

城市高房价的生成机理与抑制之道

铜陵学院经管系 吴雄虎

[摘要] 城镇高房价是当前的一个社会焦点与热点问题。本文从市场化房地产价格的生成机制,房地产商品与房地产市场的特殊性,房价高低的评判标准,高房价对社会经济的影响几方面讨论了我国的房地产现状,提出了抑制高房价,规范房地产业发展的措施和建议。

[关键词] 房地产 高房价 房价收入比 房产供求

自1999年城市结束实物福利分房制度后,我国房地产基本已市场化。房地产市场尤其是近两年来的市场一片兴旺,价格持续上扬,甚至出现了一些中心城市(如北京、上海)购房要排队,楼盘刚一挂牌几天内即告售完的火爆景观。一时间,上至政府高官社会名流,下至平头百姓,无不对现行房价及未来走势表示关切。

(4)改进个人所得税。实施综合与分类相结合的个人所得税制度,除此之外,根据我国经济发展和个人收入水平,规范税前扣除项目与标准,适当调整税率,实现个人所得税的双重职能。随着我国收入分配制度的改革,个人收入出现了多样化,为了更好地调节收入差距,必须改进个人所得税制度。现行所得税制度存在一些弊端:税收调节力度受限制,不能充分体现公平税负的原则;容易出现分解收入、多次扣费等逃避税收行为;边际税率偏高,不利于吸收高级人才,也不利于自觉纳税。改进方向是:实行综合和分类相结合的税制,即将有较强连续性和经常性的收入列为综合项目,实行统一的累进税率;对财产转让、特许权使用费、利息等仍按比例税率;调整税率级距和税负水平,适当降低最高边际税率水平;统一规范费用扣除标准。

2、统一各类企业税收制度。为适应经济全球化和市场经济规律的内在要求,统一各类企业税收制度已刻不容缓。统一各类企业税收制度主要包括统一纳税人的认定标准、税前成本和费用扣除标准、税率、优惠政策等方面的内容。由于历史原因,我国曾对不同所有制类型的企业实行不同的税收制度区别对待政策。改革开放以来,虽然我们在逐步消灭这种差别对待政策,但目前公有和非公有、国企和外企仍然面临许多不同的税制要素。随着我国社会主义市场经济体制不断深化,以及参加经济全球化进程和按照世贸组织规则及我国的承诺,各类企业要求统一税制、公平税负、实现公平竞争。改革的基本取向是:现有税制实施统一规范,不再区分不同所有制的形式。

3、完善地方税收制度。地方税制改革涉及面广、问题复杂,要对其进行慎重考虑,目前完善地方税收制度包括以下内容:适当的进行费改税,设施城镇税费改革。逐步实现城乡统一税制。目前我国实行税制是城乡二元税制,即在城市和农村实行两套不同的税制,农民作为纳税人没有取得与其他社会成员平等的纳税地位,导致城乡居民税负不公平。我们需要进行农村税制改革,实行城乡统一税制。适当扩大地方的税收管理权。我国现行税收管理体制是一种高度集中的体制,它在很大程度上体现了国家政治的统一和集中,并确保了国家财政的长期稳定发展。但随着我国社会主义市场经济体制改革的深化,税收制度和财政分税制管理体制的逐步完善,需要进一步科学界定中央和地方税收管理权限,使地方政府事权和财权相统一,并利用税收杠杆调节地区经济,促进地区经济的发展。具体的建议如下:一是中央集中管理中央税、共享税和重大的地方税税种的立法权、开停征权、税目税率调整权、减免权等;二是明确地方主体税种,赋予省级政府一定的地方主体税种的管理权限;三是在保证政令畅通,不挤占中央管理税种和不影响周边省份利益前提下,省级政府可以通过立法,并报经中央批准,开征具有区域特征的新税;四是在国家统一税政的前提下,允许省级政府制定实施细则等。

4、改革农村税费制度。为了适应农村经济形势的变化,必须要解决农村的“三农”问题,国家已经在加大农村税费改革力度,并且国家已经在减轻农民负担、规范农村收入分配、促进农业生产力发展等方面取得了显著成效。但农村税制仍存在问题:计税土地面积不实,计税依据不合理;计税价格复杂,争议较大,易影响地方财力;农业特产税率太高,重复课税,不利于农村产业结构和农村经济的全面发展等。

针对以上的情况,我们借鉴国际上的通用做法和经验,我国农业税的改革可以分两步走:第一步是进行农村税费改革,切实减轻农民负担,对农业税的纳税人、计税面积、常年产量、税率、税负水平等进行调整,设立农业税起征点或免征额,适时取消农业特产税,彻底解决重复征税问题;第二步是在农村税费改革的基础上,积极创造条件,加紧农业税制的全面改革,逐步实行城乡税制的统一。重点是对销售农产品征收增值税,对农民自食部分和在集市上出售的少量农产品免征税等。但是解决“三农”问题是一项复杂的系统工程,我们需要进行认真的调查研究,对于不同地区的不同情况要具体对待。

[参考文献]

- [1]宋凤轩,江月. 美国20世纪80年代以来的减税改革及借鉴[J]. 税务研究,2004,(5).
- [2]王诚尧. 对我国进行全面性税制改革的探讨[J]. 税务研究,2004,(1)
- [3]涂龙力,涂京寰. 新一轮税制改革的总体部署和应协调的三个层面关系[J]. 税务研究,2004,(2)
- [4]陆百甫,按照《决定》要求积极推进财税体制改革[J]. 税务研究,2004,(1)

关于房地产行业的各种问题与争论常现于各种媒体,甚至在温总理的政府工作报告中也提到了要抑制房地产价格的过快上涨。笔者不揣浅陋,试从房地产商品价格的生成机理,房地产商品与房地产市场的特殊性,评估房价高低的标准,高房价对社会经济的影响几方面来讨论我国城市高房价的形成过程,利弊得失,并提出抑制高房价,规范房地产市场发展的建议,供决策者参考。

一、房地产商品的价格生成

经济学常识告诉我们:市场化的商品价格不外乎是其价值的市场供求表现,房地产商品也不例外。作为价格核心的房地产价值如何计量?有人认为房地产既是消费品又是投资品,因而其价值计量有两种标准与方法。而本人以为房地产商品不管是自用还是出租,首先是商品,是人类物化劳动和活劳动的凝结物,计量其价值的标准只能是生产成本和正常利润。

一般来说,生产房地产商品需要土地、建材、人工、城市配套设施,销售时还要交税,相应地其生产成本主要由下列几项构成:土地成本、建安成本、城建配套成本、税收与投资利息成本。根据现行的建材定额、市价及国家有关部门的政策和统计资料,我们推算的全国房地产商品平均生产成本如下:

土地成本:据资料显示,2004年我国重点地区和主要城市地价总水平继续呈稳中有升的态势,综合地价为1198元/m²,住宅用地价1166元/m²。自2000年以来的全国城市地价平均水平变化情况见表*。

全国城市地价平均水平历年变化情况表

单位:元/m²

日期	综合地价	商业地价	住宅地价	工业地价
2000年	998	1615	923	444
2001年	1033	1666	965	454
2002年	1078	1749	1019	460
2003年	1129	1864	1070	472
2004年	1198	1988	1166	481

从表中可看出:2000年以来,作为房地产商品中的地价成本连年上升,综合地价五年上涨了200元/m²,平均上涨率达到了4%以上,而住宅用地价五年上涨了243元/m²,平均上涨率达5.27%。

建安成本:不同用途、不同设计、不同结构的房地产项目其建安成本差异较大。但若仅从住宅来看,其建安成本大致可估算出来。住宅多为多层砖混结构,框架结构或剪力墙结构的高层房产住宅占房产住宅总数不多,砖混结构房产的建安成本约在600-700元/m²,框架结构或剪力墙结构房产的建安成本约在1000-1300元/m²。取砖混结构房产权数为3,框架与剪力墙结构房产权数为1,综合建安成本约800元/m²。

城建配套成本:各地方政府根据当地情况向房地产开发商收取,收费项目多少不一。根据笔者调查,按全国住宅销售均价推算,约在200元/m²。

税收与投资利息成本:房产销售时应交的契税、营业税及其附加,计税依据为房产总销价,约占总房价的6%。按全国住宅销售均价计算约为150元/m²。投资利息成本因人因项目而异,涉及经营机密,不好妄加推测。

将上述各项成本汇总,并与最新的房产销售价统计数据比较,列表计算我国住宅商品房价格构成如下:

2004年我国商品住宅价格结构表

单位:元/m²

项目	地价	建安成本	城建配套费	税收及附加	毛利	销售均价
金额	1166	800	200	150	264	2580
比例%	45.2%	31%	7.76%	5.81%	10.23%	100%

据上表可看出:1)按销售均价计算出的房产毛利,只有房价总额的一成。看起来,开发商的利润并不高,但实际情况远非如此。因为开发项目自有资本比例按规定是项目总投资的35%,实践中也不要求有“真金白银”的自有资金,并且可以开发项目抵押融资,预售楼花,垫资施工,拖欠工程与材料款,开发一个房产项目自有资本额达该项目总投资的30%时,即完全绰绰有余。以此估算,房地产毛利率应在30%以上。因而可以说房地产开发行业属于暴利性行业。2)地价成本占了房价的很大部分,所占比例为45.2%。3)构成房产实体的建安成本占房价比例只有三成多一点。若采用预售楼花,且在项目动工时就预售,预售款比例为30%,则实际的建安成本,开发商几乎不用出资。

从生产商角度计量的房地产商品生产成本和价格,只是生产者的价值。要实现其价值须依赖于房产需求者的认可,只有在房产需求者认为现价可接受,方能形成现实的交易,只有在房产需求远超房产供给,房地产价格才可能持续上涨,而现实的房地产市场大爆及价格的持续上涨,已表明了需求的旺盛。这些旺盛的需求从何而来?这就从房产需求生成的经济与社会方面来看了。首先,我们看居民房产消费的满足途径。自实物福利性分房制度取消后,城镇居民房产消费的途径只有房地产市场,想拥有或更新居房,只能以市价买卖。虽然政府有相应的“安居房”政策,但“安居房”针对中低收入社会群体的特征和建造方面的低档次与数量有限,满足不了新增房产需求者的消费要求,而这种新增房产需求又随“城镇化”水平提高及老居民居房

* 资料来源:国土资源部《2004年我国重点地区和城市地价动态监测报告》2005年3月

消费升级在强劲增长。其次,经济增长带来的收入增长,提高了居民的房产消费需求。我国经济总量自2000年以来,年年保持增长,增速平均在8%以上。GDP总量的增加带来了人均可支配收入的增加。据统计:2003年、2004年国内GDP增长率分别达到9.1%、9.5%,全国城镇居民人均可支配收入分别增长9%、7.7%。^{*}人均可支配收入的增长,使居民的购买力提高,对消费的层次要求相应提高,而房产消费需求首当其冲。再次,储蓄的低利率和通胀预期,国内金融市场的不景气和高风险,促成了居民收入节余向房地产需求的转化。自1998年后,为对付金融危机,走出通缩阴影,一方面,国家连续实施积极财政政策,多年累积的财政赤字早已过万亿元,近两年来为提高农民种粮积极性而实行的农产品价格提高和财政补贴,农业税免除等政策,提高了作为工业原材料和居民基本生活必需品的价格,导致了产品价格链的连锁反应。据统计,2003年、2004年全国居民消费品价格指数分别上涨了1.2%、3.9%。其中,食品分别上涨了3.4%、9.9%。另一方面,自连续降息后,国内居民存款利率水平维持在低位已很长时间,金融市场除股市外,对居民个人投资又多门槛和不便,股市又存在高风险,居民的收入节余缺乏疏流渠道。两个方面综合作用的结果是使兼具投资品和消费品特征的房地产商品价值突现,居民购买房产实物可有效抵御通胀,保值增值,于是对房地产的投资性和投机性需求相应大增。

最后,政府供地政策的改变,对房地产开发项目的信贷紧缩,直接提高了房地产项目的成本和行业进入门槛,导致了居民对房地产价格上涨的预期,增大了房产消费的短期需求。2003年以前的城镇房地产用地,开发商基本通过协议转让、合作开发方式取得,至于“安居房”工程,则用地基本免费,开发商的地价成本很低。而自2002年7月1日后,国土资源部11号令明确规定,城镇开发建设用地必须用市场化的招、挂、拍三种形式出让;为促进土地资源的集约使用,政府开展了土地清查整顿,集中了土地供给权;为控制全社会固定资产投资规模过快增长,调节过高的投资率与房地产空置率,预防房贷风险,政府对房地产开发商的贷款提高了条件和要求,使房产开发信贷门槛提高;这一切均直接推升了房地产开发的成本。在这些政策信息经由传媒传播给社会大众后,城镇居民自然地产生了房价将上升的预期,为避免未来的价格损失,一般的选择就是即期购房,房产需求短期内急剧扩大。新增城镇人口的住房需求,原城镇居民房产消费升级需求,因收入节余缺乏疏流渠道,同时又想保值增值的投资投机性需求,因预期房价上涨而短期内释放出的即期消费需求,汇成了一股席卷全国的需求洪流,但房产供给却未发生显著变化,于是供不应求局面形成。房地产价格自2001年始,先在沿海大中城市,后波及全国城镇,节节攀升,高房价由此形成。

二、房地产商品和房地产市场的特殊性对其价格的影响

从市场供求和生产成本角度论述的房产现价生成过程,只说明了我国的房价总括情况。事实上,在我国辽阔的我国东中西部地区,在这些地区的中心城市与其它小城市之间,房价差异极其巨大。中心城市的房价(如北京、上海、深圳等)不仅远高于全国平均价,甚至于达到三倍以上水平,第一高房价的上海市商品房均价为8627元/m²,中心城区的均价达到了16000元/m²以上,且价格上涨幅度每年达到二位数,现行房价水平甚至超过了世界第一强国——美国。象有人戏言的那样:“卖掉一个上海,可换大半个美国”。注[1]而房价最低的青海西宁市,均价却只有1821元/m²。注[2]房价的地区差异性明显。

造成各地区房价巨大差异的原因多种多样,然而基本的原因却是房地产商品的特殊性和房地产市场的特殊性。房地产商品的特殊性首先表现为它是一种地上附着物,一次性投资建成,可使用几十年甚至更长时间,且设计与建筑均依赖于一定的自然环境条件。其次,土地的不可再生性和地块的不完全等同性决定了每幢房产的独特性和自然垄断性,没有一套房产的价格是完全一模一样的。最后,与一般消费品可流动特征不同的是房产商品的固定性,固定性特征决定了作为消费品的房产与当地居民的生活、生产条件密切相关。

房地产商品的固定性,决定了房地产市场均是区域性市场,其市场消费主体基本是本地居民与家庭,房地产开发商也基本是当地企业。虽然在经济一体化的今天,房地产商可异地开发,但所生产出的商品也只能是销售给当地居民和家庭;居民亦可异地购房,但购买某地房产后,要么自居成为当地居民,要么租赁给当地住户,不可能将其带走。市场买卖双方的当地化特征决定了房地产商品价格取决于双方对房产价值的认同与评估。作为需求者的买方群体的经济发展程度,收入水平,文化传统,消费心理与倾向,地方政策法规等诸多因素均影响其购买力与价格认同。作为供给者的房地产开发商的资金实力规模与流动性程度,信贷支持程度,准入门槛,质量技术条件,垄断程度及当地政府的支持力度,也会影响房产生产成本和供给数量。买卖双方的市场博弈就形成了各地不同价格的房地产市场。房地产市场的区域性特征使不同地区的房价水平不可简单类比,亦不可从绝对价高低来评判其合理与否。

三、当前房地产价格水平合理性剖析

房产绝对价位高低不能说明其合理与否,由市场决定的价格总水平也只是说明了其价格现状。也许有人认为市价是一种均衡价,它客观地存在表明了供需双方的认同,因而是合理的价格,然而这种认识未免过于简单,是对“存在即合理”的片面理解。客观存在的事物与现象虽有其存在的理由,但并不表明这种存在一定是对的,就具有必然性。评判房价合理与否,只能是与居民的收入比较,与其价值核心比较,与其动态变化

^{*} 资料来源:国家统计局2003年、2004年《国民经济和社会发展统计公报》

比较,在比较中方能鉴别。看房价合理与否首先可将房价与居民收入进行比较。房价收入比作为公认的国际合理标准,虽因国情差异,有一定的上下幅度区间,但普通的国际经验数据为3-6倍,而我国现行的房价与城镇居民可支配收入比较,明显偏高。据统计:2004年度全国城镇居民人均可支配收入为9422元,恩格尔系数为37.7%。按现行的城镇家庭结构,大致可看成三口之家,家庭年总可支配收入为2.8万元,购置一套普通住宅姑且算成100m²,按均价2580元/m²计算约需27万元[房价款25.8万元,购房时须缴纳的契税和办证费用约为1.4万元],房价收入比约为9.6倍,明显高于国际经验数据。假设按普通标准的上限6倍计,则现行房价中存在约39%的水份与泡沫[(258000-28000)×3.6/258000]。若考虑到为购置房产不吃不喝是不可能的事,按恩格尔系数为37.7%,家庭生活必需的衣、行、医疗、教育等费用占家庭总收入的30%,共计67.7%,节余的32.3%收入实际用于支付购房款,270000元的购房款大约要用三十年的时间清偿,三十年时间几乎是普通人一辈子的有效工作时间,为拥有自己的房子,一个家庭几乎是一辈子都在还房贷,现行的房价能说是合理的吗?

其次从房地产商品价值形成过程及价格构成看,房产价格中明显存在水份。房产价值主体的建安成本只占房价的30%多,地价占45.2%,地价成本占了如此高比例,据说是市场化竞争的公平结果。可是我们知道,在地价市场,卖主只有一家—地方政府,买者为众多房地产开发商,这种市场化的土地使用权交易市场,充其量只能说是国家垄断市场。垄断市场的定价权在垄断者手中,为提升地价,垄断者可采用多种手法,地价成本最终也都由购房者承担,因而,地价成本实质是地方政府对居民购买房产的隐性税收。但对作为居民基本生活消费必需的房产征收如此高额的税收,在我国除了烟、酒等非生活必需奢侈品外,尚不多见,它与我们鼓励消费,以消费拉动经济增长的战略是背道而驰的。当今世界,对居民生活必需品征收如此高额隐性税收的政府恐怕屈指可数。最后,近几年来房地产价格的持续攀升,远超过同期的经济增长水平和其它行业产品与服务的上涨,明显不正常不合理。据统计:2004年商品房平均销售价比上年增长14.4%。其中,商品住宅平均销售价全年增长15.2%,为1998年以来的最高增幅,进入2005年后的一季度上涨势头依然不减。而2004年国内GDP增长率为9.5%,全国居民消费价格指数比上年增长3.9%。相比之下,房地产价格涨幅远超过经济总体增长水平及其它行业产品与服务的涨幅^{*},且2004年的房地产价格上涨是在前三年已暴涨基础上的累积上涨。根本就无合理性可言。

四、高房价对社会经济影响的分析

不合理的高房价对我们的经济、社会的影响集中表现在如下几方面。

1. 高房价与高利润使社会经济要素配置错位,使房地产业投资居高不下,并带动了上下游产业的畸形发展。据统计,2003年全社会固定资产投资中,房地产开发投资比上年增长29.7%达10106亿元,2004年房地产开发投资13158亿元,比上年增长28.1%^{**}。因房地产高价与高利,社会大量资本集聚,投资额居高不下。房地产投资的高增长一方面使上游投资品生产行业(主要是建材、钢铁、能源)产品价格上涨,刺激了这些行业的投资及产能增加,另一方面,作为城市第三产业立足点的各类房产,价格高企,第三产业经营成本直接增加,服务业发展受到制约。

2. 高房价使城镇居民可支配收入中的绝大部分支付了房款,不得不缩减其它消费,产生了消费的“挤出效应”。其它消费支出的缩减又使生产这类消费品的生产生产只能维持原状或萎缩进行。这也是近几年来我国的部分行业始终走不出通缩阴影的重要原因。

3. 高房价使居民购房不得不依赖银行金融支持,个人家庭住房按揭贷款的增加使整个银行体系的风险也在累积。这种风险表现在:一方面个人家庭自住房贷款者,据最高人民法院法释[2004]15号文件精神,即使无力还贷,银行也无权拍卖房产抵债,房贷存在隐性呆坏帐风险。另一方面,投资与投机性房贷者无力还贷或不愿还贷,银行将不得不接收其抵押的房产实物,一旦高房价泡沫破灭,银行的资金将面临流动性风险。若这两方面的风险蔓延,将足以威胁整个国家的金融体系安全。

4. 高房价直接引致了“买不起房”和“穷人无房”现象的发生,社会中低收入群体的基本权利无保障,将对现有社会制度的对抗和不满。住房作为基本生活消费品是人人必需的,无论价高价低,均得消费。而我们前面的计算,在平均收入水平线上的人想要购买一套自己的房,要用三十年的时间。那些低于平均收入的居民想拥有自己的住房,几乎是天方夜谭,这部分人也就与我们提出的全面小康社会生活无缘。没有了希望的生活,将会对人的心理产生怎样的影响,恐怕只有心理学家才能说出一二三四来。但至少可以肯定的是这部分社会群体绝对不满意现有的社会制度安排,产生冲突与矛盾也在所难免。

5. 高房价扭曲了居民的正常预期,引发了“投机炒房”与通胀恐慌现象。一提起今天的房价,恐怕没有人不感到高的。虽然公开的统计数据 displays,2000年至今的房价上涨累计涨幅并不高,但实际各地的房价均已翻番。在购房赚钱与媒体鼓吹的现实效应下,居民纷纷成为购房的“跟风客”和“投机者”,“温州炒房团”现象可谓其典型代表。投机性炒房破坏了房地产市场的正常规则,因为投机者并非消费者,甚至不是想将房产出租

* 资料来源:国家统计局,2004年《国民经济和社会发展统计公报》

** 资料来源:人民网房产城建频道 www.people.com.cn 2005.4.13 2003年、2004年《国民经济和社会发展统计报告》

污水水权的探讨*

哈尔滨理工大学经济管理学院 丁小明 李磊

[摘要] 污水资源化成为我国解决水资源管理的重要组成部分。本文基于污水资源化提出了建立污水水权,通过建立污水水权和污水水权制度,对于缓解我国缺水、保护水质、解决污水出路以及形成污水治理产业化具有重大意义。

[关键词] 资源 水权 污水权

我国是一个缺水国家,尤其是随着我国的经济快速建设和我国人口的膨胀,水资源的缺乏日益严重。许多地区受到资源型缺水和水质型缺水的双重干扰,不仅影响到我国水资源的可持续发展,而且也严重制约我国经济、社会的可持续发展。污水资源化作为城市第二水源,具有水源充足可靠、利用方式多样等优势,可获“社会、经济、环境”多重效益,是解决我国目前存在的严重水危机的有效途径^[1]。本文在对我国污水

盈利,于是我们就看到了房产的异地转手买卖,看到了千奇百怪的投机性手法和圈套,看到了已建成已售出的住房无人入住,但社会上却有大量“无房族”的不和谐现象。既无钱又无房(指未享受福利分房)的城市居民,面对只涨不跌的房价,不可避免地会产生心理上的“通胀恐慌”。

6. 高房价中高地价直接增加了地方政府财力,但急功近利性的高地价,阻碍了其它生产要素的进入,长远来看并不能增加地方和国家的经济实力。

高房价中的高地价源于政府的土地垄断,高地价短期内使地方政府财力极大的增加。政府财力的增加一方面使政府有能力去改善城市基础设施,另一方面也使一任政府长官政绩赫赫,因而地方政府是高房价与高地价的直接受益者和制造者。但作为生产要素之一的土地,价格高企,却会使资本与劳动等其它生产要素,望而却步。没有资本与劳动要素进入,经济的发展就没有了源泉,从而反过来会抑制房价与地价。因此,从长远看,地方政府不应实行高地价政策,一次性的地价收入形式也应考虑改革。

五、抑制高房价的政策建议与措施

1. 树立科学发展观,贯彻“以人为本”思想,改变供地方式与地价款收入预算缴纳方式。科学发展观和“以人为本”思想的实质就是要充分地认识到并非房价越高越好,合理的房价是社会居民可接受的房价,地价高低亦应不妨碍生产要素自由进入。为此各地在规划发展本地房地产业时,应将地价控制在相对合理水平。由于土地市场的垄断特征和地价款收入由地方政府支配,要想遏制地方政府的抬升地价冲动,首先须将地价款收入支配权重新界定,可以考虑将地价款收入分成中央预算收入和地方政府预算收入两部分,具体分成比例由两级政府商定。其次,为避免透支未来,可将目前的土地出让“招拍挂”形成的地价款收入改为由政府召开地价听证会形式形成地价款收入,地价款收入按使用年限分年由购房者缴纳。

2. 建立房地产监视动态系统,增加房产供给渠道,保障社会中低收入群体的基本生存权利。在房地产市场出现异常时,一个动态的监视系统可及时地向政府传递相关信息,社会管理者可据此作出迅速反应,在“市场失灵”或不稳定因素、不满情绪出现时,如房价偏高,房价收入比偏高,失业率上升时,政府就应增加土地供给量,增加“安居房”供给量,鼓励集资建房,甚至可动用政府财力,建立“廉租房”,以保障城镇居民的基本生存权利,维持社会正义,化解弱势群体对现有制度的不满和对立。

3. 严格房地产开发立项管理和交易转让管理,控制房地产的过度投资。严格房地产开发立项和交易转让管理,本质上是为房地产业市场化提供一个相对公平、公正的外部环境,防止潜在的生产和流通风险。在房地产开发环节,将现有的立项资本金比例提高至70%,并据规划用地用途、总建面大小,限定其开发建设周期,逾期未开发的,政府无条件收回。在房地产交易转让环节,首先是严格预售条件,其次要严厉打击房地产商的“囤积住房、有房不卖、自买自倒”行为,经查实有行为事实时,即予严惩,包括经济处罚,取消开发资质等制裁措施。最后对居民投资性购房限定其再转让时限(如三年),并通过地方性税收增大其持有成本,抑制其投机动机。

4. 预防金融风险,设立房贷条件和抵押限制。现行的住房按揭贷款和房产抵押贷款总额已十分庞大,虽然就全国来看,目前房贷违约案例尚少,但如前所述,房贷中存在着呆坏帐风险和流动性风险的可能性。为此,除了已实行的提高房贷利率措施外,还可考虑对房贷申请人实施分类审查,缩减信贷比例的措施,尤其是对房产抵押贷款申请人一方面要调查其资信和还贷能力,另一方面原则上不贷放超过五成抵押值的资金,以利于银行在违约事件发生时,维护自身权益和维持金融体系安全。

参考文献

注[1] 许小年《卖掉一个上海,可换大半个美国》[N] 香港《镜报》2005年3月7日

注[2] 屈腾龙《37大城市房价泡沫排行榜》[J]《个人理财》2005年2月

* (本文受到国家社会科学基金资助(批准号:04BJY026))