

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访时表示，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，自然就会出现住宅库存高居不下的局面。

在中国房地产业协会副会长、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

存量规模、实际需求、未来趋势？”汪利娜说，正是由于这样的批地、供地方式，助长了地方政府的土地财政，也让开发商到处囤地。

在汪利娜看来，政府部门总是不能给出透明的信息，比如一个城市的存量房数量、在售项目规模、分布状况、结构特点等信息，公众总是无法轻易看到。在市场出现了大幅波动的情况下，政府部门才会公布其中的一部分信息。而一些国家，每年都会公布住宅增长计划，告诉大家这一年要建设多少住宅，解决多少人的住房需求，大家看了心里就会有底。

而在我国，住宅用地在总体用地供应中占比本就不高，再加上相关信息的不透明，使得市场的预期总是看涨。

一二线城市增加住宅供应的潜力有多大

去年下半年以来，一二线城市的房价始终处在昂扬向上的通道中。而在过往的判断中，大家认为土地的稀缺是造成一二线城市房价居高不下的根本原因。尽管不断有声音呼吁要加大供应，但很难看到具体的行动。

对一二线城市来说，增加住宅供应量是否还有空间？

在多位专家看来，答案是肯定的，这个空间不仅有，而且还不小。

从世界范围看，我国的住宅用地占城镇建设用地的比例明显低于很多国家。2010 年年初，中国国际金融公司曾发布一份中国

建设用地供给潜力分析报告。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 年这两项用地占有建设用地的比例为 32.5%，如果只算住宅用地，则占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。因为每迈进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计的。”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》)