



一本郑经·郑作时(国内著名财经作家)

三中全会对地产的影响：

市场是个什么原则？



三中全会历时四天,周二晚间,受到广泛关注的全会公报披露。

公报在经济领域确立的是一个“市场”的原则,要让“市场”在资源配置方面发挥“决定性作用”。所谓市场,就是买方和卖方的均衡。在地产领域里,市场的环节有两个,其一是土地的买卖,其二才是房产的买卖。

国内房地产行业发展多年,公众怨声载道,主要是因为土地环节的不均衡,于是导致两个结果。其一是政府向拥有土地使用权的农民征收土地时,补偿价格经常发生争执,因此拆迁纠纷时见于报端;而另一方面,拥有土地使用权的村集体常常越过政府征收土地,而后出让的环节,自己就盖了小产权房向外出售,成了国内城市化进程中的又一个奇观。

那么如果以市场的原则来操作土地交易这一环节,会有什么变化呢?三中全会公报中提到,要给农民以土地的部分产权,这就意味着在土地交易这一环节中,未来可能会出现除了地方政府之外的另外一些产权主体,它有可能是村集体,也有可能是农民组织。地产商是有可能从他们那里拿到自己开发房产所需要的土地的。

地方政府的土地价格其实颇有虚高之处,其实在之前的小产权房价里,我们可以看得清清楚楚。一般而言,农民出售的小产权房低于开发商售价可达三到四成,就是因为这种房产的土地其实是农民自己的。在比现行市场价格低三四成的情况下,农民非常愿意把土地盖房出售。

所以,如果农民拥有部分产权,开发商的土地来源多样化之后,地方政府就不是城市土地唯一的卖家,也控制不了市场了。现在城市房产的供应量,无疑会加大。这样就有可能影响房产价格了。

这样的办法,有助于从根本上缓解城市房产供应紧张的局面,也是一个长远之计。因为从让农民拥有产权,到他们可以根据市场需求来出让土地,现行体制下所需要的改革路径很长,需要时间当然也短不了。

因此我们在三中全会前后,还看到另外一种做法。那就是以北京为先,地方政府正在组织限价房和保障房的建设和销售。相关方面的数据显示,北京的限价房供应未来两三年内将达到2.7万套,保障房可达4万套。而且中央政府要求地方政府在短期内也要做好保障房的上市工作。这是在房产这个交易环节上加大短期供应量,缓解地产的供不应求局面。

在之前的专栏里,我们已经谈及,现在城市地产价格高企,其实最为关键的是需求方面有大量的人口向东南沿海转移,需求大增。而同时,东南沿海的城市因为土地和房产在供应方面存在问题,所以开发商非常惜售房产,可以不断挑战消费者的接受底线。

而如果消费者可以多样化地获得住房,当下的市场局面就会发生变化,开发商惜售心理就会有改变。而地产市场的局面,要改观就可能起很大的变化。

因此,我们可以看到,实际上三中全会公报和之前政府在地产行业的做法,已经是按“市场”的原则在推动这个市场发生变化了。当然,这种变化其实不仅限于地产市场,一旦中央政府确立了改革以市场为原则,那么未来可能会影响到整个国家的方方面面。

顺便我们也可以理解为什么市场事前对三中全会期望颇高,但公报公布却反应平平。因为三中全会公报确立的是一个长期的改革目标,要在长期内才能反映出来。而希望它短期内刺激市场,期望无疑有点落空。

其实这也是改革进入深水区的一个表现。

声音

集体土地入市最有可能实现

中国人民大学农业与农村发展学院党委书记孔祥智表示,集体土地入市是最可能实现的,在规划和用途管制下,允许农村集体土地与国有土地平等进入非农用地市场,是现实条件下最有可能实现的,也是改革中最重要的部分。而赋予农民集体土地的抵押权,孔祥智认为很难实现,虽然学界关于土地财产权和土地抵押有很多讨论,但是这个做法是违反宪法的,恐怕目前不可能做到。对于小产权房问题,孔祥智表示,小产权房肯定是要逐步放开的,允许集体土地入市,其实就是放开了小产权房,但是有一个前提是必须符合规划。(来源:文新传媒)

关键要突破既得利益者阻力

北京大学法学院教授姜明安表示,土地制度改革的目标是建立集体土地和国有土地权利平等、市场统一、增值收益公平共享的土地制度。“在规划和用途管制下,允许农村集体土地与国有土地平等进入市场,按照市场价格公平交易。”姜明安认为,难点在于如何突破现有土地制度下既得利益者的阻力,使地方政府摆脱对土地出让金的依赖。(来源:华夏时报)

入市影响房价但非决定性因素

国家行政学院经济学教研部副主任张孝德说,中国的房价问题是一个复杂的系统,土地这个问题的解决对房价有一定的影响。土地的供给将有所缓解,但是房价问题是一个复杂的问题,比如说政府如何对土地定价,还有政府土地收益费用等问题掺杂在里面。农村集体土地入市对房价有影响,但可能不是决定性因素。(来源:中国广播网)

“农村土地入市”要有竞争机制

农村集体土地的上市,显然不宜走政府拍卖的老路,必须以打破土地一级市场的垄断为目标,并与政府土地拍卖形成分庭抗礼的竞争态势,地价才有可能不受操控。农村土地入市要想真正对抑制房价起效,显然更需竞争机制的引入以及利益关系的重建。(来源:新京报)

经济热词

F 反向基金

想要通过基金做空A股来盈利的愿望,可能要推后了。11月13日中国证监会官网微博正式表示,由于反向基金的运作机制相对复杂,还需进一步论证。

J 集体土地入市

刚刚结束的十八届三中全会提出,建立城乡统一的建设用地市场,这是土改的新方向。集体土地入市问题再次成为关注的焦点,分析认为集体土地入市直接打破的是地方政府对于土地出让的垄断,因此阻力将主要来自地方政府。

N 内陆沿边开放

据《国际商报》报道,目前商务部、发改委正在制定《沿边地区开放发展规划》(2013~2020年),以推进重点边境城镇、口岸建设。消息人士透露,该新政有望在三中全会后出台。

R 人民币对不起中国人

近日,CCTVNEWS记者随机街采“你最关心的改革”话题,就一些问题采访市民。在回答“您觉得有什么需要改变”的问题时,有市民以“人民币真对不起中国人”作答,表示物价增长过快,被网友称为“神吐槽”。

S 双十一

统计显示,天猫“双十一”购物狂欢节支付宝成交额超越了350亿元,比去年增长了83.2%。其中“最牛订单”则要数一名浙江女子花2000多万元买下一枚钻戒。不过,同期客户退单率也高达25%。

Y 一房四吃

即“一吃”土地出让金,“二吃”转让住房所得20%的个税,“三吃”房地产税,“四吃”遗产税。泛指有的地方政府,打着政府主导的旗号,钻财政体制的空子,在推动城镇化建设中,出现的“绑架”房地产市场的现象。

微观点

小产权房转正恐难让房价降下来

@陈宝存(亚太城市发展研究会房地产分会会长):小产权房转正是否会让房价大降?两个问题考虑明白:第一,小产权房开发商(姑且给个开发商名头)熬到成婆婆了,会降价面对市场吗?第二,小产权房业主(姑且给个业主名头)终于做了大房得以扶正,难道会自降身价甘当小妾?而且,还要交钱转正的!

股市会随着改革推进加大波幅

@郑磊(经济学者,战略与资本市场资深专家):有人把1849认为是“克强底”,我认为这是对中国经济转型认识不清或者对本届政府改革信心不足的表现。以3年为限,现在远不是阵痛最烈的阶段,市场能够掀起局部反弹的因素主要来自改革信息或者预期,并随着改革的落实或者停顿而大幅度波动。

来自自贸区或不局限在上海

@孙立坚(复旦大学经济学院副院长):十八届三中全会报告中特别提到“加快自由贸易区建设”,意义耐人寻味:1.中国(上海)自由贸易试验区得到了中央的认可,复制和推广的速度将会加快。2.没挑明上海,意在来自自贸区建设可能有多种类型,不仅仅限于TPP模式(要素驱动型高标准自贸区),其他世界成功模式的自贸区(如购物天堂)模式也将在有条件的省市中形成。3.以自贸区建设实现中国未来的开放强国战略!

(注:以上摘自和讯微博,标题为编辑加注)
整理 现代快报记者 杨坤 刘果 吕珣