



您的位置：首页 - 最新观点

易宪容：节约性用地是房地产市场发展根本(4月10日)

文章作者：

国土资源部土地利用司副司长李海洋日前表示，将出台对“别墅”的准确界定，并对高档住宅和别墅用地进行不同程度的限制，而独门独户的别墅，那肯定是要严禁的。同时，李海洋认为，高档项目太多，房子面积太大、总价太高，也是造成目前老百姓买不起房的重要原因。

有人认为，将土地用于别墅还是普通商品房，这应该是一个市场的选择过程。这个说法没有错，然而在要素供应这个层面，面对中国房地产市场的种种矛盾，政府的确有责任严格限制高档住宅的土地供应量，加大中低价位、中小户型的土地供应量。

土地是人类社会最为稀缺的资源之一。俗话说，土地是万物之母，土地为万业之基。但是当土地成了房地产市场最基本的生产要素时，它似乎又成了社会矛盾和权益纠纷的焦点。这其中的原因何在？

不可否认，一个很重要的原因就在于我们现在的土地制度安排，就在于中国城乡分割的二元土地制度结构。在这种土地制度下，当农村土地转化为城市建设用地时，政府垄断着土地的一级市场，并以此介入到了整个国民经济成长的全过程。

政府对土地征用的低进高出成了各地城市高速发展、各地工业迅速崛起的根本动力；土地出让收入成了地方政府巨额财政与公共投资重要的来源；而土地抵押则成了城市基础设施建设与房地产投资的主要融资工具；同时，土地交易非市场化也成了少数人一夜暴富、权贵寻租的重要根源。而且，因为近几年来土地的粗放性经营，加上对土地的使用没有进行严格的限制，土地经营的短期化与暴利化也成了一种时尚，导致国内土地使用的效率相当低下。

面对着目前国内土地使用效率低下，无论是各地土地交易市场的好与坏，或各种土地问题矛盾的聚焦点，化解之路就在于打破政府对土地交易市场的垄断、促进土地交易的市场化，让这种重要的生产要素真正地进入市场。可以说，2005年政府所提倡的土地“招拍挂”，尽管点明了该问题的实质，但与现实的要求还是相差很远。当然，一个非市场化的市场向真正的市场转轨，一个由协议转让的市场向由供求关系决定交易的市场转轨，并非可由一种市场制度推出就能够一蹴而就的。它不仅需要市场行为者来遵守、落实及实施，更需要政府对市场的严格规范与管理。

也就是说，一方面政府要为国内土地市场秩序的建立创造条件。比如说，在一定市场制度规则下创造一些具体、新颖的交易模式、交易场所、交易方式；另一方面又对土地市场的交易给予严格的强制性规定。比如说，以土地的节约性与集约性来引导国内房地产市场产品结构调整，而不是如现在那样，对土地使用采取非强制性，即开发商一旦获得土地，土地的用途完全由开发商根据其产值最大化来确定。

目前国内为什么会盛行这种严重浪费土地的房地产开发模式，这与国内土地管理政策存在的缺陷有很大关系。目前在不少城市，一方面房地产开发商天天都在说缺地，说是由于土地稀缺而导致房价高企，但是另一方面又大量地建造别墅，拼命浪费土地，导致城市周边不少地区都为别墅占据。房地产整顿已经两年了，但改善房地产开发模式的成效依旧不容乐观，岂不值得深思？因此，国土资源部对别墅的界定，应该是及时也是十分必要的。

对别墅用地的严格禁止，一是可以节约用地，提高国内土地的使用效率；二是通过集约性土地经营来调整房地产的产品结构，增加中低价位住房的供应，有利降低房价，以满足绝大多数民众的住房需求，缓解目前高房价引起的社会矛盾。

可以说，土地经营的节约性与集约性应该是国内房地产发展的基本宗旨。但是这种宗旨一定得落实在具体的政策上，并采取严格的强制性限制的规定。比如，对别墅用地采取严格禁止的政策，在中国人均土地资源稀缺、中低价住房供求矛盾突出的现实情况下，任何时候都不可放松。

文章出处：《东方早报》

[\[推荐朋友\]](#) [\[关闭窗口\]](#) [\[回到顶部\]](#)

转载请经授权并请刊出本网站名

中国博士论坛

中国社会科学院
保险与经济研究中心

IFB外商投资中心

IFB基金研究
与评价中心



地址：北京市东城区建国门内大街5号 邮编：100732 电话：010-65136039 传真：010-65138307
版权所有：中国社会科学院金融研究所