

决策参考

Jue ce can kao

第 107 期 (总第 357 期)

盐城市图书馆编

2011 年 4 月 30 日

主编 刘进 责编 周玉奇

zhouyuqi@gmail.com 18961988622

编者按：“史上最严”的房地产调控始自 2010 年 4 月 15 日的“国四条”，至今已一年有余。结局却总是历史的再度重演：成交量大幅萎缩，房价至今依然未低下高昂的头！

从前期加大供给到后期主要抑制需求，这场调控一直处于且观察且调整的纠结之中。如今，民众看到的是一个成交量大幅萎缩，成交价格却毅然坚决的局面，这场调控给我们带来了什么？又将走向何方？本期特此推出专题“房地产调控周年回顾”，供您参考。

“八面来风”栏目选摘一篇“末日博士”鲁里埃尔·鲁比尼(Nouriel Roubini)，看空中国经济的文章。这位以预测出美国住房市场崩盘及随后的全球信贷危机而闻名的奇人，基于近期对中国的“两次访问”，给出了毁灭性的预测。当然，一个外国人对中国及其当前的增长模式持悲观看法或许没什么可惊讶的。

“中国十二五规划提出‘顶层设计’的概念，‘顶层设计’字面含义是自高端开始的总体构想，所谓‘不能谋全局者不能谋一域，不足谋万世者不足谋一时’。不少人认为这是‘摸着石头过河’战略终结的开端，其实不然。”“国是论衡”栏有关新加坡联合早报相蓝欣的文章“中国政改还是要摸着石头过河”，但愿能引起您的兴趣。

要目

●本期专题/房地产调控周年回顾

房地产调控绕不过去的八大问题

房地产调控周年政策一览

葛艺豪：调控得当 中国房市就不会坍塌

汪利娜：房价应与居民可支付能力挂钩

孟晓苏：房地产调控已违背国四条、国十条基本精神

●八面来风/末日博士看空中国经济

●国是论衡/中国政改还是要摸着石头过河

●本期专题/房地产调控周年回顾

房地产调控绕不过去的八大问题

被寄予厚望的这场调控究竟给有房者、无房者带来了什么？到底是什么原因造成了今日楼市的纠结？备受争议的楼市又将走向何方？

《财经网》为此专访了多位体制内外研究房产领域的专家，对房产新政效果进行总结并为中国房市改革路径及方向建言。

1、调控目标、手段有待清晰

“房价过高、上涨过快，加大了居民通过市场解决住房问题的难度，增加了金融风险，不利于经济社会协调发展。”“国十条”开篇首段就解释了为什么会有此轮调控。

那么，此轮房产调控政策的出台到底要达到什么样的目标？“国十条”开篇也作了表述：“采取坚决的措施，遏制房价的过快上涨，促进民生改善和经济发展。”

在难以承受的高房价面前，民众很自然地将楼市调控解读为要将房价降下来而默默守候。然而，值得注意的是，“遏制房价的过快上涨”不等于降房价，降房价从来就没有在国家调控政策文件中出现过——以实话闻名的任志强也曾在公开场合将此一语道破。

“全社会的目标都盯在商品房价格上，这是误区。衡量房地产调控是否有成效的标准不是房价降不降。”中国房地产协会副会长顾云昌在接受《财经网》专访时认为，调控的目标有两个：“一是解决民生问题。中低端居民的住房问题如何更好地解决，关键不在商品房价格，关键在保障房。像北京、上海，即使房价降价一半，这些人还是买不起。二是保持房价的稳定，防止更多泡沫，使房地产市场平稳实现软着陆，实现中国经济运营安全。”

中国社科院金融研究所房地产金融研究中心主任汪利娜对此有着不同的解释，她认为调控没有达到预期目标，每次交易量萎缩后都会迎来一轮价格反弹。中央政府提出地方政府对房价问责，却没有提出科学合理的具体指标，所以导致地方政府将房价涨幅不合理地与GDP增幅挂钩。政府应该旗帜鲜明地提出调控目标为大力发展可支付住房，将房价与居民可支付能力挂钩，建立可支付能力指数。可支付住房指老百姓租房子或者贷款买房子，月支出房租

或月支出贷款不应超过家庭收入的 30%。这里考虑的是收入的中位数和房价的中位数占月收入的 30%，不是用的人均数或者平均数，剔除高收入（高房价）、低收入（低房价），高收入要进市场解决，低收入靠政府特殊救助。许多城市将“十二五”房价增长调控目标与 GDP 挂钩，将会抵消民众收入的增长。

房价涨跌并非是社会关注的核心问题，百姓能安居才是调控的本质。试问，即使一次次调控，房价依然让大多数百姓都买不起、住不着，怎么称得上合理？

此外，调控目标实现主要靠行政手段，并非长久之计。中央财经大学税务学院副院长、北京市地方税务学会副会长刘桓认为：现在评估去年开始的调控效果为时尚早。限购对囤房的人起不到作用，今后一旦放开管制，这部分房子价格肯定会报复性上涨，从而把前期调控成果都吞掉。所以，决策者的下一调控目标，要给囤房者压力，让囤房、炒房者撑不下去，逼他们出手，这样才有可能改变供求关系。

目前，当局的主要任务是在放开市场管制的情况下，找到市场的调控手段，让房价有序起伏，该涨就涨，该跌就跌。我们实行市场经济体制，搞市场经济已经很多年了，绝不能在这方面后退。

刘桓认为将房地产税和土地政策系在一起，应当是长远起作用的手段。

2、扭转地方政府对土地出让金的依赖

房地产市场是整个社会经济发展的一部分，所有出现的社会问题、经济问题、土地资源问题，金融、税收、财政方面的体制问题，都会不同程度地反映在房地产市场上。

高房价的一个原因是承载了高额的税收、土地出让金。据刘桓透露，在北京，房地产企业各类税收占地方政府预算内收入的 30%左右，如果加上土地出让金，这一比例就更高了。2009 年国土资源部数据显示，全国平均在房价构成中，土地出让金占比 23.4%，即 1 万元房价中，土地出让金占 2340 块钱。

土地出让金更是地方财政的支柱。据瑞银研究，2010 年地方政府财政收入中，土地出让收入占 29%。

很多专家认为，让地方政府倚重土地出让金的一个重要原因是，1994 年实行的分税制。当时中央跟地方的财政责权利分配都有过一个争夺过程，争夺的最大税种——增值税，其大部分最后归中央，地方政府则转为主要依靠卖地收入解决城市基建和城市发展问题。据顾云昌透露，差不多一半的土地出让金收益地方政府已经分配出去了，10%用于保障房建设，15%用于农业投资，10%用于水利投资，10%用于教育投资。由此，部分专家担忧土地出让金下降将给地方政府收入分配带来影响。

对此，刘桓提出分批缴纳土地出让金的建议。比如让买房者五年交一次，再住五年再交一次出让金，依次推延。在国外出让金都是几年一交或者一年一交。

同时，配合开征房产税。从一个较长时间来看，征房产税可以替代出让金，或者部分替代出让金。只有这样，未来才能真正扭转地方财政对土地出让金的依赖。

不过，中欧国际工商学院经济学和金融学教授许小年认为地方财政依赖土地出让金，表面上看似源于分税制，实际上是源于各级政府开支的迅速膨胀。2010 年国家财政收入 8 万亿元，中央、地方都要花钱，不够花怎么办？中央可以发债，地方只有卖地。改革的重点是约束各级政府的投资冲动，而不是中央和地方怎么分钱。

在经济评论员叶檀看来，目前则是中央、地方的博弈进入了第二轮，与 1994 年之前的争夺性质是一样的。当时的争夺是中央政府向地方政府收权，现在是地方政府向中央政府要一个新的财政来源。

看来，中央和地方的关系是长期博弈的过程。两级分税制的改革不可能完全靠土地出让金一事情解决。中央和地方财权事权的匹配，抑制各级政府投资冲动等问题都亟待解决。

3、支持实体经济繁荣才能救房市

中央与地方政府为政目标的差异也决定了他们的博弈。中央要建设小康社会，居者有其屋，希望降房价；地方要升迁，要建设政绩工程，追求 GDP，缺钱便希望高房价，以增加卖地收入。二者之间的长期博弈是否阻碍了实体经济的繁荣呢？实际经济的繁荣和楼市之间的关系又是什么呢？

复旦大学经济学院副院长孙立坚指出，这些年国家财政许多投向实体经济的资金到了地方上都像掉进漏斗一般漏走了，究其原因是，地方政府推动的项目均为“铁公基”等周期长、投资力度大、闲置特性明显的项目，甚至包括形象工程。由于这些项目建设过程长，有很多央企、国企利用申请资金方便的条件，将资金转投于房地产市场。与此同时，房价上涨带动产业资本的成本都在往上涨，出口业务暂时也做不起来。从商业运作的收益来看，其他行业都不如房地产行业。因此，很多民营资本干脆也不做实业，都转向房地产。

如果政府真去调查楼价上涨的原因，就会发现中国很多房子都是空置的，很多都是企业老板不做企业了，在投资房地产，一买就是一栋楼。

所以，虽然政府一直收缩流动性，银行感觉气都喘不过来了，放贷业务都做不出去了，央行还是感觉市场上的钱多很多，这是很重要的问题——今年钱多不是从银行出来的，是产业资本转向了金融资本。

企业都不生产了，老百姓就业不充分，收入来源更加有限，消费也变得更加谨慎，反过来更无助于扩大消费企业产品。企业不生产，地方政府无法取得充分的企业所得税，只能靠“土地”赚钱、吃饭。由此导致恶性循环。

孙立坚认为，整个中国都围着房地产资本运作，没有固定投资或消费的增长，空手套白狼，这很危险。资本运作应当依赖财富增长为基础，否则政府、企业、老百姓都靠资本运作来打造中国财富，最后就是全民都在玩泡泡。“十二五”第一年，政府一定要把楼市、通胀的问题解决好，否则“十二五”规划目标根本不能落地，会有更严重的通胀与楼市上涨。控制住房价，实体经济成本下降，阻碍人才引进的因素消失，结构调整的步伐才能迈得开。

未来房地产的走向，需先解决企业发展的问題。政府要想尽一切办法，再像 2008 年危机之前一样，让民营资本活跃在实体经济舞台上，帮助企业抗衡成本上升带来的压力，产业资本再回到它应该去的实业舞台上。

孙立坚主张房地产市场维持现在状态就可以了。必须先让企业活过来，为企业减税，甚至牺牲银行对企业商业贷款的利率，控制企业进行地产投资的贷款成本，给企业以商业的舞台。甚至人民币升值的步伐都不要加快，控制住，让企业先活过来，等市场成熟繁荣了，产业资本从楼市回归了，房价不涨了，实体经济成本下降，此时，企业自然能进行结构调整，做高端、高价的产品，民众收入水涨船高也能接受得了。

企业成长了，百姓工资的成长才能搭在企业成长的马车上，政府也能获得更多税收。企业在第一线冲，政府提高公共服务水平，老百姓在企业的舞台上为企业做贡献，拿到应有的工资，收入增长，形成良性的循环。

只有企业才能让所有群体都有钱赚，民生、政府都要靠企业，这个问题理顺了，房地产泡沫问题就会迎刃而解。

汇丰银行亚太区董事总经理、大中华区首席经济学家屈宏斌持有类似的观点。他指出，中外历史上没有一个国家的经济依赖房地产开发发展达到可持续发展的局面，哪怕一个小的经济体也是如此。像中国这么大的经济体，期望依赖房地产达到可持续发展，更不现实。房地产市场从来不应作为经济的支柱产业，这里也有认识上的误区。中国能让大家收入得到不断改善的唯一源泉——又不产生通胀的可行办法——就是劳动生产率不断提高，按照中国现在的国情，就是不断使劳动力资源进行有效配置，从低效部门转到有效部门。

4、产业资本回归平抑通胀预期

产业的繁荣还能降低通胀预期。在接受采访的众多专家中，都提到了最具杀伤力的是通胀预期。目前产业环境不佳，社会资金使用效率低，造成很多被挪用的资金。比如，有些企

业不让炒房后，就去购买铁矿石或者铝囤积起来，也不搞生产，只等着高价卖给市场上另外的买家，做二道贩子，没有任何创造性的产出出来，靠价差赚钱，造成了工业原材料价格上涨。

另一方面，全球以及美国的救市让本该破裂的泡沫又复活了。美国政府发钞票帮输家换了赢家的钱，这个钱不是美国经济增长带来的，完全是泡沫。所以这些资金都去绑架实实在在的农产品、大宗商品期货市场，造成全球硬财富涨价。

而中国又是大宗商品的消费大国，涨价带进来之后，通胀预期随之燃起，通胀预期一旦起来，即使房价不涨，也不能抑制老百姓对通胀的预期。根源还是要解决产业资本去向的问题，回归实体经济，不再炒作资源，使得价格回归合理。

5、保障房资金来源的化解之道

2010年以后中国住房政策发生了一个重大转变，开始加大保障性住房的供给。汪利娜解读为中央通过几次调控已经认为控制高房价较为困难，转而从加大供给方面入手。中国宏观经济学会秘书长王建认为再也回不去一般的人都可以买得起房的时候了，重点推出保障房，这是一个正确的目标。

只是，保障房能否取得持续、稳定的资金支持是业界一致担忧之处。汪利娜指出，保障房现有的五大资金来源，中央财政、地方财政、地方投融资平台、土地出让金、公积金增值收益，哪一项都不可持续，地方政府的配套资金、地方财政跟土地出让金几乎是一回事，国家规定了地方政府至少10%的土地出让金拿来作保障房建设资金，很多地方连10%都拿不出来。

屈宏斌认为如果中央用高压政策施压地方政府，地方政府为了保乌纱帽也会想办法筹措资金，但即便保障房任务完成了，资金也是比较混乱的局面，又会形成新的隐形债务，埋下隐患。

对此，汪利娜提出保障房必须要有政策抓手才能实现目标，没有一个国家不搞机制，不搞政策性融资就把房子建起来的。从现有的世界经验来看，所有的国家都积极介入住宅金融领域，不是从一级市场上介入，就是在二级市场介入。想做保障房就要建立一级市场上低息抵押贷款和二级抵押市场联运的机制。像日本建立了一个财政投融资体制，住宅金融公库，把老百姓的邮政储蓄，长期低息存款通过购买国债转变成政府财政投资资金，然后贷给营公团去建保障房。美国则是在二级市场上介入，通过证券化机制给商业银行一个出路。新加坡、日本用老百姓的居民储蓄，搞成特种国债，然后建房子，要不就是在二级市场上建立全国统一的证券化公司，如加拿大的CHMC、韩国的国民住宅基金，日本的住宅金融公库改组为住宅金融机构都在借助证券化在资本市场上融资，殊途同归的选择是因为有内在的规律。

同时，政府在制定相关政策制度时不能粗线条，无论是搞证券化还是信托投资，都需要以稳定的收入现金流为基础，保证收回成本。商业银行、民营资金的性质就是盈利的，必须保障他们盈利，即便不是高利，至少也要有微利。

刘桓提出可以使用房地产基金的方式解决保障房资金问题。此外，可以借鉴商业地产上市发行股票、经营金融衍生产品融资的方式。

6、地方债务化解之道

面临融资难题，地方政府一方面依靠土地财政，另一方面，大量使用地方融资平台进行融资（央行行长周小川谓之曰变种的市政债）。

顾云昌认为地方债务是中国经济当中的一个最大的威胁，金融危机以来，地方为了拉动经济、刺激经济，建立了 3000 多个融资平台，地方债务高达 10 万亿左右。如果地方债务发生问题，会引起金融机构的恐慌，因为中央、各地的商业银行介入了地方融资平台。

4 月 18 日晚，中国人民银行行长周小川在清华大学金融高端讲坛上表示，希望发行市政债以代替地方融资平台为地方融资。

周小川表示，至 2010 年中国城镇化率已达 47%，现在也在以 1%左右的增速逐年发展；而中国的城镇化需要大量的资金，这对市政财务造成很大的负担。周小川委婉表示，与其允许地方政府变相借款（地方融资平台），还不如允许它发债，同时让金融市场来给它定价、确定风险。

地方发债必然带来的是地方财政预算公开，预算透明又会推动预算民主的进程，这或许是土地财政真正转型的契机！纳税人当家作主亦有期！

7、宏观调控慎用 走出人为熨平经济周期误区

在与《财经网》的交流中，部分专家认为，2008 年的刺激政策加剧了房地产市场扭曲和疯狂。汪利娜认为，我们本应允许房地产在 2008 年有一个合理调整，那时的房地产市场适应了整个宏观经济形势，出现了一轮调整。遗憾的是这轮调整被政府阻止了。如果没有政府 2008 年对市场的错误判断，如果没有出台那么多刺激性政策，比如，减免税费、信贷支持等，房地产市场不会像今天这样扭曲和疯狂。政府老想人为熨平经济周期或者房地产周期，这是错误的，自然界一年有四季，该冷时该冷，热时该热，经济也是这样，违背规律就会造成很多人为的扭曲。

北京科技大学经济学院教授赵晓 2006 年曾经写了一篇文章《庶民的胜利》，为了支持中国政府当时进行的房地产调控。他认为那时的政府终于认识到房地产不仅有市场属性，还有居住属性，应该有政府保障的部分，不能完全交给市场。

近日赵晓接受媒体采访时分析说，其实 2007 年政府已经开始在动手调控房市，但是，2007 年次贷危机爆发，政府就开始犹豫；2008 年金融危机出现之后，中国经济一落千丈，政府由此改变了政策，反而通过稳定楼市来稳定中国经济。所以，造成今天又基本上回到了 2006 年的状态。

即便是当前实行的紧缩政策，也已经又让一些经济实体进入了困境。孙立坚认为，这次货币政策徒增弱势群体负担，对产业资本回归自己的产业舞台却不起作用，由于加息作用“一刀切”，会增加企业在房地产市场的金融成本，也增加了其向银行借钱搞产业融资的成本，企业对比考虑后，还会钻进房地产市场。

孙立坚的观点获得了一些实践数据的支持。工业和信息化部运行监测协调局监测预测处处长解三明表示，工业企业来自物价、要素保障趋紧、结构调整、资金成本等各方的压力非常大。国务院发展研究中心研究员李泊溪则表示她接触到的一些中小企业由于融资困难及成本上升，已经接近难以为继。

孙立坚指出实业、楼市都是经济的组成部分，楼市的问题不能“头痛医头脚痛医脚”，看到楼市钱多，就去限购；看到货币多，就收缩银根、加息。越加息，资金成本就越大，企业就越不愿做实业，就更愿意产业资本走向金融资本。

在经济学界，一直存在着争论——政府到底该不该涉足经济管制？如果管制，哪里是边界？历史的事实证明，奉行了亚当·斯密自由市场理论的国家都普遍实现了经济繁荣。而中国一直走着中国特色的道路，亚当·斯密的自由市场理论与凯恩斯奉行的政府“调控的手”都在使用。只不过，中国在运用很多政策时都存在误读——凯恩斯倡导政府必要时对经济进行干预，指的是短期政策，从来没有说过日常并长期使用政府调控手段。

8、土地制度必须改革

谈到房地产市场，就无法避开土地问题。

汪利娜认为，深化土地制度改革才能理顺房地产价格形成机制。垄断的供给机制不可能产生合理的地价。

赵晓在接受媒体采访时表示，对于一个市场来说，产权基础是最关键的。土地制度没有合理化，中国的房地产发展其实没有现代产权制度，所以，房地产市场出现了一大堆问题。

有人计算过，中国农村的住房空置率在 30%以上。如果允许它自由进入市场，如果小产权房自由进入市场，中国的房价可以降 50%。这里面涉及土地的城乡差别问题。现在的情况是，政府通过人为制造土地饥饿效应，想把房价抬多高就能抬多高。

北京市京华律师事务所徐斌认为，城乡差别是经济发展的一个瓶颈，国有土地与农民的集体土地“同等待遇”是大趋势。

因此，汪利娜提出，土地制度改革必须从产权、交易、管理多个环节入手。首先，国家应通过新的立法构建多元土地产权平等分立的市场机制。国有产权和农民集体产权应该享有平等的法律地位。为什么农民土地只能被征收？产权不对等。

其次，应按土地用途，构建多种土地交易市场，将商品住宅用地市场与非居住类商业用地市场（写字楼、商厦、文化娱乐等）、工业用地和公益性用地市场区别开来，以保障各类土地的供给规模、价格和买方卖方供求信息公开透明度，避免信息不对称影响市场预期。

“未来我希望价格还是平稳一点，增加一些保障性住房的供给，现在的高房价在一定程度上也是政府刺激出来的，想降低房价就把本事用出来吧。”谈到对房地产市场未来的展望，汪利娜由衷地说。

结语：房市将走向何方？

尽管一线城市开始小幅降价，但是只要中央与地方的财税博弈局面不改观，地价不降，房价就不会降太多，实体经济就很难重新步入良性轨道。在政策调控的走向还不明朗的情况下，中央政府调控楼市的决心到底有多大，地方政府贯彻的力度到底有多强，都还是未知数。地方政府、开发商、炒房者、无房者都还在观望，是新一轮房价报复性的增长还是房价回归理性，尚无定论。

目前，各项改革还处在缓慢摸索阶段，各方认真考虑寻找一个更加平衡合理的价格，防止泡沫的破裂、社会矛盾的激化，以维护国内经济安全，实现各方共赢恐怕才是当务之急。

房地产调控周年政策一览

从2010年4月15日的“国四条”、4月17日的“国十条”为标志，中国房地产市场掀起一波新的调控风暴，被称为“史上最严厉的房地产调控”

时间	部门	政策
2011年2月9日	住房和城乡建设部	从2011年2月9日起，上调个人住房公积金贷款利率。五年期以上个人住房公积金贷款利率上调0.20个百分点。五年期以下（含五年）个人住房公积金贷款利率上调0.25个百分点。
2011年1月	上海、重庆市政府	正式实施房产税。
2011年1月27日	财政部	发布《关于调整个人住房转让营业税政策的通知》，规定个人将购买不足5

		年的住房对外销售的，将全部征收营业税。
2011年1月26日	国务院	发布“国八条”，要求将第二套房的房贷首付从原来的不低于50%改为不低于60%。同时各直辖市、计划单列市、省会城市和房价过高、上涨过快的城市，在一定时期内，要从严制定和执行住房限购措施。
2011年1月25日	住房和城乡建设部等部门	出台的《房地产经纪管理办法》。
2010年12月25日	住房和城乡建设部	从26日起，五年期以下（含五年）及五年期以上个人住房公积金贷款利率均上调0.25个百分点。
2010年11月15日	住房和城乡建设部 国家外汇管理局	进一步规范境外机构和个人购房管理，要求境外个人在境内只能购买一套用于自住的住房。在境内设立分支、代表机构的境外机构只能在注册城市购买办公所需的非住宅房屋。法律法规另有规定的除外。
2010年11月3日	住房和城乡建设部 财政部 中国人民银行 银监会	印发《关于规范住房公积金个人住房贷款政策有关问题的通知》。公积金新政强调，第二套住房公积金个人住房贷款利率不得低于同期首套住房公积金个人住房贷款利率的1.1倍，首付款比例不得低于50%，严禁使用住房公积金个人住房贷款进行投机性购房，并停止向购买第三套及以上住房的缴存职工家庭发放住房公积金个人住房贷款。
2010年9月29日	有关部委	在房价过高、上涨过快、供应紧张的城市，要在一定时间内限定居民家庭购房套数。完善差别化的住房信贷政策，对贷款购买商品住房，首付款比例调整到30%及以上；各商业银行暂停发放居民家庭购买第三套及以上住房贷款，要加强对消费性贷款的管理，禁止用于购买住房；切实增加住房有效供给。
2010年9月27日	国土资源部	严格土地竞买人资格审查，土地闲置一年以上竞买人及其控股股东将被禁止拿地。
2010年6月4日	住房和城乡建设部等三部委	商业性个人住房贷款中居民家庭住房套数，应以拟购房家庭（含借款人、配偶及未成年子女）成员名下实际拥有的成套住房数量进行认定。（二套房认定）
2010年6月3日	国土资源部	土地增值税预增率由0.5%提高到2%。除保障性住房外，东部地区省份预征率不得低于2%，中部和东北地区省份不得低于1.5%，西部地区省份不得低于1%，各地要根据不同类型房地产确定适当的预征率。
2010年4月17日	国务院	发布国十条，商品住房价格过高、上涨过快、供应紧张的地区，商业银行可根据风险状况，暂停发放购买第三套及以上住房贷款；对不能提供一年以上当地纳税证明或社会保险缴纳证明的非本地居民暂停发放购买住房贷款。
2010年4月15日	国土资源部	公布2010年住房供地计划，今年拟计划供应住房用地总量同比增长逾130%，其中中小套型商品房将占四成多，超过去年全国实际住房用地总量。
2010年4月15日	国务院	发在国四条，要求对贷款购买第二套住房的家庭，贷款首付款不得低于50%，贷款利率不得低于基准利率的1.1倍，对购买首套住房且套型建筑面积在

		90 平方米以上的家庭，贷款首付款比例不得低于 30%。
--	--	------------------------------

（《财经》综合报道 邓美玲）

葛艺豪：调控得当 中国房市就不会坍塌

中国房地产的最主要的问题不是“泡沫”，是结构不平衡。商品房太贵，老百姓可买的太少。太贵不是有“泡沫”，而是因为太缺乏。

中国房地产的最主要的问题不是“泡沫”，是结构不平衡。商品房太贵，老百姓可买的太少。太贵不是有“泡沫”，而是因为太缺乏。

日本在 20 世纪 80 年代末为什么出现房地产泡沫破裂？因为基本上日本的城市化进程已经结束了，长期的、新的需求来源不存在。中国完全相反，现在中国的城市化率还不到 50%，城市化进程至少还有 20 年的快速发展才会结束。所以，中国与当时的日本没有可比性。

现在成交量下降，房价未降。市场规律就是这样——先是成交量下来，才会有价格的变化。我判断，可能再过 2—3 个月，会看到实质性的价格松动，可能会在 15% 之内这样的水平。要说大降价的话，由于机制方面的原因，不太可能。

中国的金融体制很不发达，有些想投资的家庭，没其他投资渠道，只有房地产。如果说有什么其他政策可以帮助中国房地产市场合理健康地发展的话，就是建设比较现代化的金融市场，给予家庭更多的投资方式，不要盲目地一直投资房地产。但因为政治因素，中国金融体制的改革不太乐观。

葛艺豪（Arthur Kroeber）先生，龙洲经讯咨询机构董事长；咬丽蕾（Rosealea Yao）女士，龙洲经讯咨询机构首席分析师。龙洲经讯（Dragonomics Research.）是一家独立的研究与咨询公司，致力于对中国经济的研究，在亚洲和世界享誉盛名。该机构的旗舰刊物——《中国经济季刊》（China Economic Quarterly）创办于 1997 年，为众多企业家、外交家、学者、观察家们理解和分析中国经济提供了前沿的信息，被广泛认为是中国经济和商务环境中最具权威性杂志。

“史上最严”房产调控进行到一周年之际，葛艺豪先生和咬丽蕾女士接受了《财经网》独家专访。从国际研究者的角度，对中国房地产调控与房地产市场走向，给出了与中国业界与研究、评论者们有所不同的看法。

中国房地产有结构问题 但不是泡沫

《财经网》：您认为中国房地产市场存在的主要问题是什么？

葛艺豪：我觉得最主要的就是，很多人都在说“中国房地产市场是个泡沫”，其实我不太同意这个意见。原因是，首先，“泡沫”到底是什么东西？人们所说的“泡沫”，就是认为市场价太高，认为这些价格不合理。然而，这不是科学的意见。

所谓的“泡沫”应当具备哪些特点？应当是很多人投资一个资产，但其目的不是从该资产中获得持续的现金流，而是通过再次卖掉该资产，期待资产升值，结果是那些资产的供给太多了。可是，在中国，尤其是房地产市场，现在并不是供应过多，而是缺乏。现在中国有2亿人住在城市的家庭，可是，房子却只有1.5亿套。所以，实际上，我们去看房子供应的基本情况就能看出，是短缺，不是“泡沫”的问题。

所以，最主要的问题不是“泡沫”，是中国房地产市场的结构不平衡，商品房太多、太贵，老百姓可买的太少。可是太贵不是有“泡沫”，而是因为太缺乏，这是我最基本的看法，不是“泡沫”，而是结构不平衡的情况。

咬丽蕾：中国房地产市场确实面临严重的结构性问题，住房短缺只是大前提，之后才可以说有“泡沫”的问题，也就是说，在这个基础上，房价存在过快上涨的问题。尤其是过去两年，据我们的估算，过去两年，35个大中城市，房价上涨50%以上。中央政府看到这个问题后，觉得房价上涨太快，如果大家还要去买房，就会在支付能力上出问题。政府政策确实希望遏制房价上涨的趋势。

我觉得有个表现就是，今年政府把一套房的优惠措施全部取消了，起初说对自住型需求是优惠的，今年其实已发生了变化，政府在政策上对这一部分需求表示了一定的谨慎，政府不能在支付能力恶化的情况下，放开信贷口子给予支持。

成交量下降是价格下降的前提

《财经网》：中国政府去年出台了很多房地产新政，您如何看待政策出台后的效果？

葛艺豪：我觉得最基本的问题是，政府政策的目的是减少商品房投机性需求，而对于老百姓买得起的房子方面，政府要提高供应。对于控制商品房价格一直上涨的这一现象，政府有两方面的政策，问题是，现在大多数开发商资金还是充裕的，如果他们看到，政府对房价有很负面的影响，那么他们就不愿把手里的房子卖出去，他们就会将其保留在手里，等过一段时间以更高的价格卖出去。政府的政策很严格，可表现出的结果就是房子的价格仍然不下降。不过大致看来，交易量应该是会下降。

咬丽蕾：现在我们看到的成交量下降，房价未降，其实一般的市场规律也就是这样的——先是成交量下来，才会有价格的变化。基本上，我判断，可能再过2—3个月，会看到实质性

的价格松动，可能会在 15%之内这样的水平。要说大降价的话，由于机制方面的原因，不太可能。

葛艺豪：15%相对于 2008 年中国房价市场价格的下降幅度而言，还是少一点。我们的分析是，2008 年平均房价下降 21%，这是从最高点到最低点，此外，从最低点到最高点升值大概超过了 50%。所以，你可以看到，15%的幅度虽然算是比较有影响的下降表现，可这并不是一个“泡沫”的结束，只是一个调整。

《财经网》：您曾表示，中国房地产市场状况与 20 世纪 80 年代日本房地产市场没有可比性，请问原因是什么？

葛艺豪：日本在 20 世纪 80 年代末为什么出现房地产泡沫破裂？因为基本上日本的城市化进程已经结束了，当时大概有 80%以上的人口居住在城市里，所以日本长期的、新的需求来源不存在。可中国完全相反，现在中国的城市化率还不到 50%，加之 30 年以来的快速发展，结合历史上日本、朝鲜等东亚地区国家情况来看，中国的城市化进程至少还有 20 年的快速发展才会结束。

因此，中国有一个很大的、稳定的、新的需求来源。所以，如果说，我们估计到 2030 年，中国的城市人口大概差不多达到 10 亿，意思是，从现在到那个时候，会再加上 3.5 亿新的城市人口。这就等于每一年，再需要至少 500—600 万套新的住房。

此外，好多人虽然算住在城市里，但他们的生活条件还是跟不上，比如他们在工厂上班，住在工厂提供的宿舍里，如果他们要结婚、要生孩子，就需要拥有自己的房子。还有一些所谓的“蚁族”，这些年轻人刚毕业，收入不足，虽然住在城市里，生活条件却还是农村的。

所以，加上即将新涌入城市的人口，以及期待提高生活水平的、已经生活在城市的人口——我们可以判断，从现在到 2030 年，每一年大概需要 800—1000 万套新的房子。所以这是与日本 80 年代的情况不一样的。

保障房是一个“资本转移”机会

《财经网》：在您看来，中国未来房地产走向是怎样的？包括房价走势方面，您有怎样的看法？

葛艺豪：要回答这个问题，先要回顾中国房地产市场的历史，要了解它现在的特点从哪儿来的。中国房地产市场最基本的源头起自 1998 年，当时所有国企和政府单位把自己所持的那些房子以低于市场价的价格卖掉。由于这个价格和市场价差别很大，这个差别就等同于一个“资本转移”。这个资本的转移有多大？占 2003 年 GDP 的三分之一，这是很大的补贴。

所以，这就意味着，拥有了这样的房子之后，还想买新房，那么过了三五年，可以把老房子卖掉，原来买的时候花了 10 块钱，却可以卖 100 块钱，那么拿着 90 块钱的利润，可以买贵一点的房子。这与本人的收入没关系，因为政府给了他很大的资本。这个“资本转移”就叫大规模地从国有企业到家庭的资本转移，这是最近七八年中国的房地产的基础。

所以问题出在哪里？如果我没有这个运气，没有在 1998 年至 2003 年期间被政府分得一套房子，我就没办法。因为我没有这个资本，收入也跟不上，而市场价格不仅是依据人均收入，也是基于这项庞大的“资本转移”的。所以这是个最大的问题。

现在政府所作的正是用保障房来给另一批人一个“资本转移”的机会，给他们补贴，或者补贴包括好多其他内容，比如，可控的价格，把保障房的价格控制在比市场价还低一点。所以现在买得起这样的房子，然后过段时间，如果有些保障房可以卖掉，那么我也可以得到一个新的“资本转移”，将来去参与商品房交易。这样一个“第二次大规模的资本转移”针对的是城市中产阶级，并非最贫穷的人。给予新的中产阶级一个“资本转移”的机会，让他们也参与到商品房市场，再用另外的办法，比如，租房、公租房，或产权比较有限的经济适用房去给予另外一部分人，这部分人不会拥有“资本转移”的机会。

我的预测是，从 2000 年至今，大概有 70%都是商品房，30%是非市场的单位、政府机关提供的补贴性质住房。现在 70%是市场，30%是非市场。将来大概是，非市场住房会上升至 50%，其中保障房占据较大部分，传统的非市场政府机关等给予的住房比例会缩小一点儿，就是会朝着市场与非市场区别开来。

《财经网》：您的意思其实就是在各种类型的房子中做一个平衡，让没有房子的人实现居住的愿望。

葛艺豪：是的，但在这个过程中，有很多风险。虽然我强调基本上不是一个“泡沫”的情况，但并不是说都是很好的。问题是，现在城市人口中，大概有不到 40%的人可以参加那个市场，所以这种不平衡的情况是非常可怕的。这对于社会稳定、社会公平而言，是很差的现象。

所以说，中国房地产市场问题还是很大，但不是一个“泡沫”的问题，是一个关乎结构性调整、关乎公平的问题。所以我不是说问题很小，问题是很大的。而且，我们看，将来做的那个调整，是不容易做的。为什么？我觉得，主要是谁会来盖这些保障房？是民营的开发商？他们不太愿意参与，因为利润不够。他们清楚，盖商品房利润高，可是盖保障房利润不大。因此，政府如何鼓励他们参加这个项目？现在政府的办法是，督促国有的开发商。但我

觉得，国有企业的开发商也不愿意。因为他们也愿意去追逐利润，利润还是在商品房当中高一些。

另外就是地方政府，保障房的价格如何控制在合理的水平。一个办法就是开发商减少利润；另外就是，地方政府减少土地的收入。但他们也不愿意，因为土地的收入，土地的价格刨除拆迁成本，地方政府整个预算大概在 25%左右，这是很大的一部分。而且地方政府都想利用土地的收入来拉动经济，如果控制他们的土地收入，就等于控制他们将来的发展。这个从地方政府的角度讲，他们也不愿意参加这个项目。

所以，我觉得政策的理念是对的，可是采取怎样的措施以及最后达成目标，是很不容易的。

《财经网》：盖保障房利润不及商品房，开发商、地方政府盖保房积极性低，如何解决？

葛艺豪：现在中国基本上市场是利益经济，所以，所有的公司、企业，注重自己利益的做法是很自然的。要让公司、企业不符合市场经济的需求，是很不容易做到的。政府严格控制商品房市场，就会导致商品房利润越来越低，那么保障房和商品房之间的利润差别就会缩小，我觉得，目前的政策只有这样一个看法了。但问题是，你越控制商品房市场，这个市场越缺乏基本的价格导向，最后还是涨价。所以，控制商品房的市场有点儿矛盾，短期可以控制，可以令价格下降，但还是会上升。2008 年房价从最高到最低下降了 21%，然后政府把政策放松一点，两年之内还上升了 50%以上。所以，现在的政策可能是不够的，这个事很难解决。

我的意思是，如果政府真正地、较长期地控制商品房市场，控制时间不只是 6 个月、1 年、2 年地让它下降，而是控制的非常严格，那么这件事会成功。然而，这对政府而言是成本问题，如果商品房市场出现这么大的问题，会影响到建材、钢铁、水泥等好多重工业公司，如果控制商品房市场如此严格，那么 GDP 增长率就会调低点。如果政府可以接受这个，那么没问题。

但矛盾的是，中国政府一边要控制商品房市场，一边不想 GDP 降低，怕影响 GDP 的增长，认为 GDP 增长在 8%之下就是不可接受的。我觉得这是没道理的。一个快速发展的国家，肯定会出现一点波动，这是很自然的。不可以一直保持一样的增长率，这是不可能的。

所以，最大的问题不是房地产的政策，而在于房地产政策和宏观经济政策之间的矛盾。

咬丽蕾：政府为何在保障房方面下大决心，也是为了解决这个问题。如果 GDP 增长率调低一点，商品房利润也低一点，开发商就可以选择做商品房亏损，还是参与保障房的建设，因为虽然参与保障房建设利润不那么高，至少不会赔。

调控得当 中国房市就不会坍塌

《财经网》：您曾经表示，“中国经济高速发展意味着居民收入也会较快增长，只要调控得当，房地产市场就不会坍塌”，这里有几个细节请教您，首先，您认为，中国经济高速发展的动力是什么？其次，国家经济高速发展与居民收入较快增长，这之间的必然性是否强劲？也即，收入是否果真会伴随经济高速发展而速涨？收入的增长又是否能够得着未来的房价？最后，您是否认为，中国房地产政策方面需要有新的补充？

葛艺豪：首先，中国经济快速发展的动力有两个来源，一是城市化进程，其实，中国有两大经济，第一是低端的传统农村生产力；第二是城市工业现代化，这个生产力很大，是效率很高的经济。所以，一个住在农村的农民，其生产力很低，但让他进入城市，在工厂和现代服务业里工作，他的生产力将自动提高。所以，可以把很多农民的生产力搬到现代化的经济里，这是一个快速提高生产力的办法。

如果你看历史上，日本、韩国、新加坡等国，包括中国的台湾、香港地区，它们发达的根本就是城市化、工业化。它们一直把大多数农民转到现代工业化的经济里，因此经济持续快速增长，这个方式很有潜力。我刚才说到，中国城市化还不到 50%，当中国城市人口占全国的比例达到 70% 左右，城市化最快的那个阶段就结束了。可是，抵达这一最快的阶段，尚需 10 年、20 年的时间。

中国经济快速发展的动力之第二来源，就是科技。中国仍会进口很多科技，比如从美国、日本等国进口高科技。那个价格很低，因为它们发明，所以成本都是它们的，然后效果你就可以享受了，这也是经济得以快速发展的很大来源。过了 10 年、20 年，中国的技术水平跟最先进的国家的技术水平之间的差别就会缩小。那个时候，中国会自己承担起发明新技术的成本，让经济发展的速度稍微慢一点，但目前来讲，与发达国家技术发明的差别是蛮大的。所以，经济学里有个说法叫“科技追赶”，我的成本很低，你的成本很高，那么当我们之间差距越来越小，我的经济发展速度也会相应减速。

总而言之，中国还有很长时间的快速城市化，第二就是“科技追赶”。我们估计，从现在到 2020 年，大概中国会保持每年 8% 的 GDP 增长率，然后 2020—2030 年大概 GDP 增长率会在 6%。

现在回答第二个问题。前 20 年，中国经济的基本情况是，劳动力过剩，其实那个时候劳动的供应是没有限制的，公司生产力的上升速度总是比工人的工资上涨速度快一点。最近 10 年 GDP 每年增长 10%，那么平均的工资实际增长率大概是 8%。如此一来，家庭收入占 GDP 的比例一直在下降，而且因为工人实在太多，企业别无他法。

但现在情况不同，从 15 岁到 24 岁这些新进入劳动市场的人，也即新的劳动供应，从 1990 年一直到现在，这批人的供应人数差不多是 2—2.25 亿人，可现在开始下降了。我们估计，按最新的人口统计数据，再过 12 年，这一人数将减至不到 1.5 亿，将会减少三分之一。也就是说，在 12 年之内，中国劳动力的供应量会锐减。这肯定会影响到劳动的成本。

我们估计，如果前 10 年的 GDP 增长是 10%，实际平均工资增长 8%，那么未来 10 年的情况大概是相反的，即，GDP 增长率大概是 8%，可实际工资平均增长率会超过 9%，甚至达到 10%。可不是那些企业愿意多给工资，是他没办法，因为不出高工资就招不到工人，这个跟人口结构有关，不是企业可以选择的情况。

与此同时，政府在社会保险方面的支出也比较多，原来是没有社保的，人们挣一块钱就放银行，这是自己的存款，为了孩子教育成本、为了自己生病要自己负担，无论是教育、医疗、退休的成本都是自己付，所以怕花一分钱。现在政府愿意付更多成本，人们收入增长很快，不再担心这些问题。

对于最后一个问题，我个人认为，对中国房地产市场而言，问题不是在于政策，而在于落实。政策现在差不多了，就差落实。

地方政府负债问题可以克服

《财经网》：中国地方政府负债问题严重吗？有人形容，欧洲有欧债，美国有次债，中国有地方债。

葛艺豪：中国地方政府的负债情况虽然是很大的问题，但我们认为可以克服。首先，地方债在中国政府总体负债水平当中是少数，不是最大的，而且地方债的用途在哪里也需要考量。用途都是基础建设，基础建设是为了将来的经济发展。将来肯定会有收入，可能这个收入并不完全充足，但好过没有。

但如果看欧债和美国债务，它们的债务用途在哪里？在社会保障，这种支出在经济上是没有产出的，或者说产出很小，这是不行的，这是很糟糕的问题。

所以中国地方政府的确有很大的债务负担，但其用途是一个生产型的资产，所以可能资产的收入比例低一点，有点缺乏，但这是用债务支付很多社会保险的一个成本，所以与欧洲、美国的情况是完全不一样的。总之，中国债务问题很大，但比欧洲、美国的问题没那么严重。

《财经网》：保障房土地供给情况是怎样的？

咬丽蕾：去年和前年的两年的土地供给，相比前五年，也就是 2003—2008 年要高出很多，不到一倍，也差不多。所以，总量是提高了很大的水平，看到对商品房的攻击还是影响没那么大，或说基本上没影响。

前两年，原先是 5.6 亿平方米，现在是 11 亿平方米，增长很快。中央政府在这方面是有很大转变。但 11 亿平方米供地，到地方是多少，那是另外的问题。有这样的动机要减少土地供应把房价推上来，但中央这个转变，已经发生了，而且决心很大。但我想说，你说的保障房，今年大概是 1000 万套，大概有一半左右也是商品房，只是叫“保障性住房”，不是纯粹意义保障房，是两头结合，也商品房也是保障房，所以政府不是完全限制在争那个商品房的土地，还是没有想象中 1000 万套这么大，实际上影响不是很大。

另外，地方政府，如果价格上不去的话，加上地方债务的，还是愿意把土地多卖一点，所以价格走不上去就走量。只不过能达到调控房价、保障房的目标呢？就规定哪些地用什么样的用途，比如盖中小户型的商品房，一样拿出让收益，但是规定中小户型商品房，那么总价不会太高。所以通过这些渠道，所以刚才说的，供地不是特别影响大。

应该说，短期来看，最近 10 年，住宅用地是不缺的，如果你看过去 10 年建设用地的攻击的结构，你会发现，住宅用地占的比重非常小很小，大部分都是工业用地、仓储和工矿，但住宅用地是挺小的，完全可以工业园区容积率提高，然后拿出来一些地给住宅用地，他可以这么做，但现实中不这么做。未来 20 年，那么多人要进城，可能会有土地稀缺，但目前不是这样的。

根据西方经验 不能太依赖公租房

《财经网》：西方发达国家房地产市场方面有哪些可供中国借鉴的经验？

葛艺豪：第二次世界大战后，美国及欧洲许多国家面临住房缺乏的情况，因此，它们都用保障房手段来解决，短期之内取得了成功。一般来讲，市场是一个来解决经济问题的有效办法，可是，住房是很大的问题。对于每个人而言，就算是最市场化的国家，包括美国。它们必须用保障房补贴来解决住房问题，所以不能完全靠市场，在住房的领域，这是不对的。

历史告诉我们，住房是一个国家可以演绎大角色的领域。然而，美国和英国发现，最大的问题是，如果保障房大多数是公租房，短期之内是个好办法，可长期看来很差劲。因为，居住这样的房子，不是个人资产，无须个人负担，房子的保养都是政府成本。尤其是盖了很多公租房的地方政府，地方政府就不愿意做，导致这些房子质量越来越差，所以美国、英国都放弃了这样的办法。

对于中国来说，我有一点怕，太依靠公租房，我觉得将来会出问题。因为成本负担很大。对于租房子的一些人，他们的房子，如果按美国和英国的经验讲，他们的房租只能满足那些建设的长期成本的 50%。这里讲的建设，不是指盖房子，是以后的房屋维护成本，是将来 20、30、40 年的成本。那么，另外的 50%从哪里来？从地方政府来的话，他们不愿意。如果是修

一条马路、盖一座桥、建一个发电厂，那么将来，我会拿到一些好处，因为这可以带来GDP增长，如果是公租房的话，就意味着成本是一直花钱。

而且，在美国和英国等国家，不能提高房租，因为这个是很明显的政治问题，在美国和英国，都发现这个问题。公租房意味着补贴，虽然将来会稍微提高房租，但还是一个补贴，不是商品房，是保障房，这是长期的一个成本，对地方政府的预算来讲，是很负面的影响。

所以，现在在中国买房的人太多了，租房的人太少了，这个平衡还要调整，多盖一些公租房和市场租房，我不反对。可是那个公租房应该是整个的保障房的项目的一小部分，不会超过20%。80%的保障房应该是卖的，不是公租的，如果是公租房，长期看，问题很大。

金融改革可帮助中国房市健康发展 但金融改革很困难

《财经网》：您认为要解决中国房地产市场的问题，还应该注重哪些方面的改革？

葛艺豪：虽然我觉得中国房地产市场最主要的问题不是泡沫，是供应的缺乏，但还有一个重要问题需要注意，那就是——中国的金融体制很不发达，有些想投资的家庭，没其他投资渠道，只有房地产。但在美国，可买基金等，会有许多选择可投资。而且好多选择比房地产有利，因为房地产是不动产，想卖肯定不容易，属于非流动性资产。不是每个人把所有钱放在房地产市场。

中国房地产市场现状不是个案。在整个东亚国家的金融市场里，唯一可靠的投资机会就是房地产。看房价跟平均收入的比例，在美国、欧洲，正常的比例是3—4倍，平均的房价比平均的家庭收入多3—4倍，在全亚洲，则是5—7倍。而在中国将是10倍，这是非常不正常的。

在中国，最可靠的产权是房子，即使对企业来说也是如此。在这种情况下，肯定有好多投资进入房地产。如果说有什么其他政策可以帮助中国房地产市场合理健康地发展的话，就是建设比较现代化的金融市场，给予家庭更多的投资方式，不要盲目地一直投资房地产。

我觉得金融体制的改革不太乐观，因为政府完全保持着对金融的控制，改革金融体制，会影响政治稳定，这相当敏感。虽然从经济效益角度来讲，他们都知道应该往金融方向发展，可因为有政治因素，所以这个改革比较难一点。

汪利娜：房价应与居民可支付能力挂钩

中国应旗帜鲜明地提出，房价和老百姓的可支付能力挂钩。要大力发展可支付住房，而不是总在面积上调控。比如50平米的房子，卖到4万元一平，大家还是买不起

如果没有 2008 年对市场的错误判断，政府如果不是出台了那么多刺激政策，比如，减免税费，信贷支持等等，房地产市场就不会像今天这样这么扭曲和疯狂。中国政府老是想人为烫平经济周期或者房地产的周期，这是错误的事情。

调控到目前为止，出台的政策已开始转向了，遏制房价很难，中央不再简单地稳定房价。从 2010 年以后就开始加大保障性住房的供给，这是政策的重大转变。

中国应旗帜鲜明地提出，房价和老百姓的可支付能力挂钩。要大力发展可支付住房，而不是总在面积上调控。比如 50 平米的房子，卖到 4 万元一平，大家还是买不起。

都说土地这一块有增值潜力，房地产能有收益，但是大家为什么不愿做租赁房，因为政策的制定太粗线条了，银行和民间资本计算好的资金运营成本到时候收不回来，政府又不兜底，这就很麻烦。

深化土地制度改革是不可回避的问题。不动这一块，房地产价格形成机制是扭曲的。垄断的供给机制能产生合理的地价吗？价格高也是政府刺激出来的，想降低房价就把本事用出来吧。

汪利娜，中国社科院金融研究所房地产金融研究中心主任。“史上最严”房地产调控一周年之际，她接受了《财经网》独家专访，以保障房建设问题为核心，对这次房地产调控及中国房地产问题，系统阐述了自己的看法。

房产调控未达预期目标 房价应与可支付能力挂钩

《财经网》：如何评价 2010 年以来的房产调控？现在达到的调控目标和当初政策预期的目标有何差距？

汪利娜：实际上调控到目前为止，出台的政策已开始转向了，遏制房价很难，中央不再简单地稳定房价。从 2010 年以后就开始加大保障性住房的供给，这是政策的重大转变。以前只是盯着房价调控，简单的通过税费、营业税、差别化信贷政策来抑制需求，这是不够的。很多地方开始扩大保障性住房覆盖面，针对中低收入者，不再狭义的针对低收入者。比如，北京现在叫政策性住房，把两限房、经济适用房、租赁房都扩大了规模，但实际上中央的意图是从 2010 年开始，保障房供给以公共租赁房为主。

房产调控实施以来，房屋交易量随着政策出台在不断调整，2009 年一些城市交易量萎缩 40%，今年 1 到 2 月一些城市交易量萎缩，但是价格并没有下降，每一次交易量萎缩之后就有一次价格的小反弹。从商品房市场看，政府认为调控没有达到预定目标，所以，现在要求各地方政府出台控制房价目标的政策。但实际上，中央政府让地方政府设定房价增幅的调控目标，却没有给地方政府一个调控房价涨幅可借鉴的合理指标或依据。

许多城市将“十二五”房价增长调控目标与 GDP 挂钩，但 GDP 增长并不等于老百姓的收入的增长，两者的增长是不同步的。同时，也不能盲目的与人均可支配收入挂钩，因为在经济转型期，国民收入差距越来越大，高收入与中低收入群体的收入和购房可支付能力是不一样的，实际上真正能炒房投资的是高收入和有一定资产的人，现在是广大的中等收入者普遍都买不起房。

房价和经济基本面是相关的，经济增长、老百姓收入增长，可能会扩大需求传导到房价，但是房价不能盲目跟这两个因素增长挂钩，而是应该跟老百姓的可支付能力挂钩。国外有一个住房可支付指数可参考。

中国应旗帜鲜明地提出，房价和老百姓的可支付能力挂钩。要大力发展可支付住房，建立可支付能力指数，而不是总在面积上调控。比如 50 平米的房子，卖到 4 万元一平，大家还是买不起。可支付住房就是指老百姓租房子或者贷款买房子，月支出房租或月支出贷款不应超过家庭收入的 30%，控制占收入比例的合理水平。这里 30%不是用的人均数或者平均数，而是收入的中位数，剔除高收入、低收入，高收入要靠市场解决，低收入肯定是政府特殊救助。所以，考虑的是收入的中位数和房价的中位数占月收入的 30%，这样的房价结构比较合理。

《财经网》：那这一年的调控是不是可以用失败两个字来概括？

汪利娜：至少没有达到预期目标。

2008 年的刺激政策加剧房地产市场扭曲和疯狂

《财经网》：现在实行的货币政策紧缩与房地产市场的调控是否有直接关系？

汪利娜：我们过去两年不是货币紧缩，是货币超发，流动性过剩。实际上，我们应该允许房地产在 2008 年有一个合理调整，那时的房地产市场适应了整个宏观经济形势，出现了一轮调整。如果没有政府 2008 年对市场的错误判断，如果没有出台那么多刺激性政策，比如，减免税费、信贷支持等，房地产市场不会像今天这样扭曲和疯狂。政府老想人为烫平经济周期或者房地产的周期，这是错误的，自然界一年有四季，该冷时该冷，热时该热，经济也是这样，违背规律就会造成很多人造的扭曲。

主推公共租赁房减少保障房寻租贩租腐败

《财经网》：您刚才提到保障房是住房政策的重大转变，已经和最初的保障房有所区别，公共租赁房成了保障房，限价房成了政策性住房。保障房可能被两种人拿到，一种是收入极低者，一种是体制内有关系者，这样并没有消灭商品房市场的需求？

汪利娜：限价房已为很多特权人士获得。中央决定“十二五规划”期间拿出 3600 万套保障房，全国保障性住房覆盖面达到 20%左右，现阶段推崇保障房，实际上重点不在于规模，关键要有的放矢，真正把 3600 万套给那些真正需要住房保障的人群。

从广义上讲，住房保障应该是覆盖全民，和社保一样。但是保障对象不同，政府保障方式也不同，高收入群体进市场，中等收入可以在需求面上给一些扶持，比如差别信贷政策、税费减免，像我们出台的首付款、税费，利用差别政策尽可能让大家进市场；对中等偏下及低收入人群，政府应给予特殊的保障政策。保障房主要应面向中低收入群体，

以前，我们提到市场时一味搞市场化，那几年针对中低收入的经适房、廉租房供给都是下降的；现在一提保障，又似乎有权有势的单位、中等收入者都可享受保障房，都应该通过供给方式来解决，实际上这是两种极端。

尽可能让保障的方式透明化、简单化，提倡公共租赁房的保障供给方式，减少出售型的经适房、两限房，这种保障方式的最大的弊端是收入是隐形的，保障对象难以确定，退出机制很难建立，一次性把公共资源都卖出去了，很多人看到了未来炒作的空间，寻租贩租，等着五年后卖出高价。土地有限，公共资源有限，卖一套少一套，政府提供保障资源越来越少，保障范围会越来越小。

公共租赁房，面向所有中低收入住房困难群体出租，特别困难的住廉租房，公务员、国家事业单位想给高新技术人员特殊补贴，可以用货币化的方式，让他住公共租赁房。

同时，不要搞单位集资建房，这就回到原来有权有势有地的就拼命搞福利，可以看到所有过去单位搞的集资建房，面积没有低于 140 平方的，全是超豪华，这跟以前单位的福利分房没有区别。这倒导致刚刚统一的货币化的住房供给体制的夭折。所以，不能走两个极端，即便是保障房也要公正透明，让它尽可能以市场化的方式运作。

地方土地储备充分却没有留给保障房

《财经网》：保障房减少了商品房的土地供给，商品房被减少了供给，会不会造成供需矛盾更加激烈？

汪利娜：大家都觉得保障房肯定要与商品房抢占资源，实际上并不会。我们在基层做了一些调研，发现很多奇怪的现象。我们国家 1990 年初就开始建土地储备中心，2002 招拍挂政策实施政府的土地储备规模不断扩大，地方政府一面向中央要开发建设用地指标，一面向农民廉价征地。储备土地越来越多，因为地方政府明白，储备土地越多，能卖出好价钱，未来第二财政利润肯定非常丰厚。

但是他们却没有为保障房留有充足的土地储备。国土资源部都说土地供给指标已经给了地方政府，但是，底下供的什么样地又是另一回事了。比如说，给一块拆迁用地，这种用地回迁户很多，落到多少房子能作为保障房没有保障，出房率非常低。再比如，把破产企业用地用来做保障房，这属于工业用地，转成居住用地程序很多，破产企业如果有负债，土地还得抵债。所以，去年说是要开工新建 500 多万套保障住房，真正能开工的、能竣工的很有限！保障房建设从土地、四证、开工建设、各个环节都很复杂。要不人家都说，保障房是空中楼阁，很多机制没有理顺。

保障房第二个难点是保障房融资问题。现有的五大资金来源，中央财政、地方财政、地方投融资平台、土地出让金、公积金增值收益，哪一项都是难点多且不可持续，地方政府的配套资金、地方财政跟土地出让金几乎是一回事，国家规定了地方政府保障房建设资金的“红线”——至少 10%的土地出让金，很多地方连 10%都拿不出来，尤其中西部城市，我们调查的很多城市，一年财政不过 50 个亿，保障房的资金缺口就 11 个亿，这些钱到哪里拿啊。

粗线条制度设计很难吸引银行、民营资本进入保障房

《财经网》：如果能出台保障房的金融衍生品，对资金会有很大的帮助。

汪利娜：无论是搞证券化还是信托投资，都需要以稳定的收入现金流为基础，因此，保障房建设既要开源也得节流，节流指采用公共租赁房的定价，应该遵循市场原则，企业化运作，租金水平可以低于市场的最高价或者中数，但是一定要保证收回成本，有投入就得有产出，否则本息不回流，哪个商业银行、哪个民营资本敢参与呢？都说土地这一块有增值潜力，房地产能有收益，但是大家为什么不愿做租赁房，因为政策的制定太粗线条了，银行和民间资本计算好的资金运营成本到时候收不回来，政府又不兜底，这就很麻烦。商业银行、民营资金的性质就是盈利的，必须保障他们盈利，即便不是高利，至少也要有微利。

政府不要直接进入市场，要把补贴、财政投入放在明处，带动更多社会资金进入。2011 年 1000 万套保障房需要的资金约 1.4 万亿，据住建部介绍，政府财政提供 5000 亿，其中中央政府补助 1030 亿，地方政府提供 3970 亿，剩余 8000 亿由社会机构、保障对象及所在企业筹集。如果中央财政今年 1030 个亿中拿出一半搞贴息，贴一个百分点，一年就是一百多个亿，如果提到三个百分点的贴息，也就是三百多个亿，却能撬动起更多倍的社会资金。比仅有中央 1030 个亿，地方 4000 个亿，这点资金要大的多。所以一定要想好怎么建设保障房，为谁建，什么方式建，经济成本越低社会效益越好，不算帐一拍脑袋就是搞运动了，吃大锅饭，这样保障房搞不好。

政府出台保障房政策时未经科学测算

《财经网》：但现在的情况正相反，是政府要直接建保障房。

汪利娜：日本用了两个五年计划才解决了“一人一套房，一人一间房”，战后为民众住房问题一共努力了三十年。中国过去有过度市场化的倾向，高档化、别墅化、有钱就可以一人多套房，这肯定不对。美国都在反思自由市场经济，中国没有学好，咱们就纠偏，增加点保障房的供给，但是保障房建设也得讲经济效应、讲社会效应，也不能搞运动。

2011年1000万套保障房是出台的依据是什么，到现在为止，不管是国家统计局还是建设主管部门，我都拿不到整个社会住房存量的结构的数据，中国现有140亿平方存量住房里头具体都是什么年代建的房子，多少是近10年，多少已经到了该拆迁的期限了，折旧期已经满了三十年，多少人没有房子，多少人需要改善住房，多少农民工要进城，这些数据都没有，至少没有公开。

还有“十二五”3600万套保障房都能落到20%人头上吗？还是过度得给了那些住房很好的单位，又成了一次搞福利房的机会呢。

这里有很多事情需要探讨，良好的愿望不一定有良好的结果，因为整个制度都没有理顺，土地、金融、税收，都涉及中央和地方，地方上还涉及跨各个部门的协调问题，比如，土地部门国土资源部管用地指标，但各地政府各有个的小算盘；商行的资金属性是逐利的，怎么能介入保障房？如果是国企、银行，碍着社会责任，象征性的搞点银团贷款而已，真正长期的低成本的资金来源在哪？好好简单测算一下，如果一平米2500百元造价的话，60平方，15万一套的住房，3600万套需要5.4万亿的资金，按照租金12元一平方计算的话，大概17年才能收回一套房子的成本，哪个银行能做17年这么长时间的贷款，没有资本市场上融通资金的渠道，银行敢进去吗？借的都是短期的钱，放那么长期的贷款，谁敢进？很多事情需要制度设计创新。

我们现在在批评美国“两房”，实际上，如果没有“两房”在二级市场上提供长期资金，美国住房不能从1938年到2008年期间实现68%住房自有率，“两房”倒下的理由千千万，并不是简单的私有化的问题，而是因为整个金融市场、所有影子银行去搞次贷，投资银行去高CDOs，“两房”已经曾失去了以往主导住宅金融市场的是位，整个市场环境都变了，而金融的危机的本质是实体经济出了问题，政治上美国总统竞选要求拿出为民的旗号，经济上又没有拉动新兴产业，只能靠信贷刺激住房消费，整个国家，从政府、到企业、银行、老百姓都是高负债，让两房保持低杠杆率这可能吗？此一时彼一时，即便是挽救危机时，如果没有“两房”贯彻政府的政策意图，把40万破产家庭房子暂缓还贷，没有“两房”的渠道运作美

国政府也没法落实政策，所以从政治上、经济上的考虑都不主张现在就将两房解散、宣布破产。现在中国搞保障房，但政策工具、政策抓手匮乏。

保障房需要政策性融资作为抓手

《财经网》：保障房的政策抓手在哪里？中国也需要两房吗？

汪利娜：从现有的世界经验来看，所有的国家都积极介入住宅金融领域，不是从一级市场上介入，就是在二级市场介入。日本建立一个财政投融资体制，住宅金融公库，把老百姓的邮政储蓄，长期低息存款通过购买国债转变成政府财政投资资金，然后贷给建保障的国营公团去建保障房。美国则是在二级市场上介入，通过证券化给商业银行一个出路，没有一个国家不搞机制，不搞政策性融资就把房子建起来的。不是说美国金融危机了，证券化就寿终正寝了，想做保障房就要建立一级市场上低息抵押贷款和二级抵押市场联运的机制。新加坡、日本用老百姓的居民储蓄，搞成特种国债，然后建房子，要不就是在二级市场上建立全国统一的证券化公司，如加拿大的 CHMC、韩国的国民住宅基金，日本的住宅金融公库改组为住宅金融机构都在借助证券化在资本市场上融资，殊途同归的选择是因为有内在的规律在里面。

让全民分享不动产增值的收益

《财经网》：房产调控会不会倒逼中国的财税制度改革？

汪利娜：财税制度肯定要改。分税制有很多事权财权不对称的地方，地方政府依赖土地财政也有它的道理，整个中国财政收入去年八万多亿，53%甚至 55%是中央财政，地方收入资金是非常有限的。而地方是城市化的主导者，除了大的高铁建设，一些市政基础设施公共服务都得靠地方政府。地方政府也有钱用得不对的地方，但是确实有很多缺钱的地方。单靠卖地是不会有稳定的收入来源的，必须给地方政府一个稳定的收入来源。房产税还是有开征的必要。房产的增值主要是因为周边政府的投入、由于公共基础设施等外部效应产生的，我们国家土地又是国有的，增值的收益应该全民分享，不应该成为少数人的财富。

《财经网》：未来房地产会走向一个什么样的方向？会改革吗？

汪利娜：深化土地制度改革是不可回避的问题。不动这一块，房地产价格形成机制就会一直是扭曲的。从日本和美国房地产泡沫的形成来看，土地和金融是两大重要推手。在我国，土地具有资源、资产和资本三位一体的特殊性，使其成为房价上涨过快和保障性住房的土地供给不足重要因素。简单的改变“招拍挂”方式并不能从根本上解决合理地价的形成机制问题，在现行征地、土地储备、供给渠道地方政府全面垄断的土壤里，“招拍挂”形式上的市场化却很难长出市场化的苗。因此，土地制度改革必须从产权、交易、管理多个环节入手。首先，国家应通过新的立法构建多元土地产权平等分立的市场地位。国有产权和农民集体产

权应该享有同等平等的法律地位。为什么农民土地只能被征收？产权不对等。土地供给垄断导致房地产价格形成机制是扭曲的，不管房价高还是低，都要形成合理的价格形成机制，机制是扭曲的，垄断的供给机制能产生合理的地价吗？其次，应按土地用途，构建多种土地交易市场，将商品住宅用地市场与非居住类商业用地市场（写字楼、商厦、文化娱乐等）、工业用地和公益性用地市场区别开来，以保障各类土地的供给规模、价格和买方卖方供求信息公开透明度，避免信息不对称影响市场预期。

未来我希望价格还是平稳一点，增加一些保障性住房的供给，现在的高房价在一定程度上也是政府刺激出来的，想降低房价就把本事用出来吧。

孟晓苏：房地产调控已违背国四条、国十条基本精神

调控来调控去，一些主管部门已经违背了国四条、国十条增加供应量的基本精神，变成了打压供应量

98年开始，保障房十年“旷课”。双轨房建设上，中国已3次矫枉过正，作为一个曾在国务院工作多年的人，我很着急。

我说的“保障房十年没建”，是指政府，不能说中国没建。谁建了呢？农民。“城中村”和“小产权”房。但伟大的农民被人骂，说他们是违法。

一些地方政府想方设法将农民的土地廉价收高价卖，为什么非得挣这个钱呢？农民是最穷困的群体。土地流转由政府单一征地的方式必须改变。

中央真的说了“房价回到合理水平”吗？这样说了肯定做不到。各地政府都不认为房价能下跌，他们明明白白地回了张帖子，对不起，我涨10%。这就是合理水平。

——万里副总理秘书、国家进出口商品检验局副局长、98年房改课题组组长、中国房地产开发集团总裁。中房集团理事长、幸福人寿保险股份有限公司董事长孟晓苏过往的身份，使其能站在一个相对于单纯政府立场或开发商立场之外更客观的立场上，来分析、看待中国房地产问题。“史上最严厉的房地产调控”进行到一周年之际，他接受了《财经网》独家专访，对这一年的房地产调控，坦率直言。

《财经网》：以2010年“国四条”、“国十条”为发起标志的，并称为“史上最严厉”的这轮房地产调控，已经整整一周年。您如何评价这一年来的调控？

孟晓苏：我今天重读国十条、国四条，感到很迷茫。因为调控来调控去，一些主管部门已经违背了国四条、国十条要增加供应量的基本精神，而变成了打压供应量。真理如果走过头，就成了谬误。

问题出在双轨房上。在双轨房两个体系建设方面，我们走过三次弯路，都矫枉过正。首先有一个错误的起点：即全民福利房。其结果就是全民蜗居，当时人均居住面积只有 3.7 平方米。从计划经济走到有计划的商品经济，虽然是在逐渐改革开放，但是住房政策却是相对滞后的，这是一个走偏，没有认识到双轨。

98 年的房改后又走向另一个极端。当时就提到了完善住房供应体系，包括商品房、经济适用房和廉租房三类。后来各类房型的演变都万变不离其宗。房改初期，廉租房停建两年，是为了推动出售公房。但之后，建设部长一换人，思路全乱了。一停就一直停下来了，造成从 1998 年开始，保障房十年“旷课”。

虽然经过房改，把过去严重忽略的商品房体系建立起来了，但却出了个大问题：把低收入家庭给忘了。这是又一次的矫枉过正。

第三次，就是现在。

去年的国十条、国四条强调了三个方面，第一是加大保障性安居工程建设；第二是加大供地和普通商品房建设；第三是采取短期措施抑制房价过快上涨。这说明当时，思路都是很清醒的。但到今年，执行开始走偏，加大普通商品房供应量变成了减少供应量，即减少了供给。本来应是短期实行的限购令被延期，又有人提出限购政策要常态化、长期化。调控力度越来越大，过了一定的度，超过了正常的市场调控界限，由理性走向非理性，就变成错误的了。

《财经网》：该怎样去理解您说的这个“度”？

孟晓苏：根据木桶原理，水会从短板流出来，我们应做的是把短板补长，现在却是再把长板锯短。国四条、国十条本来是要鼓励商品房供应量要增加、双轨房建设要加快，但现在却演变成了限制商品房生产与供应。这种局面，反过来，又会影响另一轨，保障房的建设与供给。

《财经网》：在您看来商品房与保障房建设应是怎样的关系呢？

孟晓苏：商品房是保障房建设的重要资金来源。因为目前建保障房，土地是政府要白拿的，资金都指望着开发商买地，地方政府的正常财政税收不够支持。现在的调控局面已影响到地方财政收入，地方政府财政收入一减少，对完成保障房任务就会有其心而无其力。

限购本来应是为争取时间，应利用限购争取到的时间加快商品房生产，加大商品房供应量。这样，一方面可以缓解商品房市场压力，通过提高供应量来抑制房价涨幅过大；同时又可以通过商品房市场快速回笼资金，用于加快保障房建设。但现在许多所谓控调措施，却是在限制房商品生产。比如一些地方出台资金监控制度，把开发商售房款都收至地方政府，地

方政府扣留一部分，有的地方是 40%左右，理由是怕开发商携款跑路。但这造成了开发商流动资金减少，只好减缓开发速度。而因此造成的资金截留，使成本加大近 8%，这部分成本就又要加到购房者头上去。这就是一些相关部门的调控，其结果是既减少了供应量，又加大了开发成本和购房成本。

《财经网》：那在您看来，在实际调控中，出现这种情况的原因在哪里？

孟晓苏：思想认识与实际执行上存在不协调，甚至南辕北辙。

中国经济改革已很多年了，但在住房问题上，我们到现在，仍没有走出有计划的商品经济的影子。本来，商品房应是市场经济，保障房应是政府行为，两者配合、并存，且彼此间有严格界限，这是我们当年（1998 年房改）设计双轨房的初衷。但在实际执行中，一直未按照这个初衷去执行。直到去年年底，提出要“逐步形成符合中国国情的保障房体系和商品房体系”，才算是 98 年房改初衷有了重新认识与确认。

不是中国以前没认识到，也不是世界上没有成功经验——许多国家和地区在这方面都早已走出了成功的道路。但在中国，十多年来几次走偏，一直像新生儿走路，趑趄趑趄到现在。作为一个曾在国务院工作多年的人，我感到很着急！

《财经网》：现在，政府在力推保障房工程，但也遇到了土地和资金方面的很大问题，对此您怎么看？

孟晓苏：政府现在要补上多年未建保障房的不足。去年 580 万套保障房目标年底完成了 370 万套，这叫“取法于上，仅得其中，取法于中，不免为下”。把标准定高点，能得到中间的结果。接下来的 1000 万套和 3600 万套，也是一样的道理。

以现在的实际财政情况，单纯走政府完全自我主导的保障房建设之路，很难走通。中国住房问题的解决，要依靠社会，特别是依靠农民。

我说的保障房“十年没建”，是指政府，不能说中国没建。谁建了呢？农民。廉租房这块，是农民建了很多“城中村”。深圳一半左右人住在“城中村”里，是农民建设了这些住房，化解了城乡二元结构问题，农民也获得了财产性收入。

同样，在政府建经济适用房不得力的时候，是谁补足了？还是农民。他们建了小产权房。现在小产权房已经占了大产权房面积的一半左右，也就是说三套里至少有一套是小产权房。在太原甚至超过了 50%，北京大概是 25%。这些小产权房解决了许多中低收入家庭的住房问题。

所以，农民是伟大的。但伟大的农民却被人骂，说他们是违法。

建保障房，土地其实不应该是问题。我们可以不用耕地，而用农民现有的、多余的宅基地。除了 18 亿亩耕地以外，农民还有相当于城市建成面积四倍半到五倍的建设用地。为什么

不能把城市农村土地混用，让农民获益呢？关键是我们对农民的利益是不是有足够的认识？是不是愿意保护农民的利益？

前一段时间成都设立“廉建”试点，让农民把自己的宅基地让出一半来，拿了城里人的钱建自己的房，城里人则拿另一半地建城里的房。可笑的是这本来是农民在10年就开始做了的事，只是一直说他们违法。但现在，听说这样的试点最近又停了。将一半的宅基地清出来，但现在却不允许建住宅，非得要搞别的。这个限制很不合理，因为本来要农民的宅基地，就是要盖住宅。这些都反映了我们对农民利益缺乏认识。

现在许多农民进城打工，自己的房子没人住，造成空心村。我建议“让农民带着地票进城”，政府也接受了，重庆在做试点，但听说又要停。其实这个“地票”不应光是地方性的，应是全国性的。当重庆郊区农民到上海打工，地票可以在上海用。原来的地还给当地村子，原则上复垦为耕地。上海市拿了地票，就多占了一片地，这样就对冲了。如果上海市没占耕地，占了盐碱、沙荒地来拓展城市，重庆那边的耕地还能多出来，这样完全可以保护住18亿亩耕地。但在这种“占补平衡”方式里，一定要保护农民的利益。现在，一些地方政府想方设法把农民的地收了，在农民宅基地经营上政府再占一块，廉价收高价卖。地方政府为什么非得挣这个钱呢？

《财经网》：这就涉及到土地流转制度改革问题，现行制度和政策支持吗？

孟晓苏：土地流转由政府单一征地的方式必须改变。农民的地可以流转，“地主”应是农民，不应变成地方政府。这块地仍可以建房，和国有土地享受同等待遇，土地收益归农民。农民转让期限，可以是永久。这个意见在2002年多次提出，2008年十七届三中全会被全盘接受，提出了农村土地规范流转、和国有土地享有一定权利。但是，主管部门还是顶着不实施，又顶了两年多。为什么？因为土地财政问题没有解决。

《财经网》：那么资金呢？除了土地，另一个问题是资金。这方面您认为现在有什么问题？

孟晓苏：“十二五”期间3600万套保障房面积是22亿平方米，相当于去年全国商品房销售面积10.4亿平方米两倍多，需资金6.6万亿元，比拉动经济的4万亿还多。今年的1000万套，住建部说要1.3万亿。钱哪来？地方政府现在主要靠土地出让金，而商品房限购时间长了，会影响土地出让收入。

有人提出今年出让的土地里要有一半以上、甚至70%是保障房用地，这比例是不合适的。能卖钱的土地不卖钱，拿过来贴钱盖房子，如果地方上说这种大话你敢信吗？说了他们能做到吗？我是国务院出来的干部，也跟地方官员接触过，他们很多都很敬业，但巧妇难为无米

之炊。如果是公租房，银行可以贷，虽然收益低。但如果是廉租房，政府就还不起账，银行不敢贷。因此，如果政府不建廉租房，企业也不会建。

有一种情况下就都可以建，用 REITS。廉租房未来也会有进一步增加收益的可能，如香港那样“租屋转售”。因此，用廉租房来做 REITS，用保险资金、社保资金等社会资金来购买并进行上市交易，完全有可能实现 6%-7% 的收益，这是中国做保障房最好的方向。这样即使政府没有钱，企业可以投，银行可以贷。

《财经网》：在您看来，现在的调控措施除对房地产的影响外，还带来了哪些其它影响？

孟晓苏：目前的限购政策，已造成挤出资金推动 CPI 上涨的效应。吴敬琏教授 07 年就讲，打压房价会使物价上涨，结果半年后他的话被验证了。这部分资金被挤出来，会流到别的领域，炒黄金、名酒、农产品等。楼市的资金为什么这么厉害？因为中国的资金过多，光外汇占款就 23 万亿，银行必须发行一部分货币来回收这些没有商品对应的外币。如果这部分资金留在市场上滚动，一年流转 5 次，就是 115 万亿。如果全部冲击到市场，通胀得多厉害？之所以没有出现这种景象，是因为 98 年房改到现在，13 年间卖给老百姓的新房，正好 23 万亿。新建商品房一年能吸纳 5 万多亿资金，是个巨大水库。通胀问题解决不了，是因为该流到楼市里的资金遍地横流。桥归桥、路归路、商品房资金要让它回去，那就必须增加供应量，何必上游炸坝下游抗洪？

一些开发商因为现在的局势向商业地产转型，这又是一个新误区。我们需要的不是拿资金去给老板们建仓铺，而是要多建商品房和建保障房。这个误区会扭曲房地产发展方向。开发商认为政府不调控这块，的确现在没调，但不要忘记，很多国家、地区真正出现房产泡沫是在商业地产，日本的房产泡沫就是。商业地产是小区配套和城市配套的项目，不能把它作为主要发展对象。

《财经网》：您怎么看近期各地方政府报上来的房价调控目标？

孟晓苏：各地给出的涨幅指标，我看也是实际情况的反映。也应该提醒专家们，不要再给国家施加压力，非要让中央政府压，让房价下跌。各地政府都不认为房价能下跌。现在输入性通胀、内生性通胀交织，各种商品都在涨价，这时候非要让商品房降价，不是滑稽吗？政府要的是增幅回落到合理水平，不要误解为房价回到合理水平。合理水平是什么？各地已经报上来了，上涨不超过 10% 或 15%。

只有北京提出了房价稳中有降，但北京房价不仅不会降，而且涨幅在各城市中会相当显著。现在老百姓在等，开发商也在等，大不了再扛一段时间。

《财经网》：但有媒体曾报道，总理说要使“房价回到合理水平”。

孟晓苏：中央真的说了“房价回到合理水平”吗？这样说了肯定做不到。要下多大力气才能把房价打下去？打下去可能又回到像 08 年那样经济下滑的情况，而且地方政府已经不配合了，各地政府明明白白地回了张帖子，对不起，我涨 10%。

有些话虽然国家领导人、国务院都没讲过，但是因为一些中央媒体的传播，使得很多地方把中央媒体的说法当成了中央精神。有的电视评论员利用国家电视台问“总理还是总经理说了算”，问着问着把全国人民都问糊涂了，非得让政府来管商品房价。而我说，既不归总理管，也不归总经理管，归市场管。

最近地方政府报出房价上涨幅度，结果媒体一评论，住建部就来了个“征求当地群众的意见”，实际就是发动地方媒体和网民来反对地方政府的 10%，住建部成了网民部了。各个地方政府好不容易列出来的目标，人家凭什么听你住建部的？有本事你出个文件下来！

《财经网》：那么在您看来，调控该本着什么样的原则进行？

孟晓苏：调控政策一定要顺应经济的大势。思路一定要清晰，我们要建设的是两个体系。目前出现的房价过快上涨和老百姓意见太大，原因有三：

一、需求过旺。二、供给不足。三、结构性失衡问题严重。结构性失衡主要是指保障房太少。住房要 2 到 3 年才能产出，更何况我们还有十年“欠债”，尤其在廉租房这块缺失。经济适用房建了点，但 10 年间才建了 3 亿 5 千万平方米，其中 2 亿平方米还是在 98 年房改之初建的。发改委 07 年计划 3 年投资 9000 亿建设保障安居工程，结果到 09 年底一看，1500 亿都没有。保障房要恶补。

我认为双轨房体系原则和目标，到现在还没有完全根植于主管部门的头脑里。中央所明确两个体系，还一直在被忽视着。他们一看到保障房问题，就去打压另一个体系，但这样又影响到保障房建设的资金和整个市场。真的把房地产压下来，带来的损害就更大了。

《财经网》：于是就出现了当时的中央救楼市？

孟晓苏：其实当时楼市根本就不需要救，只要把一些严厉的打压措施取消就行，楼市就正常了。

2008 年下半年中央确定要拉动内需，并认为房地产业既能促进投资也能带动消费，采取八项措施拉动房地产，救楼市。于是，第二年经济形势刚好转，就出现了房价报复性反弹。

《财经网》：对这一年的调控，您总的评价如何？

孟晓苏：我最关心也最担心的，就是调控会不会又调反了。

这次调控，当时提的“口号”是扼制房价过快涨。房价过快上涨的治理办法很简单，就是增加供应量。但现实是每次调控的实质结果，都是反过来的。05、06 年的调控，就是通过

减少供地和银行贷款，来打压商品房。结果，出现越调控越上涨的现象。当时我将之比作“扬汤止沸”，就是调控调反了。这次，依然如此。

要拉动内需，中国最大的内需是什么？买房。双轨制一定要都积极推进，不能削长板，要补短板。但一年来的调控忘记了这一点，弄不好会搞成两败俱伤的局。

《财经网》：那么房价呢？您认为在调控下，房价会下降吗？您认为下一步还可能会出新的调控措施吗？

孟晓苏：今年我看不到任何降价的趋势。现在全社会以生产者为敌人，以为压开发商降价、希望他们资金断掉，就能使房价下跌。但是不要忘了，降价会直接损害老业主的利益，可能会引发社会意见和矛盾。因此开发商会想方设法维持价格，宁可给新购房者其他方面的优惠，也不愿意明面上降价。而目前，也看不到供应量明显增加的迹象，所以，不要说降价，即使是对未来房价涨幅是否能真的回落，我都不放心。

总之，现在的调控，看似砍到商品房上，实际也伤到了保障房，各挨了一刀。走到这个地步，已经背离了国十条和国四条的精神。

●八面来风

末日博士看空中国经济

让我们感受一下他对中国的看法吧，该文最初发表在 Project Syndicate 上：“中国内部到处充斥着在实物资本、基础设施和不动产方面的过量投资。在一个访问者眼中，证据就是那些光鲜靓丽却旅客寥寥的机场和高速列车（这将减少 45 个计划兴建中的机场的客流量），通往偏僻之地的高速公路，数千座高大的中央与地方政府建筑，空无一人的新城区，以及被迫关闭以避免引发全球价格下跌的崭新铝冶炼厂。

“中国大概会在 2013 年后遭遇一场硬着陆。事实上所有与过度投资有关的历史场景——包括上世纪 90 年代的东亚地区所发生的一切——都会以一场金融危机和/或长期的低增长来谢幕。”

鲁比尼竟然给伟大中国的崩盘确定了一个时间，真是胆大。过去 20 年间，有许多人做过类似的尝试，但都遭遇惨败。鲁比尼很聪明，他并没有限死具体时间，而且如果你对他的话进行重新措辞，你会发现他实际上是在说自己认为未来两年中国不会遭遇硬着陆。

有人对他的悲观分析提出了反驳，指出中国的过度建设与过度投资已经持续了十几年，而且每当投资与基础设施似乎已经超量时，经济增长又追赶了上来，消化了闲置产能。毕竟中国人口众多。

另一些人或许还会指出，大部分建设项目的质量很差，这意味着不到十年或二十年，老旧的基础设施就不得被拆除，进行重建。

但鲁比尼很可能是正确的，他关于中国对过度投资的沉迷最终将造成巨大浪费并导致未来经济增长大幅放缓的论述也相当有说服力。

“任何国家都不可能拥有足够的发展速度，足以在将 50% 的 GDP 重新投资的情况下最终避免遭遇巨大的产能过剩和令人忧心的不良贷款问题。”

“继续沿着这条投资导向的道路走下去，将使已经暴露出来的制造业、房地产和基础设施产能饱和现象进一步恶化，并在固定资产投资增长无法继续扩大的情况下加剧未来的经济放缓。但直到 2012-13 年领导层换届之前，中国的政策制定者们或许都能在继续罔顾可以预见的巨额成本的情况下，维持一个高增长率。”

他对于中国政府十二五计划的看法同样悲观。

他正确的指出，十二五计划与上一个五年计划惊人的相似，都宣称要实现经济平衡发展，提高消费占 GDP 的比重，但这两个目标政府都未实现。

鲁比尼还说，计划细节显示出经济增长依然要仰仗投资（包括兴建公共住房）来推动。这个看法也是正确的。

他开出的药方是一套综合性改革措施，包括：实施更迅速的货币升值，面向家庭的大规模财政转移支付，税收和/或国有企业的私有化，解除户口制度限制以及放宽财政管制。

北京的中央官员们显然了解、而且或许也赞同鲁比尼的许多观点，但由于上述这些改革措施实施起来相当困难，他们不太可能对他的建议给予太多关注。（英国《金融时报》 吉密欧 2011 年 04 月 25 日 ）

● 国是论衡

中国政改还是要摸着石头过河

符合国情的发展方法

首先，顶层设计和“摸着石头过河”的大目标是一致的，即社会稳定和经济繁荣。“摸

着石头过河”不是权宜之计，而是符合中国文化传统和大国国情的发展方法。中国领导人从来没有把中国的发展方式看成是一个“模式”，而是一条中国特有的道路。

中国传统理念中“模式”并不存在，寻找“道在何方”是一个连续的动作过程，并无要达到“终极彼岸”的目的。“摸着石头过河”不仅在经济改革的范围里适用，在政治改革问题上更是如此。在很多政治改革理论中，强调引进西式民主的一个基本心态都是把大洋彼岸的美利坚作为终极级目的地。以彼为普世，以我为特殊，所以西式民主就很容易被看成是“永恒”，而中国的体制就成为“转瞬即逝”的过渡。这种思路本身就是造成体制不稳的心理因素之一。

其二，“摸着石头过河”的政治含义长期没有得到应有的重视。既然是求稳的改革方法，它的一个基本功能就是在危险的水流中寻找支撑点，避免没顶之灾。用政治语言来说，就是不能在改革过程中陷入危及政权合法性的漩涡。改革 30 多年来的历史经验表明，这类漩涡到处都是。既有全盘西化的诱惑，也有精英拜金主义的黑洞。温家宝说腐败是最大危险，因为堡垒是最容易从内部攻破的。

全盘西化论者的一个核心观点是，只要引进西式民主，腐败问题就能够迎刃而解，其中一个根据是，西式民主已经解决了政权不稳的问题，所以能够用法治手段全力对付腐败。其实，利用民主体制的腐败也比比皆是，只是还没有撼动政权的合法性基础。

美欧民主经验显示体制须常创新

但是西方民主体制面临的问题在不同历史时期并不相同。比如 18 世纪以来的美国和欧洲大陆国家寻求代议制民主的目的完全相异。美国的体制安排强调的是对行政权力的限定，而欧洲国家的重点在于解决社会冲突，防止内战。现在的美国体制面临的是间接民主所带来的民主赤字，比如福利社会的体制安排落后欧洲，幸福感也大大低于欧洲，所以民众参与政治的热情大大降低。

欧洲面临的则是另一种民主赤字。虽然欧盟各国之间和国内发生内战的问题已经解决，但是欧洲公民的政治倾向已经由于欧洲一体化的进程发生了深刻变化，选民的政治态度不再反映在社会两极化，而是“内心两极化”，即爱国还是爱欧盟的内心矛盾。如何处理个人内心矛盾与欧洲国家间一体化的关系成为欧洲各国民主体制难以应付的新课题。

任何国家都需要不断的政治体制创新。应当说，中国自近代鸦片战争以来面临的政治难题一直是国家稳定与否。长期的外国控制和干预是二十世纪上半叶内乱频仍的根源。在这个根源被清除以后，由于体制的缺陷，也造成过一定程度的社会动荡。

但是在社会稳定问题上，一般的民众都会有基本的共识，很少有人希望国内动乱。所以，

“顶层设计”的重点放在建立维稳“共识”本身是不必要的。重要的是要直接清除民怨的根源。反腐败是关键，因为它已经开始损害政权的合法性。只有清除这个毒瘤，顶层设计的政治体制改革才能得以成功。

中国政治改革的两大思路

顶层设计的政治改革的先后次序问题是当下争论的焦点。目前有两种思路的影响较大。一是以俞可平为代表的“增量民主说”。这个理论看似与“摸着石头过河”雷同，实际上是有实质性差别的，因为它还是在强调“终极目标”，以西式民主的内核为界定“增量”最高限度的标准。“摸着石头过河”则是一个不断持续发展的动态过程，不是达到以某个普适的政治楷模为基准的体制安排，而是确定当前面临的体制安排难题。所有政治改革的目的从来就不是“发现终极真理”，而是因时而易，因势利导地解决当下的难题。

还有一种思路与“增量民主论”看似相对，但殊途同归。这就是以郑永年为代表的“专家治理论”。这个理论强调明确界定“民主的领域”，不是所有的领域都可以通过“增量”来达到的，尤其是政治领域。因为在“在没有建设好现代国家制度之前，过早引入政府票决民主和地方选举民主，会带来意想不到的负面效果”。而专家治理是“建设现代国家”的保证。然而，“专家治理”就一定能够清除当下最紧迫的体制性的腐败吗？此外，挑选“专家”的标准不能仅仅限于技术层面，必须要有道德要求。很难相信，没有有效合理的体制安排，专家和挑选专家的官员本身的行为将会受到严格的道德制约。

不过，上述两种论调有一个共同特点，都赞同民主票决“先党内后党外”的改革路径。然而，从顶层设计的角度看，这个改革的成本太高。一是旷日持久，解决不了当下的紧迫问题，比如社会安定问题。二是人为地划分尊卑界限，好像党内民主改革有先行的特权。

让民怨有出路 选举制须先突破

笔者以为，顶层设计的政改也应当“摸着石头过河”。如果我们承认当下社会稳定问题在于民怨无处释放，那么最佳的改革路径应当是改革现存的政治代表制，并从上到下同时进行，建立一个在官民之间的有效减压阀。政治改革的目的，不论在西方还是在中国，从来就不是寻求“共识”，而是寻求“利益调和”。当社会共识不存在时，民主政治代表制也难以运作，在西方表现的是政局不稳，政府更迭频繁。同时，任何以高压维持所谓“共识”是治标不治本。当下的中国，社会稳定和经济繁荣的共识其实存在，但由于腐败和社会不公，在官民之间造成巨大的隔阂。

事实上，任何政治体制都存在一定程度的代表制。传统中国的朝廷之下，百姓之上是士大夫阶层，百姓可以通过这个阶层表达一定程度的真实民意。当然，士大夫里部分人为官，

有时官官相护盛行，所以民意未必能够上达，但是有的士大夫仍然可以通过“清议”影响朝廷的行为。从顶层设计的角度看，中国现实的政治代表制同传统的体制有类似之处，人大代表和政协委员既有现职官员，也有各行各业的人士。

所以，顶层设计需要的是“美学观念”。如同一幅油画，太近的距离观察越看越难看，而在一定的距离之外才能看出艺术美。换句话说，目前官民的关系有隔阂，不拉开一定的距离，双方都各自看得不顺眼。因此，中国必须对人大和政协做出一定程度的改革，让民众的怨气有出路。要让现代“士大夫”表达民意，就一定要在选举制上率先突破。

传统中国的选举制，即科举制，比同时代的欧洲封建制在维稳方面公平、有效得多。在任何社会里，利益调和的要点是个人利益同公共利益的矛盾的调和，维稳的基础在于利益调和的有效办法。从目前来看，中国的政治代表制为政治艺术的创新提供了最大的空间。党内民主也是改进党内代表制的重要步骤，但不能刻意强调其先行的权力，因为它多少有点讳莫如深，不能拉开官民之间的“美学距离”。（作者是日内瓦高等国际问题研究院教授）