的资产拥有量，优惠从上到下有层级。

目前的房地产发展现状，代表的是一种特定的经济发展模式。这种模式是快速易行的，可以通过货币灵活地加以调控，不到万不得已是不会改弦更张的。这种短视的政策在 2009 年大显威力，如东莞、温州等地通过土地开发维持着勉强过得去的经济增长，直到 2010 年初，海南省的房地产价格以几何级数上涨，给 2009 年的疯狂敲了一记警钟。

当货币泡沫发生时，铜可以变成黄金，这在 2009 年已经发生了。尾大不掉，虚拟经济大行其道必然导致房地产市场的繁荣。如果不必辛勤工作就有了面包，结果就像上世纪 20 年代美国的佛罗里达和 2006 年之前的美国房地产市场一样，最终会崩盘。类似的，小布什总统任期内的一屁股烂账到金融危机之后才显山露水。

当政府用各种政策使房地产成为投资品（甚至允许国际友人购买成为国际投资品），并且得意地摆弄定价仪器时，狂乱的投资品交易也就找到了疯狂的根源。无节制的政府收入欲望、投机性十足的宽松的货币政策，才是房地产市场的罪魁。（叶檀系《每日经济新闻》首席评论员《同舟共进》2010 年第 3 期）

卖地寻根，医病治本

一个官员忠诚侍奉的应该是该地健康的经济生活，而非 GDP。

房价过高是时下议论的焦点。有观点说：愿打愿挨，这是市场经济。反驳者说：住房乃必需品而非一般性商品，且市场有自身的盲点，政府的调节是必要的。我同意政府发挥适当

的调节作用，但是这种调节绝不应该走计划经济的路子，而在高房价的问题上，政府的大政方针有计划经济之嫌。

房地产开发商肯定有问题，但是拿到房地产第一桶金的是地方政府，手段是卖地皮。与此同时，地方政府不搞廉租房，不为中小学校的操场无偿提供地皮。何以如此？高价卖出地皮，地方政府日子好过，是原因之一。还有另一个绝非次要的原因，是上级的 GDP 指标，它要求各级地方政府完成各自的 GDP，完成或超额是政绩，政绩乃升迁的资本。如果所辖地没有完成 GDP 指标的条件，地方官就只好想绝招。各地官员不谋而合的绝招就是卖地皮。

经济应该跟着市场走，辅以政府的调节。如果被上级的指标牵着鼻子，便是计划经济。过去的计划指标是要产多少钢，多少粮，现在是 GDP。钢和粮的指标无疑比 GDP 更僵硬。因为 GDP 借着时尚遮眼，当它取代钢和粮之时，人们似乎没有疑惑它是计划经济的回归。一般人总以为，GDP 的增长意味着繁荣经济和增加就业。但是请问，如果这 GDP 在很大程度上是卖地皮撑起的，它怎么拉动就业，如何反映繁荣？

美国已故经济学家奥肯 35 年前在其《平等与效率》中说：“集中计划型社会主义国家已经证明它们可以实现国民生产总值的快速增长。但是，这种增长的效率在两个不同方面打了折扣。第一，低效率并没有降低数字上的国民生产总值，但由于缺少价格体系，无法正确指挥工厂的经理和评定他们的成绩，低效率不可避免。一个经典性例子显示出，如果一个钉子工厂的水平评定是根据钉子数量的话，厂家就会不遗余力地去生产大量的小钉子；而如果以产品重量为准绳，生产就会转向大钉子。第二点更为重要，即在这种体制下，生产依照计划人的意志运行，而消费者的偏好并不重要。”本书问世不久，中国迈向市场经济的改革就开始了。可悲的是直到今天，中国的某些政策仍然笼罩在计划经济的阴影下——上级给了指标，下级依靠达标最有效、平等与效率上都极为可怜的手段去完成。地方政府的疯狂卖地便是这一指导思想所导致的扭曲。过去的计划经济中下级捞取的是政绩，今天的 GDP 型计划经济阴影下的官员捞取的是政绩加货币。因为货币的刺激，卖地的甜头一旦尝到，再难回头。

一个关键问题是，我们为什么要定出 GDP 的指标，为什么要将之视为官员的政绩？一个官员忠诚侍奉的应该是该地健康的经济生活，而非 GDP。何为 GDP？帮助我们度量效绩的多个指标中的一支而已。健康发展的经济活动，并非每每反映在 GDP 上。但因实践中，度量和比较经济的健康与发展绝非易事，而一项指标则是傻子都能看清高下的。我们的制度建立者放弃了复杂的度量方式和晋升机制，抬高了一项指标系统。指标系统一旦坐大，新的博弈和骇人的异化便开演了。官员们不再追求健康的经济生活，乃至不惜牺牲健康的经济生活去追逐 GDP。良心何在呢？不卖地就没有炫目的 GDP，就是政绩不佳。制度既定，竞争惨烈，不进则退，选择何来。问题中不能说没有良心的干系，但关键是政策的毛病。

与简单指标钩连的政绩挂帅后果严重。就像我们没有能力建立二元、多元（比如分数加推荐信）的大学生和研究生录取依据，便只好单纯依赖分数，我们的经济生活过于强调 GDP 了，我们的干部升迁过于倚重以 GDP 为支点的政绩了。应该结束这个后患无穷的游戏规则了。（作者郑也夫为社会学教授南方周末 4 月 8 日）

中国房地产泡沫究竟与日本有何不同

最近有关中国房地产泡沫与日本房地产泡沫比较的讨论很热。中金公司的分析师也写了一篇系统比较中日房地产泡沫的文章，作者在列举了中国房地泡沫与日本的八大相似之处之后，认为有四个不同点，并认为这四个不同点决定着中国房地产市场不会重蹈日本的覆辙。在此，笔者试图对中日房地产泡沫的差异提出一点不同的看法。

中金的分析师认为，中日的房地产泡沫主要有以下四个不同点：

首先是人口增长及结构不同。日本总人口在 1990 即达到高峰，而中国要到 2030 年才到峰值。日本早在上个世纪 60 年代末即出现“刘易斯拐点”（即农村剩余劳动力转移结束的转折点），而中国 2007 年左右才出现“刘易斯拐点”。日本的“人口红利”（即适龄劳动力人口比重较大）于 80 年代才消失，而中国人口红利将持续到 2015 年左右，并且可以通过创新制度安排，建立养老保障制度，改善劳动力市场，提高教育水平和劳动力培训，打破户籍制度等实现第二次“人口红利”。

其次是城市化的水平不同。1985 年日本的城市化率已经达到 76.7% 高点，城市化已经接近尾声；而中国城市化进程正处于加速阶段，2008 年中国的城市化率仅为 45.68%。再次是两国的外资参与程度也不同。日本较少利用外资，出口企业中以日本本土品牌为主，而中国是全球第三大吸收外资国，近一半出口来自于三资企业，大幅升值会直接损害在华跨国公司的经济利益，所以美国逼中国大幅升值很难得逞。

最后是政府对银行企业控制力不同。日本政府对银行监管不足，企业自主性较强。泡沫前，日本政府并没有对商业银行采取有效措施引导及监管，日本金融机构是房地产泡沫的最大支持者，地产泡沫持续长达 10 年。而中国对银行和企业有很强的控制力，可以适当引导资金流向，从源头上控制投机资本，并适时出台政策，打压房地产泡沫。

下面是笔者的分析，主要集中在人口结构及城市化方面。

从日本的经验看，对经济增长影响最大的不是“刘易斯拐点”，也不是总人口的减少，而是劳动人口占总人口的比例的下降，导致了工资成本的增加，使出口优势逐渐丧失，即“人口红利”丧失才是日本房地产泡沫在 1990 年出现破灭的最主要原因。

如果按照通行的人口统计数据，将“劳动人口”的年龄假设为“15 岁至 64 岁”的话，日本人口红利的拐点出现在 1990 年，而中国人口红利的拐点将出现在 2015 年。但如果结合中国当前用工市场的实际情况，应该将中国的人口红利的拐点提前数年，原因很简单，因为中国的劳动力市场是典型的二元结构，城市职工与农民工分属不同的劳动力市场，对于城市职工而言，他们的劳动年龄可以确定为 15 至 64 岁，而数亿农民工的劳动年龄大约只有 15 至 55 岁，55 岁以上的农民工实际上已经被剔出工业领域。

因此，将 2015 年视为中国“人口红利”的拐点的结论是有问题的。按照笔者的推测，从“人口红利”的角度看，2010 年的中国和 1990 年的日本并无什么差异。

再看中日之间城市化水平的差异。从现在的统计看，中国的城市人口占总人口的比重是 46%，因此，不少学者认为中国未来城市化还有很大的空间，这是经济研究及经济决策中一个重大的误会。在日本及其他国家，农民没有类似中国的户籍限制，农民转移到非农业领域之后自然成为市民，因此，城市化水平基本上代表着农村劳动力转移的程度。但中国有户籍限制，大多数已经转移出去的农村劳动力并没有获得市民的身份，没有将其统计在城市人口里面，这样的人口应该有 2 亿左右。如果按照日本的统计口径，中国当前的城市化水平应该是 65%左右，比现在统计局公布的数据高 20 个百分点。

因此，观察中国的人口与经济问题时，“刘易斯拐点”比城市化率更具有意义。中金的报告里承认 2007 年中国已经出现了“刘易斯拐点”。既然出现了“刘易斯拐点”，说明已经农村劳动力已经基本转移结束，为什么又说中国的城市化还很低呢？

还有人会说，即使现在的实际城市化率已经是 65%，也不能说明中国已经出现“刘易斯拐点”了，因为按照当前的生产情况，农村人口只要 20%就可以了。这是对当前中国农村实际情况的不了解导致的理论推导。从当前农村人口情况看，主要是四类人：老、幼、病、残。这里需要强调的是残疾人，这部分人口没有准确的统计数据，但根据笔者的了解，其数量十分庞大，至少占现在农村总人口的 10%。

再从企业层面看中日的差异究竟是什么？中金报告认为，“日本较少利用外资，出口企业中以日本本土品牌为主”，而中国的出口企业以外资为主。据此，中金报告认为美国不会让人民币大幅度升值。这个结论也许正确，但这不是中国企业与 20 年前日本企业的真正差异，真正的差异在研发能力和品牌上。20 年前日本已经有了松下、索尼、丰田等雄霸世界的制造业品牌，当日本泡沫吹得足够大时，这些公司依靠这些世界级的品牌将制造基地搬到中国或其他成本低的国家，试想，如果当今的中国制造业有这样的能力吗？当我们的成本迅速提高以后，我们的制造业有办法在成本更低的国家贴牌销售吗？如果把这些当作中国企业胜于日本企业的地方，就大错特错了。

笔者丝毫不怀疑中国对金融机构及经济的控制力，但问题在于，自 2005 年以来，无论中国楼市还是股市的表现，基本上与 20 年前的日本没有什么差异，我们现在应该拿出控制房地产泡沫的勇气与决心了，否则一切都将晚矣。（编者按：本文作者尹中立是中国社科院金融所副研究员。本文所述仅代表他的个人观点。2010/03/30）

●他山之石

用全球视野定位“园区智造”

苏州工业园区的全球化战略棋落何处？

在举世瞩目的关注中，园区人自信地给出答案：用国际视野谋划产业转型，提升全球产业链地位，奋力抢占产业制高点，最终通过 5 年的努力，初步建成具有国际竞争力的高科技工业园区和国际化、现代化、信息化的生态型、创新型新城区，打响国际一流园区品牌。

从“园区制造”迈向“园区智造”

“苏州工业园区诞生于国际合作。这决定了苏州工业园区自身的定位要向国际先进开发区看齐，而不能将目光停留在国内这一有限区域”。省委常委、苏州市委书记蒋宏坤说，园区的使命就是打造“具有世界水准的现代化国际化工业园区”。

随着制造业的崛起，工业园区由此跻身国内一流开发区行列。至目前，园区已引进世界 500 强项目 131 个，而园区人却对此保持清醒。

“新加坡面积很小，能够跻身先进发达国家，就在于新加坡人在走国际化道路时，很注重在国际分工中的地位，要做就做到第一。”曾经多次去过新加坡考察的园区工委书记马明龙十分感慨地说，转型升级的“二次创业”期，园区要在世界经济大循环中找准自己的位置，利用现有的制造业优势，在国际资本的新一轮流动中，抢抓发展机遇，推动“园区制造”向“园区智造”转变，力求在国际分工中占据价值链高端。

园区引进的第一家“世界 500 强”是韩国三星集团。三星 1995 年入园，三星的家电、笔记本电脑、显示器等项目相继落户。园区也成为三星目前在全球的重要制造基地之一。

2009 年 10 月，三星电脑在园区的新研发大楼启用，研发中心内的研发人员也逐渐从原先的 200 名增至 300 名，研发规模将与韩国总部平分秋色。

瞄准国际先进给自己“动刀”

作为园区转型升级的“先行军”，国际科技园的发展令人惊叹。2009 年，科技园累计注册企业 835 家，企业总产值超过 50 亿元，同比增长 25%。而这样的业绩，就诞生在这个占地仅

0.3 平方公里的小区域内。

自 2000 年启动建设后，园区国际科技园就将目标锁定在发展现代服务业上。至今，科技园已经聚集包括新电、微创、新宇、大宇宙等在内的 6 家全球服务外包百强企业，全年服务外包总值 22.6 亿元，约占该园总产值的 45%。动漫产业出现井喷式的增长，获得发行许可的原创动漫产量达到了 9891 分钟，是去年的 6 倍。

放眼整个园区，高楼林立之中，很大一部分不是工厂，而是像国际科技园这样的现代服务业基地和新兴产业集聚区。园区人说，之所以能在金融危机中依然保持 15% 的高增长，这些“功能区”功不可没。

“要不是当年未雨绸缪，先人一步走上了转型之路，就不会有这些‘新生力量’的崭露头角”。马明龙说，园区几年前对比国际上一些先进开发区，发现自身产业结构偏“重”，从 2005 年起，开始有计划、有系统、有重点地给自己“动刀”，相继实施了“四大计划”，即制造业升级、服务业倍增、科技跨越、生态优化行动计划，以改变制造业比重偏大的局面。

从制造业一枝独秀，到现代物流、服务外包、生物医药等新兴产业百舸争流，一条超前布局、率先转型的创新发展路径，在园区清晰可见。

站上新的制高点描绘未来

在苏州工业园区，生物纳米产业正在成为赶超世界先进的“独门秘笈”，园区已逐步成为纳米技术的国际创新和产业化基地。

去年 12 月，中国科学院苏州纳米技术与纳米仿生研究所顺利通过验收。出席会议的中科院院长路甬祥表示：“苏州纳米所高起点、高标准、高质量地完成了筹建任务。”

4 年前，园区和中国科学院合作，成立纳米仿生研究所，建立生物纳米园，吸引了一批具有自主知识产权的纳米企业聚集到园区，聚集了 150 多家掌握世界前沿技术的生物医药、纳米技术和医疗器械企业。纳米所累计培养和引进高层次研发人才 470 人，承担各类科技计划项目 83 项。

决胜未来，园区希望在更多的优势产业上取得突破。去年底，园区推出“3+5”产业规划，把产业优化升级作为转型发展的首要目标，大力发展电子信息制造、机械制造和现代服务业 3 大主导产业，以及生物医药、纳米光电新能源、融合通信、软件及动漫游戏和生态环保 5 大新兴产业。根据规划，到 2012 年，园区将在 5 大新兴产业领域建成一到两个百亿级特色产业基地。（《新华日报》2010 年 3 月 18 日记者 高坡 嵇元 李仲勋 潘朝晖 周铮）

城镇开发运营的“科赛模式”

我国小城镇开发建设将进入第三轮高潮

改革开放 30 多年来，我国实施了两轮小城镇开发建设热潮。第一轮是 1994 年，国家 6 部委就出台了关于小城镇建设的若干意见。次年，国家体改委等 11 个部委联合印发了小城镇综合改革试点指导意见。第二轮是 2000 年，中共中央下发了关于促进小城镇健康发展的若干意见。次年，公安部下发了关于推进小城镇户籍管理制度改革的意见。党的十六大报告中则第一次明确提出“走中国特色的城镇化道路”。然而，目前中国工业化已经实现了跨越式发展，但城镇化发展远滞后于工业化。为此，去年底召开的中央经济工作会议对走中国特色城镇化道路作出新的部署：当前，要把重点放在加强中小城市和小城镇发展上。目前，一些地方已启动了新一轮小城镇建设，如今年 2 月，福建省出台《关于城镇综合改革建设试点的实施意见》，确定在 21 个小城镇开展综合改革建设试点。

1998 年，苏州科赛集团率先提出了“城镇运营”的口号，并逐渐探索出“政府主导、市场推动、民营促进”的城镇开发全新模式。十余年来，科赛在政府与投资者之间发挥着“承上启下”的作用：在充分领会政府宏观意图的基础上，深度介入城镇定位、城镇发展的战略、城镇发展规划的制定和实施，帮助政府调整城镇经济结构和空间结构，充实城镇的文化内涵，全方位投资城镇基础设施、公共设施建设和城镇服务管理体系；然后融合下游资源，为二级开发商提供包括融资指导、统一规划、统一品牌、统一营销等服务，全方位改写城镇生活方式、空间布局、组织形态、生态环境和人文环境。目前，科赛足迹已遍及多个省区。湖南桑植、江西资溪两个县城城镇化建设已成功，为期十年的桂林平乐县南洲新城区综合开发项目第一期工程已基本完成，桂林动漫戏曲文化产业园和江苏南京石塘竹海旅游开发项目等也在进行中。

整合六大资源，做城镇化战略投资商

科赛城镇运营的基本模式是策划先行，每进入一个城市总是首先组织专业团队进行深入调查，然后根据当地的自然条件、人文环境、发展战略、区域定位和国家宏观政策提出新的思想，作为项目合作和建设的理论依据和整体框架。如广西桂林市平乐县南洲新城区综合开发项目，科赛组织有关专家为平乐县编撰了 9 万多字的《平乐县区域经济发展研究与策划》，为桂林高新区编撰了 10 多万字的《高新区产业发展研究与策划》及《关于桂林国家高新区建设现代科技新城的研究与策划》等。这些研究与策划为当地的发展提供了宝贵的可操作性创意，也为后来平乐县南洲新城区和桂林国家高新区英才科技园几个项目的开发建设提供了整

体思路。然后才是规划，科赛从人口、产业、城市功能、城市建设、地产开发等多条脉络考虑综合运营，并制定具体的规划开发方案。

科赛是城镇化战略投资商，而绝不是房地产开发商。战略投资商到一个地方投资不是为了短期利益，而是从长远战略布局角度来选择投资地点，一旦确定投资地方，这种企业将会带动当地相关企业的发展，并制定长远发展计划。城镇开发是一项投资巨大、回报周期长的事，仅依靠科赛集团一家无法完成这个宏伟目标，科赛的做法是联合一大批志同道合的企业家组成企业群，形成投资联盟。科赛的核心竞争力在于其强大的资源整合能力，它将各类城镇化资源有效聚集整合，与之形成战略合作关系共同完成项目工程。在开发建设运营过程中，科赛对项目公司实行五个统一管理，即统一品牌、统一规划、统一财务管理、统一企业文化、统一市场营销。同时，二级开发商可以根据自身条件选择不同的合作方式：股份合作、股份投资、股权置换、项目承包、风险工程管理或其他方式。科赛集团凭借自己的信誉和实力，在浙江、江苏、上海、广西等邀请专业的民营企业加盟，既满足了项目的资金和人才需求，也为加盟企业提供了新的商机，实现了多赢。

建立产业联盟，开发到哪里产业就引到哪里

在规划与整体开发完成后，科赛集团的下一步工作就是以市场化运作为手段实施产业导入，促进城镇可持续发展。实际上，科赛在开发项目之前的策划期，就将培育产业、增加就业，促进经济社会全面发展进行综合考虑。科赛的思路是根据城镇运营项目的不同体量、内容和特征，形成以科赛为龙头的投资团队和产业团队。在市场经济大潮中成长发展的科赛集团，与其产业团队紧紧拥抱，形成了比较稳定的产业联盟，其以商招商明显优于政府盲目招商、旅游招商、瞎猫撞耗子的招商方式。

科赛开发到哪里，相关产业就跟随到哪里。例如在广西恭城瑶族自治县红岩村城镇开发过程中，科赛在产业导入时，既涉及工业园区开发、实业投资，又涉及文化产业、旅游产业、中医药等多种行业运作。红岩村因地制宜，多年来大力探索发展月柿种植业，并将月柿做成了富有特色的主导产业，获得“中国月柿之乡”的美称。特色农业不仅让红岩村农户经济上了新台阶，而且连片果园逐渐显现出旅游观光、农业推广和科普学习的价值，赢得了外界对红岩村的认可。再如南京横溪前石塘村的“乡村旅游”项目，科赛通过改造农舍、修整道路、美化环境等基础设施建设，将这个村从传统的务农逐步转移到经商、种植兼顾，把农民从第一产业改变为第三产业的服务业主力军，仅仅一年多，“农家乐”从最初的8户增加到37户，目前已达到233户。招商引资，除了进资金外，更重要的是引进观念、理念。如科赛集团的“城镇运营”理念为红岩村乡村旅游未来发展提供了方向：制定乡村旅游发展规划，打造竞争力强的旅游品牌；丰富和提升旅游活动内容，实现旅游长度与厚度完美结合等。目前，河

南、安徽、黑龙江、广西、浙江、江苏、上海等省区的考察团络绎不绝，纷纷与科赛集团商谈城镇化建设合作开发事宜。以城镇运营的方式来推进我国城镇发展，值得企业与政府关注。

●政坛经纬

孟学农赋闲这一年

过普通百姓生活，这是孟学农在赋闲期间的愿望，但平静生活之下，是否也激荡着人们难以察觉的内心波澜

如果不是媒体敏锐，孟学农的复出可能真将如他的新单位一样，朴素、低调。但1月24日那条新华社的报道还是引起了人们的注意，在不胜其烦地报道了中央直属机关党的工作会议内容之后，于结尾处，轻描淡写地提到：“中直机关工委副书记孟学农主持会议。”

由此，这位曾因2003年防治SARS、2008年山西临汾特大矿难，两度去职的部级高官再次履新。刻意的低调让人们无法知道他复出的确切时间，但毫无疑问，与共和国同龄的孟学农，还有5年就要退休，以往的大起大落，如今看起来，在这个被认为“相对安全”的位置上恐不会再被复制。

小区里的普通人

北京市西二环内的一个胡同，一条挤满饭馆、发廊、食杂店的逼仄街巷里，坐落着孟学农的新单位，门前挂牌“国家档案局”和“中央党校中央直属机关分校”。据门卫描述，孟学农到这里工作已一月有余，这段时间，“他很忙的”。

在刚刚过去的五六年间，孟学农先后担任过北京市市长和山西省省长，加上“代理”主政时间，分别在两个岗位上工作了93天和377天。

大风大浪，于2008年9月他第二次去职时终止。此后，孟学农把家从山西迁回北京的老房子——二环边的一个小区里，他在此已经住了20年。

一年多的赋闲让孟学农远离公众视野，媒体的采访要求也均被他婉拒。他的妻子说，他就是想踏踏实实过几天老百姓的日子，这也遂了她的意，“不想折腾了”。

小区里的居民见证了孟学农的“老百姓”生活。年过50的类颜学在小区里做保洁工作，平时只顾闷头扫地，很少跟人搭腔，但有时孟学农会主动跟他打打招呼，也不特别说些什么。

“就是小区挺干净，他觉得挺不错的，跟你说谢谢啊什么的。笑一笑。”类颜学说。

对孟学农的经历，小区里的社工们也会有些唏嘘和不平，“有些事，能怨他吗？”但类颜学没想那么多，在他看来，孟学农跟普通人还是有点不一样，“挺有那个(当官的)气派”，但“人看起来挺和气”。

和气，也是采访过孟学农的《南方周末》记者马昌博的印象。

马昌博回忆，一次全国两会的小组讨论会上，孟学农被人抢话，他就等“别人说完，再笑呵呵地继续说”；每次参与小组讨论，孟学农到场都比较早，“小组有一半人到的时候他就已经到了。”这跟官场上“职位最高者，一般情况下不会迟到也不会早到，都会卡着点到”的惯例有所不同，“感觉架子不大”。

无意辩解

外人无法了解和气的孟学农这一年多来是否真的过上了普通百姓的生活。小区里的居民常会看到孟学农在楼下散步，有时一个人，有时和他的妻子一起，在旁边停满车辆的一条小径上，他来回走，步速很快。

没人知道他在想什么。在小区居民眼里，孟学农就是一个普通的中年男人，“穿着很普通的夹克衫，灰色，带拉锁的，戴个帽子。”有居民说。

徒步是孟学农爱好的运动。

“以前(没去山西前)在北京，我们一到周末就背着包到处走。”孟学农的妻子这样解释。赋闲这一年孟学农显然继续着这种运动。2009年3月，户外运动爱好者赵牧在一次爬野长城的徒步活动中，曾偶遇孟学农。

赵牧试探性地问他：您现在在做什么呢？

没想到，孟学农很有幽默感地说：现在全球金融海啸，我也加入了“失业大军”，赋闲在家呢。

在交谈中，孟学农也会不经意间流露出对过往的“自我辩护”，比如在说到非典时的瞒报问题，他说“北京市在信息收集、监测报告、追踪调查方面存在疏漏，这里既有主观原因，也有客观原因。……比如说，北京有众多医院，但并不都归北京市政府管辖，在当时体制下，北京市只能是如实汇报自己管辖范围内能掌握的数字。我不明白那些记者根据什么这样说(指有报道说孟“因瞒报 SARS 疫情丢掉了北京市市长的职务”——编者注)

但当赵牧问起，“是否要辩解”时，孟的回答是：“狭路相逢宜回身，往来都是暂时人”，他们写些东西也挺不容易的，现在都在讲和谐，理解万岁吧。

那次野外徒步，一共进行了六七个小时，是“一般强度”。事后，孟学农把手机号写在小纸条上，算是跟赵交换了名片。一个月后，赵牧把这次对话写在博客上，发表之前征求了孟学农本人的意见，孟的回复是：这些都是实事求是的内容，可以写出来，没有问题。

除了这次户外偶遇，媒体记者很少再接触过孟学农本人。他的家人转达他的愿望，只说“能做就多做点工作，没有条件没机会，就平静地过生活”。（中国新闻周刊 2010 年第 6 期）