房地产经济虚拟性的理论与实证研究

马艳 徐熙泽
（上海财经大学经济学院 上海 200433）

摘 要：房地产经济的虚拟性已经成为引发现代经济危机的重要因素。然而当下理论界对房地产经济虚拟性的研究更多的是注重表象性的研究，缺乏基础性的分析。本文则从土地价格以及影响土地价格的地租这一视角出发探讨房地产经济虚拟性的理论逻辑与内在机制，并在这个理论逻辑的基础上探讨房地产经济虚拟性运行的合理区间。通过采取美国的经验数据来验证土地价格对房地产经济虚拟性的作用关系进行检验，最后运用这一理论对我国房地产经济虚拟性进行分析。

关键词：土地价格；房地产经济；虚拟性

中图分类号：F293.30 **文献标识**：A **文章编号**：1674—9448 (2014) 01—0020—09

The Foundational Implication of Land Price on the Fictitious Nature of Real-Estate: an Theoretical and Empirical Analysis

MA Yan XU Xi-ze
(School of Economics, Shanghai University of Finance & Economics, Shanghai 200433,China)

Abstract: The fictitious nature of real-estate has been the major factor to induce modern Economic Crisis. However, most researchers focus on the presentative study, which is short of foundational and theoretical analysis. The purpose of this paper is to analyze the theoretical and internal logic of the fictitious nature of real-estate from the view of land price based on the ground rent. On a basis of the analysis, we make further research on the operational interval about the fictitious nature of real-estate. Furthermore, we test the decisive effect of land price on the fictitious nature of real-estate using American data. Finally, we try to apply this

收稿日期：2013-10-17

项目资助：广义虚拟经济研究专项资助项目[项目编号：GX2012-1005（Y）]。

作者简介：马艳（1956—），女，吉林通化人，上海财经大学经济学院教授、博士生导师，主要从事政治经济学研究。

theory to discuss the fictitious nature of real-estate in China.

Keywords: land price , the real-estate , fictitious nature

一、引言

20世纪80年代以来经济危机的爆发诱因与演化过程表明，经济危机与房地产经济的过度虚拟化之间存在着重要联系。美国1980～1992年的金融危机、日本1983～1990年的经济危机、1997～1998年的东南亚金融危机以及此次由美国次贷危机引发的全球性金融危机，都能够找到房地产经济泡沫破灭的症候，即是房地产经济虚拟化失去控制的结果。因此，随着世界城市化进程的不断变迁和演化，把房地产经济虚拟性的健康良性发展作为当下的重要任务，就显得尤为迫切。而且，相对于其他虚拟资产来讲，房地产经济的虚拟性对一个国家的经济具有更深远的影响力；因此，对房地产经济虚拟性的本源探寻，以此作为治理金融危机的重要目标和依据，就显得尤为必要。

当前理论界对房地产经济虚拟性及其形成原因的关注，主要着眼于定价方式、“两权分离”特点和自然属性等方面。这些研究一方面为房地产经济虚拟性研究提供了多元化的视角，另一方面也为后续研究奠定了理论基础。归纳起来，主要有以下几大类观点：

一类观点认为，房地产价格的“资本化的定价方式”是房地产经济具有虚拟性的原因。这类观点认为，由于一些商品本身没有劳动价值，却在市场交换中存在价格，这无法用传统的成本定价法（依据劳动价值）来定价，因而要采取资本化的定价方式，即根据预期资产所能带来的未来收入的现值定价。以资本化定价为基础的经济运行方式是虚拟经济范畴的本质。在房地产中，土地就是采取这样定价方式的商品，属于虚拟经济范畴，因而具有虚拟性质。“如果从定价方式的角度来看，即使是狭义的虚拟经济的定义也要包括房地产[①]”，“任何有形与无形的，有价值（只有劳动价值）或无价值的物品或权利凭证，只要进入这样一种特定的价格关系体现，它就呈现出虚拟资产特性[②]”，“资本化定价是房地产具有虚拟性的根本原因[③]”。

另一类观点认为，房地产的“两权分离”特性使房地产本身具有天然的虚拟性。这类观点指出，房地产与其他行业不同，是一种天然使用权和所有权可以分离的产品：一方面可以凭借使用权进行消费，另一方面凭借所有权可以脱离房地产的自身而运行，为他人提供出租服务给所有者带来资本收益，而实际的资本已经在房地产建造的时候融入房地产产品中。“房地产……在实际资本投入的同时就已经完成了资本虚拟化的过程。”并且，这种虚拟性不是通过对实际资本的证券化形成的，例如发行股票、债券等形式，“它是因为自身的资本特性而具有了虚拟资本的特性。这是它的天性。”[④]

还有一类观点从房地产的自然属性和性能上寻找房地产经济虚拟性的原因。这些自然属性和性能主要包括土地的稀缺性、耐用性以及可投资性等。“在一定的地段里，土地的供应数量是一定的，非常有限的，这就是我们经济学中所说的‘稀缺性’，物质一旦稀缺就有了经济上的价值，土地就是这样一种宝贵的稀缺物……土地价格决定的虚拟性，使得房地产具备了虚拟资本的特性。”[⑤]“房地产在现代经济中呈现出一定的虚拟资产的特性，与其超长的使用期限和不动产效应有直接的关系。”[⑥]“房地产之所以成为一种重要的虚拟资产，其根本原因在于房地产是一种非常合适或重要投资品……作为投资品，其价格决定机制与一般商品显然不同。”[⑦]

固然，以上研究触及了房地产经济虚拟性的一些原因、特征和属性。然而，就资本化的定价方式而言，实际是由于房地产经济虚拟性的存在

而需要采取定价方式，它只是房地产经济虚拟性的表现或实现形式而已，并非形成原因；从“两权分离”的角度来看，同股票等其他虚拟资产一样，这也只是房地产经济虚拟性得以产生的前提条件，而非根本原因；把房地产的自然属性和性能作为解释房地产经济虚拟性产生的基础，也没有抓住房地产经济虚拟性的实质，明显带有避重就轻的痕迹。

综观前述，现有理论研究并没有揭示出房地产经济虚拟性的内在根源和理论逻辑，对房地产经济虚拟性的根本的、基础性的原因仍有待我们进一步研究与探讨。因此，本文从马克思主义经济学的视角，着眼于土地价格对房地产经济虚拟性的决定作用，并进一步探寻土地价格的虚拟性的来源，以期揭示出房地产经济虚拟性形成的理论逻辑和房地产价格的形成机理，并利用美国纽约州 25 年的经验数据来验证土地价格对房地产经济虚拟性的决定作用。

二、土地价格与房地产经济虚拟性的内在逻辑

在房地产经济中，从房地产价格构成角度来看，决定房地产价格的变量无非有两个，土地价格与附着在土地上的建筑物的价格。建筑物同其他工业产品一样，是经过产业资本循环，通过人类劳动创造出来的，其中包含的是劳动价值。因而从较长时间上看，建筑物的价格基本等于包含在其中的劳动价值，这个量是较为稳定的。而土地这个要素是一个特殊的变量，土地价格对房地产价格的变动有重要的影响作用，是影响房地产虚拟性的重要变量。

土地本身是自然物，不是劳动产品，因而是没有价值的。但是，在商品关系普遍化的情况下，一切都商品化了，土地也可以进行买卖，此时土地却具有了价格。马克思指出：“没有价值的东西在形式上可以具有价格。在这里，价格表现是虚幻的，就像数学中的某些数量一样。”[⑧]

因为土地本身没有劳动价值，这种土地的价格并不是土地价值的货币表现，实质上是地租资本化的表现。马克思说：“土地的购买价格，是按年收益若干倍来计算的，这不过是地租资本化的另一种表现。实际上，这个购买价格不是土地的购买价格，而是土地所提供的地租的购买价格，它是按普通利息率来计算的。”[⑨]如果将土地未来可获得的地租视作预期的收益，那么土地价格的确定同其他虚拟资本一样，采取资本化的定价方式，把地租作为一种预期收入的资本化。即土地价格相当于这样一笔资本的价值，如果把它存入银行，每年的利息收入相当于这块土地地租的收入。用公式可以表示为：

$$P_l = \frac{R}{i} \tag{1}$$

其中，P_l、R、i 分别代表土地价格、地租和利息率。

从公式上看，影响土地价格的因素包括地租与利息率。由于银行利息率在一定时期内相对比较稳定，那么影响土地价格变动的最主要的变量就是地租。根据马克思主义经济学的逻辑，地租是剩余价值的特殊转化形式，但就实际投入的劳动时间与价值的来源上看，作为预期现金流的地租就具有较强的虚拟性。从级差地租、绝对地租和垄断地租这三种地租形态来看：

首先，对于级差地租，在量上是农产品的社会生产价格总和与个别生产价格总和之间的差额，这个差额不是由劳动带来的，而是由于土地天然的等级差别带来的，马克思称之为“虚假的社会价值”。其原因在于，其一，这个价值并不代表实际的客观劳动时间，“实际上是购买者对农产品的支付超过了它生产上实际耗费的总劳动时间”[⑩]，“而仅仅是这部分价值和实际消耗的劳动时间相比，产生了一个虚数，在市场交换的社会行为中，被还原成较多的东西”[⑪]，因此，级差地租具有一定的虚拟性质[⑫]。其二，从来源上看是由消费者负担的，是消费者对土地产品多支付的价值，这部分价值可以来源于其他部门的剩余价值，也可以来源于劳动者的工资。

其次，绝对地租的虚拟性体现在当农业部门

资本有机构成接近于或超过社会平均资本有机构成时，绝对地租不再来源于本部门创造的剩余价值，而是来自产品的垄断价格，是其他部门对农业产品的过多支付，此时绝对地租也具有虚拟性质。在这种条件下，同级差地租一样，这部分价值可以来源于其他部门的的剩余价值和劳动者的工资。

再次，垄断地租同级差地租相似，仍然是消费者支付的超过实际耗费劳动时间的价值。“当我们说垄断价格时，一般是指这样一种价格，这种价格只由购买者的购买欲和支付能力决定，而与一般生产价格或产品价值所决定的价格无关。[13]”这种垄断地租也具有虚拟性质。从其来源来看，垄断地租也同级差地租一样，来源于其他部门的剩余价值甚至是劳动者的工资。

由此可见，虽然从全社会角度来看，这三种形态的地租仍然来源于劳动者创造的劳动价值，但其价值的获得并不是通过本部门的实际劳动获得，而是从其他部门转移过来的，这使地租本身就具有较强的虚拟性。

土地价格没有劳动价值做基础，体现了土地价格的虚拟性。土地价格又通过资本化的定价方式把虚拟性极强的地租作为预期的现金流折现定价，这使土地价格在具有虚拟性的基础上的又进一步虚拟化。通过双重虚拟化，使土地价格本身就具有了极强的虚拟性。

（1）式实际上是马克思从地租出发而得出的土地的理论价格。现实经济中，土地的市场价格可能会偏离土地的理论价格，可以表示为：$P_l+\Delta P_l$，ΔP_l 表示市场价格与理论价格偏离的量。将市场化的土地价格引入到房地产价格中去，可得：

$$P=P_h+P_l+\Delta P_l=P_h+\frac{R}{i}+\Delta P_l=W_h+\frac{R}{i}+\Delta P_l \tag{2}$$

其中，P_h 为建筑物的价格。由于建筑物包含的是劳动价值，其价格在较长期内同劳动价值相等，如果用 W_h 表示建筑物的劳动价值，那么 $P_h=W_h$。

通过对（2）式考察，可以看到：

第一，土地价格是房地产价格的必要组成部分，由于土地价格本身就有极强的虚拟性，房地产经济的虚拟性就形成了。土地价格的虚拟性在房地产经济虚拟性中起着基础性的作用，是房地产经济虚拟性产生的内在根本的原因。

第二，土地市场价格围绕着土地理论价格上下波动，如果当土地市场价格由于预期、供求、金融工具创新等原因高于土地的理论价格，即 $\Delta P_l>0$ 时，这是在土地理论价格基础上的直接加价，这部分加价完全是虚拟的，是在土地理论价格虚拟性的基础上的再次虚拟化。

第三，由于地租来源于土地使用部门创造的剩余价值以及其他部门转移过来的工资与平均利润，所以地租的最高值不会超过这些部门的工资与平均利润之和。这样，土地理论价格的最高值应该是把这部分未来的工资与平均利润之和作为预期现金流的折现值之和，即 $P_l\leqslant\frac{wage+\bar{P}}{i}$。因此，当加价与土地理论价格之和没有超过 $\frac{wage+\bar{P}}{i}$，即 $\Delta P_l+\frac{R}{i}\leqslant\frac{wage+\bar{P}}{i}$ 时，虽然加价是完全虚拟的，但其虚拟性的程度是合理的。这是因为，从整个社会社会来讲，土地市场价格的变动基础仍然是劳动价值（工资与平均利润）。进而，当房地产价格 $P\leqslant W_h+\frac{wage+\bar{P}}{i}$ 时，房地产经济虚拟性的运行区间是合理的。

第四，当加价与土地理论价格之和持续地超过 $\frac{wage+\bar{P}}{i}$，即 $\Delta P_l+\frac{R}{i}>\frac{wage+\bar{P}}{i}$ 时，从整个社会来讲，土地市场价格的变动则是脱离了劳动价值而无限制的上涨，此时土地价格的虚拟性的程度超出了合理范围。进而，当房地产价格 $P>W_h+\frac{wage+\bar{P}}{i}$ 时，房地产经济虚拟性的运行就超出了合理区间，应当予以警惕。一旦房地产经济由于过度虚拟化使房地产价格无限制的上涨，最终导致泡沫破裂使价格迅速下跌，这对经济的破坏程度是巨大的。以上对房地产经济虚拟性的运行区间的分析可以用图 1 来表示。

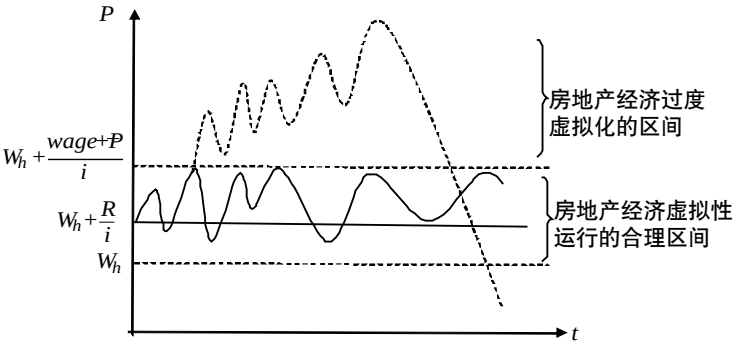


图 1 房地产经济虚拟性的运行区间

可见，地租的虚拟性作为土地价格虚拟性的重要变量，使土地价格的虚拟性成为房地产经济虚拟性的本源。同时，沿着这一逻辑也从理论上为我们找到了房地产经济虚拟性运行的合理区间，为国家调控房地产经济指引正确的方向。

这里需要说明的是，随着房地产业对其他行业的触及面越来越广，影响房地产价格变动的原因也很复杂，一些因素是通过影响土地市场价格的变动来影响房地产价格的，但这也并不能穷尽所有对房地产价格变动的影响因素。然而，说明房地产经济价格变动的基础性内在原因是本文目的之所在。

三、土地价格与房地产价格关系的实证检验

为了验证土地价格是房地产经济虚拟性起到基础性作用的重要变量，本文采用了美国的房地产价格、土地价格的相关数据来验证土地价格与房地产价格的变动关系，用于说明土地价格对房地产经济虚拟性的基础性作用。

（一）变量的选取与数据说明

本文涉及的变量主要有：

(1) 住房价格指数与土地价格指数。本文选取美国纽约市住房价格指数与土地价格指数作为衡量土地价格与房地产价格变动关系的基本变量，样本基于 1984 第 4 季度至 2009 年第 4 季度 15 年间的数据，每年按季度获取 4 个数据，每个变量共 98 个数据，数据来源于美国 Lincoln Institute of Land Policy 官方网站。

(2) 土地价格占房地产价格中的比重（$\frac{P_l}{P}$）。本文选取 1984 年第 4 季度至 2009 年第 4 季度美国纽约州平均的 $\frac{P_l}{P}$ 与纽约市的 $\frac{P_l}{P}$ 数据，用于说明土地价格虚拟性对于房地产经济虚拟性的基础性作用，数据来源于美国 Lincoln Institute of Land Policy 官方网站。

（二）实证检验

实证 1：验证土地价格是影响住房价格变动的原因。

根据纽约市 1984 年至 2009 年的数据显示，土地价格与住房价格两个变量之间存在一定的相关性。

从图 2 可以看到，从 1984 年至 2009 年，土

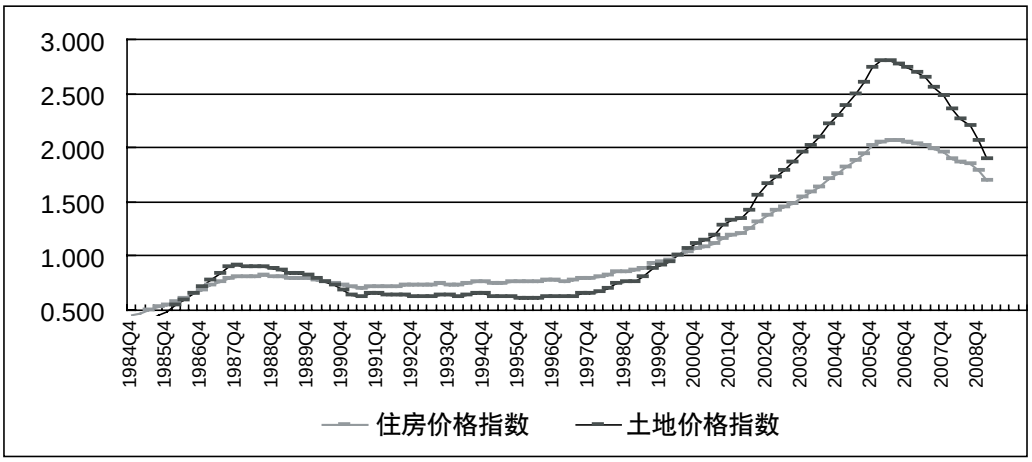


图 2 纽约市住房价格指数与土地价格指数

地价格变化与住房价格变化基本上是保持一致的，住房价格指数曲线与土地价格指数曲线的波峰和波谷存在一定程度的重合，土地价格指数上涨，住房价格指数也随之上涨。

为进一步验证土地价格是房地产价格变动的原因，需要用计量方法进行检验。在进行单位根检验之前，对两类数据取自然对数。

（1）数据的平稳性检验。在对数据进行回归分析之前，首先要考察原序列是否平稳，如果原序列是非平稳的，尽管通过回归检验发现序列之间的关系比较显著，但事实上也是伪回归。对此，需要分别对住房价格与土地价格两类数据进行平稳性检验，也就是单位根检验。如果不存在单位根，则说明原序列是平稳的。检验结果如表 1。

从检验结果可以看出，两组序列的原始数据都是非平稳的，但经过二阶差分后已经是平稳的，可以进行变量间的协整检验。

（2）协整检验。本文采用Johansen极大似然估计法对变量进行协整检验。从(VAR)出发确定合理的滞后期数，再通过Johansen的似然比统计量检验协整向量的个数r，从不存在协整关系(r=0)这一零假设(H_0)开始逐步检验，若接受H_0，表明无协整关系，若拒绝H_0从r=1再依次做下去。若在$r=r_0$-1处拒绝H_0，而在$r=r_0$处接受，则协整关系的个数为r_0。对LHV与LLV进行协整检验，协整方程可以写为：

LHV=10.06049 + 0.160103LLV

(0.01332)

这表明，从长期来看，土地价格与房地产价格的变化正相关，土地价格对房地产价格的变动有促进作用。土地价格每变动 1%，房地产价格将提高 0.16%。

对 LHV 和 LLV 的长期关系进行检验的结果如表 2。

由表 2 可以看出，协整检验结果表明，LHV 与 LLV 两个变量之间存在唯一的协整关系，二者之间存在着长期稳定的关系，可以进行 Granger 因果关系检验。

（3）Granger 因果关系检验。协整检验表明住房价格与土地价格之间存在着较为稳定的长期关系，但土地价格是否为住房价格变动的原因还需要进行 Granger 因果关系检验。检验结果如表 3：

Granger 因果关系检验的结果表明，在 10% 的显著水平下，滞后一期的土地价格是引起住房价格变动的原因，而房地产价格不是土地价格变动的原因。

实证 2：验证土地价格的虚拟性对房地产经济虚拟性的基础性作用。

表1 ADF检验结果

变量	ADF统计量	5%临界值	1%临界值	结论
LHV	-1.470838	-2.8918	-3.5000	不平稳
DDLHV	-8.500067	-2.8925	-3.5015	平稳
LLV	-1.58498	-2.8918	-3.5000	不平稳
DDLLV	-8.997529	-2.8925	-3.5015	平稳

注：LHV代表住房价格的自然对数，LLV代表土地价格的自然对数，DDLHV与DDLLV分别代表二阶差分变量。

表2 Johansen协整检验结果

特征值	似然比统计量	5%临界值	1%临界值	假设协整方程个数
0.104623	15.60929	25.32	30.45	没有
0.052376	5.110759	12.25	16.26	最多1个

表3 土地价格与住房价格的Granger因果关系检验

原假设	时滞	F检验值	P概率值	检验结果
土地价格不是住房价格变动的原因	1	2.83324	0.09565	拒绝
住房价格不是土地价格变动的原因	1	2.29511	0.13314	接受

通过将 1984 年至 2009 年的纽约市与纽约州平均的土地价格占住房价格的比重数据的对比，可以发现，纽约市的 $\frac{P_1}{P}$ 要远远超过纽约州平均的 $\frac{P_1}{P}$。纽约州平均的$\frac{P_1}{P}$最低为 5%，最高达到 30%左右；而纽约市$\frac{P_1}{P}$一直高于 40%，最高达到 2007 年的接近 70%。纽约市最低的$\frac{P_1}{P}$都要比纽约州平均值的最高值还要高。如图 3 所示：

按照理论逻辑，土地价格的虚拟性是房地产经济虚拟性形成的基础性内在原因，那么如果土地价格占房地产价格的比重越大，房地产虚拟性就会越大，房地产的价格就应该越高。结果显示，纽约市的住房价格确实在 25 年间一直持续高于纽约州平均住房价格，并且在 2001 年后差距逐渐拉大，最大差距出现在 2006 ～ 2007 年，为纽约州平均房地产价格的 2 倍。这同土地价格比重的变化轨迹一致，纽约市的土地价格比重也在 2007 年达到了历史上的最高值，接近 70%。可见，土地价格占房地产价格的比重高低对房地产经济虚拟性的大小起着关键性的作用。

（三）结果分析

通过以上实证检验，可以说明：

（1）土地价格的变化带动了房地产价格的上升与下跌，土地价格是影响房地产价格变动的重要原因。

（2）土地价格的虚拟性的确在房地产经济虚拟性中起到了基础性的重要作用，是房地产经济虚拟性形成的最根本原因。

（3）各种因素通过作用于土地价格，使土地价格的虚拟性增强，进而促使房地产经济的过度虚拟化是金融危机爆发的重要原因。

四、房地产经济虚拟性的研究对调控我国房地产经济的启示

由于房地产经济的虚拟性是一把双刃剑，一旦超越合理的范围会对各国经济带来很大的负面效应，因此，在这次因美国次贷危机引发的全球性金融危机之后，各国都将对房地产经济虚拟性扩张的抑制作为控制和防范金融危机进一步深化着力点，我国现时期对房地产经济的打压也说明了这一点。

就我国房地产经济来看，其虚拟性已经很强，房地产价格过高。从房价收入比指标来看，我国目前房价收入比值非常高。根据我国的实际情况，一般认为全国房价收入比保持在 6 ～ 7 属于合理的区间。通过对国家统计局网站公布的数据计算，从 1996 年至 2003 年的房价收入比值保持比较平稳的运行态势，平均为 6.2；2003 年至 2007 年开始逐步上升，由 7.3 上升至

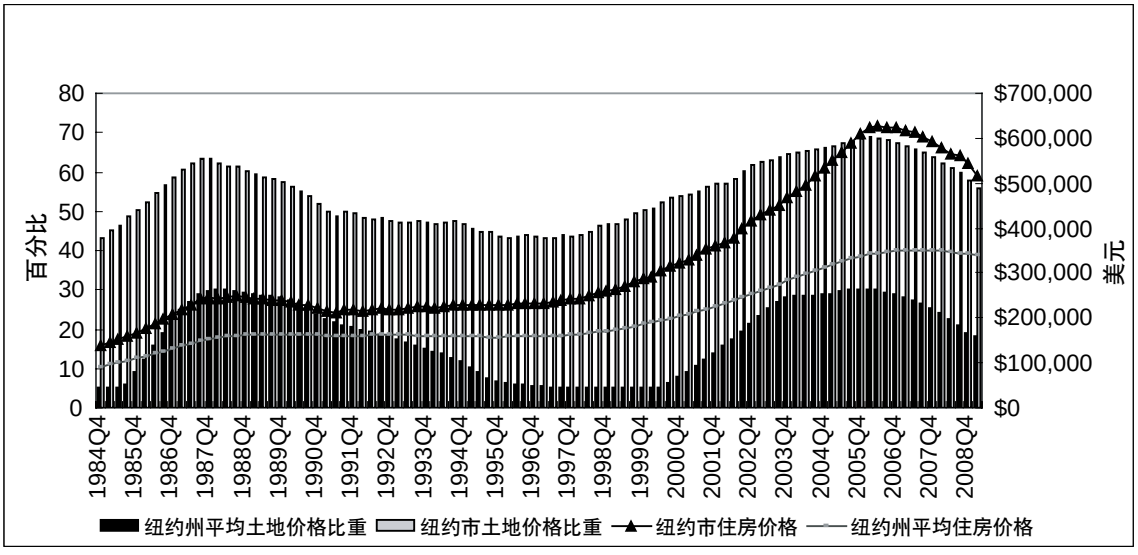


图 3 纽约市与纽约州住房价格价格与构成

8.0。2008 年房价收入比进行了调整，下降至 6.9，而 2009 年房价收入比又创造了 8.1 的历史新高。虽然 2010 年与 2011 年的房价收入比有所下降，由 7.8 下降为 7.4，然而指标值仍然处在高位，其中北京、上海、海南等地的房价收入比更是达到了 11.8 以上。回顾 20 世纪 80 年代后期日本经济危机爆发前期，房价收入比由 1955 年的 4.2 上升到 1980 年的 7.3，并且在 1985 年和 1990 年分别达到了 8.5 和 10.2 的高位[14]。如果我国这一指标值继续提高，将是经济危机的前兆并有可能成为经济危机的导火索；从房价租金比来看，近年来，特别是 2009 年以来，房价上涨幅度远远要超过租金上涨幅度。我国中心城市的这一指标一般都在 400 以上，有些一线城市的房价租金比超过 600 甚至达到 1000 以上。而国际上公认的房价租金比的上限是 300，我国房价租金比已经超过了国际临界值标准。从以上指标都可以看到，我国近年来房地产价格偏高，呈现出过度虚拟化。

对此，以全球性金融危机作为前车之鉴，自 2009 年以来，我国政府加大对房地产经济的调控力度。为抑制房地产经济虚拟性的过度扩张，政府先后出台了诸多政策打压房价的上涨势头。虽然这些政策对于房地产价格上涨过快起到了一定的抑制作用，但是仍然没有从根本上解决房价过高的问题，我国房地产价格仍然维持在高位。根据国务院发展研究中心的数据显示，截止到 2010 年 10 月份全国新建住宅销售价格同比上涨 10.6%，其中，普通商品住宅销售同比价格上涨 11.0%，高档住宅销售价格同比上涨 14.8%。可见，这些政策对于解决房地产经济过度虚拟化的效果并不显著。

究其原因，这些政策的落脚点并没有集中在对土地价格的控制上。根据我们的分析，土地价格是房地产经济虚拟性的基础性原因，是影响房地产价格的重要因素，只有抑制土地价格的上涨，才能从根本上解决房地产价格过高的问题。从历史上看，各国在经济危机爆发前都出现土地价格暴涨的局面。日本 80 年代末的经济危机中，东京的商业地价指数在 3 年内涨了近两倍，由 1985 年 120.1 暴涨到 1988 年的 334.2；美国从 2000 年初到 2005 年底，住宅用地价格几乎增长了 3 倍。可见，土地价格的过度上涨是金融危机将要产生的重要信号，控制土地价格对于防止金融危机有着关键性的作用。根据国土资源部发布的数据，2010 年前三季度，全国 105 个主要检测城市居住用地地价增幅较快，同比增长率为 11.74%，36 个重点监测城市居住用地价格增长更快，同比增长 12.79%，这些数据都高于同期房地产价格的增长率。这也正是 2010 年房价上涨没有得到控制的根本原因。

然而，随着国家对房地产市场的继续严格控制，从 2011 年开始，我国土地出让价格开始得到控制。土地价格上涨势头得到控制后，房价也随之出现了下降趋势。根据《2011 中国国土资源公报》显示，2011 年第 4 季度末，全国 105 个主要城市综合地价为每平方米 3049 元，同比增长 6%，环比增长 0.3%，增幅低于 2010 年度。2011 年 1 ～ 11 月，住宅用地量价水平持续低于去年同期，成交面积和楼面地价分别下降 11.0% 和 9.9%，北京等十大城市分别下降 23.5% 和 14.1%，降幅大于总体水平，上海、南京平均楼面地价降幅超过 40%。土地价格上涨势头得到控制必然带来房地产价格的下降趋势。从房地产价格看，2011 年 9 月全国 70 个大中城市中，价格环比下降的城市有 17 个，持平的城市有 29 个，而环比价格上涨的城市中，涨幅均未超过 0.3%。10 个代表性城市二手房平均价格在 9 月出现近三年来的首次环比下降，10 ～ 11 月降幅持续扩大。可见，房地产价格上涨得到控制的前提在于土地价格的上涨得到控制。

综上，政府应该把防止土地价格的过度虚拟化作为治理房地产经济虚拟性的首要目标，对房地产经济的调控应该把控制土地价格的增长作为亟需解决的主要任务，这样才能真正解决我国当前房地产价格过高、过快上涨的问题。

注释：

① 刘骏民,王千,“中国房地产业的房展与宏观经济稳定的关系”,《房地产市场》,2006.2期:6。

② 苗巧刚:“虚拟经济与资本化定价方式研究”,摘自《虚拟经济理论与实践》,2002,第99页。

③ 李杰、王千,“房地产虚拟资产特性的理论和实证分析”,当代财经,2006年第2期:83。

④ 赵成《解析虚拟资本与虚拟经济》,摘自《虚拟经济理论与实践》,2002:119。

⑤ 严明,《虚拟经济》,新华出版社,2005。

⑥ 南开大学虚拟经济与管理研究中心课题组,《房地产虚拟资产特性研究报告》,2004,第28页。

⑦ 吴德进、李国柱《房地产泡沫——理论、预警与治理》,社会科学文献出版社,2007,第216页。

⑧ 马克思:《资本论》(第一卷),人民出版社2004年版,第123页。

⑨ 马克思:《资本论》(第三卷),人民出版社2004年版,第703页。

⑩ 洪远朋,《<资本论>难题探索》,复旦大学出版社,第502页。

⑪ 陈征,《有关虚假的社会价值的几个争论问题》,学术月刊,1984年第12期。

⑫ 在这里要说明的是,如果将劳动主观条件变动引入级差地租中,由于劳动主观条件的变化而带来的超额利润则是劳动价值,此时级差地租中包含的价值不完全是虚拟的。

⑬ 马克思:《资本论》,第3卷,人民出版社,2004年版,第863页。

⑭ 数据来源:OECD ECONOMICS SURVEYS,1994。

参考文献：

[1] 白暴力.土地资源与城市房地产研究[M],北京:经济科学出版社.2009.

[2] 陈征.社会主义城市地租研究[M].济南:山东人民出版社,1996.

[3] 成思危.虚拟经济理论与实践[C].第二届全国虚拟经济研讨会论文选,天津:南开大学出版社,2002.

[4] 洪远朋.《资本论》难题探索[M].济南:山东人民出版社,1985.

[5] 鞠方.房地产泡沫研究——基于实体经济和虚拟经济的二元结构分析框架[M].北京:中国社会科学出版社,2008.

[6] 马克思.资本论第1-3卷[M].北京:人民出版社,2004.

[7] 马艳,李韵.自然资源虚拟价值的现代释义——基于马克思经济学视角[J]. 北京:马克思主义研究, 2008(10).

[8] 吴德进,李国柱.房地产泡沫——理论、预警与治理[M]. 北京:社会科学文献出版社,2007.

[9] 严明.虚拟经济[M].北京:新华出版社,2005.

[10] M. Ball, Land Rent. Housing And Urban Planning : a European Perspective[J]. Croom Helm, 1985.

[11] William K. Tabb and Larry Sawers, Marxism and the Metropolis : New Perspectives in Urban Political Economy[M]. Oxford University Press, 1984.