

理性看待“天价地”现象 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/451/2021_2022__E7_90_86_E6_80_A7_E7_9C_8B_E5_c51_451171.htm 本文涉及到两个内容，都很重要。一是高房价高地价会造成怎样的后果。大家比较一致的看法是，房价太高地价太高会引起老百姓心理恐慌，对宏观调控不利，对社会稳定和谐有影响，这是从中央到地方，从领导到百姓都关心的问题。要警惕房地产泡沫破裂，在这个意义上，对目前“天价地”现象要高度重视，怎么重视都不过分。二是要冷静看待“天价地”这件事。有些“天价地”就是市场行为，是招拍挂竞争出来的。怎么变低呢？除非不卖，或者政府人为把土地低价卖给开发商。“天价地”是不是必然导致天价房，要打问号？而且，从发展看，是不是真的“天价”，要留余地。一定要冷静看待“天价地”现象。因为这里涉及许多正在急剧变化的宏观经济因素。影响房地产价格有三个基本因素，一是需求，二是供给，三是成本。现在，这三个因素都在变。他们的关系也在变。需求有两种，一种是投资性或投机性需求，钱多了就想买地买房。另一种是真实的住房需求，要房住。今年以来，中国房地产市场和资本市场豁然打通，一些中国本土的房地产公司在香港上市和内地上市，吸引了巨量的资金，极大改变了目前土地市场上资金和土地产品的关系。这是“天价地”出现的一个重要原因。也是一个新情况。另外，现在人民币不断升值，这个趋势一致认可。肯定有大量海外热钱从各种渠道进入楼市，中国的房地产市场是这些热钱最喜欢的栖息之地。还有，目前通货膨胀压力很大，CPI上涨的趋势明显，这也

会很大地刺激人们投资不动产。还有一个非常重要的原因就是中国经济发展不平衡，东部沿海一些地区开始出现资本过剩现象，但中西部地区，资本稀缺，只有靠土地吸引资本。所以，在通货膨胀高度预期的情况下，东部的资金干什么？就跑到中西部等地方去拿地。最关键的是，在中国，大量的住房需求是真实长期存在的，要买房的人很多。成本也影响房价和地价。首先一定要看到，招拍挂对地价是有影响的。一般来讲，是推动价格曲线往上走的。还包括人们反复谈到的交易成本。现在，这样的成本，可能更大量、更高额。当然也更隐蔽，看起来更合法。这些交易成本最终都会摊到地价、房价里去。第二，我们某些不合理性的管理制度，也在继续增加成本。比如房地产的管理，至少是两套人马，多年没有变。成本当然还包括物价上涨的因素。供给量多少，也影响价格。基本的趋势是，今后土地供给会相对加紧，再也不可能像以前那样宽松了。这是国家政策决定的，也是中国国情决定的。要保住18亿亩耕地红线，土地供应必定从紧，这是必然的。这样看起来，“天价地”的出现，房地产价格的上涨，就有它的必然性，就很难避免。要冷静看待“天价地”，还因为它不会影响今后的经济适用房和廉租房用地。这些项目大都是少数大城市里的一些高档房地产项目。不要胡子眉毛一把抓，好像有了几块“天价地”，老百姓就没房子住了，老百姓住房的地都是天价了。这当中没有什么必然关系。高地价成因与土地制度有关，与招拍挂有关，但是跟整体的经济环境与特殊的供求关系和特殊的成本更有关。把这个说清楚，让社会知道，不是招拍挂搞得不好，不是我们的土地供应政策故意卡住。这个时刻，我们一定要坚定。中

国当代的土地制度，包括中国的土地供应制度，是经过了改革开放考验的。中国当代改革和发展的巨大成功，都和土地使用制度改革密不可分。中国当代的各种基本的土地使用制度，是经受住了时间的考验的。在我们谈“天价地”的时候，这些基本的判断不要动摇。100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问 www.100test.com