



实现共同富裕的房地产路径



【财新网】（专栏作家 夏磊）共同富裕以高质量发展为基础，在做大“蛋糕”的基础上分好“蛋糕”。1979年至2020年，我国GDP年均增长9.2%，经济实现快速增长。与此同时，贫富差距逐步扩大。2003年至2019年，我国居民收入基尼系数在0.46至0.49高位区间波动。不同行业、不同区域、城乡差距不断凸显，社会利益分配失衡。

房地产领域的共同富裕，是实现全体人民“住有所居”。房产是我国居民的主要家庭资产，在由全面小康迈向共同富裕的过程中，是重要的社会财富承载主体。与之同时，房地产也是重要的经济增长稳定器，是由中等收入国家发展成为高收入国家，实现共同富裕的不可或缺的引擎。

共同富裕的长期性、艰巨性、复杂性决定了其是一个长期目标，需要一个过程，不可能一蹴而就。对于房地产领域，同样如此。需通过三条路径，分解成一项项具体任务，循序渐进。

实现共同富裕，房地产有何具体路径？

路径一：稳增长

持续发挥房地产的经济增长稳定器作用。充分认识房地产行业的价值。房地产业体量大、产业链长，影响投资和消费，并解决了大量就业。房地产增加值占比不断创新高，从1998年的4.0%增加至2020年的7.3%；房地产开发投资占固定资产投资的比重2000年以来保持在20%左右，2020年为27.3%。房地产还带动了众多上下游产业。房地产相关税收和收

入是地方政府进行大规模基建的主要财政来源。1994 年分税制以来，事权下移、财权上移，地方财政压力大，房地产相关税收和收入有力支持了地方基建。2020 年，仅 5 项房地产专项税和土地出让金收入在地方本级财政收入中占比达 53%。房地产将持续发挥经济增长稳定器作用，做好推动实现共同富裕的引擎。

路径二：防风险

保持房地产金融政策的稳定。平稳健康的房地产市场离不开稳定的房地产金融政策。房地产金融政策不宜频繁变动，过快过急的房地产金融政策将导致市场短期内剧烈波动，频繁变动则导致市场预期混乱。保持房地产金融政策的稳定性和持续性，合理引导居民加杠杆，推动实现房地产市场平稳健康发展。同时，应坚持差异化的住房信贷政策，支持刚需和改善群体购房自住，控制投资性购房。

防范大型房企债务风险形成系统性风险。截至今年 9 月，房企债券违约金额达 494 亿元，远超去年全年，信用风险明显上升。房企债务风险传导的三大路径：一是向金融领域传导，房地产和金融具有高度关联性，房企信用风险如果处理不当，将迅速导致金融体系资产质量恶化，增加金融机构风险敞口；二是向上下游企业传导，房企应付账款和票据无法及时兑付，将增大上下游企业的经营压力，中小公司的信用和融资能力较差，抵御风险的能力自然也较弱；三是向房地产行业传导，在政策调控背景之下，个别房企债务危机将加剧行业整体投资、销售、融资的下行。

保持房价平稳。“十四五”规划提出“促进住房消费健康发展”，政策调控的目的是保持房地产市场平稳健康发展。2020年，住房占居民家庭总资产比重达59.1%，房产已成为我国居民家庭主要资产。同时，房产与金融系统高度绑定，房地产相关收入为地方政府提供了稳定的财源，在此背景下，房价大幅波动不利于社会稳定运行。未来，继续坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，全面落实稳地价、稳房价、稳预期的长效管理调控机制，促进房地产市场平稳健康发展。

路径三：补短板

适时开征房产税。我国现行房地产税征税范围窄、税率低，调节作用有限。征收房产税的必要性在于，一是房产作为居民财富差距的主要原因，房产税作为直接税，相对间接税而言不易转嫁，征收房地产税将有力缩小居民财产差距；二是房产税将成为地方税收收入的必要补充，以摆脱地方对土地财政的依赖。房产税出台时机应是经济稳定发展、房地产市场平稳健康运行时期。当房地产市场下行时，房产持有者的预期损失放大，并强化政府调控和房价下跌的预期，加速房价下跌。当房地产市场上行时，将

预览已结束，完整报告链接和二维码如下：

https://www.yunbaogao.cn/report/index/report?reportId=1_27549

