

The Existing Problems and the Corresponding Suggestions in China's Real Estate in the Context of the New Pattern of Urbanization

Yang Jing

College of Life and Environmental Science, Minzu University of China, Beijing, China

Email address:

yangjing123456@126.com

To cite this article:

Yang Jing. The Existing Problems and the Corresponding Suggestions in China's Real Estate in the Context of the New Pattern of Urbanization. *Science Innovation*. Vol. 4, No. 1, 2016, pp. 20-26. doi: 10.11648/j.si.20160401.15

Received: January 19, 2016; **Accepted:** February 20, 2016; **Published:** April 8, 2016

Abstract: Real estate in china plays an important role in processes of urbanization, but it, to some extent, also hinder a sustainable development of the new pattern of urbanization. It is of great significance for sustainable development of urbanization to study the existing problems in china's real estate in the context of the new pattern of urbanization. This research discusses the present situation and existing problems in developing the real estate industry in the process of the new urbanization, the results show that: there are still existing critical issues in the development of the real estate industry, such as rising house prices, imbalance of supply structure, insufficient supply of affordable housing, all of which due to unreasonable policy direction and government action, immature economic and market environment, and gives suggestions on formulating a livelihood-oriented housing policy, reforming the property tax system, developing a stable macroeconomic environment and improving market competition.

Keywords: Urbanization, Realty, Real Estate Policy, Property Market, Housing Price

新型城镇化背景下房地产存在问题及对策研究

杨静

中央民族大学生命与环境科学学院, 北京, 中国

邮箱

yangjing123456@126.com

摘要: 中国房地产业在推动城镇化建设同时,也在一定程度上阻碍了城镇化的可持续发展。系统分析新型城镇化背景下房地产存在的问题,对保证城镇化的可持续发展具有重要意义。本文在文献分析的基础上,系统阐述房地产对新型城镇化的推动作用、新型城镇化为房地产发展带来的机遇,并在此基础上分析房地产存在的问题及成因。分析结果表明,中国房地产存在房价持续走高、供给结构不平衡、保障性住房滞后的问题,主要归因于政策导向和政府行为不合理、经济和市场环境不成熟,必须重塑民生导向的住房政策、构建合理的房产税支撑体系、建立稳定的宏观经济环境、完善市场竞争机制。

关键词: 新型城镇化, 房地产, 房地产政策, 房地产市场, 房价

1. 引言

1998年中国实行住房分配货币化改革以来,中国房地产市场蓬勃发展,房价迅速攀升[1],房地产投资也快速

增长[2]。虽然中央政府房地产调控措施不断出台,但住房价格上涨的深层次原因没有得到改善,难以形成稳定房价的长效机制[3]。

随着中国城镇化进程的推进,城镇人口的数量大幅增加,城镇化建设对房地产业的推动作用日益明显。然而,

高速发展的城镇化为房地产业带来广阔发展空间的同时,也带来一些亟需解决的问题[4]。房价日益攀升、供给结构不平衡、保障房建设滞后等房地产问题已成为当前政府乃至社会亟待解决的重大问题。

新型城镇化的提出为房地产问题的研究提供了崭新的视角,2013年中央一号文件指出,新型城镇化不是“造城运动”,更不是“房地产化”,而是资源、要素优化配置、土地利用、户籍制度改革等全盘性的综合谋划与推进。未来房地产业能否健康稳定的发展也关系到新型城镇化的发展进程。本文以中国房地产业作为研究对象,拟在新型城镇化房地产发展的背景下,深入研究目前房地产业存在的问题及成因,并提出合理的政策建议。

2. 新型城镇化背景下的房地产

2.1. 房地产业发展对新型城镇化的推进作用

2.1.1. 宏观经济增长和产业结构的升级

房地产业发展为城镇化进程营造经济增长的宏观环境,房地产业能否健康发展将直接影响城镇化的进程。未来中国的经济发展面临着“双升级”发展的宏观背景,一是产业升级;二是消费结构升级[5]。房地产作为经济支柱产业,关联度大,产业链长,对国民经济各行业都有较强的带动作用,尤其是与金融业、建筑业、商业、餐饮娱乐业等国民经济重要领域都有较强的联动性,能直接或间接带动上下游60多个产业的发展。例如,2004年房地产投资完成额为13158.3亿元,同比增长28.1%,经济增长中房地产开发投资拉动部分达到了2.7%,贡献率达28.5%[6]。房地产业的发展对经济增长、经济结构、收入分配、消费水平、投资环境等各方面都产生了深刻影响。

中国现在GDP总量是世界第二位,然而中国服务业在GDP中所占比重只有40%多,不仅低于发达国家的平均水平(70%),甚至低于一部分发展中国家的水平(60%)[5]。消费结构升级势必带来人们对休闲、旅游、医疗、养生、度假、娱乐和餐饮等消费需求的增长,这些服务需求的增长同样需要房地产的支撑。房地产相关产业的发展促进了新型城镇化背景下的经济发展水平,奠定了坚实的产业基础。

2.1.2. 城市环境的改善和基础设施的改造

在城镇化建设中,城镇的发展需要进行基础设施的改造,城市环境的改善需要大量投入。地方政府利用以土地出让金为重要来源的财政收入进行大规模的城市基础设施建设。城市绿化、修路建桥,更新了城市面貌;基础设施的改善为招商引资创造了良好的商业环境;污水处理、垃圾处理、公园绿地等项目的建设提高了宜居性水平;学校、医院、大型商业区的建立方便了人民的学习和生活。同时,这些改善也推动了地方经济增长,抬高了房价和地价,为地方政府在未来获得更多的土地出让收入创造了条件。据财政部数据,2008年至2013年,全国土地出让收入合计15万亿元,支出14.5万亿元。其中城市基础设施建设支出2.6万亿元,城市基础设施建设支出占非成本性支出的比重为69.7%。对于发展较快的城市,土地出让收入用

于城市建设支出的比重更大[7]。另外,城中村、城边村及农村危房等改造,不仅使房地产业得到了快速发展,还优化了城镇的空间结构,改善了城镇的投资环境,提升了城镇的整体功能与形象,提高了城镇的综合竞争力。

2.2. 新型城镇化为房地产发展带来的机遇

从房地产需求的角度看,城镇化的推进带来了城镇人口数量的大幅上升,解决住房问题作为城镇化发展过程中不可忽视的民生问题,势必直接影响房地产市场的需求总量。一方面,中国的市场经济规模与范围逐年加大,大批受高等教育的人才汇集城市,市场化过程中的资本累积使一部分精英群体具备了高消费能力;另一方面,随着社会经济的发展,中等收入阶层的比重逐渐上升,这也是住房市场消费结构的主体;同时,大量农村劳动力为了谋求更多就业机会和更高薪资收入,积极参与城市建设。庞大的迁移人口为城镇建设添砖加瓦,创造了空前的价值,带来了巨大的社会财富,其住房问题也迫切需要解决。据统计,每年有2000多万的农村人口转移进城,按照2020年达到人均35平方米住房面积的目标计算,将有60%的住房需求来自新型城镇化,属于刚性需求[8]。一个健康、合理的住房市场应该与社会人口结构和收入分配结构相匹配[3]。科技人才的汇集和农村劳动力的迁移可以带动地区经济的发展和收入水平的提高,且随着城镇化进程、人口结构变化、收入水平提高对房地产市场的需求结构会产生深远的影响。

从房地产供给的角度看,城镇化伴随着人口、技术、产业等各种要素的集聚,必然会导致房地产用地规模的扩大、供给的增加。中国自1998年开启住房市场化改革以来,在国家产业政策支持引导下,房地产业迅速成长为国民经济支柱产业。1999-2012年中国房地产业产值年均增速高达18.76%,其占GDP的比重到2012年已达5.59%[9]。房地产企业单位数量由1998年的24378家增加到2012年的89859家[10]。1999-2011年中国房地产销售面积由14556.53万平方米上升至109366.7万平方米,年均增幅达18.3%。至“十一五”结束,据住房和城乡建设部会议数据,1978年到2010年,城镇人均住宅建筑面积从6.7平方米提高到30平方米以上。农村人均住房面积从1978年的8.1平方米提高到2009年的33.6平方米以上[3]。另外,随着传统制造业的产能过剩,未来中国经济的发展一定要转型,中国经济转型,产业结构升级势必带来对非传统住宅支撑的需求和市场的发展[5]。开发商如果能够根据自身的状况进行转型创新,改变提供住宅的单一业态,以房地产作为平台,服务于第二、三产业的非住宅物业需求,着力于城镇低效土地的再开发,为文化创意、旅游度假、养老产业等新兴产业和城镇基础设施建设提供更多的专业服务和有效的运营管理,将会创造出房地产业新的发展空间[11]。

3. 房地产研究的现状

从现有的房地产研究成果看,主要研究内容包括房地产政策相关分析、房地产市场现状分析、房地产的主要问题及成因分析、房地产市场的发展趋势分析。主要数据来源多基于中国统计年鉴、房地产统计年鉴等统计数据,研

究方法多采用统计分析、模型检验等方法，但研究的角度却千差万别。

3.1. 房地产政策相关分析

从影响中国房地产政策制定的因素来看，很多学者认为政策形成是多方利益博弈的产物，如黄新华[12]基于1998-2013年间的相关政策文本，通过对中央政府房地产调控政策决策的逻辑起点、监督逻辑、外部回应逻辑以及政策选择逻辑等方面的探讨，解释了中央政府房地产调控政策决策逻辑的理论，即转型社会进程中，央地利益博弈格局下中央政府谋求治理绩效最大化的渐进产物。李敏[13]认为中国房地产市场面临的困局是不断严厉的房地产调控政策与不断攀升的房价并存，这一现状是由房地产市场中各个利益主体多方博弈导致的结果。只有完善中国房地产市场的制度建设，规范各方主体行为，才能实现房地产市场长期稳定的发展。赵惠敏[16]认为房地产税改革是公共政策制定问题，是中国在经济转型期房价高涨和贫富差距拉大状况下政府与民众之间的利益博弈过程，并从民众、政府两个维度，寻求能够满足民众和政府双方意愿的契合点，以期为房地产税改革提供理论支持和实践指导。考虑到房地产政策制定的复杂性和时效性，目前单纯分析房地产政策的文献数量要比分析房地产其它方面的文献数量少，研究所采用的方法也多数采用简单计数或统计归类的方法，方法具有可操作性，但这些方法的合理性有待商榷。

3.2. 房地产市场现状分析

从房地产政策对房地产市场的影响来看，陈日清[19]基于国房景气指数及马尔科夫区制转换模型，研究了中国货币政策对房地产市场的影响。研究发现，具有一定规则、平稳可预期的货币政策将有助于维护中国房地产市场健康平稳发展。现阶段适宜的房地产市场调控货币政策中介目标为货币供应量，而利率对房地产市场的调控作用可能有限。胡碧[18]采用2006-2013年的月度数据，利用向量自回归（VAR）模型和脉冲响应函数，对中国东、中、西部的货币政策及其对房地产市场的调控效果进行比较分析。结果表明，中国应差别对待各地区的政策调控，不可“一刀切”。这些文献为本文研究货币政策对房地产市场的影响提供了重要的参照，但是中央政府决策面临着复杂和多元的目标，对房地产市场产生影响的也不单单是经济环境。

从中国房地产市场现状来看，张立新[2]利用空间计量方法，通过计算房地产开发投资的Moran指数，验证了房地产开发投资非常规空间聚集的存在性、聚集程度和空间聚集结构。并借助CSAD非线性模型验证了羊群效应的存在性及对称性，解释了房地产开发投资非常规空间聚集的成因。张红[1]以区域层面的行业集中率和赫芬达尔指数作为市场集中度指标；以资产负债率和有息资产负债率衡量公司资本结构；选择北京、上海、广东等省市共78家房地产上市公司为样本，分析区域市场集中度对中国房地产上市公司资本结构的影响，得出房地产区域市场的竞争程度与相关公司的负债水平负相关的结论。这些文献为本文

研究房地产市场存在的问题提供了一定的视角，但是房地产开发投资的集聚和市场的集中不但可能带来剧烈的市场竞争，也有可能带来寡头垄断，因此要综合分析房地产政策的导向、市场环境等多方面因素。

3.3. 房地产的主要问题及成因分析

需要指出的是，居高不下的房价是目前房地产市场的主要问题之一，备受学者的关注，而对于城镇化与房价的关系、影响房价的机制、房价对于经济的影响等方面的分析也可以更深刻的理解目前房地产存在的问题。

从城镇化和房价的关系看，黄庆华[21]基于中国省际面板数据经验研究发现：样本跨期内以非农就业人口占比衡量的城镇化对房地产价格变动的边际影响存在门槛效应，当城镇化水平跨越相应门槛值后其对房地产价格变动的边际影响效应亦发生显著变化。韩正龙[22]基于中国内地1999-2010年29个省级面板数据，研究了区域差异、城镇化与房地产价格之间的关系。并解释理论研究和实证研究的巨大差异根源在于，城乡间收入差异对房地产价格造成的负向“质量”影响抵消了城镇化带来的正向“数量”影响。郑思齐[7]通过对土地出让、城市建设、房地产价格之间经济机制的分析，描述了一种具有中国特色的“经营城市”投融资模式，并利用35个大中城市的面板数据构建了住房和土地市场的联立方程组，对其进行了验证。实证结果表明，基础设施改善对于房价和地价的推动作用比土地供给弹性增加所可能带来的抑制效应更为显著。刘佳刚[24]使用2000-2011年的70个大中城市的面板数据，采用PVAR模型对城镇化和房地产泡沫的相互关系进行实证研究。结果表明，城镇化对房地产泡沫不会产生影响，相反，房地产泡沫会对城镇化产生负面作用。这些文献的观点看似相互矛盾，黄庆华、韩正龙、郑思齐的研究倾向于认为城镇化对房地产价格产生影响，而刘佳刚的研究则认为城镇化对房地产泡沫不会产生影响，这在给本文的研究带来困惑同时，也为本文的研究提供了不同的视角。

从影响房价的机制来看，王文雯[25]以2003-2010年27个省级面板数据为样本，采用固定效应和随机效应模型，探究人口结构、收入分配和经济政策等变量对房价的影响机制。袁博[26]分析了经济结构、宏观调控政策对房地产价格波动的冲击，对构建可变参数的状态空间模型进行了研究。研究表明，中国房地产市场处于刚性需求阶段，房地产价格波动存在棘轮效应，货币信贷投放、土地交易成本、城镇居民可支配收入和经济增长共同推动了房地产价格持续上涨。侯为民[27]认为中国房地产业已成为泡沫经济的主要载体，并存在泡沫持续扩大的趋势。居民收入差距过大、房地产供求结构失衡、货币投放量过大、投机因素、较低的交易费用等是造成房价虚高的主要动因。刘学良[23]利用中国35个大中城市的房屋价格和开发建造数据，估计中国1998年住房供给制度改革以来各大城市的住房供给价格弹性，并分析不同城市住房供给弹性差异的影响因素，以及供给弹性所反映的供给能力对房地产市场价格的影响。李敏[20]使用产业组织理论中的市场集中度指标，利用2000-2010年间全国32个省份的面板数据为样本，

分东中西部区域分别测算中国房地产开发行业的市场集中程度,结果表明房地产行业的区域市场集中程度较高是中国房价不断上涨的一个重要原因。大量的研究结果表明,影响房价的因素包括人口、收入、经济政策、经济增长、供给弹性、土地交易成本等方方面面的问题,不同的学者从不同的角度进行陈述,并未形成一致的观点。

从房价变化对经济影响看,吕江林[17]利用Hansen面板门限模型,基于2005-2012年中国31个省级的数据,从信贷约束的角度来看,房价变化对经济增长水平的影响存在显著的单门限效应。廖海勇[10]基于1999-2012年中国30个省市的面板数据,用固定效应变系数模型测算各省市房地产财富效应,同时对各地区房地产消费属性和投资属性进行定量测算,在此基础上研究各地区房地产消费属性和投资属性与其财富效应的关系。现有文献表明,目前研究房价的文章占比较大,研究方法多基于统计年鉴的数据进行模型验证,缺少社会学调研数据支撑及相应的实证分析。

3.4. 房地产市场的发展趋势分析

从未来房地产政策调控的重点和房地产市场的发展趋势看,叶剑平[3]认为在快速城市化和发展方式转型的宏观背景下,中国房地产市场出现供应结构失衡问题。在公平和效率的基本原则下,调控的重点应该从房价转移到制度建设上来,重塑民生导向的住房政策,形成多种渠道,多种方式满足公民居住和投资需求的长效机制。傅樵[14]认为现行房产税制度既无法适应房地产的市场化,也不能与国际通行的房产税征收办法接轨,更在资源、资金和人才方面制约了产业结构升级和经济增长方式的转变。必须对房产税制度进行变革,对征收对象、征税依据、纳税率和免征条款等基本要素加以调整。贾康[15]认为当前在推进全面改革和顺应资源配置中使市场发挥决定性作用的视角下,加快房地产税立法,以经济手段置换行政“调控”,力求提高房地产市场的健康度,应是楼市分化之后政府和各方互动中抓住契机顺应客观规律的重要抉择。秦虹[5]认为中国房地产经过多年的高速增长之后,增速下降,市场开始出现分化趋势。未来中国房地产市场将改变过去的趋势性机会,形成一种结构性机会,使区域位置更显价值。综合上述文献,房地产问题是一个综合政治、经济、社会等多方面因素的复杂问题,目前房地产市场存在的问题,未来房地产调控的重点和如何提高房地产市场的健康度,是学术界的永恒话题,不同学者之间的争论为本文的研究奠定了基础。

4. 房地产存在的问题及成因分析

随着城镇化的发展和农村人口的大量涌入,各种各样的问题也不断涌现。从人均居住面积看,中国无论是城市还是农村住房基本摆脱了量的短缺问题[3]。问题的关键在于快速城市化和发展方式转型的宏观背景下,房价的持续走高、保障房供给落后、住房供应结构和配置不合理。归其原因,是政策导向、政府行为、经济环境及市场作用等多方面原因的综合作用。

4.1. 存在问题

4.1.1. 房价的持续走高

住房具有投资品、消费品、社会福利品等多重属性特点,城市化的加速、经济的快速增长都需要投资拉动,而最具规模投资效应的就是房地产[3]。至本世纪初,中国房地产的投资量已经增长了近20倍、年平均增长率近24%[28]。在房地产企业数量与规模获得长足发展的同时,房价也持续攀升。同时,经济增长导致房地产建造成本增加,居民消费水平和可支配收入提高,城镇居民对房地产的刚性需求加大,这些变化均成为推动房地产价格上涨的重要因素[26]。近年来,中国许多城市的房价上涨速度超过了经济增长速度,引发了全社会对于房地产市场泡沫的担忧。根据《中国区域经济统计年鉴》,2006至2012年,全国287个地级及以上城市新建商品住房销售均价年均增长率为19%[7]。全国商品房每平方米平均售价从2000年的2112元上涨到2012年的5790元[10]。房地产业的繁荣在促进经济增长的同时也为经济发展带来了一些负面影响,比如高企的房价会增加商业经营成本、加重居民购房负担、加剧金融风险等,同时也出现了地方经济发展过度依赖房地产业等不可持续现象[10]。

4.1.2. 供给结构不平衡

由于发达地区和大城市有着更优良的就业、收入和发展机会,人们受经济利益和追求美好生活的本性驱动,人口迁移流向明显表现为由乡到城、由小城市到大城市的特点。大城市人口密度增加,土地供给弹性缺乏,使住房资源稀缺性显著提高。东中西部地区横向比较,可以发现在大城市和特大城市等经济发达地区房价虚高、中低收入家庭住房支付能力不足、流动人口居住状况差等问题最为严重[3]。而以鄂尔多斯、神木、温州为代表的三线城市,“烂尾楼”现象严重,存在大量“空城”无人居住的现象。自2013年第四季度以来,房地产市场分化更加明显,一些中小城市由于住房供应偏多,市场出现下行,但热点城市和区域中心城市住房供求矛盾仍较突出[7]。另外,地方政府领导人追求政绩,地方财政过于依赖土地出让金,在名利的驱动下,过量征地,建房,大量发展房地产业,导致城镇产业结构不合理。城镇化建设缺乏合理规划,城市规划滞后,管理混乱,导致未批先建、乱搭乱建等现象屡禁不止,最终使得城镇土地资源使用效率偏低。

4.1.3. 保障性住房的滞后

住房作为一种刚性需求,承载着许多人对美好生活的向往和追求。而随着房价的连年上涨,越来越多的人群成为了住房困难群体,“蜗居”、“蚁族”成为新一代劳动人民住房状况的代名词,人民群众对住房的民生诉求日益高涨。在这种情况下,政府的保障房建设就显得尤为重要。然而,中国却面临着保障性住房建设短缺和滞后的现象[3, 27],主要体现在:第一,中国现有的城乡二元土地制度和土地财政制度使供地和融资成为了保障房建设的两大“拦路虎”,保障房供给量太少,建设资金难以保障,无法满足一般民众“居者有其屋”的现实需要;第二,申请条件过于严格,目前的廉租房、公租房、经济适用房、

两限房等保障房的申请大多需要有本地户口、无房、月均最低收入等各种各样的限制，而最低人均收入限制条件已与目前的发展水平和工资水平严重脱节。大多数工薪阶层和城市外来人口等刚需人群不符合申请条件，被隔离于保障之外；第三，布局不合理，配套建设不足，绝大多数保障房建于城市边缘地区，交通不便、基础设施落后，即使真正申请到保障房也因为各种不便很难居住，使部分城市保障房不能发挥应有的作用；第四，由于严格的审批和建设工作的不透明，很多地区暗箱操作，诱发腐败现象和“寻租”的产生，导致民怨沸腾，民众对政府提供的住房保障失去信心。

4.2. 成因分析

4.2.1. 政策导向

自1998年国务院颁布《关于进一步深化城镇住房制度改革加快住房建设的通知》，到2003年国务院颁布《关于促进房地产市场持续健康发展的通知》，住宅从新的经济增长点升级为支柱产业之后，政府对住房政策的取向由以经济适用房为主转向以普通商品房为主，这就是2003年以后住房价格大幅上涨的政策根源[3]。长期以来，中央政府已经习惯于使用土地政策和金融政策对房地产进行调控，倾向于从供给角度抑制房价上涨，偏好使用严格土地审批制度和信贷紧缩政策，其结果是抬高了房地产行业的准入门槛以及生产成本，这对约束供给和打击房地产过热具有一定的效果[12]。但目前中国的房地产税制度陈旧，税负结构不合理，征收范围狭窄，多数税费集中在流通领域，房屋持有成本偏低，抬高了我国住房存量价值，掩盖了房地产泡沫成分，造就了“中国式囤房”，形成大量的空置房屋囤积在炒房者手中，急需住房的消费者却买不起房的恶性循环[14, 16]。另外，不同层级城市住房问题的解决理应秉承因地制宜的原则，但遗憾的是，住房制度改革近20年，却基本上以全国一刀切的调控方式为主，并未根据当地住房市场的现实情况来决定是否实施[3]。

4.2.2. 政府行为

在激烈的地区间竞争中，财政和经济增长无疑都是地方政府争夺的重要筹码[7]。由于地方政府发展冲动、预算软约束等因素的综合影响，地方政府往往采取“低价优惠出让产业用地，高价出让居住用地”的策略[7, 29]。对于缺乏相关产业作为支撑的地区，土地财政则成为政府收入的主要来源[13]。据统计，土地财政收入占地方政府本级公共财政收入的比例从2000年26.0%激增至2011年的92.6%，超过地方财政公共财政预算收入的总额[29]。这种对土地出让金的依赖可能扭曲地方政府的供地行为，一些地方政府甚至更愿意看到地价和房价的上涨，与中央政府调控房地产市场的目标相悖[7]。而土地财政问题的根源是中国的干部考核制度和土地出让制度，一任政府要以城市基础设施建设的快慢和地区经济发展的速度为标准考核政绩，这就导致了本任政府需要大量的财政收入支撑巨额的开支，通过“卖地”减少财政赤字，根本不考虑下任政府如何解决这一问题，导致了地方政府的“短视”行为。土地财政机制的存在不仅造成地方政府收入对房地产

开发者的过度依赖，同时，在土地出让收入规模急速扩张的同时，还导致了国民收入分配差距的恶化、产业结构的扭曲，引发了土地资源粗放利用、国有土地权益流失、资源与资金浪费、粗放式经济增长方式难以转变、地方政府性债务规模扩张、征地拆迁矛盾冲突、房地产市场泡沫等经济社会问题[7, 13, 29]。

4.2.3. 经济环境

从房地产泡沫形成的原因来看，首先，低利率、金融自由化、信贷扩张是常见的原因[30]。从中国信贷发放和货币供给对房地产价格波动产生的影响来看，住房市场化改革后，人们对住房需求增加，导致国内信贷增加，对房地产价格波动产生较大的影响；为应对亚洲金融危机，国家实施积极货币政策，加大货币的投放量，也对房地产价格波动产生较大的影响。国家虽然在2000年开始实施稳健的货币政策以应对货币供应量存量和流量过多的问题，然而，由于货币政策效应存在一定时滞的缘故，直到2002年第一季度，稳健货币政策才开始发挥作用[26]。其次，房地产泡沫是虚拟经济脱离实体经济的产物，房地产价格脱离其实体价值越远，房地产泡沫破灭的风险就会越大。在经济快速增长期，房地产的内在价值往往会同步提升，真实需求向投机性需求的转化，是刺激房价攀升的重要因素[27]，而房地产开发商作为微观经济主体推高房价的内在激励比较简单，即为了获得更大的经济利润。房地产行业的畸形高利润率吸引了众多企业集中投资房地产行业，带来了房地产行业的非理性繁荣，并伴随着潜在的金融风险。从房地产泡沫的破灭来看，政策逆转往往是泡沫破灭的诱因，包括利率提升、信贷紧缩等[30]。

4.2.4. 市场作用

房屋的配置方式主要有市场和政府两种方式，1998年后，房地产业快速发展成为经济高速增长的重要动力。房地产业的不俗业绩使得市场化住房配置路径在2003年再次被强化，“住房自有化和私有化”成为中国城市住房市场政策的主基调[3]。然而，中国房地产市场不成熟，法制不健全，市场机制失调，完全市场化的配置方式，使具有一定福利品性质的住房市场产生了市场失灵，导致房地产交易行为不规范、投资结构失衡、房价上涨过快等问题[4]，而较低的交易费用抬高了住房存量价值。一部分具有高消费能力的人群将住房作为一种投资，成栋或成楼盘的购买住房，这类住房既不是为了自己居住也不是为了提供给他人居住，囤货居奇，只是等待价格上升到期望水平，抛售套现获得货币增值。既侵占了大量的住房和土地资源，同时加剧供求矛盾，推高住房价格，扰乱了正常的市场秩序甚至社会秩序，造成了市场的虚假繁荣，是市场风险乃至金融风险的主要根源[31]。另外，中国房地产开发商的市场集中程度已经达到寡头垄断的水平，且市场上有开发商“捂盘惜售”的现象，使用市场势力来最大化自己利润，这是中国房地产商品价格刚性，接连出台的调控措施收效甚微，部分地区房价持续上涨、房价畸高的一个重要原因[20]，最终的结果是市场失灵、市场效率低下以及社会总体福利的损失。

5. 结论及政策建议

5.1. 结论

为了系统分析新型城镇化和房地产发展的辩证关系, 本文以中国房地产作为研究对象, 系统阐述新型城镇化背景下, 房地产存在的问题及成因, 为提出合理的政策建议服务。分析结果表明, 中国房地产业发展在宏观经济增长、产业结构升级、城市环境改善、基础设施改造等方面对新型城镇化起到推动作用, 同时, 新型城镇化也伴随着人口、技术、产业等各种要素的集聚为房地产业创造出新的发展空间。然而, 伴随着城镇化的发展和农村人口的大量涌入, 各种各样的房地产问题也不断涌现。中国房地产存在房价持续走高、供给结构不平衡、保障性住房滞后的问题, 归其原因是政策导向、政府行为、经济环境及市场作用等多方面因素综合作用的结果。

5.2. 政策建议

1) 重塑民生导向的住房政策

应在公平和效率的基本原则下, 调控的重点从房价转移到制度建设上来, 重塑民生导向的住房政策, 形成多种渠道, 多种方式满足公民居住和投资需求的长效机制[3]。第一, 形成大、中、小城市协同发展, 优势互补的城镇化发展体系, 全面提升城镇化发展质量, 合理规划城镇化发展进程, 避免大城市人口过热导致的住房紧缺; 第二, 加快户籍制度改革、落实人口政策, 实现城市间人口占比的均衡, 避免大城市人口过剩和刚性需求导致的房价居高不下现象; 第三, 合理布局产业结构, 出台房地产市场及土地市场的具体管理政策, 并强化其实施监督和绩效评估; 第四, 切实推进保障房安居工程、经济适用房工程建设, 努力为进城务工人员和转移劳动力提供基本公共服务, 缓解城镇化中房地产的刚性需求。

2) 构建合理的房产税支撑体系

目前中国的税收政策已不适应经济发展, 无力调控房地产市场, 投机性需求得不到有效抑制。一方面, 必须构建合理的房产税支撑体系。转变只注重房产流通环节征税的征税模式, 扩大征税范围, 适时增加保有环节房产税, 抑制房地产投机行为, 改变“囤房”、“囤地”的不合理局面; 适时开征遗产税与赠予税, 降低房产预期收益, 平衡利益分配, 减少贫富差距; 合理规划征税比例, 减少重复征税, 提高民众对政府的满意度。另一方面, 加快不动产统一登记的尽快落实, 建立和完善住房法律监督和执行机制, 规范房地产评估体系, 为房产税的征收提供坚实的基础。

3) 建立稳定的宏观经济环境

靠投资拉动的经济增长模式终将在资源和资本限制下成为过去, 大国经济要真正实现繁荣必须依靠高成长性行业及高科技附加值行业。要建立稳定的宏观经济环境, 一方面, 要运用行政干预手段将过剩的流动性资本通过资本市场间接注入到生产性、高科技成长性行业中, 抑制经济过热; 另一方面, 还要保持人民币汇率的相对稳定, 防范国际投机资金对中国经济的冲击。严控货币供给量, 实施差别化信贷。压缩房地产开发企业的信贷规模, 将信贷

扩张所产生的危险性和风险性控制在合理区间范围内, 不断提高房地产开发企业融资能力以及资本运作能力。

4) 完善市场竞争机制

中国房地产市场机制有待改善。因此, 政府应尽快出台规范房地产市场的制度规章, 通过制度建设、机制建立, 促进房地产市场的有效竞争。合理规划房地产组织的发展道路, 实现房地产市场结构的优化。提高房地产企业的准入门槛, 健全企业资信审查体系, 全面增强房地产开发企业的素质与竞争力。规范房地产各参与主体的行为, 治理寻租行为和运用市场势力的行为, 严厉打击房地产开发企业囤积居奇等投机活动。进一步完善住房供给结构, 加强政府在全社会住房保障体系中的主体地位, 减少政府对房地产开发企业的过度依赖和支持, 促进房地产行业理性发展。

致谢

本文为国家自然科学基金面上项目《基于土地制度变迁视角的中小城镇发展模式研究》(No. 71473286)的阶段性成果之一。

参考文献

- [1] 张红, 杨飞. 市场集中度对中国房地产上市公司资本结构的影响[J]. 经济问题探索, 2014(7): 130 - 135, 190.
- [2] 张立新, 肖斌, 赵晓磊. 中国房地产走势: 非常规空间聚集的视角[J]. 财经科学, 2014(11): 110 - 119.
- [3] 叶剑平, 杨乔木. 中国房地产市场改革新维度[J]. 探索与争鸣, 2014(4): 63 - 66.
- [4] 王启金, 王文雯. 中国城镇化与房地产关系探讨[J]. 中国统计, 2014(6): 45 - 46.
- [5] 秦虹. 中国房地产市场发展展望[J]. 价格理论与实践, 2014(8): 17 - 19.
- [6] 梁云芳, 高铁梅, 贺书平. 房地产市场与国民经济协调发展的实证分析[J]. 中国社会科学, 2006(3): 74 - 84.
- [7] 郑思齐, 师展, 吴璟. 土地出让、城市建设与房地产价格——对中国特色城市建设投融资模式的探讨[J]. 学海, 2014(5): 157 - 163.
- [8] 李传建, 邓良. 新型城镇化与中国房地产业可持续发展[J]. 经济问题, 2015(1): 119 - 123.
- [9] 简新华, 黄锴. 中国城镇化水平和速度的实证分析与前景预测[J]. 经济研究, 2010(3): 28 - 39.
- [10] 廖海勇, 陈璋. 房地产二元属性及财富效应的区域差异研究[J]. 财贸研究, 2015(1): 47 - 54.
- [11] 杨乐渝, 葛红玲. 房地产业的新机遇[J]. 中国经济报告, 2013(4): 30 - 32.

- [12] 黄新华, 屈站. 中央政府房地产调控政策决策逻辑的理论解释——基于1998-2013年间相关政策文本的研究[J]. 厦门大学学报(哲学社会科学版), 2014(4):66-75。
- [13] 李敏, 陈博. 制度建设是稳定房价的现实选择[J]. 学术交流, 2014(2):94-97。
- [14] 傅樵. 中国房产税的溯源、现状和展望[J]. 云南社会科学, 2014(2):85-89。
- [15] 贾康. “楼市分化”的契机: 收敛行政限购, 加快房地产税立法[J]. 广西社会科学, 2014(9):1-3。
- [16] 赵惠敏, 李琦, 王晨旭. 中国房地产税改革取向研究[J]. 当代经济研究, 2014(9):75-80。
- [17] 吕江林, 陈惠, 邱小安. 信贷约束、房价与经济增长[J]. 金融论坛, 2015(1):41-46。
- [18] 胡碧, 路涛. 货币政策对房地产市场影响的地区差异分析[J]. 西安财经学院学报, 2014, 27(6):28-33。
- [19] 陈日清. 中国货币政策对房地产市场的非对称效应[J]. 统计研究, 2014, 31(6):33-41。
- [20] 李敏, 张东. 中国房地产市场集中的区域差异及其对房价影响研究[J]. 湖北社会科学, 2015(1):92-96。
- [21] 黄庆华, 姜松. 城镇化、门槛效应与房地产价格变动[J]. 财经问题研究, 2014(11):99-106。
- [22] 韩正龙, 王洪卫. 区域差异、城镇化与房地产价格——来自中国房地产市场的证据[J]. 经济问题探索, 2014(2):63-70。
- [23] 刘学良. 中国城市的住房供给弹性、影响因素和房价表现[J]. 财贸经济, 2014(4):125-137。
- [24] 刘佳刚. 中国城镇化与房地产泡沫关系的实证研究[J]. 统计与决策, 2015(3):130-134。
- [25] 王文雯, 陶永亮. 中国房地产价格因素分析[J]. 统计研究, 2014, 31(7):111-112。
- [26] 袁博, 刘园. 中国房地产价格波动的宏观经济要素研究——基于可变参数状态空间模型的动态研究[J]. 中央财经大学学报, 2014(4):97-103。
- [27] 候为民, 孙咏梅. 中国房地产市场泡沫化程度分析及对策[J]. 社会科学辑刊, 2014(3):80-87。
- [28] 张薇薇. 房价波动对中国城镇居民消费的影响研究[J]. 经济研究导刊, 2015(4):141-142。
- [29] 财政部财政科学研究所, 北京大学林肯中心“中国土地财政研究”课题组. 中国土地财政研究[J]. 经济研究参考, 2014(34)。
- [30] 钟伟, 魏伟. 经济增长、汇率和房地产: 国际比较及对中国的启示[J]. 国际金融研究, 2014(6):3-9。
- [31] 张泓铭. 未来中国房地产市场调控的思路和策略[J]. 社会科学, 2014(4):44-54。