



任泽平：重庆房地产为什么 调控得好？



文/新浪财经意见领袖专栏作家 任泽平团队

特别鸣谢：白学松、周里鹏

复旦大学钱凌霄、陈序章、徐心怡对本文数据整理有贡献

导读

过去十年在全国大部分一二线城市房价大涨的背景下，重庆房价、房价收入比、涨幅在全国主要城市处较低水平。重庆在经济快速增长的同时兼顾“稳房价”，其成果引人注目。



我们研究发现，从供给端看，重庆是典型多中心组团空间结构，地票制度将农民进城与土地指标转移挂钩，并且将零散土地供应统一收储后，由“政府主导规划+市场化土储机构”持续稳定、有节奏地出让，为土地一级市场提供了源源不断的活水；此外，坚持“人房挂钩”、约束房地产固

定资产投资占比等，保持对房地产建设总量调控。从需求端看，重庆人口流入不足、收入水平较低，房产税抑制高端住房市场需求。

1) 典型的多中心组团空间结构，各组团均衡发展降低了居民对特定区域的居住偏好，将住房需求有效分散，带来平衡房价的“空间红利”；

2) 首创“地票制度”，地票是跟随农民进城的市场化“人地挂钩”。重庆地票交易面积大，累计贡献了超三成的土地供应，经历了十余年的发展，地票制度也趋于成熟，是历经考验的土地交易制度；

3) 土地战略有完善合理的顶层设计，采用“政府主导规划+市场化土储机构”的结合模式。在土地规划上，施行土地储备的“超前储备、一步到位；细水长流，逐年供应”；

4) 将房地产建设与人口变化相关联，保持人均住宅面积约 30 平米。重庆保障性住房建设起步早，开创“重庆模式”公租房制度，建立市场供给与政府保障并举的“双轨制”体系；

5) 提出“每年房地产固定资产投资不超过固定资产投资的 25%”的调控原则。房地产固定资产投资大于 25%会导致供过于求，导致泡沫。相反，房地产投资偏少则不足以支持城市化进程；

6) 重庆中低端制造业集群多，居民收入低于其他主要城市，人才吸引力相对较弱；

7) 采取“高端有约束”的区别化房地产调控思路，开展第一批房产税

试点，利用税收工具抑制高端住房需求，调节收入分配。

我们呼吁推动新一轮房改（新房改）迫在眉睫，以城市群战略、人地挂钩、金融稳定和房产税为核心加快构建房地产长效机制，促进房地产市场长期平稳健康发展，还有最后十年的时间窗口。

风险提示：官方数据统计存在偏差

目录

1 过去十年重庆房价、房价收入比、涨幅在全国主要城市处较低水平

2 重庆房地产为什么调控得好？

2.1 供给端：大量土地供应、充沛的保障性住房

2.1.1 城市规划：多中心组团均衡发展，住房需求有效分散

2.1.2 地票制度：跟随农民进城的市场化“人地挂钩”

2.1.3 完善的三层土储体系，超前土地储备“细水长流”式供应土地一级市场

2.1.4 “人房挂钩”的住宅建设规划、“低端有保障”的保障性住房，充沛住房供应市场

2.1.5 房地产固定资产投资：把握金融源头，控制投资力度

2.2 需求端：人口、收入难撑高房价，房产税抑制高端需求

2.2.1 重庆收入水平相对较低，长期人口增幅低

2.2.2 重庆房地产税试点，高端有约束

3 推动新房改，以城市群战略、人地挂钩、金融稳定和房产税为核心
加快构建房地产长效机制

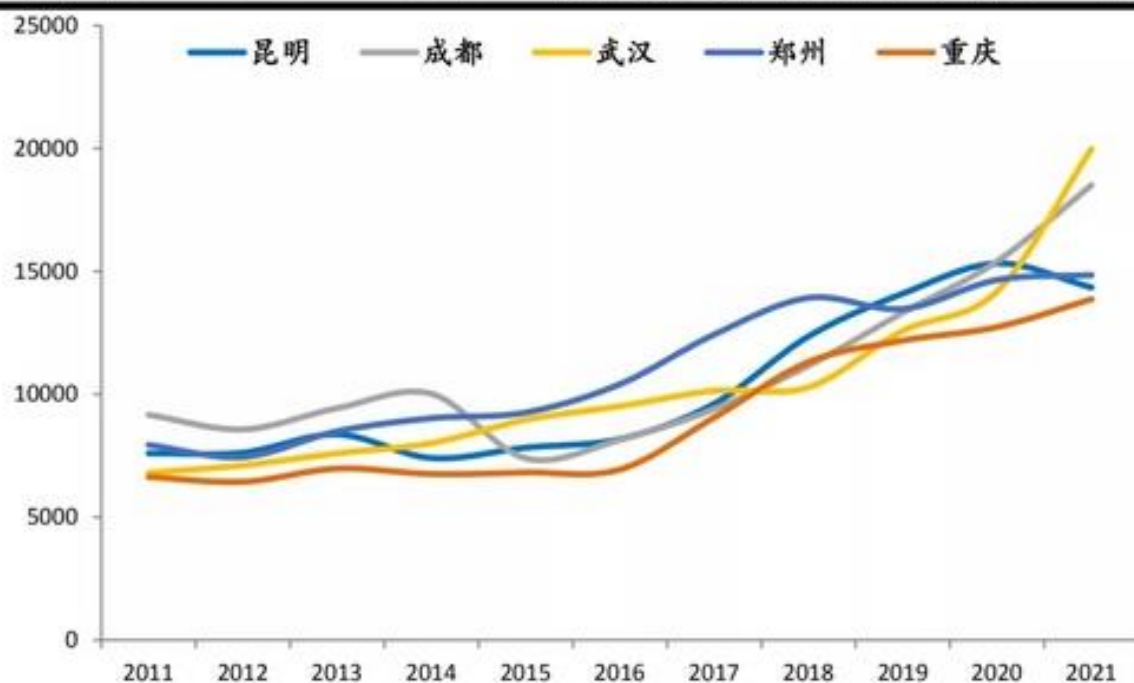
正文

1 过去十年重庆房价、房价收入比、涨幅在全国主要城市处较低水平

从房价绝对值看，2021年7月重庆二手住宅1.4万元/平，低于南京、成都、天津等二线城市；从房价收入比看，2010-2019年重庆在8.4-11.5，处于主要城市中下游；从涨幅看，重庆十年年均涨幅7.4%，低于主要一二线城市。从二手商品住宅价格看，根据中指院数据，2011-2021年7月重庆住宅二手房均价从6634涨至14108元/平米，成都、天津分别从9437、9345元/平涨至17630、17349元/平。与一线城市比，上海普陀区均价7.8万/平的两室一厅，76平价值约560万，可在重庆沙坪坝区买同层次二手房5.6套。从房价收入比看，2010-2019年重庆稳定在8.4-11.5，在主要大城市居于中下游，同期上海在20.6-26.6，杭州在11.2-16.4。从涨幅看，根据中指院数据，2011-2021年7月重庆商品住宅年均涨幅7.4%，在18个一二线样本城市中排第14。在2014-2017年间重庆经历了GDP增速领跑以及2016年我国一二线城市房价快速升温，但重庆房价增速仍处较低范围。2014-2017年重庆商品住宅年均涨幅9.6%，甚至低于徐州、

金华等三四线城市。重庆在经济快速增长的同时兼顾“稳房价”，其成果引人注目。

图表：2011-2021年7月重庆房价低于其他二线



资料来源：中指院，泽平宏观



图表：2011-2021 年重庆房价涨幅低于主流城市



资料来源：中指院，泽平宏观

泽平宏观

2 重庆房地产为什么调控得好？

从供给端看，重庆是典型多中心组团空间结构，地票制度将农民进城与土地指标转移挂钩，并且将零散土地供应统一收储后，由“政府主导规划+市场化土储机构”持续稳定、有节奏地出让，为土地一级市场提供了源源不断的活水；此外，坚持“人房挂钩”、约束房地产固定资产投资占比等，保持对房地产建设总量调控。从需求端看，重庆人口流入不足、收入水平较低，房产税抑制高端住房市场需求。

2.1 供给端：大量土地供应、充沛的保障性生活

2.1.1 城市规划：多中心组团均衡发展，住房需求有效分散

不同于从核心区向外围扩张的单一中心城市，在两江、四山的天然屏障分割下，重庆是典型的多中心组团空间结构，各组团均衡发展降低了居民对特定区域的居住偏好，将住房需求有效分散，减轻了职住分离，带来平衡房价的“空间红利”。早在 2007 年，根据《重庆市城乡总体规划（2007-2020 年）》，重庆都市区空间结构规划为“一城五片，多中心组团”，组团拥有自己的商业中心及相关配套，是城区内相对独立的区域。2021 年《重庆市国土空间总体规划（2021-2035）》进一步整合各组团，建设“两江四山三谷、一核一轴五城”。各组团向科学中心、金融中心等方向分化。区域相对独立、功能完整而又各具特色。从城市边际拓展看，多核心组团减轻了城市从“核心-边缘”的区位价值递减，提高了外围城区居住价值，拓展了城市居住边界，避免了单中心结构中心城区住房需求旺盛无法疏解的问题。从职住平衡看，重庆在历代规划中，组团内部注重生产合理配比居住、必要设施等，因此居民工作和居住地相对平衡。职住平衡降低了人口的跨区流动，据中规院交通调查，重庆居民日常出行中组团内部出行占比约 70%。从各区房价看，各区之间房价差异较为平缓、有限。2021 年 7 月重庆主城九区房价最高为渝中区的 19490 元/平米，最低为北碚区的

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_34950

