

[2010.01.18]

七拼八凑说房价

✍ 吕玉忠

☎ 86-22-2845 1857

✉ lvyuzhong@bhq.com

投资要点:

- 洞观当今世界，全球人最弄不明白、最揪心的一桩大事，那就是房价。由于房价和房贷，美国——这个世界最大经济体，2007年爆发了次贷危机，2008年演绎成了席卷全球的金融大危机。迪拜，这个由盛产石油而暴富的首长国，也是因为房价，即将到期的500亿美元的债务宣布延期支付，一时间，弄得全球人再一次心惊肉跳、各国股市大幅下跌，险些使世界经济二次触底。2009年的中国，在对于房价大吵大嚷的热议中，房价创了历史新高。
- 冷静分析目前中国房价飞涨的根源，笔者认为有五大由因：高地价助推高房价；供求失衡是房价上涨的内因；充沛的流动性是房价上涨的直接原因；阶段性财税政策催熟房价超前释放；投机炒作是幕后杀手。
- 未来10—20年中国房价的走势如何？把脉的唯一方法是：从整体和全局的高度，准确认知中国的国情和所处的历史发展阶段。中国是一个人口大国，拥有近14亿人口；中国的耕地面积有限，人均1.3亩，而世界人均4.1亩，中国人均耕地比世界平均少2.8亩。中国目前正处在奋进的城市化过程中，城市化是中国今后20年经济高速发展的强大引擎。中国人深受儒家文化的熏陶，修、齐、治、平的永恒智慧，汇集了我们民族的根基，在齐家方面每个中国人血液中都流淌着积攒家业般给予子孙的基因，家家置业是割舍不掉的情节。如果在未来20年的岁月中，中国城镇居民住房仅靠市场的手调节，强大的理论需求、真实需求与有限供给的长期矛盾，将继续催生房价长涨短落、大涨小回。
- 2010年，沪深两市地产板块，将是利润增长最快的板块之一。高利润、高送配、低市盈率将演绎该板块龙头股令人眩晕的行情。
- 道可道，非常道。解开中国房价连环套中的各个节点，中国政府要勇于担当，不仅要依靠市场的手，而且必须要有政府的手。总的架构是：党和国家要引导全体国民树立量入为出、等量收入能力实现等量住房的理念，政府管两头，市场挑中间，各行其道，并行不悖，达到社会公平和社会效益的有机统一。
- 值得高度关注的是：如何解决农民工进城居住问题，是我们必须面对的新课题。80后的农民工与他们父辈相比，对于农业生产、对于土地、甚至对于家乡，少了眷恋、多了陌生。他们是城市的建设者和城市正常运转的维系者。

请务必阅读正文之后的免责条款部分

相关报告

《寒冬渡过满眼春——2009年中国经济将在艰难中坚强前行》

《我国金融体系稳健助推经济率先复苏》

《美国利用美元霸主地位盘剥世界人民》

洞观当今世界，全球人最弄不明白、最揪心的一桩大事，那就是房价。

君不见，由于房子和房价，美国——这个世界最大经济体，2007年爆发了次贷危机，2008年演绎成了席卷全球的金融大危机。危机爆发后，美国华尔街著名的五大投行——贝尔斯登、美林、雷曼兄弟倒闭，高盛、摩根转为商业银行；房地美和房利美也朝不保夕、奄奄一息。冰岛这个本以打渔为生、过着安逸生活的国度，由于惹上以房贷为派对的金融衍生产品，使整个国家几乎遭到了灭顶之灾。汹涌澎湃的大危机，吓坏了各国政府首脑和政要，西方主要经济体一改传统自由经济理念，纷纷推出国家干预的举措，实施积极的财政政策和极度宽松的货币政策，给金融机构输血打氧，向市场注入了数万亿亿美元计的真金白银。美国政府更是手忙脚乱，布什政府紧急下拨7800亿美元救助“有毒资产”，奥巴马上台不到一个月就通过了7870亿美元的救助方案。美国人民更是深受其害，到2009年10月，美国失业率高达10.8%，那是痛苦，你瞧，这是房价惹得祸！

迪拜，这个由盛产石油而暴富的首长国，在沙漠和海滩上建造起了世界最豪华、最昂贵的房子。也是因为房价，2009年11月初，即将到期的500亿美元的债务宣布延期支付，一时间，弄得全球人再一次心惊肉跳、各国股市大幅下跌，不得已，迪拜长兄之邦——阿布扎比，于2009年12月14日，急忙拨款100亿美元救迪拜，才使这场风波暂时平息。嗨！又是房价惹得祸。

中国，这个世界第一人口大国。一旦谈到房价，那就叫“火”！只要你在房价上有“雷人”之语，一定会成为名人。或千夫所指，或万人拥戴。进入本世纪以来，无论是中央政府、各大部委、研究机构，还是专家学者、亿万富翁、普通百姓，说到房价就有用不完的套路、打不完的口嘴，真是你方说吧我登场。说到底，无非是你说涨、他说跌。百姓一头雾水，雾里看花，到头来还是那两个字——涨价。即使在全球经济衰退的2009年，中国的房价在吵闹中又创了历史新高。买了房子的人偷着乐；没买房子和想买房子的人捶胸顿足，使劲骂娘。

“安得广厦千万间，大庇天下寒士俱欢颜，风雨不动安如山”。1200多年前的伟大诗人杜甫，用他那博大胸襟和崇高理想，勾勒出人类生者有其居的美好愿景。1200多年后的现实中国，要想实现人人有理想的住居，也是一件千难万难的事情。既然我们不能实现人人有理想的住居，我们的政府和职能部门、业内专家学者，就应理智剖析中国目前房价飞涨的根源，准确判断中国房价未来10年至20年的合理预期，拿出解决问题的真招实策，还中国老百姓一个明明白白。

笔者不才，也不是专门研究房地产走势的专业人士，但还是愿从中国所处的特殊历史阶段和特有国情出发，从整体和战略的角度，谈一孔之见，旨在破解房价飞涨之难题，与普通民众分享。

1、住房需求——应有层次之分

衣、食、住、行，人类生存发展之本。就居住而言，远古时期人类的祖先，主要栖息在森林之中，上古时期人群寻洞穴居，史前部落开始筑草棚为家。自从人类有了文明史，对居住的方位、空间、功能、豪华的追求就一刻也没有停止过。从茅屋草舍到泥瓦之屋，从青砖红瓦到高楼大厦，从帝王宫殿到琼楼玉宇，无不彰显着人类聪明、智慧、技能集大成。故而，就现代人居住需求而言，不妨划出四个层次：

1、1 基本型住房需求

这种住宅是满足基本性生理需求，即吃喝拉撒睡。这就要求有厨房、厕所、吃饭和睡觉的空间。依据目前中国各城镇的条件不同，大约建筑面积在 45 平方米至 65 平方米之间。

1、2 改善型住房需求

这种住宅是指在满足基本型需求的条件下，增大了卫生间、公共活动空间的舒适度，条件好一点的要增加书房和健身房，以及个性化的空间。依其改善程度，我把此类住宅细分为初等、中等、上等。初等建筑面积在 90 平方米——120 平方米之间；中等在 120 平方米——180 平方米之间；上等在 180 平方米——280 平方米左右。这种住房需求应以“三中”为主，即人到中年、绩优行业中层以上、混到中产阶层。

1、3 享受型住房需求

这种住宅就是我们通常所说的别墅，即 2——4 层的整体小楼，加上车库和庭院，上档次的可有后花园。这种住宅只能满足社会成功人士的需求。

1、4 奢侈型住房需求

这种住宅以顶级豪华为标志，既要有整体别墅，还赋有个性化智能设施。如游泳池、假山奇石、甚至有私家飞机起落坪。这种住宅主要为西方发达国家和石油输出国中的少数社会精英、商业富贾、金融巨子拥有。

2、 中国房价——一只升多降少的大气球

回顾中国 2000 年——2009 年房价 10 年间的走势，大体可以得出这样的结论：2000 年——2003 年，中国房价涨幅很小；2004 年——2007 年中国房价大幅飙升；2008 年中国房价有所回落；2009 年是中国房价升幅“癫狂”的一年。

以北京市为例，2000 年北京市商品房均价 4771 元/m²，2003 年为 4456 元/m²，几年间不但没涨，反而有小幅回落。2004 年是一个转折点，当年北京商品房均价 5053 元/m²，比 2003 年上升了 13.39%。2007 年北京商品房均价高达 14411 元/m²，3 年间涨幅高达 185%。2009 年 1——2 月，北京市四环以内期房均价 14226 元/m²，2009 年 1——11 月，北京市四环以内期房均价 20515 元/m²，10 个月间升幅高达 44.21%，从此北京四环内房价进入了“2 万元”时代。

为有效说明 2009 年中国房价的狂升景象，我们不妨多举几个数据：据统计，2009 年 2 月上海市商品房成交均价为 12674 元/m²，到 2009 年 12 月上海市商品房成交均价升至 20186 元/m²，10 个月间上涨了 59.27%。深圳市“深港 1 号”项目 4 期于 2009 年 12 月 19 日开盘，均价为 28000 元/m²，而 2009 年 1 月该项目均价为 17000 元/m²，1 年间跳涨了 65%。天津市 2009 年 5 月份市内 6 区商品房成交均价为 10078 元/m²，到 12 月份，天津市市内 6 区商品房成交均价升至 13604 元/m²，短短半年间，升幅达 35%。

中国的三线城市，房价也涨势如潮。淄博这个标准的三线城市，2003 年高档住宅

售价在 2000 元/m²，而 2009 年 12 月已突破 10000 元/m²。

中国商品房价为什么涨得令人咋舌，穷其根源，笔者认为主要有如下几大由因：

2、1 高地价助推高房价

要建房子就得用土地。依据我国法律，城镇土地属于国有，农村土地属集体所有。开发商要进行市场开发，首要条件是从政府手中获得土地，或从农民集体组织中征收土地。2002 年 5 月国土资源部发布了《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规定》，同时也允许集体农地进入建设用地市场。从此，开启了土地招标拍卖的大幕。土地价格是商品房成本的最重要部分。在 2009 年两会期间，全国工商联一份调查显示，土地成本已占房地产项目直接成本的 58.2%。资料统计，2009 年以来，房地产企业购地价格明显上升，相比同期房价占比已达到 65%。与此同时，全国“地王”不断刷新新的记录。2009 年 6 月 30 日，中化方兴公司以 40.16 亿元的高价摘得北京广渠路 15 号地块，获得了 2007 年以来北京“新地王”称号。2009 年 7 月长沙一块土地以 92 亿元的价格成交，创下了我国土地公开出让市场上单宗土地的最高价。2009 年 12 月 22 日，被誉为“中国第一拍”的广州亚运城地块经过 44 次举牌，最终由富力，雅居乐，碧桂园组成的联合体以 255 亿元的天价夺得，创了全国地王新纪录；2009 年 12 月底，上海新江湾城 C6 地块每平方米 32484 元的楼板价再次刷新全国记录。

水涨船高，羊毛出在羊身上。开发商以“喋血”的价格拿地，绝不会赔本赚吆喝，他们必然将高额的土地价格转移到商品房的销售价格中去，进而推动房价节节攀升，最终由购房者承担。由此可见，高地价是高房价的推手。

2、2 供求失衡是房价高居不下的内因

供求决定价格是市场经济的一大法则。当商品供不应求时，商品价格必定上涨；当商品供过于求时，商品价格一定会下跌。商品房是大宗商品，也要受这一规律约束。

纵观近几年我国商品房的供需状况，无论从结构上讲，还是从总体上看，总供给远远不能满足总需求。因而，商品房价格上涨应在情理之中。

2009 年 8 月份以来，中国个别大城市楼盘开盘出现了购房者几昼夜排队拿号的奇特现象，当购房者如买大白菜一样抢购时，房价只能由开发商说了算。据统计，2009 年 1—11 月，北京市全市销售商品房 14.1 万套，是 2008 年全年销售套数的 1.5 倍。据房地产行业统计，2009 年 10 月 24 日—10 月 30 日的一周中，全国 15 个重点城市的总成交套数和成交面积分别为 52151 套和 524.4 万平方米，环比分别上升了 9.75%、10.96%。其中北京环比上升 38.27%和 38.79%，宁波同比上升 40.28%和 48.66%。

从全国完成房地产投资来看，2009 年 9 月份投资 3900 多亿元，10 月份下滑到 3400 多亿元，11 月份只有 2800 多亿元。上海市 2009 年商品住宅销售面积达 1830 万平方米，而同期开发商购得的可建住宅土地面积仅为 908.96 万平方米。

供给与需求失衡是导致房价持续走高的内在原因。

2、3 充沛的流动性是房价上涨的直接原因

2009 年的中国经济运行中有两大奇特的现象：一是中国“不差钱”，且流动性十分充裕。2009 年 11 月末，我国大口径货币供应总量 M2 余额高达 59.46 万亿元，

同比增长 29.74%，增幅比上年末高出 11.92 个百分点；1—11 月全国新增贷款 9.21 万亿元，同比多增 5.26 万亿元。二是中国居民消费物价指数不升反降。2009 年 1—11 月份，CPI（消费物价指数）同比下降 0.9%，PPI（工业品出厂价格指数）同比下降 6%。

按照货币流通规律来度量，这是一种无法理解的现象。货币作为流通手段和支付手段表现衡量商品的价格，过量的货币必然引起商品价格的上涨。那么，为什么我国居民消费价格、工业品出厂价格不升反降呢？我的解释是：第一，我国是产能大国，在本轮危机中，产能过剩表现的十分突出。仅以钢产量为例，2009 年我国钢产量将达 6 亿吨，占全球总产量的 60%左右，因此，过剩的货币被过剩的产品所吸纳，从 PPI 降幅高达 6%可窥见一斑。第二，CPI、PPI 中都没有包含商品房价格。统计专家讲，不把商品房价格纳入居民消费物价指数，这是世界惯例。也就是说，中国 2009 年过剩的货币被房市吸纳，使商品房价格疯涨，偏偏飞涨的房价又不在 CPI 统计中，所以我国 CPI 很靓丽。据估算，2009 年全年新增贷款 9.5 万亿元中，大约有 4 万亿元进入了楼市。如此多的货币量追逐供不应求的商品房，房价不涨就是怪事。

2、4 阶段性财税政策催生房价超前释放

2008 年底，针对国际金融危机给我国经济带来的严重冲击，特别是房地产市场当时的状况，国务院调整了个人住房转让营业税免征时限，由 5 年调整为 2 年，政策推出后，我国二手房交易量价齐升。2009 年 1—10 月，北京、上海、深圳二手房成交套数同比增长超过 2 倍，天津、杭州增长接近 2 倍，广州超过 1 倍，成都增长 74.4%。

2009 年 12 月 19 日，国务院常务会议提出，个人住房转让营业税征免时限由 2 年恢复到 5 年。消息一出，二手房交易出现“井喷”，全国众多城市地产交易登记中心，出现了市民争相排队办理购房过户手续的“盛况”。以 80 万元的二手房为例，2009 年 12 月 31 日前交易过户免纳营业税，2010 年 1 月 1 日后交易过户，需缴营业税 4.4 万元（ $80 \text{ 万} \times 5.5\% = 4.4 \text{ 万元}$ ）。购房者心知肚明，在卖方市场中，所缴纳的营业税绝大多数由购买者承担。这种阶段性的财税优惠政策，催生了房屋交易量和交易价格的超前释放。

2、5 投机炒作是幕后杀手

盘捂售，制造市场假象。到头来百姓口袋空空如也，自己赚得盆钵皆满。

2009 年 12 月 25 日，国家统计局公布调整后的数据：“2008 年中国房地产企业利润 3861.3 亿元，比 2003 年增长 290.4%”。数据表明，4 年间房地产企业年平均利润增长 72.6%，远远超过同期中国所有行业的利润增长率，房地产业已成为造就中国亿万富翁最多的行业。

2010 年，沪深两市地产板块，将是资本追逐高利润是永恒的定律。在一个一年涨幅高达 50%，即一年的投资回报率有 50%的市场中，是无法阻止游资和投机资本进入的。在 2009 年的房地产市场中，我们虽无法准确估算进入该市场的投资、投机资金是多少，但有一点是肯定的，那就是国内流动资金过剩、国际游资套利，对我国房价起了推波助澜的作用。

房地产市场中的最大庄家无疑是开发商。现如今，房地产是国民经济中链条最长、对 GDP 贡献率最大的行业。尤其是地方政府，对房地产业笃爱有加。第一，地方的 GDP 增长靠房地产做贡献。第二，地方财政收入靠房地产，尤其是卖土地

收入，有的占了地方财政收入的相当比重。以上海为例，2007 年土地财政收入为 481.29 亿元，2008 年为 400 亿元，2009 年猛增到 992.63 亿元。第三，增加就业和形象工程也要靠房地产业。在此背景下，个别房地产商大有“挟政府以令天下”之势，不然的话，怎么会出现那么多强行拆迁的个案。

近几年来，个别房地产开发商，或“绑架地方政府”，或“绑架商业银行”，有的语气冲天、霸道之极，有的干起庄家炒作的勾当。要么雇人排队销售；要么弄虚作假套取银行贷款；要么开利润增长最快的板块之一。高利润、高送配、低市盈率将演绎该板块龙头股令人眩晕的行情。

3、 房价走势——不可忽略的几大要素

说道房价走势，是一件举国瞩目、又令人无奈的事情。先看看政府和国人的心态，国家希望房地产市场健康发展，也就是说希望房价稳中有涨，但不要大漲、疯漲；买了房子的人希望房子增值，也就是说房子价格大涨无妨；没买房子和准备买房子的人希望房价不涨、甚至大跌、快跌；开发商的心愿不用我说，路人皆知。于是乎，各路专家、业内人士，代表着各自利益集团粉墨登场，说涨的振振有词，说跌的引经据典，警示国家的拿出日本房地产泡沫破灭的范例。一时间，公说公有理，婆说婆有理。

要真正使全体国民清晰中国房价今后 20 年的走势，必须站在整体和全局的高度，准确把握我国的国情和所处的历史发展阶段。只有这样，才能更客观、更公正，才能贴近实际。

3、 1 庞大的人口基数

众所周知，中国有 13 亿人口，这是 2000 年的人口普查数据。2010 年中国将迎来新一次人口普查，如果普查是真实和无漏登的话，目前中国总人口接近或超过 14 亿（“中国现在每年净增人口 1000 万人”——摘自中国代表团团长张义山大使在联合国开发署人口基金 2005 年执行局会议上的发言）。按此数据，中国总人口约占全球总人口的 22%。也就是说，地球上有 9 个人，就有 2 个中国人，这是多么庞大的人口基数呀？！

温家宝总理在 2003 年 11 月 21 日，接见华盛顿邮报总编采访时说：“作为中国总理，我感到担子很重，工作难度很大，工作也做不完。13 亿，是一个很大的数字，如果你用乘法来算，一个很小的问题，乘以 13 亿，都会变成一个大问题。如果你用除法的话，一个很大的总量，除以 13 亿，都会变成一个小的数目。这是许多外国人不易理解的。”

就住房而言，对于国家、对于老百姓来讲，都不是一件小事情。这个事情乘以 14 亿人口，那就大的不得了。1990 年，中国的城镇住宅存量约 20 亿平方米；2008 年末，中国城镇实有住宅总量 124 亿平方米，按 2008 年 6.07 亿城镇人口算，人均 20.43 平方米。如果今后 10 年我国城镇人口达到 7.5 亿，人均住房面积 30 平方米，中国城镇住宅总面积就应达到 225 亿平方米。也就是说，今后 10 年，中国城镇需要增加住宅面积 101 亿平方米。如果今后 20 年中国城镇人口达到 9 亿，人均住房面积达 38 平方米，城镇住宅总面积应为 342 亿平方米，那就得盖 218 亿平方米的住宅。这无疑是吓倒全球人的天文数字。

3、2 有限的耕地资源

我们居住的星球——地球，它的表面总面积约为 5.1 亿平方公里。其中海洋面积为 3.61 亿平方公里，占全球总面积的 70.8%；陆地面积 1.49 亿平方公里，占全球总面积的 29.2%；而耕地面积仅有 0.525 亿平方公里，占全球总面积的 10.3%。

3、2、1 从中国耕地面积总量来看

中国国土面积 960 万平方公里，耕地面积仅有 18 亿多亩，人均 1.3 亩，而世界人均 4.1 亩，中国人均耕地比世界平均少 2.8 亩。

美国是世界上耕地面积最大的国家，美国国土面积 962.91 万平方公里，其中耕地面积 197 万平方公里，占国土总面积的 20.5%。

印度是世界上耕地面积比重第一的国家，印度国土面积 297.47 万平方公里，而耕地面积高达 170 万平方公里，耕地面积占国土面积的 57.15%。

数据表明，中国国土面积比印度多了 662 万平方公里，但耕地面积比印度少了 7 亿亩；中国的国土和美国差不多，但耕地面积比美国少了 10 亿亩。印度人均耕地是中国的 2 倍，美国人均耕地是中国的 9 倍。

3、2、2 从中国耕地的分布看

中国耕地资源的地域分布很不均衡，东部季风区占全国耕地面积的 90%，经过中国农民数千年的辛勤耕作，可再开垦的耕地有限。

3、2、3 从中国耕地的减少速度来看

由于中国远远没有完成工业化、城市化的过程，工业占用耕地、交通道路占用耕地、建房子占用耕地有加速之势。1996 年 10 月，全国第一次农业普查时，我国拥有耕地面积为 19.51 亿亩，到 2008 年底，我国耕地面积缩减为 18.257 亿亩，12 年间绝对减少 1.253 亿亩。

中国是一个人口大国，粮食安全是国家安全，18 亿亩耕地是我们坚守的红线。一个拥有 14 亿人口的国家，如果粮食靠进口解决吃饭，是绝对靠不住的，也是无论如何都不能做的事情。这是中国的基本国策。在此条件下，我国要加快工业化、城市化的进程，必须节约用地，尽量不占耕地。这必然形成房地产开发需求与土地供给的矛盾，进而导致土地拍卖价格持续走高。

3、3 奋进的城市化过程

城市是人类文明的重要标志，城市化过程就是农村人口减少，城镇人口增加的过程。目前，我国的城市化率为 43% 左右，若用今后 20 年的时间，基本上完成我国城市化的过程，使我国的城市化率达到 75% 左右，这就要增加 30 多个百分点，使城镇居住人口达到 9 亿人以上。这是个什么概念呢？今后 20 年要有 3 亿多人口要由农村居民变为城镇居民，每年大约有 1500 万人口进城，城市化率年均提升 1.5 个百分点。再讲清楚一点，如果我国用新建城市去容纳这些人口，就需要建设拥有 100 万人口的中等城市 300 多座。如果用现有的城镇去吸纳，现有城市的基本设施、房产面积就要相应扩充。

中国的城市化是今后 20 年中国经济高速发展的强大引擎，是实现中华复兴、大国崛起的持续推动力。完成这一过程，是历史赋予我们这一代人的光荣使命。因

此，可以这样说，今后 20 年，中国的房地产业依然是朝阳产业，保持它的健康发展是历史的选择。

3、4 纸币流通的特有规律

毋庸讳言，从纸币流通史的角度讲，纸币流通规律就是通货膨胀规律。在纸币流通的情况下，尽管有时也会出现通货紧缩、纸币升值的现象，但从长期看，纸币贬值则是必然。以美元为例，1944 年 7 月，35 美元购买 1 盎司黄金，如今 1 盎司黄金售价 1100 美元。也就是说，65 年间，美元贬值了 31.43 倍，如今的 1 美元仅相当于 65 年前的 3.2 美分。

我国流通中的货币是人民币，人民币是纸币。保持人民币的币值稳定是我国货币政策的首要目标。然而，只要是纸币，必然受纸币流通规律的制约。今天的等量人民币等于未来较多的人民币，即使其他因素不变，未来的商品房价格也会以较多的人民币数量标注。这是我们在讨论房价走势时，必须考虑的货币因素。

3、5 家家置业的美好愿景

世界上有两大民族在追逐和积累财富方面，表现得无比卓越：一是犹太民族；二是中华民族。中华民族深受儒家文化熏陶，修、齐、治、平的永恒智慧汇集了我们民族的根基。积攒家业殷及子孙，是每个中国人血液中流淌的音符。在置业方面，世界上没有一个国家、一个民族有如此强烈意愿。正是如此，现今的中国，每个农民家庭都要盖大房子，每个城市家庭都要购买一套属于自己的房产。

中国人在置业方面有着非凡的熟人情节。如果你向某个城市白领，述说外省市某某购买了大房子，他会一笑置之，但若是他的同学、战友、老乡、同事购买了大房子，立马点燃他内心的激情，他会发狠发誓：“今生今世不购买属于自己的大房子，誓不罢休”。正是这种熟人情节，才使当今中国大城市出现了排队买房的靓丽风景。

当我们剖析了上述五大因素后，可以得出这样的基本判断：如果在未来 20 年的岁月中，中国城镇居民住房仅靠市场的手调节，强大的理论需求、真实需求与有限供给的长期矛盾，将继续催生房价长涨短落、大涨小回。

4、 破解之术——各行其道

道可道，非常道。解开中国房价连环套中的各个节点，中国政府要勇于担当，不仅要依靠市场的手，而且必须要有政府的手。总的架构是：党和国家要引导全体国民树立量入为出、等量收入能力实现等量住房的理念，政府管两头，市场挑中间，各行其道，并行不悖，达到社会公平和社会效益的有机统一。

4、1 合理引导需求

需求分心理需求和有支付能力的需求，需求随层次而递增。当过高的心理需求与有支付能力的需求落差太大时，就会累积民怨，产生社会矛盾。世界所有国家，包括发达国家，也不是人人购房、家家置业。中国有句老话，叫做“吃饭穿衣看家当”。这就告诉我们，每个城镇居民家庭，要根据自己的实际支付能力和未来发展潜力，选择适合自身档次的住房需求，宜租则租、宜买则买，今天先满足基本

住房需求，过些年再奔改善型住房。达到心情平和，各得其所。

4、2 基本住房需求以政府补贴为主

改革开放 30 年来，我国人均 GDP 以超过 3000 美元，朝着人均 4000 美元挺进。然而，由于各个家庭之间的社会背景不同、居民的受教育程度不同、以及所从事的行业不同，家庭之间的收入差距在加大。全国 10%富裕家庭占居民全部财产的 45%，最低收入 10%的家庭财产占全部居民财产的 1.4%，到 2007 年我国基尼系数已高达 0.473，属贫富差距较大的阶段。

随着我国经济总量和财政收入的不增长，我国已有能力通过财政转移支付，提升困难群体的生活水平。2008 年，我国 GDP 总量已达 31.4 万亿元，财政收入突破 6 万亿大关，达 61316.9 亿元；2009 年我国财政收入达 68477 亿元。这说明国家已有足够能力对城镇困难群体、低收入家庭进行住房补贴。具体讲，就是加大棚户区改造力度，全面推进廉租房、经济适用房、动迁安置配套房、公共租赁住房建设。实现生者有其居，满足他们的基本型住房需求。

这里特别提出的是，如何解决农民工进城居住问题，是我们必须面对的全新课题。目前中国大中城市中的农民工，已属于第二代农民工，或称他们为 80 后农民工。80 后农民工与他们的父辈相比，他们对于农业生产、对于土地、甚至对于家乡，少了眷恋，多了陌生。他们中的绝大多数，从初中或高中毕业就随同他们的父兄、姐妹来到了城市，他们从事着城市建设和城市正常运转的工作。城市已经离不开他们，他们同样也离不开城市。随着年龄的增长，娶妻生子已成必然，依据他们的收入状况和目前我国大中城市的住房价格，可以说，夫妻两人在城市打工，终其一生，也攒不够买 45 平方米的住宅。

中国的城市化过程，就是农民工进城过程。怎样使他们住得下、稳得住，这不仅关乎着阻断贫困代际相传的顽疾，也关乎着他们行使民主权利，维护社会稳定的大事。希望党和政府未雨绸缪，早拿对策。

4、3 改善需求以市场调节为主

吃好、穿好、住好人之所向。要想住得好，就不能懒散、懈怠，就得努力为社会做工作、做贡献，在为社会创造价值和财富的同时，取得较多的劳动报酬，这是社会进步的不竭动力。因此改善型住房需求，只能靠市场调节，这正是房地产市场发挥效能所在。让房地产市场在这一领域奏响和谐完美的乐章。

4、4 对享受型住房需求要课以重税

中国人多地少的现况，不允许我们建过多的享受型住宅，同时，我们应封杀奢侈型住宅建设。但是，为了满足社会成功人士享受型住房需求，还是可以适量建设一些享受型住宅。但国家要课以重税，税率可高达 50%—80%。道理很简单，你很有天赋，也很努力，你获得了成功，拥有了财富，你可以合理享受；但建造别墅占用了社会资源，挤占了人均空间，增加了碳排放总量。对不起，你就的承担社会责任，你向国家多交税也是合情合理的。同时国家把这部分税收集集中起来，建立社会保障住房基金，平衡弱势群体的需求。唯有如此，我们的社会才更加和谐，我们的党和政府才能真正做到“执政为民”，社会发展的成果由全体社会成员共享。

重要声明：本报告中的信息均来源于已公开的资料，我公司对这些信息的准确性和完整性不作任何保证，不保证该信息未经任何更新，也不保证本公司做出的任何建议不会发生任何变更。在任何情况下，报告中的信息或所表达的意见并不构成所述证券买卖的出价或询价。在任何情况下，我公司不就本报告中的任何内容对任何投资做出任何形式的担保。我公司及其关联机构可能会持有报告中提到的公司所发行的证券并进行交易，还可能为这些公司提供或争取提供投资银行或财务顾问服务。我公司的关联机构或个人可能在本报告公开发表之前已经使用或了解其中的信息。本报告的版权归渤海证券有限责任公司所有，未获得渤海证券有限责任公司事先书面授权，任何人不得对本报告进行任何形式的发布、复制。如引用、刊发，需注明出处为“渤海证券有限责任公司”，也不得对本报告进行有悖原意的删节和修改。

渤海证券研究所

天津

天津市河西区宾水道三号

邮政编码: 300061

电话: (022) 28451888

传真: (022) 28451615

北京

北京市西城区丰汇园 11 号楼东翼 1107

邮政编码: 100032

电话: (010) 58362786

传真: (010) 58362157

渤海证券研究所网址: www.ewww.com.cn

请务必阅读正文之后的免责条款部分