

决策参考

Jue ce can kao

第 101 期 (总第 351 期)

盐城市图书馆编

2010 年 11 月 30 日

主编 刘进 责编 周玉奇

zhouyuqi@gmail.com 18961988622

编者按：严冬的脚步迫在眉睫。如果有压倒楼市的最后一根稻草，那就是房产税了。目前我国房产税主要是在三个环节：开发环节、流通环节和保有环节。开发环节主要是针对房地产开发商的税收，交易环节则包括契税、印花税、二手房转让的营业税等，种类较多。但保有环节的主要税种只有城镇土地使用税和对经营性房地产征收的房产税，且事实上征收率较低。

而房地产市场上之所以投资投机成风，造成房价过快上涨，一个很重要的原因就在于房产持有成本过低。在房价上涨的预期下，拥有多套房产的家庭，很少考虑将房子出租或尽快出售，而是待价而沽。其结果不仅放大了房地产市场的供求矛盾，而且导致大量房屋空置，二手房市场发展缓慢，房屋租赁市场供应短缺，房价和房租都居高不下。

自今年 9 月以来，从政府到民间，将要出台房产税之声不绝于耳。房产税出台与否，如何出台，税率几何？从官员到学者到百姓，争议很大。本刊特此推出“房产税”专题，供各位领导参考。其他栏目谅能给您一些启迪。

要目

●本期专题/房产税

展望十二五税改：房产税能否成为楼市稳定器

房产税剑指何方

业内专家称：房产税可能率先在一线城市试点

谢国忠：房地产泡沫要破灭了

住建部仇保兴：调控房价市场难度比任何国家都大

●国是论衡/物价上涨成了公众的出气口

●历史长廊/弹指飞灰，啼血昙云

●书林漫步/江平：《沉浮与枯荣：八十自述》自序

●本期专题/房产税

展望十二五税改：房产税能否成为楼市稳定器

在房地产调控愈加严厉的敏感期，每一次关于房产税的消息都会引起楼市波动，即便消息并不一定准确。

唯一确定的，是推进房产税的改革方向。9月29日，有关部门出台新一轮调控政策时明确提出，“加快房产税改革试点工作，并推广到全国。”10月底，中央关于制定“十二五”规划的建议中提出，“研究推进房地产税改革”。

几乎同时，深圳、重庆和上海传出准备推出房产税的消息，有的甚至已确定了税率，言之凿凿。尽管在全国范围内推出房产税的条件还不成熟，但经过近7年的“空转”，个别城市试点准备工作已经成熟。

房产税，正渐行渐近。

为什么要开征房产税？

——“重交易环节、轻保有环节”的税收工具，虽然可在一定程度上限制投机需求，但税负容易转嫁给购买者，变相推高房价

“房产税改革主要是加快推出房地产保有环节的税收，类似于此前人们常说的物业税。”中国房地产研究会副会长顾云昌告诉记者，目前我国房地产税收主要在三个环节：开发环节、流通环节和保有环节。开发环节主要是针对房地产开发商的税收，交易环节则包括契税、印花税、二手房转让的营业税等，种类较多。但保有环节的主要税种只有城镇土地使用税和对经营性房地产征收的房产税，且事实上征收率较低。

而房地产市场上之所以投资投机成风，造成房价过快上涨，一个很重要的原因就在于房产持有成本过低。在房价上涨的预期下，拥有多套房产的家庭，很少考虑将房子出租或尽快出售，而是待价而沽。其结果不仅放大了房地产市场的供求矛盾，而且导致大量房屋空置，

二手房市场发展缓慢，房屋租赁市场供应短缺，房价和房租都居高不下。

2003年以来的数次房地产市场调控，税收都是重要的调节工具。但这种调节主要体现在交易环节，如对5年以内的二手房交易征收5.5%的营业税等。这种“重交易环节、轻保有环节”的税收工具，虽然可以在一定程度上限制投机需求，但在房地产市场供求失衡的情况下，交易环节的税负十分容易转嫁给购买者。如北京的二手房交易市场上，卖方提出的都是“净得价”，所有税费都由买方承担，实际上反而增加了购买成本，变相推高了房价，却没有起到抑制投机的作用。

全国人大财经委副主任贺铿认为，尽快开征房产税，增加住房保有环节的成本，可以有效遏制投机。同时，又可以让大量空置房进入二手房市场和租赁市场，从而增加供应，缓解总体供需矛盾。“根据各国的经验，房产税是政府稳定房地产市场的最主要经济手段。”贺铿说。

顾云昌表示，开征房产税也可以为地方政府提供较为稳定的收入来源，解决分税制改革以来地方财政过度依赖土地出让金的状况。土地财政不是长久之计，通过征收房产保有环节税来增加地方的收入，更加合理、稳定、细水长流，也体现了社会公平。未来，房地产税逐步取代土地出让金是有可能的。

会不会增加普通百姓负担？

——应该采取累进税率，在起点税率较低的情况下，面积越大、套数越多，税率就越高。尽管征收房产税对稳定市场和财税制度改革都有好处，但征税消息一出，不仅开发商和楼市投资者担心，普通老百姓也很不安。

今年6月，张洋在北京东四环外的青年路附近买了一套50平方米的小户型二手房，总价约120万元。尽管是首套房，但营业税、契税、中介费等各种税费加起来，将近9万元。“这还是在中介做了阴阳合同，如果不避税，所有税费要十几万元。”张洋说。加息以后，明年起他每月要还近4000元房贷，如果再征每年1%的房产税，相当于每个月要多花1000元。“为了这么小的房子，负担太大了。”

“享有适当的住房是每个公民的权利，一个家庭拥有一定面积、套数之内的房产是合理的，应该免税。”国务院发展研究中心有关专家表示，征收保有环节税，应该采取累进税率，在起点税率较低的情况下，面积越大、套数越多，税率就越高，持有成本也相应的越高。一般来说，世界各国房产税大多不超过1%。如果是首套房、中小户型就应该免征房产税，或者以极低的税率征收，不增加普通百姓的居住支出。

在开征房产税的同时，还应综合考虑房产各个环节的税负。如考虑停止增收契税、土地

增值税、营业税等交易环节税收，或者降低这些税种的税率。此外，由于房产税的税基是房产价值，而交税的则是家庭或个人，这就导致部分低收入家庭可能出现支付能力不足。从国外经验看，应当在出台房产税的同时，建立系统的减免税制度。专家强调，除了对首套房、中小户型应该减免房产税以外，对用于出租的普通住宅也应该慎重征收房产税。据“链家地产”市场研究部分析师张月介绍，当前北京普通住宅租赁市场供需比为1:3左右，也就是说普通租赁房源处于较严重的供不应求状态。一旦征收物业费，业主持有成本增加，很容易导致出现两种现象：一是业主出租意愿降低，由租转售造成普通租赁房源进一步短缺，租金上涨；另一种可能是业主直接将物业费征收成本分摊到租金中，直接导致普通住宅租金上涨。因此，建议对用于租赁的普通住宅通过先征后返等形式实行房产税减免。

房产税征收方式是否得当，也直接关系到居民切身利益。从理论上讲，房产税是需要个人申报、到税务部门缴纳的，但我国居民还没有养成自主纳税的习惯。为了避免可能因此导致的房产税征收率过低的问题，有城市在试点方案中提出，对没有按时缴纳房产税的家庭，在卖房时一并征收，并收取高额滞纳金，否则不能买卖。然而，一旦在交易环节统一征收，本来是持有环节的税负就有可能演变成交易环节的税负，从而又很可能转嫁到购房者身上。如何避免这一问题？值得各方探讨。

怎样积极稳妥地推进？

——确保房地产税计税依据公正、公平，建立协调机制，整合征管资源

“房产税改革的实施难度非常大。”清华大学房地产研究中心主任刘洪玉认为，这一改革涉及中国地方财税体制的长期制度建设，要积极稳妥持续向前推进，不能操之过急。房产税的征收方式、应纳税范围、税基、税率等，应该与开征房产税的目的相一致，实施过程中要遵循简单、公平、有效率等基本原则。

房地产税根据房产价值计税，可房产价值却是不断变化的。确保房地产税计税依据公正、公平，需要一大批专业机构和专业评估人员。“设置评估机构是房产税改革的重要一环，但目前关于如何设置评估机构意见还不统一。”中国房地产估价师与房地产经纪人学会的一位专家建议，应该在政府主导下，通过招投标方式利用社会评估资源，组建非营利性的评估机构，或者由税务机关委托政府其他部门所属的评估机构实施房地产价值的评估。有条件的大城市可以参考中国香港和新加坡的模式，在财政和税务部门内部建立专门的房地产税评估征收机构。

推进房产税改革，居民住房的准确信息尤为重要。但当前大多数城市缺乏完善的住房统计信息，如果连居民家庭的住房面积、套数等基本情况都无法弄清，不可能有效征收房产税。

中国房地产协会副会长朱中一建议，准备试点房产税的城市应尽快组织住房普查，建立本地居民住房状况的动态数据库。

还有专家指出，实施房产税改革，需要有关管理部门建立起有效的协调机制。建议房产、土地、规划、民政、公安等部门尽快“联网”，实现部门之间的数据交换、信息共享制度，整合征管资源，提高征管效率，简化程序，降低成本。

“从短期看，房产税稳定市场预期作用更大。”全国工商联房地产商会秘书长聂梅生认为，房产税出台，哪怕只是明确征收的对象和方式，都将在很大程度上稳定人们的预期，遏制短期房价上涨。（人民日报记者王炜）

房产税剑指何方

进入10月以来，关于房产税的讨论再度喧嚣。

事实上，作为一种财产税税种，房产税曾在旧条文里休眠了24年，曾经热议的合并税种物业税也在一些试点城市空转了7年。

此番中央部委及地方政府再度释放房产税信息，所引发的争论之激烈，足以说明今时社会矛盾之尖锐及利益冲突之复杂。

但来自国家部委的表态是纷纭的，而来自试点城市流传的试点方案也差异颇大，这足以说明这一税种开征的真实出发点及目标之模糊与摇摆。

进入10月以来，关于房产税的讨论再度喧嚣。

事实上，作为一种财产税税种，房产税曾在旧条文里休眠了24年，曾经热议的合并税种物业税也在一些试点城市空转了7年。

此番中央部委及地方政府再度释放房产税信息，所引发的争论之激烈，足以说明今时社会矛盾之尖锐及利益冲突之复杂。

但来自国家部委的表态是纷纭的，而来自试点城市流传的试点方案也差异颇大，这足以说明这一税种开征的真实出发点及目标之模糊与摇摆。

征税出发点

目前，财政部已将“完善房产税制度”列入其2010年工作要点，而发改委在其2010年度经济体制改革重点中也提及“逐步推进房产税改革”。上海、重庆、深圳等城市也传出将出台试点方案的消息。

在目前房地产市场宏观调控举措不断的背景之下，房产税信息释放的真实意图究竟何在？

“开征房产税的目的无非是两个，一个是解决地方财政收入问题，一个是调控房地产市场。”中央财经大学税务学院副院长刘桓对本刊记者说。

2004~2005年，刘桓在北京市税务局挂职副局长，其时北京正在进行物业税空转试点。“但那时候房地产价格尚没有暴涨，所以当时出台物业税的目的是要解决土地财政的问题，因此决策层并未有决心要推进这一税种的开征。”刘说。

现时追寻土地财政的问题，矛头似乎都指向了1994年分税制改革，但实际上，是自2004年8月31日之后，土地协议出让被叫停，政府垄断土地出让渠道之后，才开始了一轮土地财政的突飙猛进。按照设想，物业税作为一项财产税，将为地方政府提供稳定的地方税收来源，减少对土地财政的过分依赖。

而追寻房产税的起源，则要归结到1956年出台的《中华人民共和国房产税暂行条例》（下称《暂行条例》）。1950年1月，当时的政务院公布《全国税政实施要则》，规定全国统一征收房产税、地产税两个税种。同年6月调整税收，将房产税和地产税合并为房地产税。上世纪80年代，鉴于城镇土地属于国家所有，使用者没有土地所有权，我国将城市房地产税分为房产税和城镇土地税两个税种，并于1986年颁布了《暂行条例》。在这个暂行条例中，“房产税由产权所有人缴纳”。

但与物业税改革的基本框架是将房产税、城市房地产税、土地增值税以及土地出让金等税费合并，转化为房产保有阶段统一收取，其额度及操作难度大大超于房产税不同，房产税的征收则看上去相对容易一些，因此在两年前关于房产税的讨论亦开始出现。

真正到了1998年住房市场化改革之后，高房价问题逐渐成为城镇居民的心头之患，并伴随其泡沫化，成为了一个社会矛盾集合体。在一些地方政府和房地产商结成牢固利益联盟之后，房地产保有环节的税收开始被赋予了解决地方财政收入和调控市场的作用。

但在国务院公布的《关于2009年深化经济体制改革工作的意见》中，对于住房保有环节的税收的表述还是“深化房地产税制改革，研究开征物业税”。直到今年4月，新一轮房地产宏观调控举措“国十条”出台，但仍未能遏制重点城市房价的快速攀升，“开征房产税”开始频频亮相。

重拾一项只需国务院修改便可出台的《暂行条例》，在刘桓看来一方面是应对宏观调控之“失效”，同时又能给地方政府“开源”。一方面要稳定住房价格，一方面要增加地方政府收入，房产税的开征似乎正好承受了这两样功能。

如果稳定房地产销售价格，则可能出现的局面是土地成交量或成交金额下降，鉴于宏观调控“打压”的大环境，地方政府对土地出让金收入的愿景也将有所下降。在未来城市化饱

和，土地出让金逐渐下降的情况下，从土地出让收入转向房屋保有环节税收收入，亦是趋势之一。

在这次积极申报房产税试点的城市中，重庆目前的试点方案已上报至三部委会签。而根据中国指数研究院的报告，2010年1~9月，重庆土地出让成交总价为286亿元，同比下降9%。

现实矛盾

在刘桓看来，房产税的另一个重要功能是完善财税体系，作为房产保有环节的税收，在过去是缺失的，这并不利于地产的调控，最明显的是对住房空置率的调控，这一税种对房地产市场上的投资、投机者具有挤出效应。

我国房地产市场现有主要税费项目中，营业税、企业所得税、个人所得税、土地增值税、交易契税等都集中在开发流通环节，而保有环节的税种仅有城镇土地使用税和房产税两个税种。

10月中旬，财政部、国家税务总局有关负责人表示，对个人所有的住房恢复征收房产税是必要的，“既有利于调节居民收入和财富分配，也有利于健全地方税体系，促进经济结构调整及土地节约集约利用，引导个人合理住房消费。”

“具体的征税方案制定，将涉及房产税可能发挥的功能不一。”北京大学房地产研究所所长、中国房地产学会副会长陈国强则对记者说。

“解决土地财政问题的一个前提是房产税具有替代作用，房产税作为一项财产税，成为地方政府的稳定收入之后，将土地出让金降下来，将交易环节的税种合并，总体税负降低。但这涉及的并非一项房产税所能解决，地方政府的财政收入涉及的是事权和财权的分配，地方政府目前这种高投入、参与投资的发展模式下，一项税收是解决不了地方政府的土地财政冲动的。”陈国强认为。

这可能意味着，在土地财政无法改变的情况下，房产税又作为一项额外的税收，成为市场经济体和购买者的另外一项税负。

我国近年来的宏观税负一直呈现上升比例，以政府财政收入占GDP的比重来计算，我国近3年的宏观税负均超过30%，这一水平已经向工业化国家看齐，甚至有国外研究机构声称中国的税负痛苦指数全球第二。

而中国的房产税与欧美等土地私有制国家的房产税之区别在于，中国城镇土地为国有，消费者购房获得房屋所有权70年，已摊分了土地出让金，相当于摊分了房屋70年的租金。如果购房者已经支付了70年的土地租金，再支付土地持有环节的房产税，则相当于重复征税。

另一方面，“调节居民收入和财富分配，放在房产税的身上，显得有点大了。财富分配体系目前存在的问题，就像靠个人所得税来调剂一样，作用是有限的。财富分配体系的不合理目前主要在于政府收入和企业收入过重，初次分配不合理的问题最为突出，灰色收入和腐败问题，这不仅仅是靠一项税收就能解决得了的。”北大地产基金中心主任、北京国际发展投资有限公司 CEO 杜猛则对记者说。

“在这里面，官员的多套房产数据，要不要披露？怎么披露？”杜猛说。此外还有诸如福利分房、集资房等认定和估值技术难题的背后，实质又是利益群体的阻障。

陈国强同时认为，依靠房产税来打击目前的房产价格，这样的期望太大，房产税并非“核武器”，而是一个长效机制，立竿见影的效果是不太可能的，只会针对少部分的投资投机者征收。但改变不了中国快速城镇化过程中商品房住宅的供不应求的大格局。

“税基过窄，税率过低，调控的作用微少，税基过宽，税率过高，增加的税负过重，要衡量具体的设计方案。”杜猛认为。

而在更多的人看来，开征一项新税种所可能遇到的最大反对意见在于，税负在增加，但税收去向在目前财政预算透明度不强的情况下，如何返还于比如廉租房、医疗、教育建设等公共利益支出？这是一个现实的难题。

在种种争议尚未厘清的情况下，据媒体报道，重庆市目前上报至财政部、国家税务总局、住房和城乡建设部的房产税试点方案，采用了按“套数越多、面积越大”——税率逐级提高的累进计税方式，其原理与个人所得税的累进税率相同。而财政部、国家税务总局、住房和城乡建设部已经启动了对房地产税的会签程序，其中就包含采用累进计税方式的“重庆方案”。

（邢少文 南风窗：2010-11-27）

业内专家称：房产税可能率先在一线城市试点

摩根大通董事总经理兼中国证券和大宗商品主席李晶 25 日预计，中国政府会推出更多措施抑制房价上涨，将成为工具之一的房产税会先在京沪等一线城市试点，并于未来三年内推广至全国。

她预计，未来几个季度，中国将实施三次加息，累计加息幅度约 75 个基点。明年中国消费者物价指数(CPI)涨幅为 3.8%，国内生产总值(GDP)增速有所放缓。

李晶表示，中国近期 CPI 上升首先源于粮价特别是蔬菜价格大幅上涨。她强调，蔬菜种植面积明年预计增加 7%，未来两至三个月，菜价会趋稳。李晶预计，中国将在明年第一季度迎来 CPI 峰值，全年 CPI 涨幅达 3.8%。

李晶指出，美联储扩大量化宽松货币政策压低美元币值并推高国际大宗商品价格，使中国输入型通胀压力加大。

她预计，2011年，中国银行贷款总量会控制在7万亿元之下，这意味着明年贷款增幅会在14%左右，基本等同于过去数年的均值并低于今年17.5%的增速。

李晶表示，鉴于中国金融机构存款准备金率已达18.5%的历史高位，未来继续上调空间有限。她预计，中国明年将上调基准利率三次，且每次都会以对称加息25基点的方式实施。这意味着，2011年一年期贷款基准利率会由5.56%累积升至6.31%，一年存款基准利率由2.50%增至3.25%。

李晶预计，2010年中国GDP增速将达10%，明年会放缓至9%，其中净出口对GDP的贡献率将转为负值。

她认为，2011年A股市场将震荡上行，有望逃离目前所处的估值低点。明年中国一线城市的商品房交易量会明显下滑，但二三线城市交易量降幅不明显。在经过有限调整后，国际铜价近年从3000美元每吨涨至8000美元每吨的趋势仍将持续。2011年的国际石油均价将不会脱离每桶75美元至每桶90美元的区间。（2010年11月27日 15:33 中国证券报高健 吴心韬）

谢国忠：房地产泡沫要破灭了

我现在正式通知大家，楼市已见顶，接下来将逐步下跌，熊市将持续五年，大城市的平均房价可能会跌一半以上又到了吃大闸蟹的季节。

煮螃蟹，首先你把蟹放在冷水锅中，它们会觉得又回到了湖里，浑然不觉危险。然后，盖下沉重的锅盖，开火。这时，你可以听见它们抓挠锅壁的声音，开始轻，然后拼命挣扎，然后轻，再后就偃旗息鼓了。几分钟后，你打开锅盖，蟹壳已成金黄。这时，你就可以蘸着醋姜，享受美味了。

现在，中国的炒房人就像在冷水锅中的螃蟹。他们感觉很好，会时不时地伸伸腿。看不到任何危险。殊不知，自己已经被人盖上锅盖、下面点上了火。马上就要被煮熟了，却尚未发觉。

今年4月，我告诉过读者，楼市泡沫即将破灭时，就会通知大家。现在，楼市已经见顶。在今年余下的时间内，它将逐步下跌。到2012年，人民币升值预期可能会逆转，资本会流出，届时楼市会加速下跌。

中国已进入房地产熊市，将持续五年时间。大城市的平均房价很可能会下降一半以上。土地价格将下降更多。在泡沫最大最疯狂的浙江省，价格可能会下降 80%甚至更多。

工资与租金

为什么房价会下跌这么多？当泡沫泄气的时候，房价必须下降到工资和投资收益可以支撑的水平。在中国的房地产市场，现在的租金回报率不到 3%，它必须回到 5%以上，每平方米的单价则不应超过两月的平均工资。

在泡沫时期，准确断言市场顶部是一门艺术。人类跟风投资的弱点是泡沫的助推剂，总到最后时刻才能醒悟。泡沫破裂通常由资本退潮触发。有时，超量供应会超过投机性需求，足以吓跑投机者。多数泡沫是突然破裂的。但也有个别泡沫是逐渐泄漏的。

1997 年，外国资金撤出推高了利率，导致香港楼市泡沫破灭，顷刻间，吸光了这个赌场的所凶式積?000 年互联网泡沫的破灭，是因为那些上市公司的大股东们手中的股票限售期刚过即大规模抛售，惊醒了投机者。而 2007 年美国楼市泡沫破灭，是因为次贷到期了，投机者发现还不上钱。

逐渐泄气

房地产泡沫的泄气可以持续很多年。20 世纪 90 年代日经 225 股票平均指数崩盘后，日本楼市泡沫还膨胀了两年。而且它也不是瞬间破灭的，而是在其后的二十年中，以每年大约 8%的速度下跌。台湾受日本影响，房价也在缓慢下跌，直到中国疯狂的投机者复苏了房地产市场。

1998 年，中国的房地产泡沫也破灭了。三年内，上海房价下跌了三分之二。广东和海南的烂尾楼随处可见。再近点说，上海的房价从 2005 年 5 月至 2006 年底下跌了三分之一。很多商业区的楼盘甚至下跌了一半。

现在的泡沫始于 2007 年，由宽松的货币政策和人民币升值预期催生，我原以为，它也会在瞬间破灭。但最近的事态发展改变了我的观点。此次的泡沫可能不会瞬间破灭，而是会慢慢泄气。之前，我以为政府可能会在四季度放松宏观调控，导致房价再次疯涨，泡沫会在 2011 年下半年或 2012 年突然破灭。

政府目前仍然没有放宽二三套房的贷款限制。那些最有潜力的买房者受到了管制，这些买房者其实并没有足够的现金，主要依靠贷款买房，因此，房价不能更上一层楼了。

除了信贷政策，流动性也在收紧。人民币的汇率仿佛是一场“脱衣秀”。经过多年等待，都没有看到“真材实料”，

对冲基金终于受够了，再也不想等下去了。尽管美国财长盖特纳又一次大声疾呼人民币被低估了，但市场对此已经麻木了。人民币 NDF 市场并不指望人民币在明年会大幅升值。

这对流入中国的热钱影响极大。存款业的竞争日趋激烈。银行提供的理财产品极像存款，但提供的利息却比央行规定的利息高得多。

经济衰退？

现在中国房地产价格正在慢慢下跌，并将于 2012 年加快步伐，届时，中国经济也将会受挫。未来十年内，出口、消费和基础设施将会以 7%-8% 的速度增长。与近年来相比，这个增速相对较慢，但它更有利于提升工资、家庭生活水平和企业利润。

中国人不能用房屋净值贷款来消费。2000 多万套空置房的户主们将会越来越穷或是破产。豪车的销售量可能也会减少。但是中产阶级将更具有购买力，因为他们从投机者那里买房的成本会降低。

为了防止房地产泡沫泄气而影响到其他投资领域，政府必须迅速向银行注资。政府有足够的财力和智力这么做。在过去十年，中国拥有强大的楼市和疲软的消费。而未来十年，情况可能刚好相反。

楼市的投机者们就像冷水锅中的大闸蟹，正在挨煮。但是，趁着现在火小、水温低，聪明人还有时间逃出生天。（2010 年 11 月 29 日 财新网）

住建部仇保兴：调控房价市场难度比任何国家都大

昨天，在中国城市科学研究会住房政策和市场调控研究专业委员会成立大会上，住房和城乡建设部副部长仇保兴表示，我国房价波动非常厉害，这使得未来房地产调控难度更大。具体而言他认为我国房价存在六大难题。

“一是城镇化的刚性需求，日本的房地产市场泡沫破灭是什么时候？就是在它城市化率达到 80%，也就是刚性需求减少的时候，泡沫就爆了。”仇保兴表示，中国城市化 50%，每年有 1500 万的农民要进城，这种进城就提供了刚性需求，所以调控难度非常大。

二是民间资本投资领域过窄。民营的钱要到哪里去？投资领域过窄，只能到房地产，股市也不行。

仇保兴谈到的第三个房价调控难点是全球化的热钱涌动与人民币升值预期相结合。

第四点则是今年消息满天飞的房产持有环节税收制度，他认为我国房产持有环节税收制度缺失，“我们持有房产没有代价，没有房产税，这个问题就很明显地表现出我们分配制度上的缺失。”

第五个难题则是地方政府对土地财政的依赖。仇保兴概括眼下“土地财政”的现状是“房价越高，土地价格越高，土地价格越高，用于城市基础设施的钱就越多”。

而第六个难题则是各地经济发展差距十分巨大。仇保兴表示，“沿海城市房价暴涨的时候，跟发达国家并驾齐驱的时候，内地城市基本上都是土建建设，用同一个调控办法，对全国是效果有限的。”

仇保兴强调，我们国家调控房价市场的难度比任何国家都大，在这样一种情况下，就更需要研究人员深入研究。正是如此，他认为住房政策和市场调控研究专业委员会是“应时而生”，正好遇到了前所未有的房地产价格波动，前所未有的房地产调控压力，专业委员会应正视问题，总结 30 年的房地产市场化经验，避免在同一个坑里面两次跌倒。（2010 年 11 月 27 日 北京青年报）

易宪容：遏制通胀不会让楼市调控中止

近日，人民大学发布《中国宏观经济分析与预测报告》预测 2011 年中国房价将下跌 20%。应该说这个观点并不过分，但还是遭到了不少利益相关方和他们代言人的质疑，他们不但继续唱高房价，还利用一些媒体鼓吹房地产的二次调控将兵败于通货膨胀。

目前不管是官方还是学界，共识越来越多，普遍认为房地产市场投机炒作盛行，正在颠覆既有的社会基本核心价值，阻碍了整个社会经济协调发展。今年房地产宏观调控的国十条，就是中央看到问题后出台的针对性政策，希望通过政策调整让房地产重新回到它的基本功能——居住，让房价回归理性。

那为何国十条出台 7—8 个月了效果却不大？要回答这个问题，有几个方面要分析。一是房地产是不动产，而且全国的房地产市场实际是被分割为无数个不同的市场。在这些不同的市场，房价的波动永远是不相同的。因此，国十条出台之后，各地房价的调整也不可能完全一致。不过，从小范围来看，一些地方房价大幅调整早就开始。比如河北的燕郊、海南的海口等，其房价的大幅下跌早就开始。而且只要调控政策持续，房价一旦开始下跌，想逆转跌势是不可能的。二是从全国各地整体的情况来看，当住房由销售旺盛突然快速收缩时，即便某些地方的商家用各种手段让房价仍僵持于高位，也只能推迟下跌的时间，很难改变跌势。因为现在投机炒房的条件已变，炒作者只会出货，决不会贸然在这时进入市场。三是国十条出台之后，虽然新政强调房地产发展的宗旨要回归居住消费，但该宗旨要通过各种具体政策一条一条来落实，但每一条都会受到房地产既得利益集团的阻碍而被弱化。

举个例子，取消非常时期的住房按揭贷款非常政策，在国十条中写得很清楚，但目前仅对新进入者执行，对已进入者就没有执行；还比如，住房税收政策，国十条写得也很清楚，要求通过房地产税收政策来遏制房地产投机炒作，但目前仍无具体政策出台。不过，为了打击房地产投机炒作，香港近日出台了严厉的房地产交易所得税（即在现有房地产印花税 4.25% 的基础上，对 6 个月之内交易的住房加征 15% 印花税，一年之内交易的住房再加征 10% 印花税，二年之内交易的住房再加征 5% 印花税），该住房交易所得税一出台，手起刀落，整个香港的房地产投机炒作就闻风丧胆，房价立即下跌。

当前内地房地产市场投机炒作比香港严重，有不少人只要能搞到钱就先抢上几套、十几套住房甚至更多（如此前曝光的上海浦东区的某副区长有住房几十套，最近曝光的江苏财政厅某贪官有住房七套等）。国内房地产投机炒作如此严重，问题不仅在于贪婪，而在于投机炒作住房不需要交多少税甚至还能享受税收优惠。如果不采取政策去除买房的赚钱效应，那要让房地产市场回归居住功能导向就太难了。

国内住房市场这个泡沫已经吹得够大了，不能再任由既得利益者唱高房价继续忽悠普通老百姓接盘了。在世界上找不到一个房地产市场泡沫吹大之后不破灭的地区，也找不到一个房地产泡沫破灭后，其国内金融及经济不受害的国家。美国的金融危机根源是这样，迪拜和爱尔兰金融危机根源也是如此。而且泡沫没吹破时往往很少有人承认它的严重程度，而一旦吹破就无可挽回，这是房地产市场的内在规律。

面对这样的经济常识，面对房地产市场的困境，我想中央政府的政策已表明了态度，普通百姓应认清大势：现在不会因通货膨胀上升而中止房地产宏观调控（其实房价飙升本身是目前通货膨胀上升的根源之一），而是要更坚定地贯彻执行中央政策打击投机炒作。（2010 年 11 月 29 日京华时报）

●国是论衡

物价上涨成了公众的出气口

最近宏观经济热点再次转向通胀。8 月份以来通胀预期陡然上升，使人感到意外，但也不难理解。这主要有三方面的原因：一是去年以来过度宽松的货币政策形成了过多的流动性，二是一些农产品出现了一定的供求缺口，三是房地产调控效果明显不佳使投机预期大幅上升。最主要的原因是后者。4 月份国务院出台的“国十条”，经过 4 个多月的市场发酵，结果是房价

不跌成交量又开始放大，房地产市场的两个预期（房价只涨不跌的预期、房价越调越高的预期）没有丝毫改变。这导致两个结果：一是前期大家预期我国经济在下半年将出现较明显的回落因房地产调控失效而不能成立，三季度经济增长好于预期就是明证，于是大家的投资投机预期上升。二是房地产调控效果再次达不到预期，意味着房价上涨的预期上升，这使前期处于暂时“冬眠”的大量投机资金不再观望，被重新“激活”。

在农产品价格大幅上涨中有一个问题引起了我们高度关注：今年以来蔬菜价格一涨再涨，年初受冷冬和运力因素的影响大幅上涨，之后有所回落，不久又再次明显上涨，上涨幅度和持续时间大大超出了预期，与蔬菜生产期短价格上涨后应很快弥补缺口的判断存在较大的矛盾。这使我们想到：蔬菜长期供给能力可能存在“硬伤”，即可能是由于这些年房地产的持续火爆及城市面积的快速扩张而大量地挤占菜地导致种菜土地的大幅减少，形成过大的供求缺口。

目前物价短期的快速上涨及通胀预期的陡然增加，会不会形成许多人担心的高通胀趋势呢？下面我们来做多角度比较：

（1）与去年底大家的预期比，今年的物价涨幅明显低于预期。去年底社会各方面的预期普遍较高，一般认为今年 CPI 增长会明显超过 3%，各月基本都在 3% 以上，有不少月份将在 5% 以上，甚至少数人预计将达到 7%~8%。而实际运行结果却是明显低于预期：1~9 月累计 CPI 增长 2.9%，其中仅 4 个月高于 3%，5 个月则低于 3%。

（2）与上两轮物价增长比，这次是三次中最弱的一次。进入本世纪以来的 10 年，我国物价上涨一共出现了三轮，第一轮（2002~2006 年）最高点发生在 2004 年，CPI 增长 3.9%，第二轮最高点发生在 2008 年，CPI 增长 5.9%，我们预计今年将是第三轮物价上涨的最高点，即使我们判断有误，2011 年物价增长还会创新高，那也不会高于 3.9%，因此，此轮物价上涨是三次中最弱的一次。

（3）与 GDP 增长比，物价增长偏低，至多算适度。上半年 GDP 增长 11.1%，CPI 增长仅 2.6%，前三季度 GDP 增长 10.6%，CPI 增长 2.9%，预计全年 GDP 增长 10.1%，CPI 增长 3% 上下。因此，可以把今年宏观经济的特征概括为“高增长低通胀”。值得一提的是，今年 CPI 增长 3% 有去年基数低的作用，去年全年 CPI 下降 0.7%。

（4）三次物价上涨都属于外部冲击型，但这次冲击力偏弱。导致三次物价上涨的因素基本相同，主要是食品类价格持续偏快增长，而核心通货膨胀率（除食品外的 CPI 上涨）一直不高，属于外部冲击型物价上涨。但这次冲击力是三次中最弱的，原因主要有两个：一是食品类中价格中居核心地位的两大产品（大米和猪肉）价格未出现明显的供求缺口，食品价格

出现较大波动的原因是蔬菜和鲜果类增长过快，因此，食品上涨的持续时间不会比上两次长。且食品价格上涨具有相当大的合理性。二是导致外部冲击型物价上涨的另一个原因——油价涨幅温和，对价格总水平的影响有限。

（5）与前两轮比较，这次 PPI 增长明显偏弱。无论从 PPI 的增长幅度和持续的时间看，这次 PPI 增长明显比上两轮偏弱。三季度 PPI 同比增长 4.5%，比二季度回落 2.2 个百分点，且 8、9 两个月都稳定在 4.3% 这一不很高的位置。这轮 PPI 增长中，持续 5% 的增长仅 5 个月（2 月至 6 月），最高值仅为 5 月的 7.1%。PPI 增长高点不高且持续时间不长也说明内生物价增长动力不足。

通过以上分析可以得出一个很显然的结论：当前物价总水平增幅并不高，且食品类价格上涨较多具有相当大的合理成分。从趋势看，我们也应乐观，我们预计明年物价总水平（CPI）增长呈小幅回落的态势，且前高后低，因为导致物价下行的因素增多增强，导致物价上行的因素却在减少减弱。既然当前通胀水平并不高，那为什么社会公众的不满却如此强烈呢？我们以为这既不是由于经济社会对物价承受力明显降低，也不是由于物价增长水平真的过高，如出现了一些人大肆鼓吹的我国进入高通货膨胀周期，根本原因是社会公众对收入分配严重不公及收入差距不断扩大的强烈不满，物价上涨成了社会公众表达对政府和收入差距过大不满的“出气口”。（2010-11-29 南风窗第 24 期 文 王小广）

●历史长廊

弹指飞灰，啼血昙云

美国总统杜鲁门在广岛原爆后 18 年，接受了康乃尔大学的历史系博士研究生史诺曼访问。史诺曼走进密苏里州杜鲁门的家乡独立镇杜鲁门图书馆。杜鲁门迟到了几分钟，穿一件蓝白条子的上装，这一年他已经 79 岁，行动有点迟缓。

年轻的博士研究生向杜鲁门说明来意，告诉前总统他想写一篇关于总统决策心理的论文，特别想请教他当时怎样决定在广岛投掷原子弹。1945 年 8 月 6 日，一颗原子弹改变了世界，从此现代国际关系学的所有教科书，都以 1945 年开卷，正如世界现代史，以 1789 年法国大革命这一年开卷。

正如中东阿拉伯各国的国界划分，1945 年这一条分水线很重要，因为代表了西方对历史和时间的诠释霸权。对于上一代中国人，1840 年的鸦片战争是民族屈辱史的开始；对于香港

人，1842年《南京条约》割让香港，香港从此“开埠”，这一年是香港人历史记忆的集体胎记。1949年则又是当代中国人的历史岭界，这一年是“新中国”的诞生。但是像格林威治标准时间一样，全世界更多记住了1945，因为一个美国总统在这一年决定用一种非凡的手段结束一场大战，摧毁了日本称霸亚洲之梦，同时也结束了纵横四海的英帝国时代。某种程度上，世界现代史是由杜鲁门一人塑造的，这就是伟大得赤裸裸的权力。

史诺曼一心以为，投掷原子弹是杜鲁门毕生最重大的决定，他一定有许多感想。哪知语音刚落，杜鲁门慈祥地笑笑，摇摇头，挥一挥手，说：“那说不上是什么重大的决定，甚至那根本不是一个决定。”

史诺曼呆了，他以为耳朵听错了。1945年8月6日，是主宰和分割世界的一刻，在这一天，杜鲁门有如上帝，投掷原子弹，怎会一点也不放在心上？

“原子弹不算什么，那只是一颗大一点的炸弹。”杜鲁门以长者的雍容告诉眼前的年轻学者：“那不是个什么超凡的决定，因为我一早已经警告过日本。我劝日本快投降，不然就会完全毁灭，我得不到答复。他们一早知道的，结果真的发生了。”（They knew what was coming, and it came.）

“那么丘吉尔呢？事前他知道了多少？”史诺曼问。

“他想知道的，他都知道了，他不想知道的，我也没有告诉他。”

杜鲁门说，投掷原子弹不是一个令他毕生难忘的决定，派兵参加朝鲜战争才是。为什么？因为日本当初向美国不宣而战，偷袭珍珠港。美军被迫参与太平洋战争，只冲绳岛一役与日军对垒，美军阵亡1.2万人，日军战死10万。如果不投掷原子弹，美日在日本本土决战，估计美军会伤亡100万。把所有的原因和数字加起来，杜鲁门建立了一条大方程式：日本不宣而战在先，我投掷原子弹勿谓言之不预；为了拯救美军百万生灵，原爆屠杀8万广岛市民，天经地义。况且，1940年德军空袭伦敦，伦敦平民被炸死1.2万人，丘吉尔派空军炸汉堡和德累斯顿，炸死德国平民30万。

杜鲁门没有心理压力，也不感到是什么特别重大的决定。比起香港特首在金融风暴时“毅然”动用千亿储备对抗索罗斯而成为“毕生难忘的决定”，杜鲁门才真有一个领袖气派。1945年，杜鲁门把人类历史的旧章节一手撕掉，就像一个老师叫小学生抄书，他翻开了8月6日这一天，叫它重新开始。

1963年在访问之后几个月，杜鲁门就病逝了。在历史上，他不是一位特别杰出的总统一——他以副座之身，在罗斯福暴毙时临危受命，身为民主党人，对于国际级的暴政，他有一种遗传的迟疑甚至柔弱，像肯尼迪面对苏共和克林顿面临伊斯兰恐怖主义，战后他竞选失败，

军人出身的艾森豪威尔接任了总统，他接受民主的裁决，像麦理浩一样，他隐居家乡，促成了一座以他的名字命名的图书馆，他向历史交了一张 60 分的及格卷。

但是这个世界今天之所以是这个面貌，是因为他的一个自视平凡的决定。日本在浴火中得到重生，告别了极端民族主义的疯狂，成为自由和文明的真正强国。日本付出了广岛和长崎共 17 万人命的代价，得到今天的地位和成就。回想前尘，日本人不应该怨恨杜鲁门，反而全球华人却有理由认为杜鲁门欠一个公允——日军在中国屠杀平民无数，杜鲁门委派的投掷原子弹的美国军机由关岛出发，机上 7 名飞行员护送原子弹到广岛上空，那 7 人全是美国白人，不像太空穿梭机一样，包括至少一名华裔。

“那根本不算一个决定。”这句稀松平常的结论，令人肃穆，令人对人性和权力的关系有智慧的领悟，对一项巨人般的权力决策“没有什么感想”，反令人充满感思，杜鲁门毕竟是一个平凡的总统，因为美国是一个伟大的国家。（陶杰南风窗 2010-11-28）

●书林漫步

江平：《沉浮与枯荣：八十自述》自序

从李慎之先生和吴敬琏先生身上，我看到了中国知识分子的两个品质：一个是独立的精神，不屈服于任何政治压力，敢于独立思考；一个是批判的精神，以自己的学术良心，敢于批判现实

我一生中真正能称得上是故友、至交的人几乎没有，这可能与我的人生信条“君子之交淡如水”有关吧！也许是因为自己年轻时被划成了“右派”，故友和至交逐渐离去，人情淡漠，我也不敢再奢求于故友和至交了！

近三十年来我在学术领域有所成就，可能与两个人的启迪有密切关系：

一位是李慎之先生。我与李慎之先生交往只有五年，那是七届全国人大（1988～1993 年）法律委员会期间，他是法律委员会委员，我是法律委员会副主任，经常在一起开会。他那“右派”经历与燕京大学的学历和我相同，再加上我们对政治风波的看法完全相同，所以我们之间的谈话，可以说是“心有灵犀一点通”。在我们去贵州视察工作的途中，他对我说：你们搞法治的，最终会发现法治的困惑在于政治，法治离不开政治，中国现有的政治制度，你们

是绕不开的。这句话我至今记忆犹新，也促使我更关心宪政，关心国家的政治制度的改革。政治制度的改革，是中国改革的核心之核心。

另一位是吴敬琏先生。我与吴敬琏先生交往和合作，从北戴河中央召开的社会科学专家座谈会算起，也快十年了。我和他是同龄人，在中国改革面临的问题和出路上，我们的见解是惊人的一致。他常常讲，中国的市场经济面临的主要危险是国家的过度干预，市场过度依赖于国家的公权力，就会造成“权贵市场经济”，所以他大声呼喊市场经济需要法治。我从经济学家那里得到了启示并得到了大力的支持，即中国现今私权的保障，仍是市场面临主要问题。而对私权的侵犯，或者叫对人权的侵犯，主要来自公权力的滥用。人权保障仍然是政治制度改革的核心。

从李慎之先生和吴敬琏先生身上，我看到了中国知识分子的两个品质：一个是独立的精神，不屈服于任何政治压力，敢于独立思考；一个是批判的精神，以自己的学术良心，敢于批判现实。在人生已届 80 岁时，我唯一的希望是能切切实实地继受这两个品质，高举独立的旗帜，高举批判的旗帜。

往时，曾参加过王铁崖教授 80 寿辰的纪念活动，那时，我是以晚辈身份去参加的。今天，人们以我的 80 寿辰做纪念活动，我是以长辈身份来参加的。从 1956 年从教以来，我的学生中已经退休的就难以计算；从 1979 年复校以来，我的学生中在政法岗位上的数以千计；从 1991 年我开始招博士生以来，将近 20 届的博士生也有近百名。我的弟子们总是劝我写一本回忆录，将我的经历留给后代。我一再犹豫之后，还是答应下来。起始是自己动手写的，把我参与立法活动的经历写了约十章近十万字左右，又彷徨起来了，这些破烂东西有谁去看呀？一停笔就是半年多。后来我的学生赵旭东和其他学生们结合我八十寿辰的纪念活动，给我配备一位助手，由我口述、他记录整理、我再修改的方式，形成了这本 40 多万字的自传。感谢陈夏红先生的辛勤努力，使我的自传在我 80 岁生日的 2010 年正式问世，也算是自己人生的回顾与总结吧！出版成书后，叫个什么名字呢？我自己诗词集中最喜爱的一首是《临江仙·悲歌》：

“千言万语满胸臆，欲诉欲泣无从。长吁三声问天公，为何射日手，不许弯大弓。翻云覆雨人间事，过耳过目无穷。谁主沉浮与枯荣？欲平心中愤，唯唱大江东。”

于是，从中选择了“沉浮与枯荣”作为书名，讲述了自己 80 年的“沉浮与枯荣”。

剩下的日子不多了，也不那么重要了，希望这本书能够给法学界的后辈们有所启迪，那就不辜负写这本书的初衷了。

谨以此序献给亲爱的读者。

(本文系《沉浮与枯荣：八十自述》之序。本文来源于《财经网》)

江平人物素描：

江平（1930年—）浙江宁波人。1948年-1949年，燕京大学新闻系；1951年-1956年，莫斯科大学法律系。1983年-1990年历任中国政法大学副校长、校长；还担任七届人大常委、人大法律委员会副主任；1988年-1992年任中国法学会副会长；1985年至今任中国经济法研究会副会长；1995年至今任北京仲裁委员会主任。中国政法大学终身教授、享受国务院特殊津贴待遇。

江平教授是我国著名的法学家，中国政法大学终身教授，民商法专业博士生导师，国务院批准的有突出贡献、享受政府津贴的专家。曾当选第七届全国人民代表大会代表，七届全国人大常委会委员、法律委员会副主任；曾担任中国政法大学校长、中国法学会副会长等职；曾赴比利时根特大学、香港大学、意大利第二罗马大学、日本青山学院、美国哥伦比亚大学讲授中国民法、罗马法、公司法等课程，并获比利时根特大学名誉法学博士，秘鲁天主教大学名誉法学教授等殊荣。现仍然担任着最高人民法院特邀咨询员、国际仲裁委员会仲裁员、北京仲裁委员会主任、中国法学会比较法研究会会长等职务。

1948年，江平教授就读于燕京大学新闻系，1951年8月被政府选派为新中国首批留苏学生，赴莫斯科大学法律系学习。留学期间，担任中国学生会主席，与当时担任校学生会团委工作的前苏共总书记戈尔巴乔夫共同工作。1956年，他以全优的成绩毕业，并怀着一颗报效祖国的赤诚之心回到祖国，执教于中国政法大学的前身——北京政法学院。然而仅仅一年之后，江平教授在反右运动中被打成第一批右派分子，历经了22年的磨难。但是，民主、法治的理想和信念在江平教授的心中从未动摇，并支撑他度过了漫长而艰难的岁月。

1978年，江平教授回到了阔别22年的讲台，并先后担任中国政法大学民法教研室主任、副校长、校长职务。江平教授不仅是著名的法学思想家，更是著名的法学教育家、社会活动家。他为中国的法治建设披肝沥胆，为中国的法学教育呕心沥血。他参加了《民法通则》、《公司法》、《合伙企业法》的制订，并直接担任《信托法》、《合同法》起草小组组长，以及《物权法》和《民法典》草案专家组的负责人之一。

在承担繁重的学校管理工作和本科生、研究生的教学任务之余，他撰写了《罗马法》、《西方国家民商法概要》、《公司法教程》、《法人制度论》等教材和著作；发表了《罗马法精神在中国的复兴》、《完善市场经济法律制度的思考》、《制定一部开放性的民法典》等产生广泛影响的学术论文；而90年代主编的“中国大百科全书法律卷”所推出的系列西方法学名著更是为中国法学学子带来了全新的视野。

除了上述成就，江平教授最具魅力的风采是他的演讲，他是一位富有激情和思想的演说家。江平教授从不迷信权威，他最喜欢的格言是：“只向真理低头”。但在晚辈面前，他只是一位和蔼可亲、平易近人的长者。他始终将中国的自由、民主、人权、法治作为自己毕生追求的目标，尽管实现这些伟大的目标还有待时日，但正如他在 1967 年写的诗句：信是明年春自来。