

增加住房供给中国不存在土地短缺 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/454/2021_2022__E5_A2_9E_E5_8A_A0_E4_BD_8F_E6_c51_454983.htm 谢国忠：要让人们买得起房，最稳妥的方法是增加供给。一些人认为中国存在土地短缺，这是不正确的。【背景】日前，正在出席第十一届东盟与中日韩领导人会议的中国国务院总理温家宝，带着建设部部长汪光焘专程前往大巴窑组屋区，了解新加坡提供公共住屋的政策和经验。组屋工程是新加坡从上世纪60年代开始，为使“居者有其屋”而实施的政府主导的普惠性住房工程。过去40多年，新加坡政府共修建96.8万余套组屋，目前约84%的新加坡人居住在组屋中。政府资金在其中扮演着重要角色，购屋居民只需要动用薪金的20%来偿还贷款。温家宝说：“几年前，我曾经专门考察过，受到不少启发。”此前，温家宝在新加坡国立大学发表演讲时指出，应该说，中国改革开放30年来居民住房的条件有很大的改善，现在城乡居民住房面积人均超过20平方米，但是分布不均，“特别是近些年来房价上涨较快，人民有很大的意见。”解决房地产问题，温家宝说，首先，政府的职责最重要的是要搞好廉租房，让那些买不起房或者进城打工的农民工能够租得起房、住得上房。为此，中国政府今年将安排49亿元用于廉租房建设，再加上地方财政，投入将达到几百亿。他说，明年我们将加大廉租房建设的力度。对于高档住房，主要靠市场调节，“但是也必须要有国家的宏观调控，防止利用房地产进行炒作，造成市场混乱”。国家发改委11月14日公布的调查数据显示，2007年10月，全国70个大中城市房屋销售价格同比上

涨9.5%，涨幅比上月高0.6个百分点；环比上涨1.6%，涨幅比上月低0.1个百分点。其中，新建商品住房销售价格同比上涨10.6%，涨幅比上月高0.6个百分点，同比涨幅较高的主要城市包括：宁波19.1%、乌鲁木齐18.5%、北京17.8%、北海17.7%和深圳16.8%等；二手住房销售价格同比上涨8.7%，涨幅比上月高1.1个百分点。同比涨幅较高的主要城市包括：深圳21.1%、宁波15.6%、乌鲁木齐13.5%和北京11.7%等。就房价收入比，即住房价格与家庭年收入的比值而言，从美国的4倍到香港和日本的8倍，然而，目前中国这一比率已达到15至20。本刊特约经济学家谢国忠认为，要让人们买得起房，最稳妥的方法是增加供给。一些人认为中国存在土地短缺，这是不正确的。他说，从再分配角度说，以高房价的形式征税会产生很严重的后果。购房者通常是中产阶级的核心。当他们不得不在住房上付出所有收入时，其社会经济地位将显著下滑。因此，以税收为目的的高房价将使财富分配极端化，处于两极的富人和穷人增多，而中产阶级规模很小。这样的社会结构是不利于稳定的。高房价问题何在？谢国忠说，大多数人会把它看作繁荣的标志。例如，由于外国居民的需求，伦敦市拥有全世界最高昂的房价。但当地居民并不反对高房价，因为它为当地带来外汇收入，促进了经济发展。而且，大多数本地居民已拥有住房，所以上升的房价并不影响他们的生活。中国的情况就非常不同。大多数城市仍处于扩张过程中，在今后20年间其规模可能会扩大到现在的两至三倍。也就是说，大多数人还没有购买住房，所以高房价将严重影响他们的生活水平。房价还会影响收入再分配。用于买房的资金会流向政府、窗体顶端窗体底端开发商、建筑公司

、原材料供应商。而中国区别于其他国家之处在于，中国的土地属于政府所有。由于房产建设、销售过程中的土地费税占到总销售额的一半或更多，中国的房价从根本上应被看作一种税收。根据经济学原理，单纯从效率的角度出发，税收应被分摊给尽可能多的人口。因为当税收被大面积分摊时，每个人的负担就会相对减轻，其带来的效率损失就可限制在最小程度。而通过高房价来征税显然违背了这一规律，因为它只把负担加在每年那一小部分新购房者身上。出路何在？在谢国忠看来，要让人们买得起房，最稳妥的方法是增加供给。一些人认为中国存在土地短缺，这是不正确的。我在1989年的日本和1997年的香港听到过同样的抱怨声。日本的人均土地面积甚至还不如中国长三角地区，但现在其房价已经从最高点下降了75%，达到8倍于家庭收入的合理水平。香港有70%的土地根本尚未开发，其高房价源于政府的政策。要扩大供给，中国可以将城市建筑高度翻一番，交通问题则可通过修建地铁来解决。有人可能会提出，高层建筑有许多弊端，但与买不起房相比，这实在算不了什么。没有什么比承担得起住房更重要。通过这种改变，住房供给马上就可以翻倍。在中国有一个很流行的观点，即政府应发展廉租房，而一些低收入人口应该租房。对此，谢国忠介绍人说，在美国或日本，平均房屋拥有率为三分之二。租房住的原因不只是收入。很多单身人士和经常迁移的家庭都更愿意租房。随着中国劳动力市场变得越发具有流动性，租房的状况将逐渐和其他国家一样。然而，中国与其他国家的关键不同在于，其土地理论上属于人民，政府代表人民管理。虽然土地名义上归人民所有，房屋建造的成本也很低廉，但人们却承担

不起住房价格这种局面是难以让人们接受的。中国政府有让房价变得合理的义务。谢国忠认为，新加坡模式可能会适用于中国城市。新加坡的房地产市场呈现两极分化。一方面，政府为80%的人口开发住房。正如在中国一样，新加坡政府拥有土地，其中大部分是填海而成。新加坡一套住房的售价是家庭收入的5至8倍。另一方面，市场中还有20%的高价住房，大多由高收入家庭以及外国居民购买。这20%类似一项税收，为政府带来了高收入。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