

未来房地产调控去行政化是大势所趋

——对话中国城乡规划与房地产策划设计联盟主席阳学文



中国城乡规划与房地产策划设计联盟主席、教授阳学文。

在由商务印书馆、北京外国语大学等机构联合举办的“汉语盘点2013”中,“房”字当选2013年国内年度汉字。

买一套房子,在城市享有立足之地;有一处房子,和父母享受天伦之乐……这是中国人最真实的愿景。基于这种传统观念,房地产市场才得以蓬勃繁荣。

2013年11月9日,中国共产党第十八届中央委员会第三次全体会议召开了,会议审议通过了《中共中央关于全面深化改革若干重大问题的决定》(以下简称《决定》)。

“城镇化与户籍制度改革”、“房地产调控”、“房产税”、“单独二胎”政策……《决定》对诸多改革领域都出台了具体、落地的政策措施,这些将对我国房地产发展带来哪些深远影响?民众关切的住房问题又会出现何种变化?民众将如何应对房地产商可能出现的新举措?

本报特别对话中国城乡规划与房地产策划设计联盟主席、教授阳学文。

■文/三湘华声全媒体记者 王铭俊



长沙智汇产业园·概念性规划设计

城镇化与户籍制度改革

中型城市房地产市场将是城镇化推进的最大受益者

问:在十八届三中全会公报和《决定》两份报告中,城镇化都作为重点篇章出现。那这次与以往的表述有何不同?

答:与十八届一中全会相比,本次的《决定》中除了再次强调“以人为核心”、产城融合等概念之外,更明确提出了加快户籍制度改革的具体方案。其实,早在去年,我就已提出过户籍制度将是城镇化能否顺利推进并发挥作用的关键因素,而本次《决定》给出了具体实施方案。

问:从公报和《决定》中可以看出,未来户籍制度改革的路径是怎样的,对城市的发展有何影响呢?

答:按照报告的表述来看,未来户籍制度改革将大致分为四个档次,建制镇和小城市全面放开,中等城市有序放开,大城市总体维持,特大型城市严格控制。

从中我们大致可以看出未来城镇化推进过程中人口集聚的方向。随着户籍限制放开,中小城市将成为农业人口、小城镇人口主要的流入方向,大城市人口将大致维持当前的增长速度,而特大型城市,应该就是特指北京、上海、广州和深圳,未来恐怕将面临比当前更严格的落户标准,以缓解这类城市公共资源的承载压力。

问:您认为这对房地产有何影响?

答:从房地产市场的角度来看,中大型城市应是未来房地产企

业投资的重点关注对象,其中,中等城市限购是否延续或许都已不需要过多关注,只要人口流入规模能够保证,在宽松的落户政策催化下,房地产市场新增有效需求将源源不断。

问:有没有更具体的表述?

答:我给你说两个数据吧。

在过去20年当中,中国有两亿人口从农村走向城镇,他们需要地方住,需要地方办公,需要地方买东西,还有娱乐,再加上城市居民的需求以及改善性的需求目前尚远远未满足,所以中国房地产的需求依旧很大。

第二,未来20年,还有两亿人口进城,超过美国国家总人口。要在短时间内有这么多房地产的供应量,满足人口需求。这也是支撑

房地产发展的主要因素。

《决定》论述

◎推进城乡要素平等交换和公共资源均衡配置。

◎完善城镇化健康发展体制机制。推进以人为核心的城镇化,推动大中小城市和小城镇协调发展、产业和城镇融合发展,促进城镇化和新农村建设协调推进。优化城市空间结构和管理格局,增强城市综合承载能力。

◎加快户籍制度改革,全面放开建制镇和小城市落户限制,有序放开中等城市落户限制,合理确定大城市落户条件,严格控制特大城市人口规模。稳步推进城镇基本公共服务常住人口全覆盖,把进城落户农民完全纳入城镇住房和社会保障体系。

房地产调控

去行政化已大势所趋

问:未来房地产调控的趋势是怎样的?

答:从新一届政府在各经济领域的措施手段来看,未来房地产调控去行政化已是大势所趋,站在行业的立场上,这样的改变无疑将有利于实现市场健康稳定发展,对于房企和购房者都将有重大意义,至于一二线城市高房价的问题能否解决,还将有赖于增加住房供应环节的努力。

问:那短期内,调控措施会退出吗?

答:短期内还是不会。冰冻三尺非一日之寒,纠正过去十年房地产行业管理的错漏绝非一举所能促成,尤其在部分供求矛盾异常激烈、社会舆论压力偏大的核心城市,短期内如将诸如限购、限价等政策一并撤下,则市场预期将全面逆转,而考虑到房地产供应增加的时滞性,恐怕将导致无法收拾的局面,因此,我

们判断,至少在2014年,以限购政策为核心的行政性手段将依然在一二线城市层面上被普遍执行。

《决定》论述

◎经济体制改革是全面深化改革的重点,核心问题是处理好政府和市场的关系,使市场在资源配置中起决定性作用和更好发挥政府作用。市场决定资源配置是市场经济的一般规律,健全社会主义市场经济体制必须遵循这

条规律,着力解决市场体系不完善、政府干预过多和监管不到位问题。

◎必须积极稳妥从广度和深度上推进市场化改革,大幅度减少政府对资源的直接配置,推动资源配置依据市场规则、市场价格、市场竞争实现效益最大化和效率最优化。政府的职责和作用主要是保持宏观经济稳定,加强和优化公共服务,保障公平竞争,加强市场监管,维护市场秩序,推动可持续发展,促进共同富裕,弥补市场失灵。