

学者：

中国房地产不能过度市场化

北京清华大学建筑管理系教授刘洪玉日前在新加坡管理大学举办的“清华大讲坛”系列讲座活动中，就中国房地产市场发表演讲。他在接受本报专访时表示，中国房地产市场在未来应当让属于市场部分的归市场，属于政府的部分归政府。

中国财经
热点

刘旭明 报道

中国房地产市场未来需要政府的参与和支持，让属于市场部分的归市场，属于政府的部分归政府。

北京清华大学建筑管理系教授、清华大学恒隆房地产研究中心主任、清华大学土木水利学院副院长刘洪玉接受本报专访时做了上述表示。他说，中国房地产过度市场化，让人们对此感受最多的是房价上涨比较快。而且，以往政府房地产市场调控措施，还进一步推高了房价。

目前房价远高于理论价格

刘洪玉也是住房和城乡建设部住房政策专家委员会主任委员。刘洪玉上月应新加坡清华大学校友会邀请在1月18日，在新加坡管理大学举办的“清华大讲坛”系列讲座活动中，就中国房地产市场发表演讲。

刘洪玉说，目前中国的房价远远高于理论的价格，或者说，在中国的一线和主要的二线城市，房价脱离了经济发展基本面的支持，存在明显的不合理因素，或者说泡沫。不过，总体来说，房价现在还不算太离谱。

他分析说，房地产过度市场化的结果，并不是我们想要看到的，大家感受比较多的就是房价上涨的

比较快，在土地使用过程中，土地增值收益的分配也不是想象的那么合理，引发了一系列的矛盾。

他说：“政府过去一度试图控制房价，房地产调控手段大多是针对价格，但实际上，价格应当是市场运行的结果，而影响价格的因素有很多，例如城镇化、人们住房水平的提高、金融货币的因素，政府尤其是地方政府能够控制的地方比较少，顶多是通过增加土地供应来缓解价格。”

在刘洪玉看来，“（过去）调控房地产的方向可能推升了房价，比如房价高了就减少投资规模，但这实际上是减少了供应。”

他指出，中国新一届政府开始对房地产做一些系统性的均等调理，而不是就一些现象去进行调控，比如目前正在实施的公共服务的配置，将一些大的医院向城市中心外疏散，未来优质服务将向中小城市倾斜，以此分解大城市的压力。

他说，目前城镇化水平虽然达到52%左右，但是扣掉人在城里还没有成为市民的部分，城镇化水平只有30%左右，城镇化发展还有很长的路要走，如果还是用过去房地产发展的思路，通过土地开发，或者说土地城镇化的思路，最后还是解决不了人们在城镇的安居乐业的问题。

房地产不能过度市场化，需要考虑公共服务，需要政府的参与与支持。

他也表示，政府正尝试拓宽土



刘洪玉认为，当人们拥有住房的比率提高，社会将变得更加和谐。

（刘旭明摄）

地供应来源，缓解土地的压力和土地价格不断上涨的情况。例如通过土地的储备制度，让目前土地使用者的一些存量土地，或者说过去政府划拨、归企业和事业单位使用的土地释放出来，同时探索和试点农村集体用地进入市场。

农村很多地方已空心化

“农村很多地方都空心化了，主要的劳动力去了城市，除掉口粮用地之外，其他土地都没有高效使用，通过土地的流转，让这些土地向种田大户、农庄、农业合作社或者是农业产业公司集中，让农民拥有一部分股权，获得分红，或者通过出租获得租金，农民又可以在未来的机构中工作，成为一个产业工人。”

他指出，农村的集体建设用地已经用于非农业用途，其规模相当庞大，比如北京包括农民宅基地在内的农村集体建设用地总共有1146平方公里，但居住在里面的人口很少。他说，集体建设用地的流转包括整合，集中的地方可能占用一些耕地，但可以让分散的地方复耕。

“对于政府而言，这些做法既少占用耕地，又没有征用农村土地

变成国有土地去折腾。政府低价征收，高价卖出这一套就没有了。”

对于未来的住房供应体系，刘洪玉说，过去分保障（廉租）和市场两个部分，但实际上二者之间的鸿沟太大了。从住房的光谱来看，在市场和保障中间，其实还有很大一部分。

他说，现在有一种说法是：低端有保障；中端有支持，高端有市场，但三者之间的比例还不清楚，但是，不同城市，三者之间的比例肯定不一样，比如北京低端保障部分可能占10%，县级城市可能只有3—5%，因为不同城市的生活水平不同。

中端支持是指政府支持下的市场供给，是提供优惠价格的房屋，有的城市可能占30—40%，有的可能占10—15%。

中端包括共有产权部分，一个人或者家庭可以根据能力先买25%的产权，再买25%，一直到100%拥有产权。

他认为，当一个人拥有部分产权，就会更努力地去提高收入水平，当人们拥有住房的比率提高，社会将变得更加和谐，住房消费应当让人们可以循着一个台阶向上走。