

党国英：发展浅山区房地产业，满足富人高端物业需求（2009-04-28）

作者： 人民网记者陈叶军 发布时间： 2009-4-28 8:05:32

编者按：金融危机影响下我国如何全方位启动内需？我们该如何启动投资和消费？如何进一步落实好党的十七大和十七届三中全会精神，落实好中央关于扩内需、保增长、调结构的一系列政策措施，落实好改善民生的各项惠民政策，进一步做好应对危机的工作？

受访者：中国社会科学院农村发展研究所研究员、宏观经济研究室主任党国英博士。

精彩观点：

●全球经济即使恢复以后，恐怕今后要进入一个低增长时期。北半球的经济还是比较活跃的，但北半球经济的互补性比较强，一个国家出了问题，对别的国家影响挺大的。我们常讲“木桶原理”，也可以用来解释世界经济。一个方面出了问题，就会影响全局。

●凯恩斯主义的主要成绩不在于总量上的调整，而在于解决了国民经济管理的技术手段问题。二战以后，对美国经济推动比较大的恐怕还是注重结构调整这个因素。我们在短期的总量调节的同时，更需要做制度上的和结构上的调节。

●调整劳资关系、推动要素（尤其是土地要素）的市场化是扩内需、调结构、促就业的两大战略。结构性的调整是要解决中长期的问题，为此需要做两件事情：一件事情就是劳资关系的调整；另一件事情就是强化、或者说推动要素，进一步深化产权改革。

四月初，G20峰会召开，4月17日-19日，“博鳌亚洲论坛2009年年会”召开，本届年会的主题为“经济危机与亚洲：挑战与展望”。当前，中国经济回暖，而中国和世界总体经济形势依然复杂。如何进一步落实好党的十七大和十七届三中全会精神，落实好中央关于扩内需、保增长、调结构的一系列政策措施，落实好改善民生的各项惠民政策，进一步做好应对危机的工作？我国这次保经济增长，不能像1998年那样依据扩大出口来达到目的。金融危机影响下我国如何全方位启动内需？我们该如何启动投资和消费？记者采访了中国社会科学院农村发展研究所研究员、宏观经济研究室主任党国英博士。

面对当前美国次贷危机加剧、国内经济增速趋缓、通胀压力加剧的严峻局势，落实科学发展观，必须走以消费为主导的发展之路，其重点则是扩大农村消费需求。党教授如何分析金融危机影响下扩大农村消费需求的路径选择的呢？

党国英表示，对于产权问题，我们要广义地理解。包括消费者购买任何耐用消费品乃至其他商品的权益问题。掏钱买东西了，消费者的权益应该有保障。任何一个城市的消费者都有一个体会，当你的购买行为得不到保障的时候，降低风险的办法就是停止购买。为什么原本是降低营销成本的电视营销现在做不下去呢？就是因为消费者大量上当以后，消费者就会一传十、十传百地传递出这个不良信号，然后停止了购买。

更为重要的不动产的产权问题，如就是住房。如果我们对买一套住房感觉到风险非常大，那么我们会宁愿住小房也不愿意改善。如果说我们有钱人想用一块土地来盖房，而土地的产权不可靠，他也不愿意买房。有没有人敢买呢？有，那是非常敢冒风险的、风险偏好者的行为。一个产权没有得到很好保护的社会，一定是市场不兴旺的社会。对于这个问题，我可以提出一个具体的建议，就是对于中国房地产业的发展的建议。

更具体地说，我们主张在浅山区提倡三个支柱产业，第一个产业就是广义的林业要重视起来；第二个产业就是旅游业，第三个产业就是房地产。关于浅山区的房地产业，人们很少讲，因为在我们国家，土地开发商不会在山区盖楼房，山区住人不适合搞高密度的居住区，但是山区的房地产业是可以发展的。把人群排序的话，最高收入的5%的那些人口，全国大概就是七千万，涉及到大约两千万家庭，这两千万家庭是最富有的人，根据我国的基尼系数做一个大概的测算，他们的收入占国民收入的35%。这些富人怎么花钱呢？一个重要的支出就是奢侈品，特别是对国外奢侈品的消费。这些消费，每年大概在至少一千万美元以上。这种消费对我们国家的经济伤害是很大的。

党国英认为，现在国外奢侈品消费的市场，越来越依赖我们中国，这对我们经济伤害很大，该怎么办？就是让我们的有钱人掏钱支持我们的房地产。当然，这些富人不可能仅仅住我们城市中的高层塔楼，我们要让他们住低密度的住宅。因为我们中国的耕地非常缺乏，我非常不赞成在我们的平原地区开放低密度住宅，而这个问题恰好越来越突出。在这个问题上，我完全支持中央的政策，去保护耕地。因为我们不缺建设用地。

党国英表示，那么我们在哪里发展低密度住宅呢？在浅山区。保守估计，中国的浅山区容纳两千万户是没有问题的。这两千万户低密度住宅，它的物业管理方面的就业能力非常大，一所物业住宅如果请两个工人来做服务业支撑，一点都不夸张；低密度住宅都可以个人雇佣保安、保姆。拉动几千万人的就业没问题，就业前景很大，再加上房产、装修等，拉动市场的内需非常大。通过这个渠道，我们提升了富人的生活品质，减少了他们对国外奢侈品的消费，转移他们的需求结构，具有战略性的意义。当然，不要因为这个动作造成一些鸿沟，

诸如有人批评会造成生态环境的恶化等等。其实这些事情可以通过产权的改革加以克服。在这个问题上我想特别强调，我们修改法律，让富人在农村搞低密度的住宅，让他们可以买地，在地上盖房，但是一定要对他们的投资进行管制。这就是十七届三中全会讲到的，产权明晰、用途管制。管什么呢？要管水、管环境、管围墙，另外，当然要强化对物业的管理。比如管水，不能允许每一个住户都打井用水，而是要统一供水。让每一个业主管好自己的房基占地，比如说，不能超过两百平米，不能搞豪宅，一下占了五百、一千平米，不能允许。为什么说管围墙呢？也就是对产权的限制。对两百平米前后形成的私密区，可以不允许他人随意进入，但前院、后院以外的地区，必须向公众开放，公众可以进入，可以使用林间道路，可以在他的山林里休息。这不是天方夜谭，有的国家专门有这样的法律。这样就可以消除生态环境的担忧问题，并可以使生态环境变得更好。因为这些业主本身就成为了环境保护者。这是具有战略性意义的事情，对于房地产业，对于拉动内需、扩大就业都是具有重大意义的。

搞活房地产业要动脑筋，要有大手笔。要把“产权明晰、用途管制”的改革思路真正落实到行动上。为此要修订有关法律。

文章出处：[人民网-理论频道](#)

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

转载务经授权并请刊出本网站名

您是第 访客 - - 招聘信息 - - 投稿热线 - - 意见反馈 - - 联系我们

中国社会科学院农村发展研究所版权所有, 请勿侵权

地址: 北京建国门内大街5号 邮政编码: 100732 联系电话: 85195663

农村发展研究所网络室维护