# 论房地产暴利的根源与治理

来源：网络 作者：星月相依 更新时间：2024-01-27

*摘 要 从我国商品房的利润来源分析入手，对我国商品房暴利形成的原因进行分析，认为是地方政府、商业银行与房地产开发结成的利益联盟的利益追求导致了房价狂涨。房地产暴利对我国 社会 政治 、 经济 造成了严重危害，带来贫富分化加剧、社会矛盾加...*

　　摘 要 从我国商品房的利润来源分析入手，对我国商品房暴利形成的原因进行分析，认为是地方政府、商业银行与房地产开发结成的利益联盟的利益追求导致了房价狂涨。房地产暴利对我国 社会 政治 、 经济 造成了严重危害，带来贫富分化加剧、社会矛盾加深、土地资源浪费、政府公信力下降等一系列 问题 。投资房价飙升以及房地产的暴利成为我国经济中的奇特现象，引起了公众关注和政府重视。

　　关键词 房地产市场 暴利 寻租 土地产权

　　1 房地产暴利的根源

　　先看商品房价格。上世纪90年代中期我国经济出现过热，通过治理于1996年实现“软着陆”后，经济开始进入紧缩期，加上受亚洲 金融 危机 影响 ，我国出口贸易严重受阻，整个产品市场低迷，物价总水平一路下滑。商品房市场也不例外，空置率很高。为治理经济紧缩，政府宏观调控的总方针是扩大内需，并出台一系列政策措施。为启动房地产市场，政府采取了取消房地产开发中的部分收费并降低贷款条件，对购房户发放个人住房贷款并实行首付按揭等优惠政策，刺激住房需求，收到了明显效果，逐渐出现购销两旺的景象。然而，进入本世纪以来，房价上升已超出了需求等正常因素拉动的合理范围，成几倍的疯涨，一路飙升到绝大多数城市居民不可能承受的程度。究其原因，归纳起来，就是地方政府、商业银行与房地产开发商结成的利益联盟的利益追求导致房价疯涨。其中，地方政府的政绩冲动和少数官员的“寻租”动机是最主要原因，它使房地产暴利行为披上“合法”的外衣;包括房地产商在内的投机性和投资群体是推动房价狂涨的核心力量，并成为暴利的主要获得者;商业银行是房价高位运行的支撑力量，它不仅向自购住房者提供了按揭贷款，而且为许多炒房者以综合消费贷款等形式提供首付款，从而造成一个庞大的炒房族，在房市上兴风作浪。2 房地产暴利的危害

　　首先，加剧了贫富分化和社会矛盾。一些房地产开发商进入房地产领域，多则十年少则几年就成为百万、千万乃至亿万富翁。事实上他们原来并无多少资本，但为什么能在短期内暴富呢?有的学者归纳出一个“暴富流程图”：制定圈地计划→摆平土地批租方→最低首付资金→取得可套取银行贷款的土地手续→用承建单位资金做到正负零→获取银行抵押贷款→预售期货房→基本完成收益周期。正是在这个暴富流程中，开发商摄取大量社会财富，成为最富有的群体之一。在房地产商暴富的同时，社会有关群体的利益必然受到严重损害：一是失地农民，他们得到很少的补偿费，其中少数人可能从事其他营生，而大多数人陷入贫困，因为失去了土地这个赖以生存的基础;二是被拆迁的城市居民，他们得到的拆迁补偿费远远不够支付高房价，要么无限期租房过度“坐吃山空”，要么到远郊购房受车马劳顿之苦;三是现在住房条件很差急于购买新房的城市工薪阶层，他们的收入有限，在高得离奇的房价下面临两难选择，要么维持现状望房兴叹，要么咬牙交纳首付后在还本付息的重压下过着节衣缩食的生活。

　　在 中国 ，房地产被公认为是造就富人最多的暴利行业，也是引发民众上访最多、损害国家利益最多的行业。我国计划经济时推行的工农业产品价格的“剪刀差”，是一种以政权形式实行的不平等的国民收入再分配，但其目的是为了积累国家 工业 化建设资金，人民群众能够接受。但是，现阶段住房与土地的价格“剪刀差”却是贫富分化的一个重要原因，大量社会财富流入少数人手中，而失地农民以及城市自住购房居民与被拆迁居民则处于受掠夺的境地，这是当前社会矛盾激化的重要根源之一。近几年群众上访集中的八个问题中就有农民失地和居民拆迁这两个问题，群众反映征地纠纷、违法占地等问题的占信访接待部门受理总量的70%以上，国家信访局202\_年受理土地征用信访4116件，大部分聚集在失地失业上。

　　最后，降低了政府的公信力，致使 经济 效率低下。经济学家吴敬琏认为，市场经济有好的市场经济，也有坏的市场经济， 中国 应当建好的市场经济。市场经济就是市场经济，何来好坏之分?但实际上就是有好坏之分，拉美一些国家在经济转型中由于权力介入市场，导致腐败盛行，贫富分化，经济效率低下，经济 发展 停滞，的确已经陷入坏的市场经济。我国经济正处在转型期，由于执政的中国共产党以及中央政府始终把握住建设 社会 主义市场经济的大方向，并不断强化对腐败的惩治和对贫困群体的扶持，我国的市场化改革基本上在健康的发展。但是，有些地方政府尤其是一些市、县、乡政府的执政能力，的确令人堪忧。少数官员借用政府权力寻租，与一些不法商人结成利益集团对弱势群众进行掠夺。坏的市场经济的本质就是掠夺经济。我们已明显地看到掠夺的迹象，近几年大规模的圈地运动和大量国有 企业 低价出售致使农民失地和工人下岗等现象就说明社会财富和国有资产被少数人掠夺了。这种掠夺导致的主要结果，一是地方政府公信力下降，近几年各地屡屡发生的群体抗争事件和京城中信访村的规模只增不减就是佐证;二是贫富分化加剧，使得经济效率低下，发展到十分严重程度时可以摧毁经济发展的基础。近些年来，中央政府扩大内需的种种努力并未收到预期效果就从一个方面证明了这个 问题 。

　　3 房地产暴利的治理 其次，管住土地源头，赋予农民土地所有权。房地产开发的基础要素是土地，近些年房地产市场混乱，暴利得逞，首先是因为政府没有管好土地这个源头。由于土地尤其是耕地是极为稀缺不可再生的资源，所以要把土地管理作为整顿房地产市场的重中之重来抓。第一，要进一步严格建设用地的审批制度，一切必须建设的项目用地的审批权收归国务院;第二，立即停止兴建大学域、高尔夫球场，在建的下马，拟建的取消。商品房建设原则上不再新征土地，尤其不准征购耕地，以改造老城区为主，而且不准破坏文化遗产和古城风貌;第三，进一步规范土地征购交易行为，赋予农民土地所有权。目前，城市市区和郊区的国有土地已基本上纳入规范管理，土地批租已实行挂牌、招标、投标程序，因而比较公开透明和公正。但是， 农村 中归农民使用土地，一旦被开发商看中，农民的合法权益就会丧失。究其根本原因，就是农民没有土地所有权，土地由村官、乡官们“代表”他们“处置”给开发商了。因此，要想保住农民的土地，或是要让农民获得合理的土地收益，必须赋予农民所有权。但是，这是涉及立法的重大问题，在学术界这也是一派之言，笔者倾向于这种观点。

　　最后，追查“原罪”，彻底根除房地产市场“蛀虫”。以上所讲的是今后应该怎么办，对近些年已经发生的少数官员贪赃枉法和一些开发商行贿拉干部下水的丑恶行径应该怎么办呢?是下不为例还是彻底清查，笔者认为应该追查“原罪”，绝不轻饶。其原因：一是若不这样做对那些失地农民和被拆迁未得到妥善安置的城市居民就很不公平，是掠夺来的财富应该归还被掠夺者，此乃天经地义;二是平息民怨，提升政府的公信力;三是消除卖方垄断，重建公平有序的竞争市场，提高经济效率。当前房市价格虽然涨幅下跌，买卖双方都持观望态度，就足以说明房市卖方垄断十分顽固，利益集团对巨额垄断利润的追求，使他们敢于蔑视公众的抱怨和对抗政府的政策。因此，若不追查“原罪”，依靠 法律 手段来打破这种卖方垄断和利益联盟，任何市场手段都是难以凑效的。当然，这样做是有风险的，主要取决于各级政府对形势的判断和决心。

　　参考 文献

　　1 李华罡.土地制度不能承受之重[J].经济学

　　消息报，202\_(1)1

　　2 吴敬琏.要建好的市场经济[J].深圳商报，202\_(10)

　　3 刘建华.关于房地产市场宏观调控若干问题的探讨[J].中国物价，202\_(7)

　　4 刘晓英.供地政策对房地产价格 影响 [J].中国物价，202\_(8)

本DOCX文档由 www.zciku.com/中词库网 生成，海量范文文档任你选，，为你的工作锦上添花,祝你一臂之力！