

许成钢：土地供应政策亟须改变

中国房地产市场在密集调控的喧嚣中走过了 2010 年。从限购令到保障房建设，从国务院到国土部、住建部，从央行到财政部、银监会，从土地政策到信贷政策，几乎所有部门都紧张行动，出台政策密集度前所未有。面对严防死守的调控，市场却并不领情，价格难有回落。进入 2011 年，一年调控以来房地产市场暴露的问题未能根治，逐月走高的通货膨胀也使人们对资产泡沫的担忧日益加重。高房价的症结到底在哪里？中国的房地产市场是否存在泡沫？香港大学教授许成钢认为土地供应不足，导致高地价，从而拉高房价是根本原因。

房价的决定因素是地价

《中国经营报》：你如何判断目前中国的房地产市场？最大的问题是什么？你认为造成高房价的根本原因是什么？

许成钢：房价在任何一个发达的市场经济中一定是参差不齐的，这也是市场经济的特征之一。像在北京，我们不应该去讨论三环四环以内的房价问题，作为国际大都市这些地区的房价一定是高的。

问题在于，大都市中心地区的房价应该与周边地区的价格相区隔——中心城市周边地区应当有足够多的相对低价的房子。而当这些周边地区也没有相对便宜的房子时，房价依然高居不下，就表明市场没有正常运作，问题就出现了。

这其中土地供给是最大的限制因素，因为地价完全取决于土地的稀缺程度。全世界任何地方，只要是市场经济，房价的决定因素就是地价。

《中国经营报》：土地供应不足是地方政府的土地财政政策引发的吗？如果说地价是房价的决定性因素，地价高企是否是一个更难以解决的问题？

许成钢：在中国，一方面由于地方政府对土地拥有垄断权，另一方面，体制上又要求地方政府通过卖地解决财政收入不足的问题。对于地方政府来说，土地收入当然是越多越好。因此土地供应不是由市场决定，而地方政府像垄断企业的企业主一样，为了增加收入不会扩大再生产，而是维持价格，适当减少供给。这就造成目前的土地供应少于市场需求。此外，土地供应不足的另一个重要原因是保护耕地的“18 亿亩红线”制度带来的影响。这项为保护耕地的指标性制度同时也

限制了城市的土地供应。这项制度 1999 年提出后，从 2002 年开始推行，2004 年以后异常严格的执行。而中国的地价和房价的飞速上涨都是在此以后开始的。

在这两方面的原因中，我认为后一种的危害比土地财政更严重。中国绝大部分土地并非耕地，在 18 亿亩耕地之外，有些地方是完全可以盖房屋的。但是目前的政策使这些非耕地的使用也被限制了。

其实解决方法很简单，既要保护耕地，但也要把非耕地放开使用。只要把这部分土地利用起来，地价、房价就自然会下降。目前地方政府没有利用土地的权限，只在国土资源部分配的土地数量中运作，导致地方政府没有更多的土地资源和权限来解决目前供应不足的现状。

因此，我认为房价上涨的基本推动力是对土地的限制。如果继续限制土地供应，就不可能让房价回落。

价高并不等于泡沫

《中国经营报》：目前的中国房地产市场是否存在资产泡沫？经常有人将中国目前的房地产市场与上世纪 80 年代末的日本房地产市场相提并论，你怎么认为？

许成钢：需要说明的是，价高并不等于就是泡沫。对于是否存在泡沫，这取决于经济基本面。

不能简单地用价格来衡量泡沫程度。在北京、上海的市中心，这些地区的高房价是可持续的。只要中国经济继续发展，这些地区房价就不可能下降。即使短时间内可能出现 10%~20% 的波动，但中长期来看是会持续上升。从整体价格的走势来看，造成房地产市场现状的主要原因并不是货币现象，而是供给不足。

中国目前的房价水平跟上世纪 80 年代的日本和 2008 年美国的房价下跌都不具有可比性。首先，目前中国经济基本面和上世纪 80 年代末日本的经济的发展完全不同。上世纪 80 年代末日本人均 GDP 已经超过美国，而当时日本的实际生产率却是低于美国。缺乏实质性生产成果支撑的人均 GDP 高增速是不可持续。这就导致了日本人手中持有大量货币，这些钱持续涌入房地产市场，推高房地产价格。

而目前中国人均 GDP 位列在世界 100 名以后，离中等发达国家还有很大距离。无论是工程技术还是管理技术，都还仅仅是模仿阶段，但仍然有很大的发展空间，至少还要继续发展 20 年才有可能赶上美国。而在世界经济发展史上，房

地产一直是与经济基本面正向同步发展的。因此，随着中国经济基本面的发展房地产还会继续发展。

中国房地产市场的现状与美国次贷危机时的房地产市场不具有可比性。次贷危机是金融工具的革命引发的，金融工具使得买房的融资变得极其容易，对于购房者来说意味着几乎不用花钱就可以买房子。尤其是美国早已是发达国家，经济年增长率很难超过 3%，而当时的房地产发展速度与经济增长完全不成比例。可以说，是因为房地产发展与经济发展完全脱节，从而导致了泡沫的产生。美国的泡沫源于金融与实体经济发展的脱节。是在城市化率超过 90%的基础上，脱离实体经济基本面的快速发展，且次贷中出现大量金融欺诈。上世纪 80 年代末日本房地产泡沫破灭前夕，其城市化率已经超过 80%，中国目前的城市化率还不到 50%。房地产市场还有很大的发展空间。