

## 解决高房价的根本措施：建设城市周边

发布时间：2007-08-31 文章来源：作者惠寄 文章作者：汪林海

当前，高房价已经成影响国计民生的重大问题。而造成高房价的根本原因，是政府在越位的同时，还缺位。降低房价的短期根本措施，是开发城市周边。而降低房价的长效措施，是土地私人处置或者地方政府产生方式改革。

### 一、当前高房价的直接原因：旺盛的需求和受限制的供给

#### 1. 当前高房价的直接原因：旺盛的需求

当前旺盛的住房需求主要来源于三方面：一、人口由农村向城市转移，二、城市年轻人需要购房，三、收入增加使得城市无房、少房的人购买住房。

近年来，经济发展加速，但工业经济发展速度远超过农业经济。比如，2006年工业总产值增长率为13%，农业总产值增长率仅为5%，工业增长率比农业高出整整8%，工业增长率远高于农业增长率，意味着越来越多的人需要从农村移居到城市。从农村移居到城市的人，他们迫切需要住房。

同时，随着经济体制改革，国有经济比重大幅减少，民营企业 and 外资企业比重大幅增加，使得城市年轻一代参加工作时，他们的雇主将不是国有企事业单位，而是民营企业、外资企业。民营企业、外资企业没有单位建房、没有福利分房等，员工们只能自己花钱买房子。因为种种原因，城市中新参加工作的年轻人不能住父母的老房子，他们需要购买新房。

近年来，经济发展还使许多人收入增加，他们需要改善自己的居住条件，需要购买更多和更大的住房。

以上三种原因，使得近年来对住房的需求量保持在很高的水平。

#### 2. 当前高房价的直接原因：受限制的土地供给

目前，在旺盛的住房需求下，住房的供给却受到了限制。而住房供给的限制又来源于土地供给的限制。

我国宪法规定，城市土地归国家所有，但实质上是土地归政府所有。

在土地归政府垄断时，土地供给在三个方面受到了限制：一、土地的供给不能及时跟上市场需求；二、地方政府故意造成土地短缺，从而牟利；第三、个别政府官员坐拥土地审批权，为难缺地的公民和企业，索贿、受贿，降低了土地供应的及时性，提高了供地成本。土地供应受到限制，其结果自然是住房供应受到限制。没有土地，哪来房子？房子总不能建在空气中。

当土地控制在政府一家手中时，政府就处于完全垄断地位。此时，土地的供给量就不能及时跟上市场需求。当土地的需求量很大时，政府还没察觉，从而不能及时增加土地的供应，结果造成土地短缺，

老百姓、企业想用地却无地可用，结果是穷人、富人皆无立锥之地。当土地的需求量减少时，政府还没有及时察觉，结果政府大量出售土地，造成少数个人低价购进大量国有土地，造成国有资产流失。

一些地方政府还故意先减少土地供应量，使得地价不断上涨，然后，再高价卖地，获得更多的收入。当前，许多地方政府的财政收入40-50%来源于出售土地。东北某市的一个区，一年卖地的收入达18个亿，是该区一年政府收入的好几倍。卖地怎能卖到这么多钱？原因是，地方政府垄断土地，高价出售。一些企业和公民为了用地，费尽心思，花费了多年的积蓄和存款。

有两个选择，其一是长期大量供应土地，从而土地价格将一直很低，结果政府卖地收入极少；其二是少量、适量地供应土地，从而土地价格一直保持较高的水平，政府卖地收入将会很高。当前，地方政府毫不犹豫地选择了后者，结果造成了土地供应不足、城市房价居高不下。

当土地这一重要的商品归政府所有时，负责土地审批的官员们就拥有了很大的权力。个别地方政府的官员坐拥土地的审批权，为难房地产开发企业，并且直接索贿和变相索贿，这降低了供地的及时性，也提高了供地的成本。当需要用地的房地产开发商求他们办事的时候，如果这些官员按规定办事，他们什么也得不到，从而及时、顺利地把土地批给企业，很难成为他们工作的实际目标。为了自己的利益，掌握重权的这些官员往往会为难房地产商，使得7天就可办完的手续，需要办3-6个月，甚至好几年，这损害了土地的供给及时性。些官员还会明示、暗示房地产商，要房地产商“出血”，送给他们各种好处（现金、礼物等）。这就增加了开发商获取土地的时间成本、经济成本，从而从根本上抬高了房价。

### 3. 旺盛的住房需求和受限制的土地供给双面夹击下，房价只有一路飙升

早在100多年前，英国的经济学家马歇尔就提出，供给和需求的均衡点确定价格。这叫供求均衡价格论。供求均衡价格论正确反映了商品价格决定的现象（虽然没有正确反映商品价格决定的本质），现实中，许多学者都用这一理论。当需求不断高涨、供给受到限制时，商品价格就会不断上涨。

我国住房的价格正是这样。当前，由于人口由农村向城市转移、城市年轻人就业和结婚生子、收入增加等三个因素使住房的需求大幅度上升，而另一方面，土地供给不及时、地方政府故意造成土地供给短缺、土地审批官员刁难房地产开发商，使得土地供给大大受到限制。在高涨的住房需求和受限制的土地供应两方面的夹击下，住房价格只有一路飙升。事实正是如此。

## 二、高房价：城市发展受到阻碍的表现

城市发展的过程，实际上，就是城区向周边不断扩展的过程。而城区向周边扩展是否顺利，又直接决定于城市周边待开发地段的土地供给是否及时，和待开发地段的交通、教育、治安等基础设施是否得到及时改善。城市发展越快，这些工作就越迫切。

如果城市周边的土地供给不及时，或者城市周边待开发地段的交通、教育等迟迟得不到改善，从而使得该区域无法发展起来，那么，大量居民和企业只能用拥挤在有限的城区中。由于城市的面积有限，从而能够建造的住房数量也有限。大量的企业和居民都希望有一定的住房以供居住和办公，结果，大量的企业和居民只能互相出高价购买有限的住房，结果房价一路高涨。这样，企业的经营成本提高了，居民的生活质量下降了，城市的发展速度却受到了限制。

实际上，高房价正是城市发展进程受到阻碍的表现。

## 三、政府降房价的短期根本措施：开发城市周边

城市发展往往是从市中心开始，逐步往四周发展。从而，城市住房建设主要集中在城市周边。对多数处于内陆的城市而言，城市周边的土地几乎是无限的，几百万、几千万套房子都可能建。

房地产开发商要在城市周边建房，首先需要土地。如果政府让开发商在城市周边每年都能及时、顺利、轻松地到土地，那么，降房价就迈出了艰难的第一步。

光让开发商在城市周边拿到土地还不够。因为短期内，办公的地方都在城市中心，从而人们都在市中心上班。如果没有通畅的交通，人们是不会到城市周边买房的，他们宁愿挤在市中心。试想一下，如



果住在城市周边的房子里，上班需要4个小时，下班需要4个小时，谁愿意住？只有把城市周边的交通条件、治安条件、教育条件等改善了，使得居民能够在较短的时间内上下班，城市周边的住房才能居住，也才能卖出去。但是，改善城市周边的交通、治安、教育耗资巨大，这不是单个开发商所能完成的，这也不是开发商的本职工作。改善城市周边的交通、治安、教育等公共设施，只有政府才能够做，也正是政府的职责所在。

如果政府改善了城市周边的交通条件和治安、教育等，那么，降房价就迈出了关键的第二步。

如果政府能让开发商及时、顺利、低价得到城市周边待开发地段的土地，并且积极改善城市周边待开发地段的交通、教育、治安等，那么，大量的住房就会在城市周边拔地而起，从而住房的供应量就大幅度上升了。由于城市周边交通方便、治安良好、环境优雅，大量的人们就会到此购买住房，安居乐业，想法设法居住在市中心的人就减少了。由于城市周边可以无限扩张，从而城市周边的住房供给量可以很大。虽然住房的需求很旺盛，但住房的供给可以更旺盛。在城市周边住房大量供给时，城市房价不但不会上升，甚至还会下降。

经济学可以严格证明，只有改善城市周边待开发地段的交通、教育等基础设施，并且及时以合理的价格把城市周边待开发地段的土地出售给开发商，城市房价才会降下来，城市的发展也才会走向正轨。

可惜，当前地方政府在开发城市周边上，步履蹒跚，作为太少。一方面，是地方政府没有认识到开发城市周边的重要意义，另一方面，是开发城市周边需要花费很多钱，并且短期对官员不一定有回报，从而地方政府也不原意开发城市周边。

#### 四、降房价长效措施：土地私人处置，或者地方政府直选

如果土地可以私人自由处置和出售，那么，土地供给就不会长期短缺，土地价格就不会长期居高不下，那么，房价也不会不断上涨。因为在土地私人自由处置的情况下，拥有土地的人会互相竞争，土地的价格将是一个合理的市场价格，这个市场价要比政府垄断下的土地价格低很多。而且，我们完全可以在土地国家所有的前提下，实现土地私人处置。

如果地方政府是由老百姓直接选举产生，那么，纵然土地归政府所有，政府在老百姓的监督和压力之下，也会及时按合理的价格供应土地，也不会不出现土地长期短缺，不会出现房价高速上涨。

只要土地私人处置和地方政府直选两者有其一，我国的高房价就可以控制下来。

但是，土地私人处置和地方政府直选两者中，我们目前一者都不具备。我们的宪法规定土地是国家所有，结果是土地由政府控制，与政府所有无异。我们的地方政府是间接选举的，间接选举的结果，是政府不对老百姓负责。高房价损害了老百姓的利益，但地方政府无动于衷，甚至高唱“高房价有利于改善城市形象”——改善了城市形象，却把老百姓推进了火坑。

从而我们的房价就像风筝，地方政府努力使风筝飞得高，中央政府努力使风筝飞得低。地方政府在实施使风筝飞得高的措施，中央政府找不到使风筝飞得低的办法。

#### 五、我党和人民政府的任务

房价是当前考验党和政府的重大问题，我们一定要向人民交一份满意的答卷。要抓住问题的实质，动真格，解决真问题。

我们要做的，包括以下几个方面。

一、政府工作的定位要清晰，既不要越位、也不要缺位。当前高房价的根本原因，其实就是政府在越位的同时，还缺位。

高房价的根本原因，在于政府的越位（对土地的垄断和对城市发展的不合理控制）和缺位（不积极开发城市周边的待开发地段）。可惜群众不明真相，许多政府官员也不明真相。但是少数房地产开发商们却很冷静，看得很清楚，比如北京华远房地产公司的总经理任志强。我觉得任先生有一定的经济学基

础。

首先，地方政府在越位，不该做的事政府在做。对土地垄断和过分控制，对城市发展的过分控制，是政府不该做的事。这些事情应该努力让市场去解决。虽然宪法规定城市土地归国家所有，这需要政府在土地管理中扮演一定的角色，但是，地方政府切不可认为宪法规定需要政府发挥作用，就大搞审批，大搞卖地赚钱。地方政府完全可以在土地国家所有的前提下，让市场在土地供给中发挥作用。

其次，地方政府也在缺位，该做的事政府没有做。改善城市周边待开发地段的交通、教育、治安等工作，是政府的本职工作，是城市快速发展中政府的迫切任务，当前，地方政府却没有做。

当然，也有利益的因素。地方政府越位的原因，是因为越位后可得到钱—把土地严格控制起来的，地方政府可以得到很多钱和很多其他利益。地方政府缺位的原因，是因为缺位就可以少花钱—开发城市周边需要政府花费大量的精力和经费，不开发就少花钱、少操心。

## 二、进一步完善社会主义市场经济，建立社会主义土地市场和房产市场。

当前，我们没有在房地产行业建立社会主义市场经济。土地政府垄断和过分控制不是社会主义市场经济，也不是属于计划经济的范畴，它是计划经济打破后，由于种种原因和种种顾虑而遗留下来的历史问题，是历史旧账。我们要在房地产领域建立社会主义市场经济，在土地国家所有的前提下，打破土地政府所有，建立社会主义土地市场。

只有建立社会主义土地市场，才能建立社会主义房产市场。

三、进一步加强地方百姓对政府的监督和控制，建立民有、民治、为民的地方政府，完善社会主义民主政治。

当前，在名义上，地方政府对地方百姓负责，受地方百姓的监督和控制。实际上，地方政府并没有多少制度上的、起作用的为百姓负责的驱动力，地方百姓对政府的监督和控制可视为不存在。这是铁的事实，希望同志们要尊重这个事实、面对这事实，并且努力改变这个事实。我们可考虑逐步推行县、市长直选，让地方的百姓选择对自己负责的县、市长。

当前，在实际工作中许多干部只对上级负责，很少对百姓负责。甚至在公开的场合，许多领导都仅对上级负责，不对群众负责。政府普通雇员对上级负责问题不大，如果政府的领袖也只对上级负责，问题就很大，后果也很严重。

### 附1、商品分为四类和政府的工作重点

实际上，商品可分为四类，分别是：

一、便宜的生活必需品，如饮用水。没有饮用水人会渴死，但饮用水很便宜，从而没有人渴死。

二、便宜的非生活必需品，如鲜花。鲜花比较便宜，几块、十几块钱一朵，不过没有鲜花人照样生活。对人而言，鲜花一般而言不是必需的，除了对追求姑娘的小伙子。

三、昂贵的生活必需品，如住房。没有住房人很难受，但住房很昂贵，很多人为此发愁。

四、昂贵的非生活必需品，如豪华汽车。豪华汽车价格几十万上百万，但老百姓可以不买，因为没有豪华汽车人照样生活。

政府工作的重点，是第三类，即昂贵的生活必需品。因为这类商品是生活必需品，买不起这类商品，老百姓会很难受，甚至无法生存。而且这类商品很贵，老百姓买起来不轻松、很困难。这类商品的价格如果太高，老百姓的福利损失会很大，社会稳定也会受影响。

### 附2：高房价的两大误解：平均房价和开发商

当前，许多人不断从报纸、网络等媒体上获悉，住房的平均房价又上涨了10%，15%或者30%，接着就说开发商是高房价的罪魁祸首。这里，有两个重要的误解。

第一，平均房价不是城市房价的风向标，劣等住房的价格有用性比才是房价的风向标。

平均房价不是房价的风向标。住房的平均房价和城市住房价格水平是两回事。新增住房平均价格升高，不等于城市住房价格水平升高。即便城市住房价格水平下降的同时，住房的平均房价也可能上升。因为平均房价是城市所有新建住房价格的平均值。比如，如果某年城市新建的住房多数建在市中心拆掉旧房子所得的地段上，而不是建在城市周边的待开发地段上，那么，这一年的平均房价相比上一年就可能会高出许多。但是相比上一年，城市房价水平并没有相应地提高。

住房的有用性，是考虑到住房面积、结构、新旧程度，以及住房所在地段的交通、治安、教育等所有因素之后，对某套住房的居住舒适程度的综合评估。劣等住房是城市所有已建住房中，所处地段最差的住房，也是城市中有用性最低的住房。劣等住房的价格有用性比，就是指劣等住房的价格与劣等住房的有用性之比。

劣等住房的价格有用性比才是城市房价的风向标。当劣等住房的价格有用性比增高时，城市中所有住房的价格都会上升，当劣等住房的价格有用性比下降时，城市中所有住房的价格都会下降。

第二 高房价的根源，是地方政府的越位（对土地供给的过分控制）和缺位（没有及时改善城市周边待开发地段的交通、教育等条件），与开发商无关。

当前，我国高房价的根源，第一是地方政府越位，地方政府的越位主要体现在对土地的过分控制；第二是政府的缺位，地方政府本应该承担起改善城市周边的交通、治安、教育等条件的任务，但地方政府往往没有做。正是地方政府的这种越位和缺位，导致了高房价的出现。而开发商数量众多，数以万计，他们之间的竞争很激烈，从而根本影响不了房价。

（作者系北京亚细亚经济理论研究中心主任）

编辑员：china028

凡转载本站文章请注明：转自“学说连线” <http://www.xslx.com>

[【评论】](#) [【打印】](#) [【大 中 小】](#) [【关闭】](#) [【顶部】](#)

#### 相关文章

- 对楼价的宏观调控可从调节投资置业系数（CIP）入手
- 试建立楼价调控公式——投资置业系数CIP=（0，4]的发现
- 从一个案例看中国房价争论中的是是非非
- 用什么办法可以将房价降下来
- 管制房价不能解决任何问题

发表评论：

昵称：

Email：

发表内容：

※ 您要为您所发的言论的后果负责，故请各位遵纪守法并注意语言文明。

-感谢访问，如果您觉得该文章涉及版权问题，请联系我们！

