

土地有限,住宅难增加,已成为房价上涨的理由之一

每年新增土地有多少用在住宅上

百城房价连续涨了14个月,而在影响房价上涨的因素中,地价的上涨首当其冲。近日,有媒体报道称,中国房地产协会副会长朱中一透露,中国房地产协会已经向中央提交报告,建议把土地供应与住房供应规划挂钩,把稳定房价的目标和地价衔接。

然而,朱中一在接受中国青年报记者采时表示,他们并没有向中央提交相关报告。但他承认发表过“把土地供应与住房供应规划挂钩”观点的文章。他认为,目前土地市场出现分化。这种分化表明,土地供应规划与住房供应规划出现失衡,一二线城市土地供应规模有限但人口增长急剧,三四线城市土地城镇化快于人口城镇化。

“地王”与“鬼城”并存,正成为房地产市场分化的突出表现。一方面,北京、上海、广州、杭州等一二线城市,“地王”频现,住宅供应依然不足。一方面,鄂尔多斯、营口、常州等三四线城市,出现了大量超过本地消化能力的住宅项目,也被称为“鬼城”现象。这些问题的背后是当地经济发展与房地产业发展间的失衡,是土地供应与住宅供应间的失衡。

土地供应与住宅供应脱钩

中国指数研究院8月1日发布的数据显示,7月,其统计的100个城市房价环比6月上涨0.87%,这已经是自2012年6月以来的第14个月上涨。北京、上海等一二线城市,楼市依然处在快速上涨通道。但一些三四线城市的楼市却日渐冷清。

楼市冷热不均,背后是供给与需求间的巨大差距。以鄂尔多斯为例,2011年年末,该市城镇人口为141.27万人,但当年房地产开工面积达1009.4万平方米。同样是在2011年,北京市户籍人口1277.9万人,而房地产开工面积是1639.5万平方米。这样算下来,2011年,只有北京11%人口的鄂尔多斯,房地产开工面积却接近北京市的2/3。

显然,商品房供给量的大幅增加离不开土地供应的支撑。而通常三四线城市的地价要远低于一二线城市的地价。

伟业我爱我家副总经理胡景晖告诉记者,城市发展的正常逻辑是,产业创造就业机会,就业产生需求,需求聚集人口,人口聚集推动房地产开发。在一二线城市,这个逻辑是正常的,但在一些三四线城市,这样的逻辑被颠倒了,变成房地产当先锋,自然也就出现了住宅库存高居不下的局面。

在中国房地产学会副会长、北京大学房地产研究所所长陈国强看来,房地产市场分化的局面短时期内很难改变,一些城市的发展观念盲目超前,造成的住宅库存需要大量时间才能消化。

但更重要的是,如何将土地供应与住宅供应之间的关系理顺。

“这是一个被忽视了多年的大问题。”陈国强说,国土资源部每年公布的新增土地供应量,数字都不小,但这中间有多少是用在了住宅上?

按照陈国强的统计,从全国看,这个比例仅为20%~30%。也就是说,每年新增的土地中,工业用地、商业服务用地等非住宅用地占据了大头。但是在美国、日本、德国、英国等发达国家,住宅用地在新增用地中的比例约为50%~70%。

北京今年的国有建设用地规划共有5650公顷,其中住宅用地1650公顷,包括保障性安居工程800公顷,商品住宅850公顷。算下来,住宅用地仅占总供地规模的29%。

上海今年的供地计划只列出了住房用地供应总量,为1000公顷,这个数字低于2005年以来7年间土地平均年度实际供应量。

再来看南京,该市今年计划土地供应总量4000公顷,其中市区计划土地供应总量3500公顷。而在市区的3500公顷中,保障



性住房用地350公顷,商品住房400公顷。住宅用地仅占供地规模的21%。

广州市今年计划土地供应总量约为2064公顷,其中商品房用地约450公顷,保障房用地约145公顷,住宅用地约占总供地规模的29%。

深圳市2013年计划供应建设用地1710公顷,其中,居住用地165公顷,居住用地仅占总供地规模的9.6%。

在杭州,今年的住宅用地规划量仅占总供地规划的12.28%。不过,在石家庄,这个比例为30%。在济南,这个比例达33.1%。

理论上,住宅需求不足的城市,住宅用地比例可以调低一些,需求巨大的城市,住宅用地的比例就应该调高,但现实中看不到这样根据实际需求进行的调整。

“表面看起来,各地土地供应计划都在增加,但具体到住宅用地上,比例显然较低,这样一来,市场预期怎么会不看涨?”陈国强说,在土地供应上,如何切分很重要。相关部门是否计算过,要控制房价需要供应多少住宅用地?很多城市的土地使用都热衷于建政府办公楼、建设广场,到底应该有多少来匹配居住需求?

中国社会科学院金融研究所研究员汪利娜也持类似的观点。在她看来,由于土地、住宅建设分归两个不同的部门,造成了土地供应规划与住房供应规划之间的脱钩。

“土地管理部门批地,靠的仅仅是各地报上来的数字,他们是否研究过各地的住房

建设用地供给潜力分析的报告。在这份报告中,该公司给出一个判断:我国城市居住用地至少有几倍的扩张空间。

按照这份报告列出的数据,日本城市用地中,76%是居住用地。纽约居住用地占建设用地比重为42.2%,首尔为62.5%,伦敦为46.7%。而在我国的城市中,这个指标仅为30%。

国务院发展研究中心出版的《土地供应制度对房地产市场影响研究》一书对2006年至2012年我国国有建设用地供应量及结构进行了统计分析,结果显示,将住宅用地和商业服务用地相加,2006年~2012年这两项用地占国有建设用地的比例为32.5%,如果只算住宅用地,则占国有建设用地的比例仅为22%。

汪利娜告诉记者,人人都说北京住宅供不应求,北京土地稀缺。但实际上,造成这种印象的原因在于,在北京,住宅的分配出现了严重的错位,结构上很不合理,而在土地问题上,北京根本就不缺地,缺的是土地的合理使用。

“跟东京、大阪、纽约、香港等城市比,北京、上海住宅的密度和高度差得很远。”汪利娜说,北京每年拿出的土地供应计划中,到底有多少是用来满足普通百姓的住房需求的?那么多的土地都用到了什么地方?面向普通百姓的住宅增加了没有?

实际上,市场已经有了变通。在北京,已经有规模不小的商业用地建成了住宅,与普通住宅的区别仅在于,这种住宅的产权只有50年。

在一二线城市中,住宅供应量的增加至少有3种途径:一是随着城市的扩大,将农村集体用地转化为国有土地,用来建设住宅;二是将现有的存量重新利用;三是调整住宅建设的关键指标。

在陈国强看来,如果能在这三方面进行改变,住宅的供应量能增长数倍。

“比如将住宅的容积率调高一倍,至少就能增加一倍的供应量。北京的人口密度在世界大都市中并不算高。”陈国强说,政府部门有意无意地传递给市场一种错误的观念,让大家认为,一个城市的土地是有限的,所以住宅的增长很困难。但仅仅是调高住宅用地比例和项目容积率,就能增加数倍的供应量。

从容积率这个指标来看,在世界范围内,我国城市普遍偏低。北京住宅用地容积率限制在2.8以下,上海为2.5以下,而在香港,这个指标可以达到10,纽约甚至可以达到12。

按照中国国际金融公司2010年的报告,我国新建商品住房平均容积率为1.36,其中一线城市为1.76,二线城市为1.53,三线城市为1.27,四线城市为1.17。而同期香港为4.5,新加坡为3.82,首尔为2.5,东京为2.2。

陈国强告诉记者,政府部门应该清楚增加供应的方法,只不过行动上比较慢。因为每迈出一步都会遇到强大的阻力。

这种阻力来自现有的二元化土地制度,来自地方发展经济对土地的需求,来自各种各样的既得利益群体。

“比如增加住宅用地比例,必然影响工业、商业服务用地,这是地方政府肯定要算的。”陈国强说,再比如让农村集体用地入市,势必面临现有土地制度的障碍。

而不论是中国国际金融公司的报告,还是国务院发展研究中心的《土地供应制度对房地产市场影响研究》,都认为在我国现有的土地财政背景下,地方政府有动力少卖地卖高价,而不会有动力多卖地卖低价,结果是土地供应始终偏紧,价格偏高。越是房价高的城市,政府就越没有动力多卖地。

在这些困难下,一二线城市房地产市场上涨的预期总是无法改变,而预期恰恰又让更多的人冲进市场,房价的连续上涨不可避免地成为无奈的显示。

(据《中国青年报》)