



中国社科院金融研究所研究员尹中立:

土地市场改革进度关乎楼市拐点

土地制度改革若能顺利进行,将打破政府长期以来靠“剪刀差”获取土地价差收入的垄断行为。如果集体所有土地入市制度实施并最终能够实现目标的话,房价形成机制会发生根本性的改变。

随着土地制度改革措施的到位,行政化的楼市调控也将逐渐退出。

证券时报记者 冯尧

中国房地产行业何时出现拐点?十八届三中全会后房地产市场可能发生哪些变化?证券时报记者就此专访了中国社会科学院金融研究所研究员尹中立。

土地改革进度至关重要

尹中立认为,未来中国房地产市场出现拐点,将很大程度上依赖城乡土地市场改革的进程。除此之外,他认为,楼市能否见顶,还要观察国内货币环境。

尹中立坦言,尽管导致房价十几年持续高涨的因素十分复杂,但主要因素有两点。其一便是国内不合理的土地出让制度。从国内因素看,房价上涨与土地财政有直接关系。现行的土地出让制度规定农村集体所有制土地不能进入市场,只有地方政府才有资格出让土地。此项不合理的制度导致地方政府成为倒卖土地的贩子。地方政府成为土地的超级垄断者,土地一定是易涨难跌,房价当然就是水涨船高了。”尹中立称。

他同时表示,另一个令国内房价持续走高不可忽视的因素就是货币扩张过快。他举例说,过去十年中,整个欧美发达国家投资机会并不太多,这导致全球资本向以中国为主的新兴市场国家流动,这也使得国内资本流动性出现过剩。“官方过去的思路是,一旦经济遇到问题,便惯性采取所谓宽松货币政策、积极财政政策进行刺激,导致国内货币扩张过快。”

如果美国经济复苏比较强劲,其量化宽松就有可能退出,那么资金会反向流动,中国很有可能步入通货紧缩的阶段,这个时候,再想扩大货币解决经济问题就非常困难。”尹中立称。

事实上,尹中立早在今年年中便提出,国内楼市很快就要出现拐点。当时,正是基于美联储在召开货币政策会议,并明确指出量化宽松货币政策的退出时间表。不过,他坦言,从目前来看,量化宽松是否退出还存在很大疑问,在未来半年时间都难以分晓。

换言之,土地出让制度的不合理是从供给的角度上分析,在房价上涨的机制之中,“面粉”价格上涨,“面包”价格必定会上涨。而从外界的角度上看,货币信贷处于快速扩张的阶段,货币环境较为宽松,则使得房价上涨有了顽强的生命力。”尹中立称。

在他看来,对于房地产行业供给端,三中全会这次作出一个原则性的决定,让农村集体所有制土地在符合规定的原则下,进入市场流通,这就意味着这种运行已久的土地出让制度发生了根本性变化。假如这个制度实施并最终能够实现这个目标的话,房价的这种形成机制会发生根本性的改变。”他说。

至于房地产市场拐点何时到来,尹中立认为,其一要看国内的土地制度改革进展,像这次土地市场化改革的方向和目标已经明确,什么时候可以实现,对于拐点的到来至关重要”。其二便是要观察外部环境,欧美经济复苏的进程是否顺利。这两者都是影响中国房价至关重要的因素。”他表示。

伪市场化改革导致跑偏

值得注意的是,十八届三中全会提出使市场在资源配置中起决定性作用。事实上,早在1998年,房地产市场化改革就已经提出。只不过,国内房价自当时房地产市场化改革提出后一路上涨,尤其是2005年后,价格更是猛涨。

在这十几年中,房价一直单边上漲,很大程度上是偏离了市场化改革的方向。”尹中立称。在他眼中,中国的房产和地产在推进市场化改革过程中,实际上早已朝着两个方向跑偏。

在尹中立看来,中国房地产市场化道路上出现了一个怪现象,就是市场化没能给主体平等竞争的机会,土地出让市场被地方政府独家垄断,法律明确规定,集体所有制的土地并无资格进入土地市场流通。换言之,农村集体用地只有

先卖给政府,然后由政府再将土地售予开发商。在土地出让过程中,一定要过地方政府的手,这就导致地方政府成为土地市场唯一的垄断者。”

尹中立表示,既然土地市场被地方政府垄断,土地的市场价格就只能由地方政府决定,而地方政府当然乐见地价一直上涨,这也是这么多年房价一直在上涨通道的很重要的原因。尹中立直言:这么多年,定价权被垄断,房地产市场经历的就是一个伪市场化改革。”

而对于此次三中全会提出的土地制度改革,尹中立认为意义深远,一旦完成会对土地市场产生颠覆性影响,而土地市场的影响自然会传导至下游房地产市场。首先,改革若能顺利进行,无疑将打破政府长期以来靠“剪刀差”获取土地价差收入的垄断行为。

此前,土地二元制使得城市政府高度垄断经营性用地,农村土地必须先征收,后出让,让城市政府可以依靠垄断地位开“土地银行”。农村建设用地流转无疑打破了这一垄断,让村镇集体和农民权益得以保护。

其次,农村集体建设用地被允许可以通过出让、租赁、作价出资、转让、出租等方式进行流转,可用于工业、商业、旅游和农民住宅小区建设。也就意味着农村集体建设用地可用于住房、商业、旅游、工业等全方位的房地产产品开发建设。甚至敏感的林业用地,也被清晰

地定义为“鼓励农民以林权为资本与龙头企业合作经营”。农村集体建设用地



尹中立

少了住房供给的数量,加剧了房价上涨的压力。

他举例说,最新的房地产调控显然借鉴了过去历次房地产调控的经验和教训,主要从增加住房供给入手来化解房价上涨的压力。

不过,破除地方政府在土地这一财政大蛋糕上的垄断,也意味着剥夺了其财源”。在尹中立看来,土地制度改革背后阻力巨大,如果想要顺利完成改革,就必须重建财政收入体系。这是项巨大的工程,短期内想要完成,可能性不大。”他认为。

楼市调控去行政化

正是由于在土地市场上,地方政府有着巨大依赖性,导致中央政府只能在不得已的情况下伸出行政调控之手。过去行政调控思路也是在不得已的情况下出现的,因为地方政府成为土地市场的垄断者,房价持续上涨,中央政府为了平衡各方利益,只能采取行政干预手法,没有别的办法了,因为别的方法根本解决不了问题。”尹中立称。

事实上,在近十年来,中央政府基本上每年都会出台诸如“新国五条”之类的调控措施。而往往在中央调控手段出台之后,地方政府又会变相松绑调控措施,从而导致中央的调控措施形同虚设。

尹中立坦言,通过抑制需求来控制房价难以奏效,尤其是控制房地产开发商的资金来源的做法,虽然在短期内使土地价格得到控制,但从中长期看此举减

少了住房供给的数量,加剧了房价上涨的压力。

通过对比不难发现,过去的每一次房地产调控都是国务院或建设部出台政策,然后由各地出台实施细则。而今年新一轮房地产调控的方式有所变化,主要由地方政府唱主角。最先出台政策的城市是深圳,北京次之,最近则有上海,其他几个房价上涨较快的城市也会有相应的动作,而大多数城市估计不会有房地产调控政策出台。

尹中立分析,之所以没有出台全国统一的房地产调控政策,是由当前房地产形势决定的。与以前不同的是,当前的房地产价格尽管从统计数据看仍然是全国普涨态势,但北京、上海等一线城市房价的上涨速度和幅度明显高于其他城市。

从销售情况看,一线城市出现了“日光盘”,而不少三、四线城市的住宅出现了滞销。可见,地区间的差异十分明显,

因此,出台全国统一的房地产调控政策已经没有必要。”

在尹中立看来,行政调控手段依然

逃离不了“头痛医脚”的怪圈。同时,他相信,随着前述土地制度改革措施的到位,

行政化的楼市调控也将逐渐退出。

