

中国房地产市场的基础性制度研究

——基于现代制度经济学的一般性分析

易宪容

内容提要 住房是一种与一般商品完全不同具有多元属性的商品,住房的多元属性也显示出他的多重功能。如社会功能、政治功能及经济功能,经济功能又可消费也可投资。因此,对住房功能的界定往往成了房地产市场能否持续发展的关键。中国政府坚持把房地产市场定位为保证居住功能的市場,这既有中国国情的现实背景,也来自住房本身的内在性。这是保证中国房地产市场持续稳定发展的原则,如何把这原则固化在制度上,就是确立中国房地产市场的基础性制度。对中国房地产市场的基础性制度研究是一个重大理论问题,也具有重大的现实意义。

关键词 住房属性 住房功能定位 住房的基础性制度

易宪容,青岛大学互联网金融研究院教授 266003

一、住房功能的市场定位不清是房地产市场乱象丛生的根源

所谓的市場基础性制度,就是对整个市場运行起决定性作用的制度安排。它决定了整个市場的行为方式、经营模式及价格的形成机制。而一个国家或一个市場其基础性制度安排不同,其结果是完全不同。好的市場基础性制度能够保证市場的有效运行,促进市场经济繁荣及国家经济成长;不好的市場基础性制度则是阻碍市場发展与有效运行的重要根源。

对此,美国的著名经济学家奥尔森认为,在现代市场经济中,由于交易费用的存在、由于合约的不完全性及弱势者利益容易受到侵害,所以清楚界定产权、保证合约有效的执行及保护个人利益不受到侵犯等基础性制度安排是一个国家经济繁荣的关键。而美国经济学家阿西莫格鲁和罗宾逊则认为,一个国家的兴衰或一个国家经济能否长期稳定增长就在于是实施包容性制度还是汲取性制度。因为,汲取性的制度安排是由少数人建立,并由少数人从多数人那里攫取资源,从而这种制度安排不能有效清楚界定产权或保证经济增长;而包容性的制度安排则是能够清楚有效地界定产权,由此建立起公平竞争的市场环境及鼓励在新技术上的投资,从而包容性制度安排能够有效地创造一个国家的经济繁

荣。具体地说,金融市场的基础性制度就是设立一个公平公正的交易平台、一种有效市场价格机制及弱势投资者利益不被受到侵害的保护机制。这些都是对市场运行起决定性作用的基础性制度安排。

2016年中央经济工作会议指出,要坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”的定位,综合运用金融、土地、财税、投资、立法等手段,加快研究建立符合国情、适应市场规律的基础性制度和长效机制,以及在2017年2月底十五次中央财经工作小组会议上和2017年两会的《政府工作报告》中都进一步强调了对中国房地产市场重新定位及建立符合国情的房地产市场基础性制度的重要性。

现在的问题是,为何中央政府会一而再再而三地强调对中国的房地产市场的重新定位?而对于这种定位,为何要强调综合运用各种经济杠杆及法律制度来确立基础性制度安排?为何要加快研究建立适应市场法则的中国的房地产市场的基础性制度?那么,中国房地产市场的基础性制度又是什么?中国房地产市场的基础性制度确立的紧迫性哪里?它对未来中国房地产市场发展又会产生什么影响?等等。其实,对中国房地产市场的重新定位,不仅决定了中国房地产市场的发展方向及发展模式,决定了房地产市场当事人的行为方式、房地产企业的经营模式、中国经济增长方式,也决定了国内居民的住房福利水平及财富持有和分配方式,决定了中国城市化的进程及整个社会文明程度。所以,对中国房地产市场重新定位是对中国房地产市场发展及中国经济发展起决定作用的制度安排,这就是中国房地产市场的基础性制度。正因为对房地产市场定位是如此重要,现代市场经济国家一般都会就房地产市场定位设定各种各样制度安排来保证,以此为依据制定各种不同的房地产政策来落实,这样才能保证房地产市场的有效运行,保证房地产市场持续稳定发展。

对于当前中国房地产市场问题丛生及未来发展困难重重,其根源与实质,并非1998年以来住房制度改革大力推进住房私有化、市场化、货币化和社会化,而是在房地产市场的定位不清,从而导致了房地产市场的基础性制度准备不足、导致了房地产市场的内在规律及中国国情的认识不足。在这种情况下,地方政府及一些相关当事人利用现有的住房制度、土地制度、信贷制度、税收制度等缺陷,把中国的房地产市场转化成了一种保证GDP增长的工具,一种有利于少数住房投资者炒作者赚钱的工具,同时这也必然让中国房地产市场变成了一种严重分配不公的财富转移机制,最后,中国的房地产市场成了一个以投资炒作为主导的市场,一个让整个社会财富在短时间内向少数人及权力者聚集的市场。可以说,由于对房地产市场的定位不清,这必然会导致中国房地产市场成了一个以投机炒作为主导的市场,一个少数人赚钱谋利的工具,一个社会财富短期时间内向少数人聚集的市场。这就是当前中国房地产市场乱象丛生的根源。因此,为了中国房地产市场能够持续稳定健康的发展,就得对当前中国房地产市场重新定位,就得全面地检讨当前中国房地产市场制度和政策及其获得的方式,检讨中国房地产市场的运作机制,并重新建立起符合国情、适应市场规律的中国房地产市场的基础性制度。

二、中国房地产市场确立的初始条件或理论前提

中国房地产市场是从计划经济向市场经济转轨而来,与成熟国家房地产市场的产生与演进过程相比有很大不同,所以研究中国房地产市场的基础性制度,就得讨论其初始条件。这就是中国房地产市场的国情。概括地说,中国房地产市场存在与发展三个基本前提就是每一个人居住权的天赋性、党的宗旨的人民性及城市可交易土地的国有性。这是中国房地产市场确立的初始条件或理论前提。离开这个初始条件,是无法建立起符合国情的中国房地产市场的。

首先,在现代人类文明社会,个人具有居住权的天赋性,即每一个人出生后进入人类社会,无论他

是贫穷还是富有,无论他是社会精英还是一般大众,无论个人有没有购买住房的支付能力,社会都有义务保证每一个人最为基本的居住条件。这是现代文明社会的基本标志。因为,保证人类社会每一个人的基本居住条件,是人类社会得以存在和繁衍的基石,否则就会影响人类社会的发展和延续。所以,保证社会每一个公民的基本居住权具有原则上的优先性,这就给房地产市场一个清楚明确的定位,住房首先是用给人住的而不是做其他用的。可以说,这也是现代房地产市场存在与发展不证自明的公理。

其次,中国房地产市场的初始条件还表现在中国房地产市场具有广泛的人民性上,房地产市场建立与发展就是为绝大多数人服务及体现了绝大多数人的利益的。为绝大多数人服务及为绝大多数人谋利益,这是共产党的宗旨,在中国共产党的党章和党的各种文件里都写得清清楚楚。比如,胡锦涛总书记在十七大报告中指出的那样,中国共产党的根本宗旨就是全心全意为人民服务,党的一切奋斗和工作都是为了造福人民,要始终把实现好、维护好、发展好最广大人民的根本利益作为党和国家一切工作的出发点和落脚点,做到发展为了人民、发展依靠人民、发展成果由人民共享。所以,在十七大报告中,“住有所居”是民生经济的基本内容之一。

在习近平总书记的讲话中,特别强调了人民需要更可靠的社会保障、更舒适的居住条件、更优美的环境,这就是中国共产党的责任。也就是说,中国的经济发展比如房地产市场的发展,并非仅是追求GDP高低,追求房地产增加多少产值,追求房地产可以带动多少关联产业,而是要看这种发展是否符合绝大多数人的利益,是否提高全体中国人的住房福利水平。这也是为何习近平总书记近来要对中国的房地产市场重新定位,要求让中国房地产市场回归到居住功能的根本所在。如果中国房地产市场仅仅是富人的市场,如果中国住房市场仅仅是为少数人谋利的市场,那么这种房地产市场必然是与房地产市场的人民性完全背道而驰,也与中国共产党的基本宗旨背道而驰。也就是说,中国共产党宗旨的人民性就要求房地产市场发展的根本目的回到住房的居住功能上来。

第三,土地是住房生产不可或缺的基本要素。但中国土地制度与其他国家有明显的不同。中国的土地为国家所有,中国土地的国家所有又分为城市土地国家所有及农村土地为集体所有。所以,中国住房全部都建设在国有土地上。中国土地的国有不仅意味着中国土地为全体中国公民所有,也意味着国有土地的各种权能必须为全体中国公民服务,利用国有土地建造的住房首先是来满足全体中国公民的基本居住条件,每一个中国公民也有权来分享国有土地上的成果。也就是说,尽管国有的土地由中央政府委托地方政府来管理,但全体中国公民是土地所有权最后委托人,而城市地方政府仅国有土地管理的代理人。在国有土地制度安排下,人民有权利转让土地或收回国有的土地,也有权利来共同分享土地的增值与成果,有权利来分享土地附上物的溢价。而这些都意味着房地产市场首先是来满足全体中国公民的基本居住条件的市场,是一个以满足居民基本居住为主导的市场而不是一个投机炒作赚钱的市场。这些都对中国房地产市场给出了清楚的定位。否则,国有土地就容易转化为部门或地方政府的土地,利用国有土地建造的住房也容易转变为少数人赚钱的工具。

可以说,每一个居民基本居住权的天赋性、党的宗旨的人民性、城市土地的国有性,它是中国房地产市场得以持续发展的初始条件,它已经对中国房地产市场的基本居住功能给出完全性清楚规定。但中国房地产市场得以确立的初始条件是需要建立房地产市场的基础性制度来保证的。只有坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”的定位的基本原则,并以此来建立适合国情的中国房地产市场基础性制度,上述的初始条件才得以确立并进一步强化。同样,具有多元属性的住房也从其本性出住房居住功能的内在性。

三、对住房居住功能的定位也是来自住房本身的内在性

对中国房地产市场的居住功能定位不仅有其市场现实背景,也来自具有多元化属性的住房本身的内在性。一般来说,在现代文明社会,住房在经济生活中的重要性,是一般其他商品无法比拟的。它既可消费也可投资;既是生活必需品也是投资奢侈品;它是个人生活支出中价格最高的商品,也是消费周期最长的耐用品等,从而使得住房具有多重的属性或功能。但是,住房的多元化的属性基本上都是由住房的居住功能衍生出的。

首先,在现代文明社会,住房作为一种与衣食行一样的生活必需品,它直接关系到每一个人的基本生存状态或生存环境。所以,无论是城市还是农村;无论是贫穷还是富有;无论是社会精英还是普通大众;无论是官员还是一般民众等,基本的居住条件是他们得以生存的基本条件,保证这种基本条件是人类社会得以存在和繁衍的基础。所以,住房的居住功能是第一性的。

其次,住房作为一种商品,它既是消费品也是投资品。住房作为消费品与其他衣食行的商品又有很大的不同。一是住房作为一种不动产或不可贸易品,具有很强的唯一性和不可替代性。所以住房消费既受个人可支配收入预算的约束,也与所处的特定社区空间、建筑空间及相应的公共产品及服务有关。所以住房消费选择不仅是一种空间选择,也是一个人的成长环境及生活方式选择。正因为住房消费是一种空间选择,所以消费性住房商品定价往往更容易形成供给方的垄断性定价,或供给方对价格的主导性。在这种情况下,如果没有好的制度安排,也容易造成对弱勢的购买者利益被侵犯。

二是住房作为一种消费品,不仅是居民一生购买的最大大宗商品,往往其支付占居民一生消费支付比例最大,而且住房消费具有较长的有效期。对于前者,住房消费往往会成了一个国家带动经济增长最大的动力,所以房地产市场对一个国家的经济增长显得特别重要。

三是住房作为一种投资品,它与一般性投资品既相同又相异。住房作为投资品与一般性投资品一样,即作为投资品的住房,其交易的目的、供求关系、定价基础、价格运行方式等基本上相同;住房作为投资品与一般性投资品不同,就在于住房的投资功能不仅是由住房消费的长期有效性衍生出来,没有住房消费的长期耐用性,住房是不具有投资功能的,而且住房的消费性和投资性基本上是捆绑在一起的,从而使得住房的投资性又附着实质性商品的表象,住房投资者购买看上去是实实在在的商品交易。

可见,从住房的内在本性来看,住房是与一般性的商品完全不同的商品。它是具有多种属性或多重功能的商品。住房既是必需品也是奢侈品;既是投资品也是消费品;既是市场的一般商品也是一种特定的公共产品。所以,住房既有政治属性(或功能)及社会属性(或功能),也有经济属性(或功能)。而住房的经济属性又有消费功能与有投资功能,同时住房消费性可以购买也可以租赁。这些都取决于相关的制度安排。不过,说到底住房的居住功能是本源,是房地产市场的根本所在。

四、基础性制度对房地产市场起决定性作用的案例分析

一般来说,有什么样的房地产市场定位,就会有什么样的房地产市场的发展模式、房地产市场运作模式及行为方式,住房属性及功能发挥也会不一样。这些都在于房地产的基础性制度对市场起到的决定性作用。比如说,对美国来说,其住房市场就定位为每一个居民能够有安全舒适家的市场。这也是美国1937年《公共住宅法》和1949年《住宅法》的宗旨,这个宗旨全面肯定了住房三大属

性,只是对住房经济属性中的投资功能限定在一定范围内,超过了这个范围用经济杠杆来约束。所以,美国不仅把对房地产市场居住功能的定位固化在《住宅法》中,也把这一市场定位落实到相关的制度、法律及政策中。比如,对中低收入者购买住房的住房抵押贷款利率减免、对完全居住性住房的房地产税减免、对出售居住性住房的资本收益税减免、对投资租赁房屋的税收减免和融资激励等。也就是说,美国在对房地产市场清楚定位为居住功能的基础上,实行以市场化为主导的住房保障模式。以税收减免、融资补贴等市场化工具,把中低收入居民推向住房市场,让市场来解决中低收入居民的居住问题。所以美国房地产发展模式是居民的居住水平高、居民住房拥有率高(2006年达到69%)、住房租赁市场较为发达、政府提供的保障性住房所占的比重不高。由于美国的住房居住功能主要是通过市场化的方式来保证及发挥,也存在一定的制度缺陷,这也是引发2008年美国金融危机爆发的重要根源。

德国等欧洲国家对住房居住功能的定位更是绝对。德国的《宪法》和《住宅建设法》都明确规定,保障居民基本的居住条件是联邦政府首要的政策目标之一。德国房地产市场的宗旨就是要建造面积、布局、租金适合广大居民需要的住房,并明确规定德国的房地产业不是推动经济增长的工具,而是保障居民居住福利水平不断提升的行业。也就是说,在德国,房地产市场对住房投机炒作是完全拒绝的。为了做到这点,德国住房租赁市场相当发达及所占的比重较高,1999年德国居民住房的租赁率达57%。因为,德国政府的房地产政策实行了对社会租赁住房进行全方位的补贴,同时建立起了对住房租赁者强势保护的法律制度安排,以此来保证居民更愿意租赁住房而不是持有住房。同时,德国也先后出台了多项严厉遏制住房投资投机性需求和开发商获取暴利行为的政策,从而让德国住房投机炒作者无利可图,让德国的房地产市场完全回到居民消费的居住功能上。由于德国政府对住房的居住功能明确定位,并通过房地产市场基础性制度来保证,这就使得德国房地产市场的价格在近20年的时间里保持绝对稳定。1997-2015年近20年间德国房价累计上涨大约在10%,远低于居民可支配收入增长及物价累计上涨水平。而这近20年的时间里也是德国经济增长最为强劲的时期,德国房地产市场并没有推动经济增长的工具。

新加坡与香港是两个对房地产市场定位非常特别的国家及城市。尽管两个地方对住房市场定位的目标相差不大,即都希望政府全面介入的方式来保证没有支付能力进入房地产市场的居民的基本居住条件,强调的是住房的社会功能,但两地所安排制度不同或基础性制度不同,其效果则截然不同。

1959年新加坡成立自治政府后,很快就决定把住房建设放在优先位置,制定了《住宅发展法》,先把住房的社会功能制度化,并在1964年推出“居者有其屋”计划,其计划的宗旨就在于为没有支付能力进入房地产市场的居民提供公共住房。其房地产市场发展模式是:住房分为“组屋”和私宅。“组屋”是政府通过建屋发展局为广大中低收入群体提供廉价的公共住房,其占整个住房比例80%以上;私宅是由私人房地产发展商投资兴建,完全由市场价格供应有支付能力的购买住房者,其占比例不足20%。“组屋”强调的是住房的社会功能及居住功能,而私宅强调的是住房的经济功能,既可消费也可投资。正因为新加坡能够用法律把住房属性及功能严格区分与界定,并把绝大多数住房界定在居住功能上,这就使得新加坡的房地产市场能够持续稳定发展,居民的住房福利水平不断得以提升。但是,由于新加坡是一个城市国家,其经济较为富裕及人口又少,所以政府有能力不断地为居民提供更多更好的公共住房。但是,对一些大的国家特别是中国来说,其经验的一般性不多。

而香港房地产市场的发展则是一个相当不成功的案例。可以说,20世纪期间,香港是一个经济非常繁荣的城市,在港英政府时期就推出“十年建屋计划”等房屋计划,希望通过政府全面介入的方式

来帮助没有支付能力在房地产市场购买住房的居民提供公共住房。从上个世纪50年代开始,香港建造公屋也不少。但是由于香港的法律制度从一开始就没有对住房的属性给出清楚的定位。在公屋之外的房地产市场,住房既可消费也可投资,对住房的投机炒作约束只强调事前限制,而不是事中及事后限制。这必然让香港私宅市场最后成了投机炒作为主导的市场,住房的投资功能也发挥到极致,房价快速飙升,以此也保证香港政府的土地财政稳定增长,但香港居民的住房福利水平受到严重的损害。比如,2016年发表的《香港社会发展指数2016》报告的数据显示,香港居民居住支出占总开支由2008年的30.6%上升到2015年的34.3%;房屋租金指数由115上升到190;居民轮候公屋的年限由3.5年增加到4.7年。香港居民的居住条件不但没有好转,反之在全面恶化。可以说,香港房地产市场已经发展了一百多年历史,政府对房地产市场介入也有60-70年的历史,但是香港的房地产市场为何不能够持续稳定的发展,而且还是以严重牺牲居民居住福利水平为代价。其根本原因就在于没有对住房的居住功能清楚定位,更没有用房地产市场的基础性制度来保证。这不仅不能让香港的房地产市场持续稳定发展,也让香港房地产市场成了聚集政治、社会、经济等问题的焦点。

可以说,无论是1998年的住房制度重大改革,还是2003年、2008年及2015年房地产市场制度的重大调整,这些改革基本上都是反应式的,都是对当时所面临的危机环境的“条件反射”。尽管以往每一次的住房制度改革文件也会提到居民的住房需求,但这些住房制度改革不仅没有对住房市场的居住功能清楚定位,反之在当时的危机环境下更强调发展房地产市场的工具性,而不是目的性,从而使得中国房地产市场的基础性制度迟迟无法确立。比如,1998年国务院《关于进一步深化城镇住房制度改革加快建设的通知》,明确规定了中国住房制度改革的目标是,推进中国住房商品化、社会化,以此来“促使住宅业成为新的经济增长点,不断地满足城镇居民日益增长的住房需求”。也就是说,面对当时的居住危机,政府希望住房制度的改革以市场化的方式来化解,但是该文件只是假定建造的住房都会用于居民的居住消费,而没有清楚界定住房的居住功能,同时更强调的是房地产市场发展对经济增长的工具性。2015年面对经济增长下行压力,政府更是把房地产的去库存化作为发展房地产市场的主要任务。在住房的属性和功能没有清楚界定、房地产市场的基础性制度没有建立的制度安排下,中国房地产市场则逐渐走向了以投机炒作为主导的市场,房价则越推越高,房地产泡沫越挤越大,房地产市场的发展难以持续。

五、中国房地产市场基础性制度的确立及基本内容

无论是从中国房地产市场确立的初始条件来说,还是从住房的居住功能的本源性及简单案例来看,坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”的定位,既有现实的背景,也有内在的经济逻辑,但是这必须用基础性制度来保证,否则住房的基本居住功能无法落实。那么如何来坚持住房的居住功能定位,又得用什么样制度来安排来保证呢?

正如2016年中央经济工作会议所指出的,为了促进房地产市场平稳健康发展,就得要坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”的定位,综合运用金融、土地、财税、投资、立法等手段,加快研究建立符合国情、适应市场规律的基础性制度和长效机制。也就是说,对当前中国房地产市场重新定位,并让它回归到基本居住功能,这是保证未来中国房地产市场能够持续稳定发展的必要条件,否则中国房地产市场只能是乱象丛生,甚至于危机重重。可以说,该文件对未来中国房地产市场的定位是十分清楚的,即中国住房市场的基本功能是居住、是消费,而不是投资赚钱。而住房的居住功能可以把住房的社会功能、政治功能及经济功能融合起来,它的获得方式可以是由政府提供,也可以通过市场化的

方式购买及通过市场租赁的方式来获得。在此,住房投机炒作的属性将全面弱化甚至于剔除。所以,当前中国房地产市场基础性制度的建立就是要把住房的居住功能的定位写入《宪法》及作为宗旨创立《住宅法》。只要这样才能把住房的居住性功能的定位固化在制度安排上,这就是当前中国房地产市场基础性制度安排的核心所在。

以住房居住功能定位为宗旨的中国的《住宅法》,它包括了房地产市场的模式发展,房地产市场的土地、金融、税收、投资等新的制度安排,也包括了新的制度安排的获得方式。比如,中国的房地产市场发展模式可以是三分天下的模式。即在房地产市场被定位为以居住功能为主导的市场前提下,根据住房本身的属性可能把住房严格界定为占比为10%的保障性的住房、占比为70%的居住消费性的住房,及占比为20%的投资和消费合一的住房。对于这样的房地产发展模式,一是为何要确立10%保障性的住房。这主要出于政府财政能力的考虑,如果占的比重过高,政府是没有能力来提供更高比重的公共住房的。当然,保障性的住房也可能是多种方式。二是为何要剔出20%作为投资及消费合一住房市场。因为这块住房市场主要包括三个方面,商业性住房、高档住房及商业性租赁住房。这是现实市场不可或缺的部分,但政府除了有政策的方式鼓励租赁性住房建设之外,不介入太多。70%的为绝对的消费性住房市场。这个市场的目的就是让绝大多数居民通过市场化的方式能够获得满足他们基本的居住要求的住房。这个市场同样是多层次的,从高端到低端;居住功能的获得方式是多样,购买及租赁等。问题是由基础性制度安排引申出的政策如何鼓励居民是持有住房还是租赁住房。但居住的消费性则是绝对。这种居住消费的绝对性主要表现为在这个市场想通过住房交易获利是根本不可能的。所以,定位为以居住功能为主导的房地产市场发展模式一旦确立,就得通过土地、金融、税收、投资等方式进行事前、事中及事后清楚全面地界定,各得其所,不可逾越。这些都是房地产市场基础性制度的安排,房地产市场的政策也只能由此引出。

现在的问题是,中国房地产市场的基础性制度从何而来?可以说,对当前中国的房地产市场重新定位,不仅是房地产市场的投资功能向居住的消费功能的转型,是市场价格的理性回归,更重要的是一场重大利益关系的调整及博弈。如果这场博弈只是如以往住房制度改革那样对危机的应对式反应,仅是新的制度安排由职能部门或少数人制定,那么房地产的基础性制度同样是无法确立的。所以,房地产市场的基础性制度只能通过公共决策的方式来获得,并通过这种方式的博弈来平衡当前房地产市场各种利益关系,并且让绝大多数人的利益制度化,及还得通过程序的正义来保证房地产市场的基础性制度引申出的房地产政策公平公正。然后把这些原则及程序正义具体地体现在住房发展模式、土地、产业、金融、税收、投资、政府资助等政策各个方面,更为具体地体现在住房的土地交易、城市规划、融资、开发、租赁、销售等住房市场各个环节上。只有这样,一个以全体居民住房福利条件不断改善及居住功能为主导的市场、一个绝大多数居民有支付能力购买的消费性住房市场才会出现。只有这样的房地产市场,才能让住房市场的各种利益关系找到利益的平衡点,才能保证中国房地产市场持续稳定的发展。也只有这样的房地产市场,才能成为未来中国经济真正增长的动力。可见,建立起中国房地产市场基础性制度是十分重要及迫切。

参考文献

1. 奥尔森:《权力与繁荣》,上海世纪出版社2016年版。
2. 德隆·阿西莫格鲁和詹姆斯·罗宾斯:《国家为什么会失败》,[长沙]湖南科学技术出版社2015年版。
3. 易宪容、卢婷:《论金融市场的基础性制度》,[南京]《江苏社会科学》2006年第1期。

4. 李斌:《分化的住房政策:一项对住房改革的评估性研究》,[北京]社会科学文献出版社2009年版。
5. 邓小平:《关于经济工作的几点意见》,《邓小平文选》第二卷,[北京]人民出版社1994年版。
6. 1998年国务院《关于进一步深化城镇住房制度改革加快住房建设的通知》,参见李斌:《分化的住房政策:一项对住房改革的评估性研究》,[北京]社会科学文献出版社2009年版。
7. 有数据显示,2004-2014年10年时间里,北京、上海、广州、深圳的房价分别上涨了374%、346%、505%、420%。朱宁:《刚性泡沫》,[北京]中信出版社2016年版。如果加上2015-2016年这四个城市房价疯狂上涨,其涨幅肯定超过10倍以上。
8. 易宪容:《中国住房市场的公共政策研究》,[北京]《管理世界》2009年第10期。
9. 因为在一个投资功能及消费功能没有区分的市场,由于住房投资者的对价水平一直会高于住房消费者,而房地产市场的对价水平越高,住房消费者越是没有支付能力进入市场,其越来越挤出市场。当房价上升到绝对高的水平时,房地产市场只能成了以投机炒作者为主导的市场,住房消费者基本上被挤出市场。
10. 参见《中国共产党第十七次全国代表大会文件汇编》,[北京]人民出版社2007年版。
11. 谢伏瞻主编:《土地制度与住房政策》,[北京]中国大地出版社2008年版。
12. 杨太乐、刘峰、林晨:《隔离房地产泡沫风险——基于住房增值与证券(HAPN)的设计模拟》,[杭州]《浙江大学学报》(人文社会科学版)2013年第1期。
13. 阿列克斯·施瓦兹:《美国住房政策》,[北京]中国社会科学出版社2012年版。
14. 黄海洲、汪超、王慧:《城镇化中住房制度的理论分析框架和相关的政策建议》,[北京]中信出版社《比较》杂志第71期。
15. 戴维·莫林斯和艾伦·穆里:《英国住房政策》,[北京]中国建筑工业出版社2012年版。
16. 马尼克斯·库普曼等:《荷兰社会租赁部门绩效测评实践》,[北京]中国建筑工业出版社2012年版。

[责任编辑:天 则]

Research on the Fundamental Institution of the Chinese Property Market — a General Analysis Based on Modern Institutional Economics Yi Xianrong

Abstract: Different from other commodities, housing has multiple properties which reveal its multiple functions, such as social, political and economic functions. In terms of economic function, housing can be used for both consumption and investment. Therefore, the definition of housing functions tends to be the key to the continuous development of the property market. The Chinese government insists on defining the property market as one ensuring a residential function, which is not only based on China's reality but also derived from the inherent nature of housing itself. This is a principle to guarantee the stable development of the Chinese property market, the institutional solidification of which is to establish a fundamental institution of the Chinese property market. Research on the fundamental institution is a significant theoretical subject, and it is of much realistic significance as well.

Keywords: the property of housing; the definition of housing function; the fundamental institution of housing