

[SUFE-IAR-201002]

上海财经大学高等研究院 2010 年度政策建议书之二

固本治源，缓急相济

——关于综合治理房地产危情的政策报告



“中国房地产市场形势分析”课题组

上海财经大学高等研究院

2010 年 2 月初稿/2010 年 7 月修订

政策建议要点

报告主题：如何看待当前中国的高房价，进而如何综合治理房地产危情。

基本认识：（1）当前房价收入比表面看来大大高出国际通常标准，但从发展和动态眼光看问题以及考虑中外房地产税收制度差异后，无论是根据（持久收入假说）经济理论还是现实数据，当前中国真正（理性预期）房价收入比并不比国外高，房价在可承受范围之内，因而房价上涨过快并不一定构成必须大力打压和行政干预的理由；（2）尽管如此，房地产行业存在着很多急需解决的重大问题，造成了严重的贫富差距问题和房产资源配置的低效率。解决问题的办法不是头痛医头、脚痛医脚的频繁的短期宏观调控做法，而是切实加强房地产市场长效制度建设。

政策建议：从土地流转制度、财政税收制度、金融监管制度、住房保障制度、租房市场建设、土地招拍挂制度等涉及面广、影响面大的制度建设方面入手，多管齐下，实行一般均衡的综合治理，建立有效市场，让市场充分发挥作用，兼顾经济效率与社会公平，引导有效供给与需求，从而促进房地产市场稳定健康发展。

补充说明：本政策建议书旨在廓清和理顺各项基本建议之间层层相扣的内在逻辑关系，从而得出一种综合配套的治理思想。这只是解决问题的第一步。一旦原则和方向确定之后，还需要大量专业和细致的研究跟进。

本政策建议联络人：

田国强（电话：021-65903125，Email：gtian@mail.shufe.edu.cn）

目 录

引言.....	1
一、对当前中国房价水平的两个基本判断.....	2
(一) 国际横向比较, 中国房价仍在可承受范围.....	3
(二) 国内纵向比较, 平均房价与收入同步增长.....	5
二、对当前房价问题表象的两个基本认识.....	8
(一) 短期增速过高, 引发居民恐慌和预期调整.....	8
(二) 市场结构失衡, 导致效率缺损和社会不公.....	9
三、对当前房价表象背后的若干因素分析.....	9
(一) 房价增速高企背后的原因.....	10
1、住房刚性和需求改善.....	9
2、制约性土地供给不足.....	11
3、社会投资渠道的狭窄.....	12
(二) 市场结构失衡背后的原因.....	13
1、地域结构差异失衡.....	13
2、风险控制结构失衡.....	13
3、收入房价结构失衡.....	13
4、租房买房结构失衡.....	14
四、对加强房地产业长效制度建设的建议.....	16
(一) 促进土地城乡流转.....	17
(二) 开征房产物业税种.....	18
(三) 加强银行风险管理.....	20
(四) 构建住房保障体系.....	21
(五) 推进租房市场建设.....	22
(六) 完善土地拍卖制度.....	22
五、结束语.....	23
附录一 课题组成员简介.....	25

固本治源，缓急相济

——关于综合治理房地产危情的政策报告

“中国房地产市场形势分析”课题组*

1998年住房制度改革开启了我国房地产市场导向改革的进程，这对社会主义市场经济体制的建立和完善也起到极大的促进作用。然而，近年来由于政府频繁出台宏观调控政策，房地产市场已成为一个政策市。今年上半年，政府又接连出台“新国四条”、“新国十条”等调控政策，不惜动用行政权力来管制市场，目标直指高房价。在去年放任流动性进入房市的背景下，这样的政策大转向，可能会造成很多不良后果，将使房地产行业甚至整个宏观经济。事实可能的确如此，由于房地产行业的关联性、影响的行业多，使得市场担忧加剧，造成当前股市大幅度的波动，已严重地影响了人们的消费需求，再加上当前世界经济形势的不确定因素增多，经济的平稳增长已经大受影响，从而有可能再度陷入“大泻-大补-再大泻-再大补”这样一个反复、循环的怪圈。

事实上，当前房价上涨过快并不一定构成必须大力打压和行政干预的理由。不可否认，当前中国房地产市场还有许多深层次的矛盾和问题没有得到根本解决，特别是造成了很大的贫富差距问题并已导致了明显的资源低效配置问题，偏离了效率、公平与和谐发展的轨道。但是，频繁的价格管理和政策手段不是治理良策，不利于房地产市场的稳健发展，且可能会带来更严重的“后遗症”，治本之策还在于破除制度性障碍，大力加强长效制度建设，建立商品住房有效市场。否则，房地产市场永远摆脱不了政策市的桎梏。

本报告从动态一般均衡分析的视角出发，首先通过国际横向比较

* 本文为上海财经大学高等研究院“中国房地产市场形势分析”课题组的成果，课题组成员包括田国强、沈凌、陈旭东。

（运用现代经济学中的跨期平滑消费的持久收入假说理论）和国内纵向比较（近 10 多年来房价上升速度和收入增长速度的比较），得出从总体和平均意义上看，当前房价水平仍处于可控和可承受范围之内内的结论。继而，我们阐述了对当前房价问题表象的两大基本认识：一是房价在短期内上涨太快，二是房地产市场存在结构性失衡。随后，我们分析了造成中国房价增速居高不下的三大主要原因（需求拉动、供给不足及投机（资）带动），以及结构失衡背后的制度原因（财政体制、二元结构、社会管理、风险控制、住房保障等）。

根据问题的成因，按照中医通过刺激和健全自身免疫系统来固本强身治病机理的说法，我们认为综合治理当前房地产危情的根本方法是加强长效制度建设，而不是头痛医头、脚痛医脚的短期宏观调控。为此，我们建议从土地流转制度、财政税收制度、金融监管制度、住房保障制度、租房市场建设、土地招拍挂制度等涉及面广、影响面大的制度建设方面入手，多管齐下，综合治理，建立有效市场，让市场充分发挥作用，兼顾经济效率与社会公平，引导有效供给与需求，从而促进房地产市场稳定健康发展。

一、对当前中国房价水平的两个基本判断

国际上衡量房地产是否出现泡沫有多个不同的角度和不同的标准，其中房价收入比（即住房价格与居民家庭年收入之比）是一个代表性指标，主要用于衡量房价是否处于居民收入能够支撑的合理水平。这关系到民众的安居乐业，在我国当前构建和谐社会的特定历史背景下，有必要深入分析和研究我国的房价收入比。

据一些学者的研究显示，2008 年上海房价收入比是 12 倍，而美国的房价收入比是 5 倍，而英国的相应数字是 4 倍。无独有偶，中国社科院的 2010 年《经济蓝皮书》也表示全国城镇居民房价收入比达到 8.3 倍，他们认为该指标的合适区间应该在 3-6 倍。由于《分析》

引用的国际比较数据正好落在该范围内，或许我们可以合理猜测：这个“合适”区间就是国际对比得来。

此外，2010年1月19日，国家统计局公布的《2009年全国房地产市场运行情况》显示：2009年全国商品房平均为4695元/平方米。那么100平方米的一套房子大约是47万元。而由国家统计局公布的城镇居民人均可支配收入2009年是17175元¹，那么按照一家三口计算，家庭年收入就是51525元。由此2009年我国城镇居民的房价收入比就是9.1倍。这与上述数据基本吻合。

这些数据一时间被人广泛引用，却较少根据经济制度环境的差异认真地分析数据。给定中国平均房价和家庭年收入比为9.1倍，而美国是5倍。如果只是直观地横向比较，很容易得出“大部分中国人买不起房”或“中国的房价比美国、英国高很多”的结论，进而被放大为中国房地产市场存在大量泡沫，引起人们认识上的误区。然而，尽管以上中国房价收入比的数据表面看来大大高出国际通常标准，如果用动态和发展的眼光来看中国的房价，同时考虑中外房地产税收制度的差异，即使采用同样的数据来分析，我们也许会得出不一样的判断。

基本判断 1：从国际横向比较，如果用动态和发展的眼光看中国的房价（因为住房是一种高值的耐用消费品，需要跨期消费。房价所对应的收入就不应是当期收入，而是长期收入），即考虑收入增幅的显著差异²（中国10%左右，美国4%左右），中国的真实（理性预期）房价收入比也许并不比美国等发达国家高多少。如果再考虑美国每年

¹ 有学者建议：“应该用包括全体农民在内的全国人均可支配收入，而不仅仅是城镇居民的人均可支配收入”。那么，这样一来，我们也许需要包括全国所有的住房，也就是还要包括农村的住房，包括小产权房。国际上也都是用一国所有房子的平均房价的，而不只是城市里面的房子。如果是这样，中国的平均房价肯定非常低了。即使只让小产权房进入市场，房价一定会下来不少。鉴于数据的可获得性，此处使用城镇居民的人均可支配收入。

² 除此之外，中国还存在大量未被纳入统计口径的隐性收入。据中国经济改革研究基金会国民经济研究所王小鲁（2007）的一项研究判断，“中国居民收入中的隐性收入可能高达4.8万亿元，按现有统计数据约相当于2006年GDP的26%。”这一数字大约占当年居民收入总量的50%。

要交的房屋市值 1%到 3%的房产税（这笔钱中国不要交），其房价收入比反而超过中国。

因为普通民众购房需要贷款¹，而贷款又是由未来若干年的名义收入偿还的，将来的收入会影响当前的消费（也是现代经济学持久收入假说理论平滑消费的基本结论）。考虑中国依然处于经济高速增长的起飞阶段，预计未来一二十年间居民个人收入的增幅将明显高于发达国家。显然，如果不考虑贷款限制，在利息等其他条件都相同的前提下，与预期年收入增长 4%的消费者相比，预期年收入增长 10%以上的消费者将会有更大的负债和偿还能力。

运用经济学的惯常假设：存在这样一个地球人，无论他选择中国还是美国生活，今年他的年收入是 10 万，想在当前购买一套房子，那么他的理性决策是什么呢？根据上述房价收入比，现在中国的平均房价 91 万，美国的平均房价则为 50 万。如果他选择生活在中国，他的收入按照平均年增长速度 10.19%增长²。那么他未来 15 年的总收入将会是 322 万左右（由于是相对比较，可以不考虑收入的贴现）。按照现在的房价和未来 15 年的总收入相比，中国人面对的倍率就是大约 0.28。那么美国呢？过去十年美国的年均增长率大约是 4%。按照这个速度计算未来 15 年的总收入是大约 200 万。那么其房价收入比就是 0.25。由于两国的房价收入比没有什么明显差异，其结论就是，只要他有购房意愿，无论是生活在美国或中国，他都会选择买房子。

看了这个数字，我们还能够得出“中国目前的房价比美国高很多，以至于我们大多数人买不起房子”的结论吗？而这样的计算，要求的唯一假设就是人们的期望是未来的中国增长率至少 15 年内能够维持目前的水平，而这并非过于乐观的臆测，工业化和城市化特别是后者

¹ 现实中，住房按揭业务的存在、金融工具的使用对于解决中等收入阶层的买房问题起到了非常重要的作用。

² 这也是过去 11 年来我国城镇居民人均可支配收入的年均增幅，它介于同期实际GDP和名义GDP年均增幅之间。其中，2004 年到 2008 年更是连续 5 年保持两位数增长。

将成为中国经济高速增长的核心推动力。众多经济学家认为中国目前的增长至少还能维持 20 年甚至更长时间不变。

这个结论（0.28¹比 0.25）和表面数字（9.1 比 5）的差异就是因为考虑了中美两国完全不同的增长率²。这给我们的启示就是，在全面衡量居民对于住房的可支付能力时，应该把居民收入的预期增长考虑进去（实际上，不少购房者也是这么考虑的），如果忽视动态而简单静态对比发达国家数据，不仅会带来个人理财决策上的错误判断，也会给宏观经济政策的制定提供错误的依据。

如果进一步考虑中美两国房地产税收制度的差异，中国的房价收入比也许反而是低于美国的房价收入比的。在房地产税收方面，美国每年都要交房产税，而中国则是 70 年一次性预交制。这里暂不讨论这两种制度的优劣，我们不妨先看看这个制度的差异如何体现在前述案例的房价收入比上。

美国的地产税大约是每年 1%到 3%，以 2%计。如果房价没有任何上升，70 年每年都要交 10000 元。若按照 5%的利率折现，总额接近 20 万元。这笔钱与物管费有点类似。它是拥有了这个房产之后，所使用的城市公共物品的费用。而在中国这笔费用已经包含在房价里面了。这样，可供对比的美国房价收入比实际是 0.35，即 $(50+20)/200$ ，超过中国相应指标数值 25%。由于有这种比较和预期，就造成了当前房价快速上升的原因之一。

基本判断 2：从国内纵向比较的视角考察，自 1998 年住房制度

¹ 如果再加上如前所述的未列入统计口径的隐性收入（即使只取现有收入 25%的比例），那么按照此种方式计算的中国的房价收入比将只有 0.22 左右，反而低于美国了。

² 这种不同的增长率在其他方面用来判断两国的经济是否运行正常的指标也会非常不一样。例如，4%的GDP增长率，对于美国来说已经是非常高的增长率了，但对于中国来说则是非常低的增长率，意味着经济处于极度低迷状态，并可能造成社会的不稳。而 8%的增长率放到美国却可能是极度过热，但对于中国这样一个粗放型的发展经济体而言则是一个需要保证经济增长的基本目标。这种差异实际上表明了两国处于不同发展阶段，美国作为现代发达国家已经处于一个长期均衡的增长轨道，而中国仍是一个处于发展中阶段的一个赶超型的经济体。

改革以来,住宅商品房平均销售价格的年均增速明显低于居民可支配收入的年均增速,从而房价的可承受能力总体上是逐步增长的。1998年以来住宅商品房平均销售价格增长了141.3%,年均增长6.15%;而城镇居民人均可支配收入增长了216.6%,年均增长10.19%。

当然,从表2可以看出,2009年出现了住宅商品房平均销售价格增速超过城镇居民人均可支配收入增幅的现象。但是,从长期趋势看,我们不认为这是一个决定此消彼长的拐点,预计未来收入增速还会实现超越。关于去年的房价暴涨,有三个因素不可忽视:一是政府大量的投资和贷款进入了房地产市场。在国家4万亿投资计划中,与房地产业有直接关系的就约占32%¹。同时,银行对房地产行业的授信门槛也大大降低,开发商资金来源中银行贷款较2008年猛增了48.5%,为历史最高水平。但是,部分资金并未被用于建楼,而是成为了购地款,造就了全国各地为数众多的“地王”。二是过于宽松的货币政策使得居民对通货膨胀以及经济即将好转,从而对房价上涨的预期不断强化。一旦加入预期,就会使短期波动幅度加大。数据显示,2009年个人购房贷款新增1.4万亿元,约为2008年的5倍,为2007年的2倍。²这导致大量社会资金流入房地产市场,买房成为一个规避风险、保值甚至是增值的极佳投资渠道。三是2008年的房地产市场低迷造成的低基期效应。当年全国商品房和住宅商品房平均销售价格同比分别下降了1.66和1.89个百分点。如果对理论分析和实际数据仍然存有疑问,下面现象可以作为佐证,那就是,1998年刚房改时,几乎没有什么人能买得起商品房,现在越来越多人能买得起,房价上升的速度没有收入上升的速度快应该还是比较容易理解的。

¹ 参见上海证券报: <http://money.163.com/09/0317/03/54IV9MO600252G50.html>

² 数据来源:《2009年第四季度中国货币政策执行报告》。参见中国人民银行网站:<http://www.pbc.gov.cn/detail.asp?col=100&id=3513>。

表 1 1998~2009 年商品房平均销售价格与城镇居民人均可支配收入情况¹

	商品房平均销售价格 (元/平方米)	住宅商品房平均销售价格 (元/平方米)	城镇居民人均可支配收入 (元)
1998 年	2063	1854	5425.1
1999 年	2053	1857	5854
2000 年	2112	1948	6279.98
2001 年	2170	2017	6859.6
2002 年	2250	2092	7702.8
2003 年	2359	2197	8472.2
2004 年	2778	2608	9421.6
2005 年	3168	2937	10493
2006 年	3367	3119	11759.5
2007 年	3864	3645	13785.81
2008 年	3800	3576	15780.76
2009 年	4695	4473	17175

图 1 1998 年~2009 年城镇居民以住房面积为测度单位的购买力水平

(当年城镇居民人均可支配收入/住宅商品房平均销售价格)

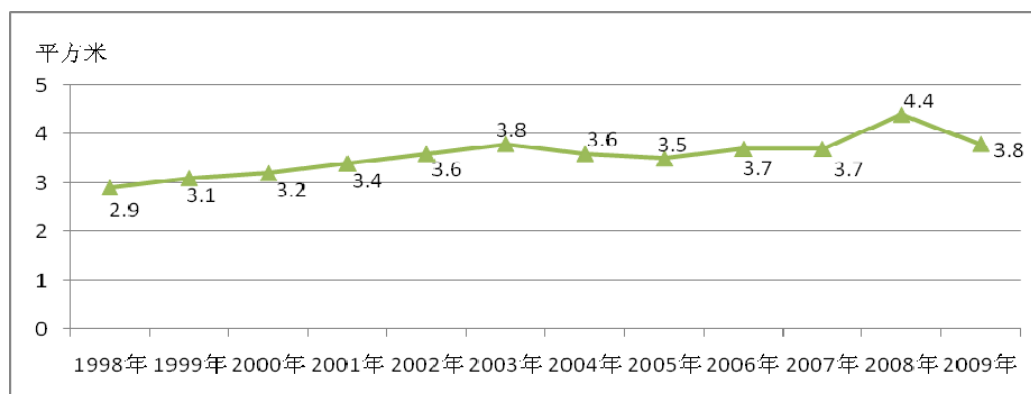


表 2 1999 年以来商品房平均售价、城镇居民人均可支配收入与 GDP 增幅

	商品房平均 价格增幅	住宅商品房 平均价格增幅	城镇居民人均可 支配收入增幅	名义 GDP 增幅 (按现价计算)	实际 GDP 增幅(按 不变价格计算)
1999 年	-0.48%	0.16%	7.91%	6.25%	7.60%
2000 年	2.87%	4.90%	7.28%	10.64%	8.40%
2001 年	2.75%	3.54%	9.23%	10.52%	8.30%
2002 年	3.69%	3.72%	12.29%	9.74%	9.10%
2003 年	4.84%	5.02%	9.99%	12.87%	10.00%
2004 年	17.76%	18.71%	11.21%	17.71%	10.10%
2005 年	14.04%	12.62%	11.37%	14.60%	10.40%

¹ 数据来源：中经网统计数据库、国家统计局。其中，2009 年商品房销售价格、住宅商品房销售价格是根据国家统计局公布的有关销售额和销售面积算出。

2006年	6.28%	6.20%	12.07%	15.67%	11.60%
2007年	14.76%	16.86%	17.23%	21.41%	13.00%
2008年	-1.66%	-1.89%	14.47%	22.05%	9.60%
2009年	23.55%	25.08%	8.84%	6.79%	8.70%
年均增幅	5.71%	6.15%	10.19%	13.36%	9.6%

这样，从总体和平均意义上看，当前我国的房价仍在可承受范围之内，没有大的泡沫。并且，房价短期向上波动过大作为一种市场现象，是市场有效供给不足的直接后果，是政策缺乏前瞻性和稳定性的外在表现。如同其他任何竞争性行业一样，房价是取决于经济制度和政策环境的内生变量，也是一种信号机制，由房地产市场供求决定。责令政府管住房价是一种计划经济的思维，政府应该管的是保障，而不是商品住房的房价。特别需要指出的是，房价应该是一个关于经济增长与发展水平的函数。用发展和动态的眼光来看，只要中国的经济增长与发展持续向好，未来房价还有进一步合理上涨的空间。

二、对当前房价问题表象的两个基本认识

尽管房价水平可控可承受，但这并不表示中国目前的房地产市场不存在严重问题。无论从资源配置效率还是公平角度来看，目前市场所表现出的一些特征，都使得老百姓对当前房价的意见特别大。我们判断，房价的表象问题主要表现在以下两个方面。

基本认识 1：房价在短期内上涨太快，从而引发了居民的恐慌心理和预期调整。 实事求是地讲，2009 年的房价确实增长太快，但这是增速过高问题，而不是水平问题。有人认为，当前中国的房价增长已接近上世纪 90 年代初日本房地产泡沫破裂前的状况。1987 年至 1990 年日本 47 个都道府县所在地的最高临街地价的平均值比上一年的上涨幅度分别达到 19.6%、23.7%、28.0%和 28.7%。也有人指出，美国在此次房地产泡沫开始破裂之前的 2000 年到 2006 年时间里，房价年均增幅接近 9%，而在上世纪 90 年代年均增幅不到 3%。

不过，这种简单的比较和担心可能是不完全的。如前所言，对于处在不同发展阶段的国家而言，即使是相同的高增长率，其意义也是不完全一样的。从而需要综合考虑上述差异和各方面事实，“望闻问切，辩证施治”。

基本认识 2：房地产市场存在多种结构性的失衡，从而导致了严重的资源低效配置和社会不公。其一是地域结构失衡。我们感受到房价畸高而增速也高的地方基本是北京、上海等一线城市。其二是风险控制结构失衡。我国很关心居民个人住房抵押贷款的风险，却没有遏制房地产开发商土地囤积方面的风险。比如，几十亿的土地，用几千万的押金就拍下来。在地价看涨的形势下，囤积土地、待价而沽就成了几乎“无风险”的套利。这进一步助长了对土地的需求，但对住房的供给并没有提高多少。其三是收入结构和房价结构失衡。我国的收入差距非常大，但是对应的住房消费却是基本单一的商品房模式。这造成社会最底层的居民也形成了通过自身努力来购买商品房的解决居住问题的预期。这不可避免会形成恐慌，不利于和谐社会的构建。其四是租房买房结构失衡。买房市场过于活跃，而租房市场发展不够。与此相关的一个典型事实就是，2009 年上海的住房销售价格暴涨，而住房租赁价格却几乎保持不变。

实际上，中国的房地产市场所出现的这些问题和许多未提及的问题，在很大程度上都是一些深层次的制度性障碍造成的，从而不能过度寄望于短期的宏观调控和政府干预手段来解决，关键的关键仍然是需要合理界定政府和市场的边界，从而建立有效政府和有效市场。政府的过度干预不会造就一个有效政府，只会让市场低效，并且滋生寻租和腐败的空间。

三、对当前房价表象背后的若干因素分析

在市场经济条件下，住宅商品价格是由成本和供求决定的。具体

到中国高速增长的房价，同样也是需求拉动、供给不足、成本推动以及投机（资）带动等多重因素共同造成的结果。与此同时，房地产市场的结构失衡问题背后也存在着更深层次的制度性障碍。如果不引起重视并加以解决，可能会进一步演化为全局问题。

（一）房价增速高企背后的原因

首先，持续扩张的住房刚性需求和住房改善需求，使得房价上涨预期不断加强。这又是由三个方面的基本因素共同决定的。这些因素相互交织，在过去、现在及今后相当长的一个时期内，一直都会在不同程度上为需求扩张，从而为房价上涨提供源源不断的内在动力。

其一，是被束缚已久的城市化需求。无论是与中国工业化的迅猛发展相比，还是与世界各主要经济体的同类指标相比，以城镇居民占总人口的比例来衡量，中国的城市化水平是相对滞后的¹。尽管城乡二元结构的各种制度藩篱依然高筑，但是市场导向的城市化道路是大势所趋²。由于目前中国的城镇居民仅占总人口的 46%左右，未来 20 年中国必须以每年 1 个多百分点的增速提升城市化水平，即城镇人口每年以千万以上的速度增加，才能达到现今发达国家的同等水平。这对于城市房地产和公共基础设施的需求肯定会有很大的发展空间。

其二，是日益壮大的中产阶级群体。2009 年中国人均 GDP 超过 3700 美元，这意味着中国已经进入中等收入国家行列。不同的收入水平决定了对不同产品的需求，中产阶级群体的迅速膨胀将使居民消费类型和行为发生重大转变，对耐用品的消费需求会大幅上升，“居者有其屋”以及“居者优其屋”将成为许多中产阶级家庭生活中的主要诉求，有利于进一步带动房地产市场的繁荣景气。

¹ 2008 年中国的城市化率为 45.68%，仍远低于世界发达国家，这些国家的城市化水平大多超过 80%，有的甚至接近 90%。中国的情形即使在发展中国家也属于低水平，如拉美地区城市化水平也在 75%左右。

² 对此问题的详细讨论，参见上海财经大学高等研究院 2009 年度政策建议书之三：《解决“三农”问题的根本出路在于坚持市场导向的城市化道路——关于加快消除城乡二元结构的政策建议》。

其三，是中国的传统文化价值观念。中国几千年的农耕文明形成了牢固的“耕者有其田、居者有其屋”的传统思想。我国现在城镇居民住房自有率超过 70%¹，这可能是世界上最高的，也是我国房屋租赁市场不发达的原因之一。并且，与西方个体伦理文化不同，中国有着浓厚的传统家庭伦理文化。随着独生子女一代特别是每年五六百万的大学毕业生开始进入城市工作和婚嫁阶段，双方长辈都会拿出积蓄来帮助子女在城市中购房。目前，许多在一、二线城市购置首套住房的年轻人都动用了父母的积蓄，有些人甚至还动用了爷爷辈的养老钱。

其次，制约性的土地供给政策²，使得房价中地租价的绝对量和相对量不断扩大。由于中央政府控制了非农用地总量，加上地方政府对土地资源的垄断性供给，造就了近年来全国各地络绎不绝的“地王”。来自国土资源部的统计数据显示，2006、2007 及 2008 年全国土地出让金总额分别是 7000 亿、1.3 万亿及 9600 亿元，2009 年全国土地出让金总额更是达到 1.59 万亿，同比增长 63%，约占全国财政收入 6.85 万亿的 23%。目前，不少省市的土地出让金占地方财政收入的比例普遍超过了 1/3，一些地方甚至达到 50%左右。如果再加上与房地产有关的税费收入，这个比例还会更大（一些地方估计会达到 70%），尝到利益甜头的地方政府亦成为地价、房价上涨背后的一个重要推手。

这不可避免会带来两方面的后果：一方面，开发商为了获得土地投资回报，肯定会把高额的地租成本转嫁到房价上去³，大量建设中高价位的商品房，造成住房售价的快速上涨；另一方面，“地王”的

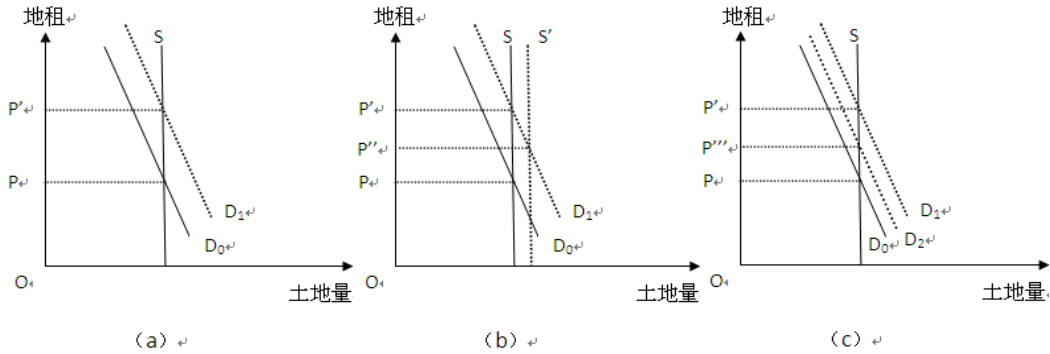
¹ 综合 2009 年 12 月上海证券报、中国国土资源报的一些数据是 87.8%和 83%。2007 年建设部的数据是 83%，考虑这两年的城市新增人口，这里 70%的数据取的是非常保守的估计。

² 国家划定了 18 亿亩耕地不可逾越的红线，并在土地使用政策方面明确规定，若要将农用地转为非农建设用地，必须通过国家的征收或征用。

³ 尽管 2009 年国土部曾对房地产成本进行了摸底调查，认为地租价占房价的比例在 15%-30%之间，平均是 23.3%。但是，去年“两会”期间全国工商联公布的一份调研报告则显示，在房地产开发企业项目开发中，土地租用成本占直接成本的比例最高，达到 58.2%。不管怎样，不可否认的是，租地价格的快速上涨是导致当前房价上涨的基本影响因素之一。

频繁出现，也提升了自住购房者和投资购房者对未来房价还将上涨的预期，蜂拥入市必然会助推房价继续上涨，造成预期的自我实现和进一步强化¹。

图 2 土地供应、需求、税收与地租价格变动²



很显然，如果用地需求由于以上原因持续扩大而土地供应又无法跟进，其结果只会带来地价进而是房价的快速上扬（见图 2a）。一个新近的例子就是，海南岛建设国际旅游岛上升为国家战略之后，一度被质疑低价甩卖土地的海南省政府突然宣布暂停土地供应，致使该省房价在政府调控大局下一天一价地暴涨。价格上涨的预期一旦形成，人为的掐断供应链，只会进一步加强这种预期。

第三，社会投资渠道的狭窄，使得房价中“投资品稀缺租”的成分被不断增加。如前所述，“让一部分人先富起来”的政策是带领中国摆脱均贫局面的重要方针，但是在客观效果上也带来了收入差距的不断扩大。伴随着收入向部分人群的集中，促使这部分人群开始对能够实现资产保值增值的投资品有了强烈的偏好。

在过去 10 多年来中国地租价和房价不断增长的大背景下，房产

¹ 根据国家统计局 2009 年四季度中国消费者信心调查报告，67%的消费者认为房地产价格将“上升”，比三季度提高了 6 个百分点。

² 由于中国的土地供给不是完全由市场价格决定的，而是由政府控制，土地供给无弹性，导致了如图示的垂直供给曲线 S （或有微弱弹性，则供给曲线向右上倾斜）。图 2a：在偏好不变的前提下，随着城市人口的扩张、居民收入的上升及房产投资的需求加强，对土地的需求会进一步扩张（ $D_0 \rightarrow D_1$ ），若土地供给不变，地租价格会快速上升（ $P \rightarrow P'$ ）。图 2b：如果扩大土地供给（ $S \rightarrow S'$ ），则地租价格会有所下降（ $P' \rightarrow P''$ ）。图 2c：如果增加房产税，相当于房价上升或收入减少，对土地的需求会收缩（ $D_1 \rightarrow D_2$ ），则地租价格也会会有所下降（ $P' \rightarrow P'''$ ）。

几乎成为国内唯一可以保证高回报的投资品。由于持有房产的维护费用不多（比如不用交物业费、地税，管理费也几乎没有），从而一方面促使居民在投资组合中不断加大房产这一高回报的投资品种的比重，另一方面却没有把这种投资品转化为消费品，投入到租赁市场中实现居住消费功能。这样造成了严重的资源浪费。

实际上，像美国中产阶级很少有人将房产作为投资品的。因为持有多套房产的成本过高，除了房屋管理费，每年都要交房产税。一套40万美元的房子，平均每年的持有成本在1万美元左右¹，使得人们尽管买得起高价房，却交不起高赋税。这与中国大量存在的“一户多房”现象有很大不同，其背后就是税制设计上的差距。

（二）市场结构失衡背后的原因

地域结构差异（或者失衡）问题有其客观性，像北京、上海等一线城市的建设定位是国际化大都市，经济发展水平和外向程度非常高，面临很多境外高管人士、港澳台常住人士以及国内外省市流入的富裕阶层的住房需求等。但是，还有一个不可忽视的原因在于我国的公共物品资源配置不均匀，这其中也涉及到财政体制问题以及城乡二元结构问题。北京、上海等一线城市集中了相对较多的社会公共资源，而这是房价的构成之一。对此，我们不做价值判断，只是作为一个现象在此指出来。

风险控制结构的失衡是泡沫最可能被放大直至破灭的环节。其实在整个生产链上任何一环出问题，都会导致金融危机式的结果。国外是在个人住房抵押贷款上，但是中国有了三成到四成的高首付条款，加上房贷的债券化程度较低，金融衍生品不发达，使得这方面的风险已经被大大地降低。然而，我们的土地市场类似于零首付，潜在的风

¹ 这一笔钱是通过美国地方政府收取的，用于投资于当地公共基础设施特别是教育的建设，以调节社会财富分配，为居民提供更公平的竞争起点。并且，不同的地方税率也非常不一样，最大可能相差好几倍。

险很大。这可能造成极大的风险失控问题。

收入结构和房价结构的失衡是造成社会总效率下降和公平缺损的一个重要因素。由于收入差距悬殊加上房价上涨趋势明显，使得一些人手中有几套房子，自住一套，其他可能空置，从而浪费资源。这还会产生马太效应，穷者越穷，富者越富，大大地拉大了拥有房产和没有住房阶层之间的巨大贫富差距。更为关键的是，我们的住房保障体系建设滞后，使得即使是社会最底层的居民也形成了通过自身努力来购买商品房解决居住问题的预期。实际上，即使发达国家也不是所有居民都拥有属于自己的商品房，底层民众的居住需求往往通过廉租性、保障性住房来满足。

租房买房结构失衡是制度和文化方面的因素共同造成的。一是建立在以户籍制度为基础的城乡二元结构上的社会福利不平衡。城乡二元户籍制度使得很多没有城市户口的进城劳动力，享受不到与原有市民同等的社会福利。进而由于我国把过多的社会福利捆绑在拥有住房上，即使拥有了城市户口，如果一直租房，一些社会福利享受起来还是面临种种限制。买房而非租房，也就成了进城劳动力跨越社会福利障碍的一种现实途径。这样既造成了社会福利分配不公的问题，也扭曲了住房的价格信号，不利于市场有效地配置资源。二是居者有其屋、有恒产者有恒心的传统观念根深蒂固。与国外居民流动性非常大不同，中国人安土重迁，一旦决定在一个城市扎下根来，拥有一套属于自己的住房就会被列入首要计划之一，租房度日从来都不会是长久之计。现在所谓的“丈母娘需求”，“婚姻刚需”等等，其实都是上述制度和文化问题的反映。

四、对当前我国房地产宏观调控政策的评价

当前旨在遏制高房价的频繁的价格管理和政策手段不是治理良策，不仅解决不了深层次结构性矛盾和问题，而且会破坏市场的自我

调节作用，激化供求失衡的矛盾。如果房价被人为遏制，不能提供足够的投资和生产激励，也就无法保证有效供给。并且，政策设计的欠周全，可能既无法有效打击投机需求，又压制了中低收入群体的住房刚性需求。目前为止的房产宏观调控政策，至少已带来如下一些负面效应。

首先是产生激励扭曲，使得政策目标与实际结果相背离。比如，提供纳税证明或社会保险缴纳证明条款，本意是遏制投机购房，恰恰无法挡住外地有钱人（不需贷款）异地购房（有报道称，温州炒房团九成资金正在观望，伺机抄底），却将那些要靠信贷支持才能在城市里购房的非户籍人口挡在了门外。这也背离了城市化规律。

第二是引发道德风险，使得市场沉迷于政策预期和博弈。由于信息很难对称，很多政策的监督成本巨大，将会引起五花八门的社会乱象和道德失范，如虚开证明、借名买房、假按揭、行贿受贿等，更有甚者上演起假离婚的把戏。

第三是破坏政策稳定，使得经济随着政策上下起伏不定。一旦打压房价的新政影响到我国经济平稳增长怎么办？这不是没有可能，由于房地产行业的关联性、传导性极强，使得市场担忧加剧，是造成当前股市大掉的重要原因之一，严重地影响了人们的消费需求，从而有可能影响到经济的平稳增长。这也就是温家宝总理说的“两难”问题。届时，如何处理这些限制性政策？临时性的政策撤销之后，消费者暂时被压制的刚性需求再又报复性反弹，政府又要如何应对房价上涨的卷土重来？因为从长远看，中国房价的上涨是一个不可逆转的趋势。所以，我们的学者一定要有前瞻性，充分考虑到最坏的后果，力争使政策的风险最小化。

第四是阻滞市场改革，使得计划手段扰乱市场自发秩序。比如，将稳定房价的责任归于地方政府，实际也赋予了其超越法律权限干预

市场的权力，可能会导致价格的扭曲并增加政府权力寻租的机会。

五、对加强房地产业长效制度建设的建议

房价问题不仅是房地产行业自身的问题，上关乎数万亿元的房地产开发贷款和个人住房贷款¹，下牵涉数十个上下游相关行业，中间还夹杂着千家万户的普通百姓。因而，房地产市场的调控不能一味盯住高房价，依靠行政手段打压房价，这不仅于事无补，还会影响经济稳定发展的大局。因为在中国经济增长长期趋势不变，以及住房需求持续旺盛而供应相对不足的大背景下，中国的房价在高位运行将是一个由市场内生决定的长期趋势。

我们认为，影响中国房地产市场稳健发展的主要症结不在于高房价，而在于长效机制的缺乏，没有让市场充分发挥作用。尽管近年来政府规制房地产业不遗余力，但仔细分析各类规制措施，总是给人头痛医头、脚痛医脚的印象，造成了“三多三少”的现象：零散性、短期性规制措施多，全局性、前瞻性规划措施少；行政手段多，市场行为少；政策干预多，制度保障少。导致的一个后果就是，房地产业总是陷入“大泻-大补-再大泻-再大补”的轮回困境，并不可能从根本上解决我国房地产的问题。

实际上，房地产问题错综复杂，牵涉到方方面面（如土地自由流转问题、税制问题、效率问题、收入差异过大问题、城市化问题、城乡二元结构问题、寻租等众多问题），真的要彻底解决，又是一个综合治理问题。并且，中国一个省份的地域就相当于欧洲一个主要大国的幅员，各个地区在经济发展水平、自然和文化资源以及城市建设发展方向方面存在巨大差距。因此，应该分轻重缓急、分层次、分类别，

¹ 上海银监局发布的 2009 年上海房地产信贷运行分析表明，以 2009 年 9 月 30 日数据为基准，在房价下跌 10%、20%和 30%的情景下，个人住房按揭贷款不良率将分别达到 1.18%、1.15%和 2.08%，比正常情况下分别上升 0.73、1.06 和 1.63 个百分点。房价下跌 10%情景下的不良率是正常情况的 2.6 倍。

采取一种基于一般均衡的综合治理。

解决问题的根本方法是增加商品房市场土地有效供给，增加持有高端房和多套房的成本，同时考虑到与之相配套的风险控制、住房保障、租房体系、拍卖机制等，建议从土地流转制度、财政税收制度、金融监管制度、住房保障制度、住房租赁市场建设、土地拍卖制度等六大制度建设方面入手，多管齐下，综合治理，建立有效市场，兼顾经济效率与社会公平，引导有效供给与有效需求，促进房地产市场稳定健康发展。需要指出的是，这六大制度建设一环扣一环，构成了一个相互配套、内在逻辑联系紧密的综合治理体系。当然，在具体可操作性方面它们可能有所差异，前四项涉及面大、影响力深，改革的难度可能会更大，后两项可能相对容易，可以立即推动。

建议 1：促进土地城乡流转。正确处理好保护耕地基本国策和城市化用地（包括房地产开发用地）的关系，促进土地要素在城乡间自由而有序地流转，这是从供给方面平抑地价房价的根本举措。当然，保护耕地存量与房地产开发用地增量之间存在一定的此消彼长关系，但是从优化土地使用结构、提高土地集约水平的角度来看，二者又是相辅相成的。

其一，深入分析我国近 10 年来耕地减少的原因，退耕还林、还草是主要因素，另有农业结构调整、各项基础设施用地等原因，城镇建设用地只占少数。数据显示，“十五”期间我国耕地面积净减少了 9240 万亩，平均每年减少 1848 万亩。造成耕地大幅减少的主要原因是生态退耕数量大，减少耕地 8065 万亩，占整个耕地减少量的 70%。而在同期全国城乡新增建设用地的 3285 万亩中，建设占用耕地 1641 万亩，占一半不到。¹

其二，目前我国农村居民点的人均用地水平明显高于城镇居民人

¹ 参见中国农业网:我国耕地面积逼近“红线”，http://www.agronet.com.cn/News/Detail_202683_1.aspx

均居住用地¹，合理的房地产开发显然是更加集约的用地。特别是在当前城市化加速时期，建立基于一般均衡的城乡土地流转制度，满足合理的房地产用地需求，不仅是满足进城农民基本居住需求和城镇居民住房改善性需求的条件，也是能够使城市化的成本大大下降，使农民获得分享城市化带来的集聚效应和经济繁荣的权利和渠道，同时极大地提高土地的利用效率。

其三，有人也许会担心耕地面积 18 亿亩红线的突破会出现所谓粮食安全问题。其实，每个国家都面临各种安全问题，例如军事安全，粮食安全，能源安全，饮用水安全，卫生安全等。犹如水桶的容积由最短的那条边决定，一个国家总的水平也取决于安全最为薄弱的那个变量。对中国来说，目前粮食的自给自足差不多达到 100%，并不是“水桶”上最短（可能是最长）的一块木板，以较粮食战略更加严峻的石油安全为例，10 多年前中国还可自足，而现在石油的自给率已经降到 50% 以下，并且还在继续下降。何况粮食可以再生，只要有半年时间又可以获得新粮，而石油是无法再生的²。面对远为严峻的石油安全局势，即使对安全问题忧心忡忡的人，大概也不会以此要求限制工业发展。

建议 2：开征房产物业税种。采用国际通常方法，将集中在住房开发和销售环节的税费，整合成或增加房产物业税³，每年征收。这既利于提高效率，也更能彰显公平。通过提高持有环节的成本，让投资者把房子投放到租赁市场和二手房市场上，形成真正的消费品，

¹ 2009 年 12 月，住房和城乡建设部村镇建设司司长李兵弟表示，目前我国城镇人均建设用地约 80 多平方米，而农村人均建设用地达到 180 平米。参见搜狐焦点网：<http://house.focus.cn/news/2009-12-29/827604.html>

² 参见上海财经大学高等研究院 2009 年度政策建议书之三：《解决“三农”问题的根本出路在于坚持市场导向的城市化道路——关于加快消除城乡二元结构的政策建议》。

³ 尽管中国总体税赋已经很高，但不表示房产的赋税也是很高，正好相反，在中国比国外，如美国，低很多。合理的税率是调节需求，解决公平，兼顾效率的重要手段之一。当然，我国开征房产物业税并没有改变土地国有的前提，它只是对土地使用权的取得、保有所征收以及房产本身除此之外价值所征收的一种税，并未涉及到土地产权制度的深层变革。

降低高空置率，此其一。其二，通过此项税收可以调节社会财富分配和平衡收入差距。

当前世界大多数成熟市场经济国家，房产物业税一般是地方政府的主要税种和收入来源，以此解决当地公共开支。例如，美国物业税一般占地方财政收入的 40%到 50%左右，这与我国地方财政收入过度依赖土地出让收入形成鲜明反差。并且，中国在住房开发和销售环节征收了名目繁多的税费，而在住房保有环节则几乎没有什么税费。这导致的一个现象就是一些高收入群体手上有两套以上的房屋，甚至四五套房屋，使得在许多城市中的住宅小区，晚上黑灯率高，入住率低，造成了严重的资源浪费。按年征收房产物业税有助于改变这种现状，促使空置房进入租房市场或二手房市场。更重要的是，像美国政府对于这笔税收的用途是很明确的，即投入地方公共基础设施特别是教育的建设，这对于为当地民众提供公平竞争起点和防止社会结构固化具有重要意义。

反观国内各界关于征收房产物业税的讨论，争议主要有三点：一是认为缺乏法理基础，因为土地的所有权归国家所有，居民个人只拥有使用权；二是认为会造成重复征税，理由是开发商在购地时已一次性缴足了 70 年土地出让金，买房者也在购房款中缴纳了土地税费；三是认为面临技术上的难题，如房产评估能力、税务机关征收能力等的制约。

其实，上述问题都不难解决。一种可以考虑的征收方式是，将现在买房时房价中包括一部分成本（也就是政府拍卖土地所得收入）看作为是一次性征收的土地使用税，那么就可像美国一样，由地方政府每年根据所在区域同质房屋销售市场的平均价格（这种信息都有记录，并电脑化了的，很容易决定）进行收税¹。由于房产物业税是地

¹ 为了减少缴税时房主对房价的争议，美国许多地方政府，如新泽西州的许多城镇，将房价

方税种，不必全国统一税率，因而非常适合在局部地区特别是那些房价收入比高、房屋空置率高的城市先行先试，初期的税率可以稍低一些¹。然后，在实施过程中，逐步降低土地开发环节的土地出让金及有关税费的比重，并提高相应的税率，将其分摊到未来的按年计缴的房产物业税中去。

这也许是一种比一步削减土地出让金及有关税费更具可操作性的方式。一来可以改变鼓励土地垄断和高价拍卖的逆向激励机制，逐步将地方政府对于土地的收益分摊于未来 70 年内收取，使政府获得长期稳定的收入来源。二来可以将长期在公共财政体系外循环的巨额土地出让收入纳入预算管理，让地方政府从土地市场的重要交易者真正回归到房地产市场的监管者角色。

建议 3：加强银行风险管理。改进银行的风险管理系统，让银行能够更好地共享客户的信用资讯，让银监会能够更好地监控银行的贷款风险，让整个社会能够建立起一个有效控制房地产贷款（特别是土地抵押贷款）风险的制度。这个方面的改进，不是针对投资性购房的，但却是比“遏制”投资性购房更能抵御次贷危机式金融风暴的制度。

这个制度设计指向的正是从美国的次贷危机中汲取到的一个教训：买者自负。我们不能让投机者“赚了归自己，亏了大家分担”。这次美国次贷危机的实质是，有人亏得太多了，需要全部的纳税人为他的失败买单。买者自负并不是用来改良市场的政策，它本来就是市场经济的重要原则。我们的灾难是因为破坏了这个市场经济的原则而导致的。所以，需要的是重建这样的原则，并能够有效维护它的运转。

估计的很低（如房价的 60% 左右），使之无法争议，而将房产税率制定得很高（有的地方甚至高达 6% 以上）。

¹ 即使以 0.1% 的税率收取，这也是一笔不小的数目。以上海为例，2008 年城镇居民人均住宅建筑面积是 33.4 平方米，城镇居民（非农户口）为 1216.56 万人，住宅商品房平均价格为 8182 元/平方米（全年住宅商品房销售额 1608.47 亿元除以住宅商品房销售面积 1965.86 万平方米），也就是有 3.3 万亿以上的存量房。那么，就是 33 亿左右的税收。如果日后税率提高到 1%，总税额达到 330 亿以上的规模，将可以解决未来由于土地出让金分摊之后的财政收入来源缺乏的问题。

当前，特别需要注意的就是土地抵押贷款和房地产开发贷款。这部分的贷款如果因为抵押不足而变为坏账，同样会带来类似金融危机的危险局面。同时，加强保障房建设也是给银行不动产贷款提供了一个退出机制。否则，倾向于“自有住房”的抵押贷款面对市场风险时，银行是很难“平仓出货”的。

建议 4：构建住房保障体系。明确公民的居住权以及政府在保障居者有所¹方面承担的责任，并通过法律对保障性住房的资金来源给予保证。当然，这不意味要制定超越发展阶段和公共财政支持能力的住房保障目标，或让大多数人得到住房保障的预期，这些只能诱发思想认识上的混乱。

中国的住房保障体系应该是一个多层次的体系。第一个层级²是占比 10% 的最低收入家庭以及 10% 的低收入家庭进入政府提供的廉租房，通过这种方式来保证社会最弱势群体的居住权。第二个层级是占比从 20% 到 80% 的中等（以及偏下、偏上）收入家庭，政府应该通过货币补贴、利率优惠、税收优惠等优惠条件增强他们的住房支付能力，让他们进入普通商品房市场。当然，有关优惠程度在这个层级内部也需要有所区分。

不过，国外的经验表明，要做到这一点，政府还需要用法律手段和经济手段来引导国内住房市场生产出足够多的民众有支付能力购买的住房。比如，美国住宅法公法体系的特点主要就是面对中低收入家庭，其重点是考虑中低收入家庭的经济承受能力。同时，采取各种各样鼓励私营机构参与的计划，并借助强有力的金融保障体系支持其相关政策，以实现为每一个美国家庭提供在适宜住宅中舒适生活

¹ 这与居者有其屋有明显区别。拥有产权的住房作为一种财产形式，已超越了基本的住房需求，只能通过合法劳动获取。否则，会造成“养懒汉”现象。

² 按照国家统计局的城镇家庭收入分组方法，将城镇家庭住房人均可支配收入由低到高排队，按 10%、10%、20%、20%、20%、10%、10% 的比例依次分成：最低收入户、低收入户、中等偏下收入户、中等收入户、中等偏上收入户、高收入户、最高收入户等七组。

环境的目标。

建议 5：推进房屋租赁市场建设，形成租售并举的合理、健康的住房消费模式。培育壮大房屋租赁市场，一可极大满足中低收入家庭住房需求；二可降低住房空置率，扩大市场有效供给，提高住房资源配置效率。

首先，应该对房屋租赁市场实行有效规制。现在政府很难知道房屋租赁情况，缺乏对租赁市场的信息收集和有效规制。其中一个原因就是出租房的收入有名义上的税收，但是目前情况下，这种税收又很容易规避。这使得政府既收不到税，也疏于对租赁房的信息掌控。现在如果推行减免税，放弃本来就难以征收到的一些税种，既不会影响政府财政收入，还能有助于规范管理租赁市场。

其次，应该改革社会福利与自有住房相捆绑的现有社会管理模式。比如学区就可以和居住地相挂钩，而不必和自有住房相挂钩。当然，这样的改革需要对租赁市场的有效规制为基础，这也是我们上面建议的缘由。

最后，应该加强房屋租赁市场的法制法规建设。在德国，有关于租赁市场的完备法规，比如对于出租方的维修义务，租住方的卫生维护义务等等的规定，这有利于减少租房双方的交易成本。这一系列措施，加上物业税的改革，将有利于把空置房推向市场，激活租房需求，平抑购房需求。最终完成住房由投资品向消费品的转化。

建议 6：完善土地拍卖制度。改革现有的单纯以价高者得为原则的土地招拍挂制度。这不是目前的行政性地清理“地王”政策，而是设计合理的拍卖制度。此项改革需要拍卖机制专家参与制度设计，而不是由行政长官“拍脑袋”决定，更不是倒退到过去没有拍卖的“协议转让”阶段。

一方面，应该细化商业用地的用途。对商业、酒店、旅游、高档

公寓住宅等的用地，可以采取价高者得的“招拍挂”方式。而对普通住宅建设用地则应采取综合指标“招拍挂”方式，即综合地块设计方案、公众利益、企业自有资本、企业信誉、资质业绩、消费者评价、纳税情况和社会责任等多种指标，选拔出真正能够为公众提供品质高的可支付住房的企业。

另一方面，应该建立土地供应信息发布和披露制度。由于这方面制度建设的滞后，令房地产开发商对土地市场提供的信息不是十分了解，对未来缺乏预期准备，导致许多开发商盲目参加竞拍。政府应加强在土地储备、规划调整、征用、回收、出让等各个环节的土地信息公开，并且要根据出让情况及时更新。

六、结束语

我们的一个基本观点就是，促进房地产市场稳定健康发展的关键不在于盯住房价起伏的短期宏观调控，而在于进一步完善房地产资源配置的市场体制，让市场而不是政府发挥更大的作用，这是让市场有效，实现资源有效配置的基本原则和客观规律。只要市场能做好的就应该让市场去做，政府没有必要直接参与经济活动，而是提供市场有效运转的保障，例如维护市场秩序，保证合同及各种法规得到严格执行，清除资源在行业中流动的障碍，设计激励引导型税制解决收入差距过大的问题等。

总之，在具有竞争性、没有太大外部性以及风险个人承担的先决条件下，从效率的角度出发，现阶段政府没有全面打压房价的必要性和可行性，而应该在根源性的制度问题上多做文章，兼顾经济效率与社会公平，引导有效供给与有效需求，建立健全促进房地产市场稳定健康发展的长效机制。否则，政府不停地采用行政干预的手段，永远不会有一个成熟的房地产市场。

需要指出的是，本政策建议书旨在廓清和理顺各项基本建议之间

层层相扣的内在逻辑关系，从而得出一种综合配套的治理思想。这只是解决问题的第一步。一旦原则和方向确定之后，还需要大量专业和细致的研究跟进，充分考虑中国国情和所面临的各种经济社会环境这样的约束条件，以给出科学而合理的具体机制设计和实际操作方案及其适应的边界条件。

附录一 课题组成员简介

1、田国强

美国明尼苏达大学经济学博士（1987年）。现为上海财经大学经济学院、高等研究院院长，首批人文社会科学长江学者讲座教授，首批中组部“千人计划”入选者及其国家特聘专家，上海市人民政府特聘决策咨询专家，美国德州 A&M 大学经济学教授（终身教职）。曾任中国留美经济学会会长(1991-1992)，现任国际英文学术期刊《经济与金融年报》和《中国经济评论》共同主编、中文学术期刊《经济学(季刊)》、《经济学报》等的编委。在国际英文知名学术刊物上发文近百篇，在中文学术期刊上发文 40 余篇，包括在经济学权威期刊《经济研究》上发文近十篇。主要研究方向：经济理论、经济激励机制设计、博弈论、幸福经济学、中国经济、转型经济等。

2、沈凌

德国波恩大学经济学博士（2006年）。现为上海财经大学经济学院副教授、高等研究院兼职研究员，主要研究方向：发展经济学、政治经济学、博弈论等。在 *Economic Theory*、*Journal of Developing Area*、*Economics of Transition* 等国际著名经济学刊物以及国内经济学权威期刊《经济研究》上发表了多篇学术论文，其“和谐式经济增长理论”课题获得上海市浦江人才计划立项资助。

3、陈旭东

上海财经大学管理学硕士（2007年）。现为上海财经大学高等研究院助理研究员，院长助理，主要研究方向：中国经济、三农问题、发展经济学等。曾先后参与高等研究院《治理通货膨胀，更要警惕经济大幅下滑风险——关于解决扩大内需和抑制通货膨胀两难的政策建议》、《金融危机、经济增长与可持续发展——关于中国经济短期增长和长远可持续发展的政策建议》、《解决“三农”问题的根本出路在于坚持市场导向的城市化道路——关于加快消除城乡二元结构的政策建议》、《当前世界和中国经济面临的形势、问题及其对策》等多份政策性报告的撰写。