



您的位置：首页 - 所内动态

我所举办第84期《金融论坛》(12月1日)

文章作者：

由我所主办的第84期《金融论坛》于11月30日举行，我院经济所的汪利娜研究员和我所殷剑峰副研究员共同以“中国住宅市场分析”为主题作了精彩演讲。

殷剑峰博士在演讲中指出，中国住宅市场的核心问题在于住宅供给体系的不完善，这表现在三个方面：第一，存在大量无须交纳或者只需交纳少量土地出让金的非商品住宅供给；第二，商品住宅供给在总量上增速慢于潜在需求的增速，在结构上中、小户型住宅供给相对匮乏；第三，住宅公共政策体系尚未建立，经济适用房制度存在严重缺陷。在这种供给结构下，需求也受到严重扭曲：第一，对非商品住宅的需求与市场经济规律无关；第二，商品住宅供不应求和户型过大必然导致价格上扬和户均房价过高，总体来看，普通商品住宅唯有中等以上收入家庭有能力购买；第三，经济适用房的实际购买群体涵盖了各个收入阶层，中等收入家庭有能力购买经济适用房，低收入家庭的住房需求缺乏与之对应的供给渠道。为了发展住宅市场、构建和谐社区，就需要理顺住宅供给体系。在住宅供给体系未得到完善之前，导致商品住宅供给减少和加重商品住宅购买者负担的调控措施会进一步扭曲整个住宅市场，激化矛盾。

对于当前住宅市场种种问题的焦点在于住宅供给方面存在严重的问题，殷博士认为，首先，需要进一步推动市场化改革，逐步取消以基本建设名义建设的非商品住宅。在市场化的过程中，原先不交纳或者只交纳少量土地出让金的非商品住宅将会被完全交纳土地出让金的商品住宅替代，因此，成本的上升和需求群体的扩大必然会造成房价的上涨。为了防止地价上升导致的房价过快上升，需要探讨适当的土地出让制度，既要保证土地出让过程中的透明度，又要防止地方政府通过垄断土地供应来抬高地价、攫取超额利润。除了地价以外，税收制度的改革也非常迫切，如同地价的过快上涨会传导到房价上一样，当前繁杂的税收体系也必然会影响到房价。

其次，完善商品住宅的供给结构，适应城镇家庭的收入分配结构。众所周知，一个稳定、和谐的社会应该具有一个菱型的收入分配结构：中等收入群体占大多数人口，低收入与高收入群体相对较少。与这种结构相适应，一个合理的住房供给体系也应该具有这样的菱型结构：以普通商品住宅为主，适当辅以政策性住房和高档住宅。当前，尽管普通商品住宅已经成为商品住宅中的主要品种，但是，能够适应中等收入和中等偏低收入家庭的中、小户型依然缺乏。对此，一方面要以税收和土地政策来加以引导，另一方面则要以住宅开发融资和住宅按揭贷款融资等金融政策来扶持之。显然，金融政策的实施离不开政策性金融。

最后，完善住宅公共政策体系。住宅公共政策一般分为供给政策和需求政策两大类，前者又俗称作“补砖头”政策，即政府直接参与到公共住宅、即廉租房的建设和分配中；后者又称作“补人头”政策，这包括财政政策和金融政策两方面：财政政策主要针对相对较少的低收入群体，即政府直接将住房补贴发放给低收入家庭；金融政策主要针对广大的中等收入群体，即建立起以政策性金融为核心的住房调控体系，利用担保、证券化和融资便利来引导住宅建设。经济学的基本理论已经说明，“补人头”政策毫无疑问地优于“补砖头”政策。从各国的实践经验看，廉租房政策不仅存在建设效率低下的问题，而且还导致了严重的贫民窟问题和收入歧视问题。为此，从上个世纪90年代末开始，以美国为代表，政府已经减少、甚至停止了廉租房的建设。

本期论坛由我所副所长王国刚教授主持，来自院内外的40余位学者出席了本期论坛，并与演讲者进行了热烈的讨论。(霍冉冉)

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

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