

# 中国房地产调控必须祭出重拳

■ 苏培科 对外经贸大学公共政策研究所首席研究员

为了避免房价失控在中国带来社会灾难，在房地产市场深度反腐和建立中国不动产大数据库迫在眉睫。

中国的不动产登记制度已经喊了好几年，但各部门和各地阳奉阴违，并未采取实质性动作，毕竟在中国拥有多套房的人都非常富有，算是既得利益者，要想实质性推动确实不易。

不过在近日，中国房地产市场迈入非理性疯狂之后，一些地方政府迫不得已开始着手不动产登记。上海市规划和国土资源管理局9月28日发布消息称：自10月8日起，上海市将全面实施不动产统一登记制度。届时，房地产权证将改为不动产统一登记簿，房地产权证和登记证明将停止发放，代之以颁发《不动产权证书》和《不动产登记证明》。下一步可能更多的地方政府会效仿上海的做法，但如果不进行全国一盘棋的统计登记，不搞实质性的大数据库和以房反腐，各地的分散登记和想以此来震慑房价上涨，其作用是有限的。而且这轮房地产传销式的上涨，已经让一些“原罪房”解套了，但为了中国房地产市场的健康和避免房价失控带来的社会灾难，在房地产市场深度反腐和建立中国不动产大数据库迫在眉睫。

## 防止房地产将中国带向灾难

中国社会的安危现已被房地产市场严重绑架了，中国楼市的非理性程度日益高涨，内地房价在中介机构传销式的推动下，一天一价，使得持币观望的民众彻底被诱惑进来，让很多开发商解套，但银行作为按揭杠杆的提供方，不但没有悬崖勒马，反而在助推中国房地产泡沫越变越大。如此一来，中国金融体系的脆弱越来越明显，中国的实体经济挤出效应越来越严重，老百姓的财富配置越来越畸形，从全民炒股又转入全民炒房，其疯狂程度与去年股市5000点时的状态并无二致，如若再不重视改革和继续放纵房价暴涨，房价调整也不是没有可能，一旦出现像去年股市的调整，其灾难程度远大于股灾。

或许有人会说，现在能买房的都是手里有钱的人，即使调整也不会一无所有；也有人说中国房地产跌不下来，因为这么多钱没有地方可去，不炒房炒啥？

这轮中国楼市的快速上涨与流动性推动不无关系，而且与去年股市5000点的相似之处都是用高杠杆驱动的，而楼市的杠杆率远

下半场刺激只会加大危机可能性。在后“黄金时代”，楼市将逐渐走向集群化，去库存仍是长期而艰巨的任务。

# 中国楼市已经进入下半场

■ 池光胜 兴业证券固收高级分析师

中国房地产市场起步于上世纪80年代末，并在本世纪初开启了单边牛市行情，2002年-2011年也被称为中国楼市的“黄金十年”，随后中国楼市开始步入调整期，在经过2013-2014年的蛰伏之后，2015年中国楼市再次迎来了“久违的繁荣”，不仅北上深一线城市房价出现了20%以上的涨幅（深圳2015年初至今的涨幅已超过75%），南京、合肥、武汉、苏州和厦门等二线城市也呈现出“供销两旺”、“量价齐升”的状态。尤其是伴随着2015年底至2016年前三季度各地“地王”不断涌现，社会各界对楼市的关注度显著提升，各种质疑声音也不绝于耳。那么，我们应当如何从更加广阔的视角来看待中国的房地产市场？中国楼市的下一个春天在哪里？影响一个城市房价最重要的因素有哪些？

## 一、中国楼市已经进入“下半场”

我们把中国楼市划分为“上半场”和“下半场”主要是基于中国楼市在2011年前后表现出完全不同的发展逻辑。在2002-2011年的上半场，中国楼市作为人民币的“吸收剂”而存在；在2011年后的下半场，中国楼市在很大程度上已经成为蜕变成中国经济的“吸血鬼”。

2001年加入WTO后，中国依靠出口赚了大量美元，然后企业通过向商行结汇再通过向央行售汇的方式向市场投放了大量的基础货币。为什么如此多货币未能带来通胀？如

高于股市，一旦房价出现调整很多人前半辈子的财富就会被洗劫，而且中国的按揭按揭贷款是无限连带责任，缺乏个人信用破产制度，一旦房价大幅调整，很多后半辈子的财富和下一代的财富都会被绑架进来，其影响和危害异常深远。

目前中国的房价收入比已经到了举世罕见的程度。据国际货币基金组织(IMF)最新发布的全球房价观察报告显示，2016年上半年全球各大城市的房价收入比深圳以38.36位居第一，成为全球最苦命的城市。除此之外，排名前十的城市中有五个在中国；香港以34.95位居第4；北京以33.32位居第5；上海以30.91位居第6；广州以25.85位居第10。很显然，国内很多城市的房价已经远远超过了居民的收入能力，而支撑现在高房价的大部分因素是投资需求和央行释放的流动性。

房价越高实体经济越贫瘠，房价的快速上涨会大量吸引实体经济领域的资金进入，尤其在中国经济结构转型升级和实体经济增速下行的背景下，房地产对实体经济和其他领域的投资挤出效应异常明显。

最近，一条颇具争议的新闻引爆了屏幕：上市公司\*ST宁通B发布公告称，由于主营业务连续亏损，面临暂停上市，为了让公司扭亏为盈，该公司拟出售两套北京学区房，这两套房产评估价值为2272.62万元，12年间账面价值增值16倍。最近卖房、卖办公楼保壳扭亏的上市公司不在少数，这是典型的实体经济疲弱，房地产市场过度兴盛的表现。上市公司尚且如此，其他企业的窘境更是不言自明，实体经济的困难需要尽快解决。

## 房地产领域深度反腐迫在眉睫

当前，要想拦住失控的房价和迈入险境的房地产，必须要动用重拳，及时构建中国的不动产数据库，以房反腐、审计过去10年的土地出让金，斩断房价飙升的利益链条，让房地产市场回归理性。

或许有人会说，在目前保增长的情况下抑制房价会影响中国经济，其实从这轮房价疯涨来看，房价飙升并未对增速下行和L型的中国经济起到多大的带动作用，反而成了击鼓传花的传销行为。另外，也有人担忧一旦在这个领域进行深度反腐，会得罪一堆的利益

集团，但为了中国房地产的理性和中国社会的安危，这已是迫不得已。

当务之急，尽快启动全国层面的不动产登记和构建不动产数据库。如果有一个不动产登记大数据库，个人和家庭的不动产数据自然浮现，一个平台就可以查询某一特定人名下的全部不动产，对过多拥有房屋的人员可以适当抽查其资金来源的合法性，对反腐反贪而言又多了一个取证渠道。无疑，这将成为反腐的一大利器。同时，不动产统一登记后，无论在分配、交易、流通和资源配置上都会更加有效，有了这本账之后反腐反贪更加高效，房地产调控会更加有的放矢。还有，不动产登记清楚、全国联网后，就可以清楚划分首套房与多套房的区别，房产税就可以从二套房和面积大的房屋开始征收。虽然不能说不动产登记能发挥抑制房价的作用，但对楼市的影响和健康是长效的。另外，这项工作的推进对人们心理层面的影响可能更大，在反腐之外也可以规范人们对房屋属性的认识，房地产市场才能真正回归居住属性，也会约束人们拥有过多房屋的倾向。

对于用正当财富购置的不动产大家根本不用担心，不动产登记看似国家行为，其实土地、房屋确权对老百姓的合法财产是一种明确的保护态度，只有确权之后，老百姓手里的不动产转让、交易、流通才能得到公平、合理的价格。

其次，应该尽快审计过去十年的土地出让金和构建全国性的土地公开交易平台。

土地出让金的管理、使用一直是一笔糊涂账。近年来，国家出台了一系列政策文件规定，比如将不低于10%的土地出让净收益用于保障性安居工程建设等。但究竟有多少地方政府是按照这些政策要求来执行的？实际情况是，这些土地出让金并未用在这些指定的用途上，而是转化成为地方政府的财政收入，而且土地出让金占地方财政收入的比例在不断提高，从2001年的16.6%提升到2010年的76.6%。于是，土地财政成了目前大部分地方政府的依赖，为了满足地方政府的花销，出让土地行为就自然变本加厉，强拆收储也就更加疯狂，从而不断引发社会矛盾。

笔者建议对过去10年的土地出让金收支进行重新审计，除了审计部门全面介入外，还得邀请第三方审计机构介入，做一本公正、

公开、明明白白的账目，并对外公布和披露，对于曾涉嫌违规使用土地出让金或者将土地出让金挥霍、挪用的相关责任人应该给予必要的责任追究。

另外，建议改变目前的土地财政格局。将土地出让程序和土地出让金账户从地方政府剥离出来，建一个全国性的土地公开交易平台，将土地转让信息公开，接受各方监督，将收来的土地出让金放入中央财政专户的省级土地出让金账户，由中央财政暂作保管，然后根据地方申请中的保障房项目、安居工程项目和符合土地出让金使用的项目再专款专用。

这样既可保证“取之于民用之于民”，也可起到对土地出让金收支的监督作用，也可以避免地方政府沦为纯粹的“经济人”，斩断地方政府与房地产开发商的利益链条，避免中国国土资源被地方政府过度变卖和开发；从而避免地方政府只顾高价拍地和囤地，而忽视宏观调控和可持续发展。

## 楼市调控必须转向供给管理

中国房地产过往的调控已经证明是失败的，目前不能再简单地实施需求管理，而应该尽快采取需求和供给相结合的管理方式。

首先，在供给管理方面。中央财政应该增加保障性住房专项补助资金的数量，并带动各地方政府增加保障性住房建设的资金投入，加大保障性住房、廉租房和公租房的总供给，以平抑市场的价格。

其次，应该让国有企业全部退出商品房开发领域，通过央投和央企去承担保障性住房建设。目前，国企和央企介入商品房开发领域，他们借助各种特权和垄断，拿着全民所有制的资产，不计成本地抬高地价、炒高房价、获取垄断利润，与民争利，而政府的调控政策往往会被这些权贵既得利益者对冲。

第三，应该多尝试征收物业税、空置税和提高遗产税，增加多套房拥有者的持有成本，用税收杠杆迫使释放存量房和空置房，平抑畸形的市场供需格局，以保障市场的公平与效率。

第四，应该尽快完善中国的房屋租赁市场，在规则方面不妨借鉴德国的经验，对房屋

租赁用严格的法律条文来界定成“使用租赁”和“收益租赁”，对“使用租赁”的胡乱涨价行为要加以限制，用法律法规来保障普通民众租房住的需求和利益。

目前中国的房屋租赁市场十分混乱，在政府廉租房和公租房缺位的情况下，被租赁的房子大部分来自私人，加之缺乏相应的法律条文约束，一些私人房东可以随便涨价行为以随时撵走租户，这让很多租房族感觉居无定所，缺乏安全感和归宿感。从而导致很多买不起房的非刚需需求也被逼成了刚性需求。如果政府能出台相应的政策来规范房屋租赁市场，房租上涨幅度相对稳定和合理，房屋能够长期、容易续租，法律能够适当地保护租房者利益，相信大部分人会选择低成本租房、高质量生活，而不是像当前一样倾其所有去让自己变成房奴。

## 把货币池子从房地产转向资本市场

决策层一再引导资金进入实体经济，货币政策多次定向放松，从目前的效果来看，央行放出来的流动性几乎都被房地产卷走。中国的广义货币M2在2000年的时候是13万亿元人民币，2016年M2是150万亿元，16年的时间M2总量翻了10倍，但是却没有出现明显的通货膨胀，但中国的房价在这16年间普遍出现了10倍的涨幅，尤其一线城市涨幅更加惊人，中国的房地产从中国经济的支柱产业变成了货币蓄水池，严重扭曲了产业结构和错误引导了资产价格，目前中国的房地产泡沫异常严重。很多地方的房价已经严重超越了理性的承受范围，真实的刚需和上班族根本买不起房子。

当务之急，中国宏观层面究竟该如何对冲楼市风险？再用按下葫芦浮起瓢的调控措施显然已经来不及了，只能加快中国经济结构转型升级的步伐，加快技术创新，让实体经济尽快摆脱困境，阻止流动性继续大量流入楼市，加快政府保障房的供给力度和扶贫力度，确保社会秩序和市场有序有效，加快引导资金流入股权投资和进入多层次资本市场，争取用投资收益来吸引流动性，把货币池子从房地产转向资本市场，尽快让中国经济摆脱危局。

用量级相对较小)。在中国企业产能过剩和杠杆高企的背景下，若居民拿着从已不堪重负的企业中获取的收入去加杠杆购房，那么这个链条就会变得非常脆弱。因为这些企业本应按照市场化原则淘汰出清，但却受制于政府经济增长目标和居民就业约束而苟延残喘。从穿透原则来讲，在不能出现大面积失业的约束下，居民加杠杆购房是不是相当于已经奄奄一息的一般企业在补贴房地产行业呢？而且，如果任由“一般企业-居民-房地产”链条发展，那么决策层将很难放手推进改革，因为改革必然带来失业，若失业人群中大量购房者，则这似乎有点点次贷危机2.0的味道了。另外，当前的楼市供需已经失衡，价格信号长期被扭曲，房地产的过度发展还会大幅提高一般企业的生产成本。因此，处于“下半场”的中国楼市一定会被政府调控，过度刺激楼市反而会加大我国危机的可能性。

## 二、中国楼市的下一个春天

不论是宏观数据还是我们调研的微观数据都反映出这样一个现实，即楼市表现较好的城市越来越呈现出“集群化”态势。在长三角，不仅上海房价坚挺，而且杭州、苏州、南京和合肥等副中心城市房价也涨幅较大，甚至无锡和昆山等三四线城市也表现出了“量价齐升”趋势。珠三角的深圳、东莞和惠州，以及京津冀的北京、天津和廊坊等都有类似的特征。也就是说，中国楼市已经从遍地开花走向了集群带动，而这种集群带动本质上是一种超级城市群或超级城市圈红利。

从中国的城市化发展路径看，80年代末到90年代初那种“画圈式”的城市发展模式已经不再适用。中国现实，我们的城市发展模式必将走向超级城市群或超级城市圈模式。从国际经验看，超级城市群可以产生更好的规模经济，有利于要素自由流动和信息加速传播，因而也必将成为我国未来城市发

展的大势所趋。巴黎只占法国面积2%，却贡献了全国28%的GDP；东京只占日本面积3.5%，却集中了全国41%的人口，并贡献了全国18%的GDP；不足为中国人口，对全国GDP的贡献也不足5%。因此，我国的超级城市群发展模式还有很大的提升空间，相应地，中国楼市的发展也必将从前期的遍地开花模式逐渐走向超级城市群(圈)模式。不同城市之间的分化正在加速，同一城市圈内不同级别城市之间的“阶梯化”楼市格局正在形成。

另外，由于中国楼市已经进入“下半场”，房地产的“黄金十年”已过，全国房地产市场的蛋糕很难再做大，开发商正在步入零和游戏时代，“分蛋糕”是当前和今后的主旋律。近年来，龙头房企的市占率越来越高，比如2016年中招保万金、碧桂园和龙湖这6家龙头房企按住销售金额口径计算的市占率高达12.8%，高出市占率2.8个百分点，几乎是2009年的3倍。

## 三、城市房价的决定因素

我们经常问，为什么有些城市的房价会持续上涨？虽然决定一个城市房价的因素五花八门，但产业结构、人口因素和开发模式是最为重要的三个变量。

一个城市的产业结构可以在很大程度上决定了这个城市的居民收入情况，而且好的产业结构还可以对资源和人口形成可持续的吸纳效应，高端绿色的产业结构也会使得城市更加宜居，所有这些因素都是支撑一个城市房价非常重要的力量，典型的城市如上海、深圳和杭州。人口因素主要包括人口总量和人口年龄结构这两个方面。能够对人口形成持续吸纳力而且年轻相对较轻的城市房价大都比较坚挺，因为不断涌入的年轻人口会对房屋形成持久的刚性需求，这也是深圳房价大幅上涨的重要原因之一，因为深圳的平均年龄不足30岁，

随着深圳平均年龄逐渐上升，未来非常大概率还会有一波改善需求购房潮。

最后一个影响城市房价的重要因素是城市开发模式，“摊大饼”模式最为常见。在这种模式下，政府在距离老城区很远的地方规划一个面积是老市区很多倍的新城区，政府和当地媒体会极大地提高社会对新城区的期望，如引入多条公交线路，规划地铁和名校搬迁等，甚至很多政府还喊出了政府系统整体迁入的口号。然而，受制于地方财力等原因，政府的承诺最终难以落地，新城区不仅没能很好地吸纳城区人口“搬迁”过去，而且由于城市本身吸纳能力不足，新城区大量被投机和炒的楼市也没能吸引预想的大量外地人口前来接盘，这样的新城区最后只能沦为“空城”和“鬼城”。与之相反的是，还有一种以有序旧城改造和适度由内向外逐层推进的“卷花卷”式开发模式。在这种开发模式下，不论是旧城改造用地还是新旧交开地都可以旧程度上“分享”老城区的成熟配套，而且随着基建不断向外进行延伸，原来的新城区也会逐渐变成老城区，“新的老城区”外边界上的新区也就能较好地分享“新的老城区”的配套，从而实现良性循环。同时，这种开发模式还可以根据城市的发展状况和人口流入情况灵活地对开发面积进行调整，从而可以较好地实现一个城市的“阶梯型”房地产开发模式。

综上所述，中国楼市已经进入了“下半场”，政府刺激楼市只会加大危机的可能性。在后“黄金时代”，中国楼市将逐渐走向集群化，超级城市群(圈)或是中国楼市的下一个春天。开发商正在步入零和游戏时代，“分蛋糕”是当前和今后的主旋律。对广大三四线城市来说，产业结构的弱势、人口吸纳能力的不足和“摊大饼”式开发模式的弊端决定了这些城市的楼市在短期之内难以调头回升，去库存仍是中国楼市长期而艰巨的任务。

滴滴的劳动力关系很大一部分属于“联盟”性质，而非“雇佣”，所以它属于一种新型出租车公司

# 滴滴还是共享经济吗？

■ 魏武挥

日前，在批评这次几个地方的网络约租车管理办法征求意见稿时，不少评论声音认为，要保护共享经济，这个办法草案与总理提出的发展共享经济相悖。

比如这样的看法：把专车服务看成是出租车，用管出租车的方法去管专车，这是倒退。

FT中文网前日刊发一篇《共享经济光环褪去，独角兽变态尽显》，把滴滴也列为共享经济模式的公司。但事实上，这类看法是不怎么能成立的。因为现在的滴滴，与共享经济的关系已然不大，滴滴其实已经是个“出租车公司”了。

滴滴出行主要是这几个业务：

**滴滴出租。**到了今天，主要是和地上出租车的合作。供给方是职业出租车司机，这不是共享经济。滴滴专车/快车。专车价格较高，快车较为便宜，两者的差别主要在车型。这一块是从所谓“共享经济”起步的，但今天已经越来越职业化。**滴滴顺风车。**这才是标准的分享经济。然而没有证据表明，滴滴顺风车是滴滴出行重要的业务板块。这一块的份额占比，应该不会超过1/3。

当然，滴滴上还有一些探索性业务，比如滴滴巴士，这个属于枝节，不是滴滴的核心业

务。可能是我视野不够，我没有看到在滴滴的专车/快车上，有多少司机属于兼差赚外快(也就是有本职工作，偶尔拉一些客人)，专职司机属于专职。根据个人使用经验，专职司机并不在少数。

讨论意见稿出来后，滴滴声称，仅在上海地区，有注册司机40万名，只有一万名具有上海户籍。滴滴的意思是，以后能符合条件的在上海地区提供专车/快车服务的，在一万名之下，还有39万名，都将失去部分甚至是收入来源。这个比例给了我一个启发，那就是在滴滴平台上，职业司机恐怕已呈大比例状态。

无论如何，在上海的非户籍人口与户籍人口都不解高差39:1，非户籍人口有两个解释“共享”他们的汽车。这个解释看着很荒唐。第二个解释就是，很多非户籍人士的确把这个当成专职工作了。由此推论，滴滴出行平台，是由高比例的专职司机提供驾驶服务的平台。这家公司，就是一种出租车公司，不过，它的经营模式，与传统出租车公司，有很大的区别。

假设滴滴没有受到政府的任何管制，它会怎么做？可想而知的是，会更大规模更快地扩大合作司机的队伍。与传统出租车公司相比，它的一大优势就是“轻资产”：在与司机合作的过程中，它并没有背上沉重的资产折旧负担。故而它的发展速度会很快。

由于汽车成本由司机本人负担，所以，司机的收入并不会高到哪里去。滴滴在取得市场的寡头垄断地位之后，也不会长期采用高

额补贴的方法。对于司机来说，收入可能比出租车司机略高，但不会比月薪几万。

滴滴这种出租车公司，除去它需要一支员工队伍来完成一些后台运营目标外，它大部分的劳动力(也就是司机)关系很大一部分是属于“联盟”性质，而不是“雇佣”性质。所以，它是一种新型的出租车汽车公司，它的生产关系，与传统出租车公司完全不同，我个人的看法是，先进很多。

事实上，大规模的非雇佣制劳动力所组成的公司，并没有太好的先例(平台型公司，比如阿里的淘宝天猫和这个有点像，但还是有很大不同。消费者在淘宝某店家购买了商品，他很清楚不是向淘宝购买，但出行者在滴滴上叫车，他会认定服务是滴滴提供的)。这里面要探索的东西很多，比如说，劳动者的社会保障问题，并不是只有一个什么出租车管理办能一劳永逸的。(下转 04 版)