

探索地产新秩序

雄安新区现有开发程度较低，没有房地产市场既得利益的困扰，为建立房地产新秩序提供了可能性。建议充分利用雄安新区的有利条件，在规划阶段就大幅提高居住用地的比例，向国际惯例看齐。

文 | 高善文



近期中共中央、国务院印发通知，决定设立河北雄安新区。

目前来看，决策层对雄安新区的定位有二：集中承载北京非首都功能和贯彻落实新发展理念。最终目标是要将雄安建设成绿色生态宜居新城区，高端高新产业集群地，扩大开放新高地，成为京津冀创新驱动发展的新引擎，助力京津冀成为中国经济发展新的增长极和跻身世界级的城市群。

从京津冀协同发展专家咨询委员会成员解读来看，在政府公共服务、户籍制度、住房供给制度等诸多层面，新区可能也会有开拓性的举措。深入分析当前全国住房市场的现状，有助于我们进一步探讨雄安新区的房地产制度。

居住用地供应偏低

房地产市场对于整个宏观经济具有系统重要性。多年以来，特别是去年以来，房地产市场的问题受到社会高度关注。有观点认为，这一轮房价的上涨，是前期货币超发、流动性过剩造成的，并认为当下中国房地产市场存在巨大泡沫，这种解释很可能是肤浅的。一二线城市的房地产市场有基本的人口和刚需来维持。在土地供应不能响应的条件下，人口流入带来的住房需求的增多，就全部转化为地价和房价的上升。

我们从国际比较的视角看一下房地产市场，入手点是夜晚的灯光。我们使用 NASA 提供的夜景卫星图数据，集中选取了两组用于对比的地区：第一组包括中国的长江三角洲、珠江三角洲、东京及周边和纽约及周边，第二组包括北京和天津及周边、伦敦及周边、首尔及周边、莫斯科及周边。

第一组中的地区全都位于海岸线上，是全球生产和分工的重要组成部分。这些地区的中心区域亮度、中心区域和边缘区域亮度差以及一定亮度区域占城市范围比重的情况都是相对可比的，说明都是经济高度发达的地区。

第二组城市的灯光亮度相比前一组，明显偏低。这个现象背后的事实是，这些城市基本上都是内陆城市，离海岸线相对较远。首尔、莫斯科、北京离海岸线有一定距离，应该算是内陆型城市。这组城市的另一个特点是都是国家的政治中心、行政中心。

从夜晚灯光亮度的角度出发，这些城市的繁华程度较为接近。我们以此为背景，看一下这些地区的城市土地使用情况——土地使用情况与土地市场供给侧改革的政策密切相关。

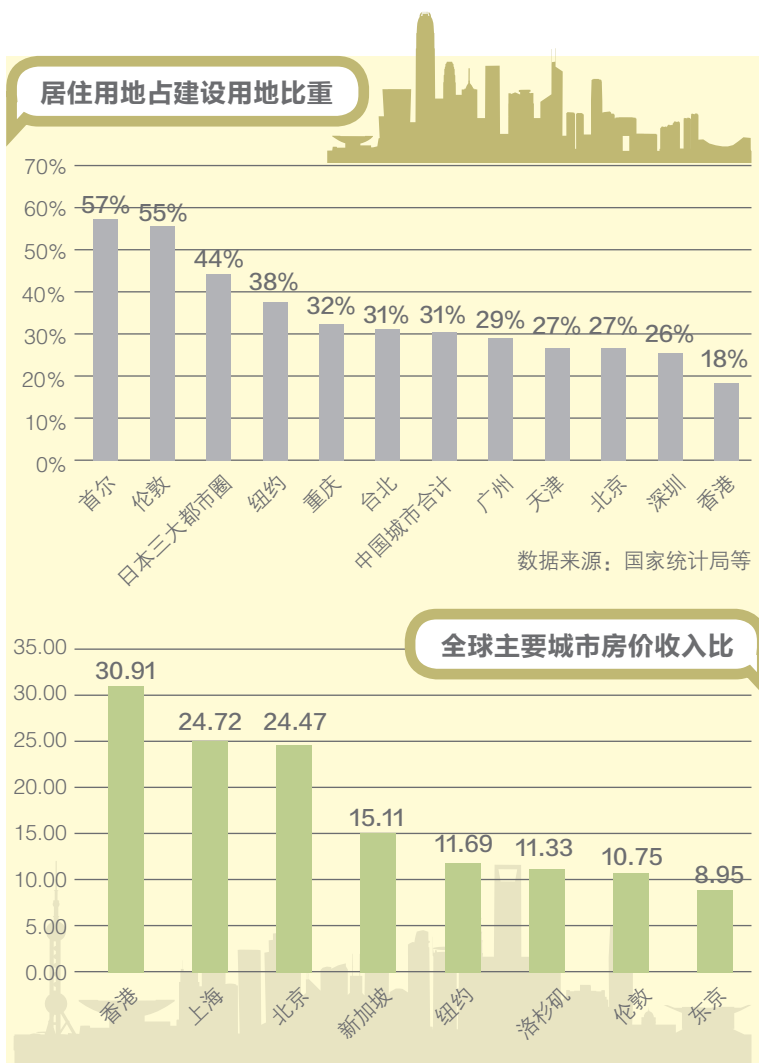
首尔所有建设用地之中用于住宅用地的比例是 57%，伦敦是 55%，而北京和天津在可比口径下的比例仅为 27%。这说明从供应角度来讲，在繁华程度相近的城市中，北京和天津的居住用地占城市建设用地的比重大约只有可比国际大都市的三分之一或略高一些。

在第一组城市中，日本三大都市圈的这一比重是 45% 左右，纽约的比重是 38%。这说明，海岸型城市用于住宅用地的比重比内陆型城市大约低 15 个百分点。同作为海岸型城市的深圳，这一比例用可比口径也只有 26%，比纽约和日本三大都市圈也要低一倍。

可见，从供应角度来讲，在中国的大城市，居住用地占城市建设用地的比重只相当于国际可比水平的一半，或者三分之一，这是我们在房地产市场供给侧层面上一个显著特征。在全球的大城市之中，像中国比例这么低的，在我们所找的数据范围之内只有香港，香港的这一比例是 18%。即使在土地相对不那么稀缺的中国台北地区，它的住宅用地占比也高于 30%，但是其繁华程度却低得多。

如果城市之间的人口聚集程度、经济活跃程度、繁华程度相似，一个城市的住宅供地越少，住宅土地价格越高，房价收入比就会越高。上海、北京的房价收入比都接近 25，香港更高，达到 30.91。但是作为可比地区的纽约、伦敦、东京，房价收入比分别为 11.69、10.75 和 8.95。它们的

在土地供应不能响应的条件下，人口流入带来的住房需求的增多，就全部转化为地价和房价的上升。



房价收入比甚至低于北京上海这些城市数字的一半。从供给侧角度来看，我们认为形成这一结果的原因是北京和上海的大量土地用于住宅以外的其他用途。但是可比的国际都市却把更多的土地用于住宅用地。

居住用地的限制对房价的影响主要集中在中

国大城市，而在中国大量中小城市中，居住用地限制对房价的影响并不明显。一个可能的原因是供地具有内生性，人口流入增多，政府就倾向于增加供地。另一个可能的解释是，中国大量中小城市之间存在着对新流入人口的竞争，这就使得房地产市场和土地市场具有了竞争性，但是这一竞争机制在大城市则不存在。

建议向国际惯例看齐

中国住宅用地占比较低的一个重要原因在于土地国有制。在土地私有制度下，土地有更多的竞争性用途，便于土地被引导至最有效率、最稀缺、最急需的用途上，但是在国有制下，价格对土地资源的作用很小，土地是按照行政意志进行配置。即便像宁波这样的中小城市，其住宅用地比重也大约在 20%，从国际对比来看，这一现象极其扭曲。表面上看，中国居高的房地产价格通过大量供地就可以解决，但是实际上不然，这里面有着诸多的利益博弈。香港的供地制度至今仍未改变，因为香港一旦废除供地制度，其供地面积就会在现有情况下扩大一倍，房价立刻会下降，而这会动摇香港的根基，会损害金融机构和中产阶级的利益。

回到中国内地房地产市场，土地国有制会消灭土地根据市场价格配置资源的功能，但土地财政事关政府钱袋子，拥有话语权的银行已经绑定在住房上，拥有住房的中产阶级亦不希望政府增加土地供给来打压房价，如此，现有的土地供给制度并不会有多少改变，住宅用地占比偏低的情况还会延续。

雄安新区现有开发程度较低，没有房地产市场既得利益的困扰，为建立房地产新秩序提供了可能性。建议充分利用雄安新区的有利条件，在规划阶段就大幅提高居住用地的比例，向国际惯例看齐。□

（作者系安信证券首席经济学家、中国金融 40 人论坛成员）