



徐高：构建地产新发展模式， 需遵循三大原则



文/意见领袖专栏作家 徐高



以提升居民获得感为目标，更加注重供给侧改革，通过构建有价格弹性的土地供给制度来发挥市场的作用。

11月，支持地产融资的“三支箭”密集发射。11月1日，银行间市场交易商协会、房地产业协会和中债信用增进投资公司联合召开座谈会，邀请21家民营房地产企业参会发言，释放了支持民营地产企业发债的信号。11月23日，人民银行和银行保险监督管理委员会共同下发了《关于做好当前金融支持房地产市场平稳健康发展工作的通知》，拿出了支持地产融资的16条政策。11月28日，证监会公布了支持地产企业股权融资的5条政策。

解决地产融资困境的政策“三支箭”找准了当前地产市场的主要矛盾。地产融资紧缩是当前地产市场反常疲弱的症结所在。随着政策向主要矛盾聚焦，“三支箭”政策落地，地产开发商的融资有望恢复，信用风险有望走低，地产行业有望向常态回归。

但仅凭这“三支箭”，恐怕难以保证地产行业的长期稳定发展。目前，各方都认为地产行业过去的发展状况不能令人满意，要构建地产行业发展的新模式已成为共识。但这个新模式该是怎样，新在哪里，又怎样解决过去发展中出现的问题，还缺乏清晰的图景。这种模糊让行业未来充满变数，业内各方参与者对未来有很强不安全感。地产市场的更长期稳定发展有赖于各方预期的稳定，其中的关键在于明晰地产行业发展的新模式。

总结过去几年国内地产行业发展和地产调控的经验教训，在构建地产新发展模式的过程中，有必要遵循以下三个原则。

原则之一，地产行业新发展模式要以增强居民的获得感为目标。

经济增长的目标是满足人民群众对美好生活的向往，地产行业发展也不能偏离这个目标。房价是衡量住房可获得性的指标。从房价的跨国比较来看，我国居民在住房上的获得感比较低。Numbeo 是一个收集了世界各个国家和地区生活成本的网络数据库。由于其中的原始数据均来自于世界各地网民上传的各自生活成本数据，所以更能反映出各地居民的真实感受。Numbeo 的数据显示，我国大陆一线城市的房价收入比在世界各个国家和地区中领先，整体房价收入比也明显偏高。

尽管高房价意味着低获得感，但单纯调控房价却未必能提升居民的获得感。过去 5 年，我国许多城市都出台了严厉的限购政策以抑制地产需求。现在回头来看，城市限购政策的严厉程度与过去 5 年房价涨幅之间明显负相关。看上去，限购政策确实抑制了房价的上涨。

不过，过去几年的限购政策更多把显性房价转化成了隐性的购房门槛。房价看上去涨得慢了，但购房者却需要在户口、社保等多方面付出更高成本来获取购房资格。这并不会有效提升居民在住房上的获得感。

因此，要构建地产行业新发展模式，应该以提升居民的获得感为目标。不从造成高房价的供需矛盾入手，而只盯着房价做文章，很难提升居民的获得感，也容易在地产市场中造成新的扭曲，降低市场运转效率，甚至反而降低居民的获得感。

原则之二，地产行业新发展模式要更注重供给侧改革。

我国高房价的主要成因是土地供给不足。对比一线城市和二三四线城市，可以更容易看出土地供给不足对房价的推升作用。在过去 10 年，我国

一线城市人均土地供给面积不足 0.2 平方米，而三四线城市的人均土地供给面积则达到 0.5 平方米左右。

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_49860

