



# 林采宜：改革土地产权制度 是稳地产的制度红利



文/意见领袖专栏作家 林采宜 胡奕菁



城市土地产权（使用权）制度改革是“存量时代”稳地产的速效药方

1. 稳经济必须先稳地产。从总量看，2021年房地产业自身增加值为7.8万亿，占GDP比重6.78%。根据最新全国投入产出表推算，2020年房地产直接拉动的上下游行业增加值为6.7万亿，占GDP比重6.58%；如果加上间接拉动的上下游行业，其增加值高达17万亿，占GDP比重16.69%。从投资角度看，2021年房地产开发投资完成额14.8万亿，占我国固定资产投资比重25.22%，可见，房地产作为周期之母，是稳定经济增长的航空母舰，因此，稳经济必须先稳地产。

2. 提升需求必须先稳定预期。从长期来看，导致房地产需求下降的

主要因素：一是置业人口数量下降，二是居民收入增速下滑，以及核心城市的房价收入比居高。从短期来看，房地产销售疲软和购房者对于未来房价的悲观预期有关。因此，从短期来看，调整购房者的市场预期对于稳定房地产的需求具有重要作用。虽然放松限购、限贷等政策对促进部分限购限贷的一、二线核心城市的楼市交易有一定促进作用，立竿见影。但从全国范围来看，要提升居民对房地产的购房需求，应该改变其对未来房地产的使用价值、使用成本以及长期交易价值的预期。

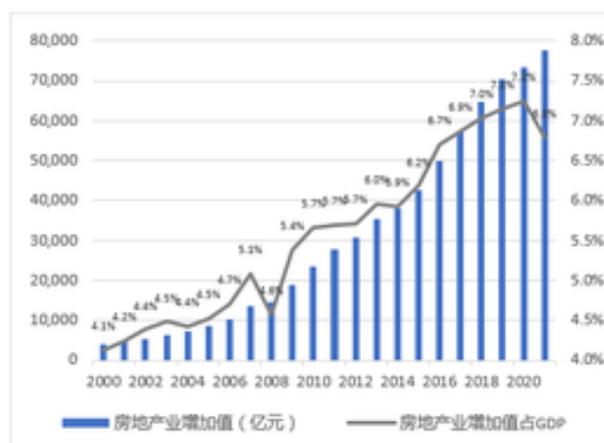
3. 制度红利是当下稳地产的速效药方。卖地收入作为地方政府收入的重要组成部分终归不是长久之计，从可持续角度来看，房产税的推出在所难免，要让房产税替代土地出让金成为地方财政可持续的收入来源，必须先行夯实土地所有权的法律基础，对目前的房地产权益制度进行改革，实行土地使用权永久化。城市土地的产权（使用权）制度改革不仅能稳定购房者对未来房地产使用价值、使用成本的预期，同时为房产税的出台奠定法律基础。

### 一、房地产是经济周期之母，“稳经济”须先“稳地产”

从总量看，房地产一直是我国国民经济的支柱产业。2000至2021年，房地产业自身发年度增加值由4141亿元增长至为7.8万亿，占GDP的比重从4.13%上升至6.78%（图1）。房地产不仅关乎消费，同时也关乎投资，房地产业的发展带动建筑、建材、装修、家电甚至银行信贷、抵押金融等上下游众多产业一起繁荣，地产兴则百业兴。

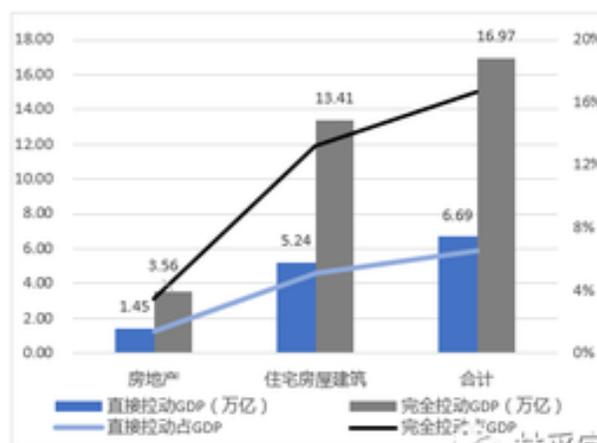
根据 2020 年的全国投入产出表，可推算得 2020 年房地产直接拉动的上下游行业增加值为 6.7 万亿，占 GDP 比重 6.58%；直接加间接拉动的上下游行业增加值总量达 17 万亿，占 GDP 比重为 16.69% [1]（图 2）。

图 1：房地产自身增加值占 GDP 比重



数据来源：Wind, CCEF 研究

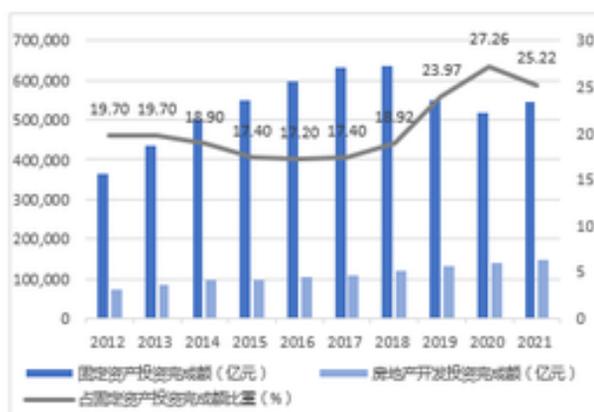
图 2：房地产行业拉动的上下游行业 GDP



数据来源：国家统计局, CCEF 研究

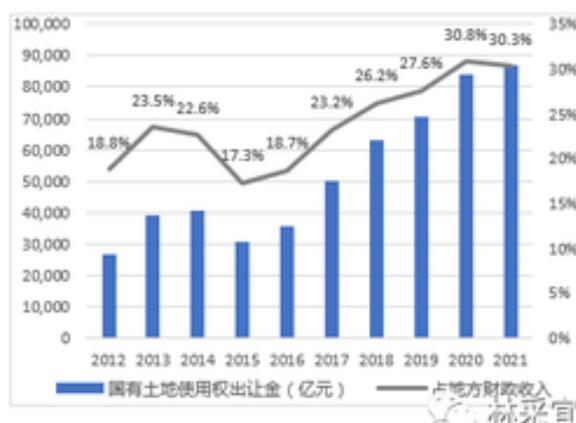
从投资角度看，2021 年房地产开发投资完成额 14.8 万亿，占固定资产投资比重 25.22%。此外，房地产对基建投资资金来源存在一定贡献，一是土地出让金对地方增收 [2] 贡献超过 30%，可用于扩大基建投资；二是土地价格的上涨亦可增加抵押贷款的规模，提高基建投资增速，从而拉动投资增长。因此，房地产业是经济的周期之母，“稳经济”须先稳地产。

图 3：房地产开发投资完成额占比



数据来源：Wind, CCEF 研究

图 4：土地出让金占地方财政收入的三成

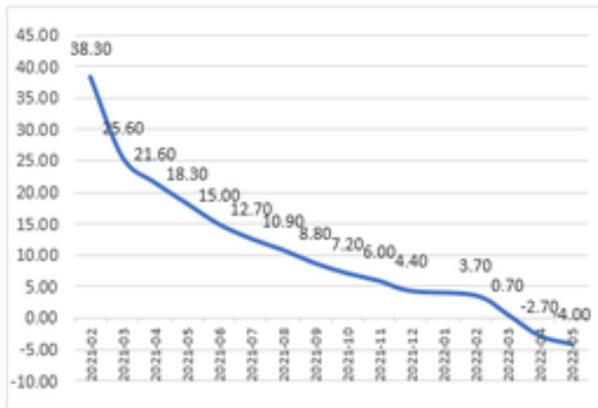


## 二、“稳地产”须先“稳预期”

在人口老龄化、居民收入增幅放缓叠加地产调控的大背景下，房地产开发投资增速自 2021 年起一路下行，2022 年 5 月房地产开发投资同比下降 4%（图 5）。从长期来看，导致房地产需求下降的主要因素：一是置业人口数量下降[3]，二是居民收入增速下滑，以及核心城市的房价收入比居高。

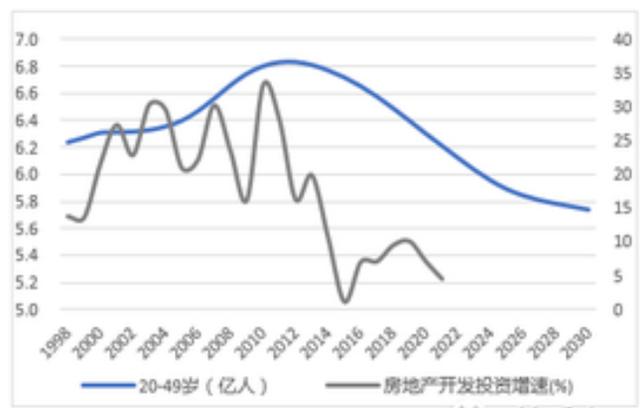
数据显示，我国主要置业人口（20-49 岁）数量在 2012 年到达峰值，为 6.8 亿人，见顶后持续回落。2021 年该年龄段的人口只有 6.2 亿人，主要置业人口数量的变化与房地产开发投资增速下行的趋势基本保持一致（图 6），可见人口规模增长是支撑房地产长期需求的核心因素。

图 5：房地产开发投资增速一路下滑



数据来源：国家统计局，CCEF 研究

图 6：主要的置业人口下降

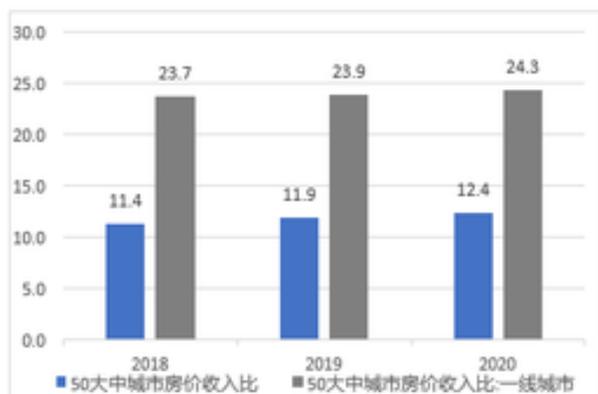


数据来源：联合国，Wind，CCEF 研究

2020 年，我国 50 大中城市的房价收入比 (房价/居民年收入) 为 12.4 倍，一线城市的房价收入比为 24.3 倍，其中，深圳和上海分别高达 33.9 倍和 26.7 倍，且呈现逐年上升趋势 (图 7)。与海外城市相比，我国一线城市的房价收入比远高于伦敦 (15.6)、东京 (14.7) 和纽约 (10.5) [4]，可见目前我国一线城市居民可支配收入水平的提高不足以支撑核心城市持续攀升的房价。

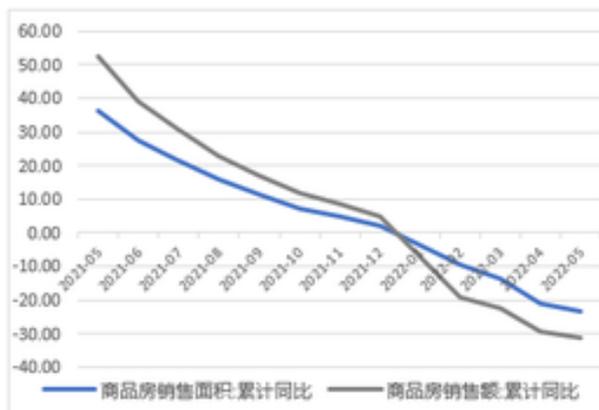
从快变量看，近一年商品房销售面积及销售额增速直线下滑，2022 年 5 月商品房销售面积同比下降 23.6%，商品房销售额同比下降 31.5% (图 8)，除了疫情冲击的因素之外，房地产销售疲软也反映了购房者对于未来房价走势以及收入增长的悲观预期。

图 7：我国居民收入水平不足以支撑房价



数据来源：Wind, CCEF 研究

图 8：商品房销售面积和销售额同比下滑



林采宜

央行储户调查数据显示，居民对于房价未来的预期偏向悲观，2022年一季对未未来房价持有下降和看不准态度的占比 27%，大于持有上涨态度的占比 16%（图 9）。近一年，百城住宅平均租金同比持续下降（今年 5 月降幅达-1.47%），租金收入的下行也增加了居民对于房地产投资收益的不确定预期（图 10）。

图 9：居民对未来房价的预期

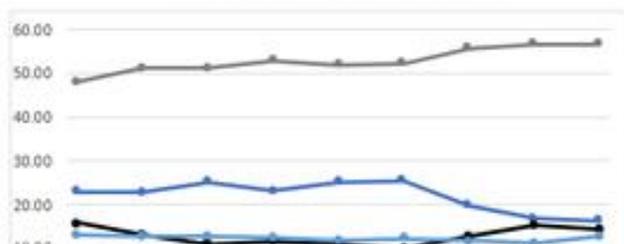
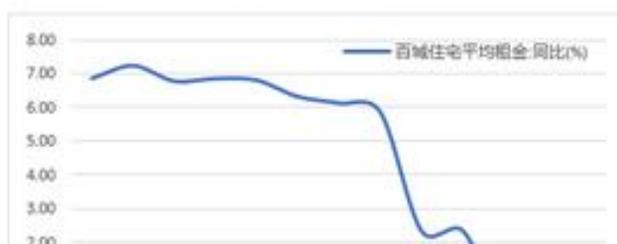


图 10：租金收入同比下行



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\\_43936](https://www.yunbaogao.cn/report/index/report?reportId=1_43936)

