

# 孟晓苏 房地产是国民经济旺夫婆娘

他集学者、官员、商人等多重身份于一身，是中国房地产市场的改革者同时也是实践者，在他眼中房地产对中国经济有着怎样的影响？作为曾经的房改方案制定者，他如何看待这些年政府的调控政策？保障房建设资金缺口巨大，地方政府发债举步维艰，如何破局？本期独家对话中国房地产开发集团理事长孟晓苏。

## 推进改革需适当照顾既得利益

**新浪财经丁蕊：**孟总，除了房地产和住房保障这些话题之外，如果以 78 年作为一个结点的话，您是全视角的跟随着中国这 30 多年的经济发展，回过头来看，您觉得经济上取得这么大成就经济发展最大的红利，是什么样的因素支撑着这些年的发展？

**孟晓苏：**应当说这些年发展主要还是因为改革，如果没有改革就不会有这 30 年，甚至可以说如果没有这 30 年前邓小平带动的这种经济体制改革，推动经济发展，共产党的执政地位都不会像如今那么巩固。因为 30 几年前我们是在 78 年入的学，77 届学生是 78 年入的学，我们入学的时候普遍社会上存在的是一种叫信仰危机，大家不信仰马克思主义，不信仰毛泽东思想，后来政府果断的推动了农村改革，并且把改革成果逐渐的引到城市，接着又推动了城市的市场经济改革，股份制改革，那三大改革，在头十年那个波澜壮阔改革，使得中国从根本上改变了面貌，并且形成了最后对市场经济的不可逆，如果不是这样的话人们的这种怀疑就会导致社会的不稳定，共产党也没有理由说我有能力来领导中国人民。

现在我们可以理直气壮的说，共产党又重新领导中国发展了 30 年，为什么呢？就是因为邓小平那一批人，他们义无反顾的推动了当时的改革，没有当时的改革能有今天的成果吗？肯定就没有。

**新浪财经丁蕊：**您觉得像改革当中最大的受益者或者推动改革的，从上到下这一波的力量都有哪些？

**孟晓苏：**改革最大受益者很明显是人民群众，别的不说，就说农村改革，农村改革谁得了利益，是人民群众得了利益。

谁是阻力呢？就是那些社队干部，其实他们也是穷困农民中的一个分子，或者一个群体，但他們和穷困农村相比又是一个既得利益集团，他们的既得利益在哪里呢？就是每天晚上多开一个会就可以多吃一个馍，这个馍就是他的既得利益，后来我们怎么推动了改革呢？就是进一步解放这些基层干部的思想，并且适当的照顾了他们的利益。改革开放初期那种干部分好地、群众分穷地、干部分近地、群众分远地，当时这种不良现象就睁一只眼闭一眼，后来随着农村干部的变化、土地的调整现在也不存在这个问题了。

所以妥善的把握好改革的动力，同时化解改革的阻力，用适当的照顾既得利益的方式推动，就使得这个改革，一个是有人群众的原发性的推动力作为基础，另一方面有中央的顶层设计，若干中央一号文件，通过这种方式推动实施，并且通过调节各个部门的关系保护农民的利益。现在已经把这些改革总结出来了，叫做既有顶层设计更要尊重人民群众的首层精神，既要摸着石头过河，到深水区的时候又要敢于闯关。这都是改革开放初期的经验。

**新浪财经丁蕊：**像去年你来，因为有一个中国政府高层的新老交替，很多的学者，包括业界，重新抛出来一个话题，叫做重启改革议程，因为现在很多情况可能比当年更复杂，面临的环境更加的严峻，可能各方的声音很多，包括我们的高层也都是经过很多专业的训练，他们的思维和业务能力可能也都不太一样，不同的两个时代的呼声您有没有一个切身的感受？

**孟晓苏：**我感觉太明显了，当时在 80 年代的时候，从中央领导到地方上，都是在积极推动改革，当然也有不同声音，但是因为这些干部他都是在文化革命中被推到五七干校，被送到了江西劳改，他们回来的时候都没有想到自己还能够当干部，甚至还能恢复党籍，有些老干部当时 79 年、78 年还在中南海上访呢，没想到一解放就当上副总理了，这批人他们变成了来自人民群众的一部分，他们太了解工厂和农村的情况了，所以在推动改革的时候他们义无反顾。

但是没想到后来 30 年的贫困发展，我们的干部制度又没有这样的一种方式从基层和群众中出现，而更多的是公务员，然后从科员干到科长，科长、处长、局长、部长，一定是在衙门里，不能出去，你一出去脱离这个体制就不要你了，于是当脱离实际时间越长当的官越大，脱离实际 10 年当处长，脱离实际 20 年当局长，脱离实际 30 年当部长，他们没有这么长时间更多的联系群众，我们也没有一个这样的机制让他们去这样的联系群众，我们不愿意文化革命那么的方式回来，我们又没有找到别的方式。这些年的情况不同了，缺乏这样的经验，我现在看到的这些干部我都替他们着急。

为什么要重启改革？因为改革在一些领域他们淡忘的太久了，特别是上届的十年，头

一个五年都是能借助于房改那时候的冲力，借助于经济的发展，但是那段时间已经忘记了保障房，后五年打压商品化，使若干产业滑落萧条，又慌忙的进行了一些大力度拉动，当拉动完以后你又打压，就造成了让人看出是很没经验的政府，一脚踩油门、一脚踩刹车，一把打左舵，撞到左马路牙子，一把打右舵，撞到右马路牙子，这样的一种摇摇摆摆、几起几落这样的一种调控，他们缺乏基层工作经验，不了解人民群众的需求，老百姓现在更需要的是自己买房，包括保障房和首套住房，也包括更多的房子。高档房能更有力的拉动经济，非说它是个泡沫，这么多年你也没看出它是个泡沫来，打了半天房价依然坚挺，现在谁都相信房价是在上涨而不是在下跌。这么多年我们不断的讲这个道理就是没人信，而每一次出来说房价要跌了，都有一批人捧臭脚，很奇怪，人的认识不能够总在一个问题上跌跟头，现在你说房价要下跌了，他还信，这个认识要传导到领导层，领导层就认为是泡沫，赶快要打压、要挤，他自己动手把自己好好的摊经济毁了，自己还以为自己干好事呢，他鼓励老百姓买空调、买电视、买洁具，鼓励老百姓更多的消费物业管理和家政管理，他不知道这些东西根本上还都是起源于住房建设和房地产业的发展。

包括连现在投资基础设施建设，目前的体制不都是由政府来买单嘛，政府买单的资本在哪里呢？说发了地方债了，地方债靠什么来还呢？在现行体制下最终还是要靠土地嘛，一说土地就骂土地财政嘛，我们也希望能找出个更好的办法，但是总得往前推进，总不能让它停下来你想办法吧，房产税就是我们想的办法。但是在这期间的土地财政和房产税肯定有一个此消彼涨的过程，现在一卖地就批评他，他怎么做事，其实我看到一些地方政府算的账，是按照土地增值以后把土地卖出去完全可以还得了这些债，所以他主张进一步的发展。这种算法并不错，但是我们一片反对之声。很多这种声音聪明人听起来，说这个声音通过引导来化解，糊涂人听起来就认为这是政策，被网民主导的政策这就是前些年的这种情况。

## 房地产业是国民经济的旺夫婆娘

**新浪财经丁蕊：**像您刚刚这番话，如果从另一个角度讲，或者用一个词或者一句话来总结的话，房地产绑架中国经济，这也是另外一个思考的角度。

**孟晓苏：**我们说房地产业是国民经济支柱产业，这是在 2000 年我们提出来，由 2003 年写入国务院文件的，在 2008 年面对着经济萧条和靠房地产启动的时候，老总理温家宝曾经在广东讲过这么一句话，房地产业是国民经济的重要支柱产业，他讲的其实也很明白。如果我们一定要换一个坏词汇，是绑架，那我们也可以换个说法，因为中国的词汇多嘛，我是把房地产业比作成为国民经济的旺夫婆娘，自打找到这个婆娘以后持续拉动经济十几年帮了两届政府，也可以说这个老婆绑架丈夫，因为娶这个老婆就不能搞小秘，这不是被绑架了嘛，我这么说大家听明白了吧，其实这个绑架不过是用一个坏词汇说一件好事。

我曾经多次给大家讲过一个侯宝林说的一个笑话，说贼夜里到家里偷米，先把包袱皮铺到地上，转身摸黑去抱米坛子，主人趁黑就把包袱皮给收走了，米就倒地上了，贼就摸黑摸这包袱皮的角上，怎么摸也摸不起来，贼就说话了，说这屋里有贼啊，准把我包袱皮给偷了。现在说谁是贼不大好说，因为谁都想把国民经济整个打包带走，都拉动起来，但是说房地产业是包袱皮靠谱，现在包袱皮一旦被收走，米倒地上了，连贼都要喊有贼，这种比喻可能更适合一些。

**新浪财经丁蕊：**如果按照十号文，就是 03 年确定支柱产业开始算，每隔两三年或者更频繁的一个调控，越调控房价反而越涨，这样是一个怪圈或者是一个必然的市场反应吗？

**孟晓苏：**我觉得人们应当痛定思痛，重新思考一下自己对真理的认识，我们应该回顾朱总理在当副总理和当总理期间，当副总理的时候他是打压经济的，打压房地产的，结果打压到了相关产业下滑，那时候房地产业还没有这么重要，同时又没有国内足够的基础设施建设来消化这些工业产出，于是就出现了一个低水平的产能过剩，刚才我已经讲到了，这些产能过剩覆盖了各个方面。

到了 1997 年，因为东南亚金融危机以来，使得全社会都在思考这么做过吗，赶快转型，这样 1996 年他所发现的住房建设应当成为国民经济新的亮点和新的消费热点，这个观点越来越在社会上被接受，而我们又成功的推动了这个观点转向住房制度改革，人们认识到真理是不容易的，结果客观真理是老百姓的消费升级真的到了住房汽车这个阶段，挡是挡不住的。98 年开始释放购房的力量，2003 年开始释放购车的力量，所以这两种内生动力很快就推动中国经济增长连续若干年。

非要不顺应经济大势，非要说老百姓退



## ◆ 企业家小传 ◆

**●孟晓苏,男,1949 年 12 月生苏州。毕业于北京大学,经济学博士,教授。1992 年进入中国房地产开发集团公司,任公司总经理、董事长、党委书记、中房集团总裁、中房集团理事长;1998 年房改课题组组长,保障房建设最早提议人之一。**

回去，退回到消费洗衣机、电冰箱、电视机那个时代，这就是这些年我们做的，误以为我们还停留在那个时代，其实老百姓的消费主流已经越过了那个时代。说已经提升到高科技时代，到了光伏、风电那个年代了，也不够实际。在这个之间还有一个什么年代？没有了，谁能告诉我老百姓还有别的消费，除了衣食住行为主，当然还有一些关联的，还有什么样的消费。

更多的人群当他们进入城市的时候，他们希望有就业，产业是靠什么拉动的？更多的人就业在哪个领域，农民工大量的在建筑领域，很多人进城，小品演的《保姆和保安》，叫“三保”，两个保安、一个保姆，就是这样的一种就业结构，为什么？因为第三产业未来会成为城市里越来越增长的一个行业，这些都围绕着老百姓的衣食住行，不能够脱离这个时期。

所以我们已经认识到了真理，我希望不要倒退回去。而当我们认识到这个真理之后，出现的围绕住房建设的这些混乱，这些多年不建保障房，这些房价不适当的过快上涨这些问题，很多是由于错误的调控造成的，并不是当年的初衷，这些问题应当是通过增大供应量来解决，结果每一次调控都打压供应量，就造成了调控一次上涨一次，造成了人们思想的混乱。最后是要浣洗澡水连孩子都没掉，这个支柱产业不要了，房地产绑架经济干别的事了，这些人想直接发展钢铁业、水泥，直接发展运输业，请问你的钢铁、水泥卖给谁，能不能动员老百姓每家买几捆钢材、买几口袋水泥抱回家去拉动经济去吗，你必须组装成东西老百姓才能够买走，而老百姓有着旺盛的购房热情，这么打压都打压不住，这么强烈的限购，老百姓偷着空子还要买，宁可离婚都要买，这么旺盛的消费热情你还发愁什么，所以有些人人为的东西阻碍了经济的发展。

## 降房价需要更多的“鬼城”

**新浪财经丁蕊：**但是在这个房价一路上涨的过程中，有一段叫开发商的暴利说，还有一段是房价不断的上涨改变了居民财富的分配，然后恶化了贫富之间的差距，或者已经拥有住房的人可能是一个思路，要买房的人是另外一个思路，大城市的人是一个思路，小城市的人可能是另外的一种期盼，这么

复杂的一个现状怎么理清楚，然后对症下药呢？

**孟晓苏：**首先我要讲清，我作为多年中房集团的总裁和理事长，我是一直反对开发商暴利的，因为你看当年的中房，建了全国 20% 的房子，那时候都是低价位的，我也一直反对有些人说的，说房地产要挤干最后一滴利润，要为股东谋利，我想还有企业社会责任一说，一定不能把房地产说成是一个不断榨干最后一滴利润的这样的一个产业，这是一种说法。但是真要是使这些说法变成一种实际，还要靠市场约束，就是供应量要大，真要搞到当年上海浦东那时候大量的房屋在那空着，那个时候说浦东是鬼城，上海人是不到浦东去住，那时候宁可给人家减税和给人家上海户口，都要鼓动人家去买的时候那时候没有暴利了。所以商品房适度过剩，既能够有利于购买者选择，又可以抑制房价上涨。让更多的供应量去挤压他的利润空间，这个我觉得应该从两方面说，这不光是说人家血液不好有血液病就能够做到的。

一方面开发企业要理解自己的社会责任，另一方面要用提高供应量的方式，通过市场的方式来做到价格的平稳，当年香港不就是这么做的嘛，可是香港当年做过了一下子把房价都压跌了，可见这个供应量能够把握房价的上涨和下跌。

但另一方面，我要算另外一个账，就是说开发企业被骂说是血液病，开发企业的一些首领人物再去说是政府的低价和税费，这一算上政府的土地出让金加上房地产税费都超过 50 了，再加上银行利息达到 75 了，就是说最后开发商是在那 25 里边寻找空间，而大部分都被社会别的部门拿走了，于是又去骂政府和骂别人，骂金融机构。你看整个社会就陷入了猪狗先杀驴，驴想先杀猪，这么一个闹剧，让老百姓听起来这两个都不是好东西，都在剥夺我们，何必这么去争吵呢。这是一个算法。

再算算我们这些年房价上涨了多少倍，我记得我曾经展示过一篇 1989 年人民日报的文章，我在网络上也登了，那时候方庄的房价是 1600 元一平方米，网络上惊呼，人民日报的文章惊呼过高房价，说上海卖到 2100 到 2300 房子都卖不掉，一片一片空着，就是当时的鬼城，怎么办呢，要打压房价，这是 1600 元一平米，那是 1989 年的事情，现在到方庄去看一看，现在方庄当年建的那一批房子，现在二手房价是 4 万元一平方米，24 年增加了

25 倍，这个有点不可想象。为什么会涨那么快，这个不分析了，但是我们说的是当年买房的人他都获益了。

我们翻过来再计算一下，在 25 倍的空间里面开发商和政府得了多少，得了 1 倍，就算是在当年卖价 1600 元里他挣的是多少就按倍利分配，可是那 24 倍都是老百姓获得的，我们又没有房产税制度，这些年就白住了，政府是拿了农民的钱帮助方庄周边修路、治理环境、保安、警察，房产主都获益了。我在方庄住过，我知道那个地方的房价并不是全市最高的，4 万元并不是全市最高的，有些四环外的比那还远的地方能卖到 6、7 万，学区房更高的不得了，谁获益了，老百姓获益了。又出现了一种指责，说这些获益人都不是好人，只有没买房、没获益的人这些人才是受损害的，他们怎么不是好人，他们不是老百姓的大部分，根据住建部的统计现在有房的占了 89% 点几，随着房价的上涨老百姓富裕起来了，老百姓居住的更加宽敞、舒适，生活的更有尊严，而且随着房价的升值老百姓的财富升值了，这不是件好事嘛。有多少人是把方庄 1600 元就死活不买，到了 2000 不买，到了 3000 不买，一直熬到现在的，凤毛麟角，我们现在为这些人鸣不平，这些人也有办法，住保障房就完了。

## 建保障房需引入社会资金

**孟晓苏：**现在我们如果要是光想的是提高那些中等以上人的收入水平，这个拉动不了多少，因为富人你再提高，让富人再多挣钱，他就存起来或者拿去干别的了。只有当穷人一下子获得了高收入，特别是农民，农民变成市民意味着什么，意味着他的收入水平要变成市民的平均收入水平，就是三倍于原来的收入水平，穷人一旦得到了这些资金他很快就要消费，他就要买吃、买穿的、去买住房，这就是真正拉动了中国经济的动力，而且从道德理念上我们也希望更多的倾向于这些低收入者，下一步的房地产政策要向他们倾斜，不是因为要考虑低收入者的住房就去打压高收入者的住房，要知道在现行的体制下这个低收入者的住房更多的是要靠转移支付，要靠财政来补贴，这些资金哪里来呢？很多是来自于土地收益，未来就是征房产税你说跟谁征，不是从有钱人更多的征嘛，即便按我的方案户户都征，更多的资金还是来自于房子多、房子大的人，退税制度更多的会汇集到低收入者和只有一套房的人。

所以我们为什么要去断了这个财路，让建保障房没有资金呢？现在你一时的靠发债去建保障房，未来这些债怎么还呢，所以一定要考虑地方政府的资金一定要有一个周转，更多的老百姓去买房，包括商品房，包括高档房，这才能够使得政府有更多的资金投入到了保障房建设里面去，这个兼顾了社会各个方面，又满足了中高低三个方面人们的需要，本来社会是应当那么发展的，这也是 98 年我们房改方案设计的内容，怎么现在就让人家弄糊涂了呢，你以为政府就自己能印出钱来就去建保障房，这个钱就不用还嘛。现在新增货币供应量，已经被新增长挡住了，说是要靠存量货币，最近我们也看到出现了一点钱慌，但是问题是可以解决的，社会上有得是资金，如何把这些存量资金释放出来，我常做一个比喻，说现在一方面是大姑娘愁嫁，一方面是小伙子愁娶，需要一个非诚勿扰的平台，让他们两个人在这里牵手。

就是资金方现在有很多钱，比如说我是个保险公司的前任董事长，险资现在大量的资金，收益率很低，急需能够有一些渠道投出去，投在什么地方去呢，要有一些金融创新产品。而另一方面就是建设方，包括地方政府和其他一些机构，他们需要资金，我更关注的是地方政府这 14 万亿或者更多的这些地方债，4 年内形成的，怎么化解地方债呢？社会上有的是资金，你通过一个什么方式让它一牵手问题就解决了，为什么不去动这个脑筋呢。

我从 2005 年就提出引进房地产信托投资基金来当时叫救股市，2007 年又具体的把房地产信托投资基金指向了政府的公共资产和保障房，现在拿它来化解政府的公共资产和保障房里边的这些大量债务还是非常方便嘛，有租金的就可以转给房地产信托投资基金收租了，没有租金的政府来交租，像公园，甚至政府的办公楼，都可以拿去，卖给房地产信托投资基金，美国连监狱都能给房地产信托投资基金了。还有一些低收入的产权房，像两房做的一部分就是这种事情，人们说两房出问题，你们不知道两房最近两年他的股票上涨了 1000%。

人家那边为房地产价格的上涨叫好，因为他们吃过房价下跌的苦处，低迷了这么多年，拖累了整个美国经济，我们这边却还在为自己的房价上涨而发愁，而想办法打压房价，其结果采取的措施是越打压越上涨，我们就不知道一个稳定的房地产市场将是中国经济整个重要的支撑，因为只有这样的市场才能够支撑住这个支柱产业，而这个支柱产业就像一个顶梁柱一样，可以带来若干产业的繁荣。

(来源:新浪财经)