

Policy Framework of Long-Term Mechanism about “Rent and Sale”

Jianlin Yuan¹, Jing Yuan²

¹College of Management, Liaoning University of Technology, Jinzhou Liaoning

²Tianjin Software Development Center, Agricultural Bank of China, Tianjin

Email: yuanjianl@126.com

Received: Aug. 20th, 2019; accepted: Sep. 4th, 2019; published: Sep. 11th, 2019

Abstract

Based on the background of new urbanization, the sustainable development of real estate is discussed. The scarcity of land, the instability of policy, the periodicity of financial policy and the mobility of population have become the bottlenecks restricting the implementation of the “simultaneous rental and sale” measures. The basic point of solving the long-term development of real estate lies in the deterministic system of law, the continuity of policy and the orderliness of land use. At the same time, the differences of demand and supply of real estate in different regions should be distinguished between specific problems, and the implementation of measures of “simultaneous rental and sale” should be differentiated.

Keywords

Real Estate, Rent and Sale, Mechanism

“租售并举” 长效机制政策框架

袁建林¹, 袁 景²

¹辽宁工业大学 管理学院, 辽宁 锦州

²中国农业银行天津软件开发中心, 天津

Email: yuanjianl@126.com

收稿日期: 2019年8月20日; 录用日期: 2019年9月4日; 发布日期: 2019年9月11日

摘 要

基于新型城镇化发展背景下, 探讨了房地产的可持续发展。土地的稀缺性、政策的不稳定性、金融政策

的周期性、人口的流动性成为制约“租售并举”措施实行的瓶颈。破解房地产长期发展的基点在于法律层面的确权制、政策的连续性、土地利用的有序性。同时, 各不同地区房地产需求与供应的差异化, 应区分具体问题, 差异化进行“租售并举”措施的实施。

关键词

房地产, 租售, 机制

Copyright © 2019 by author(s) and Hans Publishers Inc.

This work is licensed under the Creative Commons Attribution International License (CC BY).

<http://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>



Open Access

1. 引言

党的十九大提出了建设美好家园的设想, 推出了“五位一体”的发展思路, 统筹协调围绕“四个全面”的战略布局, 提出增加居民幸福感的发展脉络。鉴于此, 2019年4月8日, 国家发改委发布了“2019年新型城镇化建设重点任务”的通知, 通知中出台了加快城镇化建设的相关举措, 即按照尊重意愿、自主选择原则, 以城镇农业人口转移为重点, 兼顾高等学校及职业院校(技工院校)毕业生、不同城市间就业人员转移为基础, 提高城市非户籍人口落户的工作力度, 推进未落户城镇常住人口平等享有教育、医疗等基本公共服务相关工作。

推进城镇化建设政策的落地, 为非城镇人口的转移提供了政策保障。有统计数据显示, 截止2017年底我国目前人口的城市化率为58.52%, 但我国的户籍城市化率为42.35%, 城市中有大量人口没能享受与城镇居民同等待遇。城镇化建设政策的实施, 必将推动非城镇人口的增加, 提升城市经济发展基础, 进一步拉动城市经济发展, 为区域经济振兴助力。

如何促进非城市人口的转移, 进城务工人员有固定的居所是关键, “租售并举”不失推进人口城市化的有效举措, 唯有此, 其既能生活于城市, 亦能持久幸福。本文以非城市人口转移为切入点, 着重分析人口转移过程中“租售并举”长效机制政策框架。

2008年由美国次贷危机形成的房地产业倒闭潮, 波及全球各不同国家, 成为近十年来最严重的一次金融风暴。有相关研究表明, 在全球发生过的42次经济危机中, 有21次是由房价的剧烈波动引起(金德尔伯格, 2000) [1]。房地产的巨大风险, 已成为各国经济增长的鸿沟。

另国际货币基金组织在1970~2000年对16个发达国家的房地产市场调查及研究, 由于房地产价格上升, 居民财富急剧增长, 其形成的财富效应超过了由于股票价格上升形成的财富积累效应[2]。正基于此, 投资者和投机者对房地产给予了格外关注, 根据Baum等[3] (2011)调查研究, 在全球资产总额中房地产资产价值所占比例已大大超出50%, 而且还存在着不断上涨的态势。由此, 各国学者给予了极高的关注度, 以期减少其对经济发展的不利影响。本文以破解房地产发展瓶颈为目标, 租售并举, 从政策层面探讨影响房地产的发展因素。

2. 文献综述

房地产即有着高回报率, 亦存在着泡沫挥发性, 这种矛盾的综合体, 激起各国学者对其进行了深入研究, 以探讨其长远发展之策。

对文献进行了梳理, 对房地产租售问题进行研究, 主要从两个不同方面展开:

1) 加强政策层面的建设, 可稳步推进房地产发展

涤非[4]论述了我国房地产“租售并举”的政策要点,指出“扩大租赁,租售同权,先租后售,先适居再改善”的三步发展之策,着力理清房地产新政的框架。

崔光灿[5]认为房地产已经成为个人资产、城市公共服务、户籍的外化载体。在满足居民对房屋居住的方式上有市场化与保障化供应两种。解决房地产发展长期波动性的机制应多种举措并行,加强预警体系建设,强化土地、财政、金融的长效手段,弱化行政政策对房地产的过度干预。

张黎莉等[6]剖析了房地产市场存在的主要问题,提出“市场、政府、社会”三者共同协调发展,扼制房地产的无序化,实行动态平衡的市场监管机制,以政府为龙头,社会广泛参与的租赁体制,促进房地产市场的健康发展。

陈峰等[7]剖析了我国房地产市场存在的高房价与高库存问题,指出其影响了整个实体经济发展与居民生活质量,价量平稳波动是构建房地产的长效机制所达成的目标,为此应着重做好财税、政策、土地等方面的制度制订。

顾晶晶[8]从供给的角度,探讨了房地产平稳发展的政策机制,应从政策、金融、土地等多方面综合实施,遏制房地产的投机行为,促进其平衡健康发展。

陈晟等[9]基于我国供给侧结构性改革背景,从住房政策、土地和金融三方面论述了房地产平衡发展的机制,三者相互联动,协调补充,才能不断促进房地产的平衡有序健康。

何芳[10]立足于租售并举与租购同权,从政策的公平性、经济性、效率与效果剖析了房地产发展,认为只有政府制定合理的住房政策,才是房地产发展的稳定器。

国务院发展研究中心课题组[11]梳理了我国自2013年以来的房地产发展的基本面,列举其所面临的问题特征。只有加强政策导向,管控金融政策,协调房地产发展政策,房地产的发展才能平稳有序。

2) 房地产供给均衡化有利于房地产建设

卢为民[12]认为上海房地产的突出问题是需求的持续上涨与供给结构的失衡。而解决这一问题之策在于推进“五个转变”,保持房地产市场的稳定、高效。

王水莲等[13]分析得出土地供给机制、政策的调控稳定性、市场的监管机制等成为房地产发展的关键制约因素,需提高房地产的预警机制认识,加大土地的有效规划利用,发挥市场的宏观调控作用。

陈杰[14]从货币政策、市场配置、供给与需求等多方面剖析了房地产发展过程中面临的风险,为了能够保持房地产发展的健康有序,政府应从土地供应、市场配置、住房政策等方面实施全方位的综合治理,保证房地产的平稳性。

3. “租售并举”面临的困境

3.1. 租售同权是其发展的法律瓶颈

从目前我国的住房制度来看,我国的房屋属个人私有财产,在各个不同城市房屋与户籍相关联,有了诸多法律属性。在城市拥有房屋,可享受城市的教育、医疗、公共服务等,而如果没有私人房产,既使在城市生活几十年,也难以享受到城市居民的教育、医疗、公共服务等,可以说,房产是个体生活发展的基础。实行“租售并举”可有效遏制城市房地产价格的过快增长,避免房地产泡沫的发生,平稳促进经济的有序发展,但“租售同权”是其良性发展的前提条件,让更多有住房需求的群体实施租住生活方式,不单单仅以拥有住房这唯一一种住房生活方式。同时,政府实施合理的住房租赁计划,引导居民租赁住房的生活方式,有序推进生活方式的变革。

3.2. 住房政策稳定性是其发展的保障

“租售并举”能够取得明显的交果,住房政策的连续稳定是其发展的根本保证。从我国房地产制度

的发展来看, 我国的房地产呈现出一定的周期性, 这与房地产制度有关较大的关联性。往往房地产的高起与跌落与政策有着极强的联系。实施有效的“租售并举”制度要以房地产政策的可持续性为条件, 不因局部因素而改变房地产政策的基本走向, 以一种战略眼光制定房地产发展的政策。

3.3. 金融政策的扩张性是其发展的制约

房地产发展与金融有着紧密的关联性, 金融政策的平稳有序保证房地产发展的平稳。保持金融政策的稳定, 将极大地促进房地产发展的持续平稳。但资本是逐利的, 其逐利性将严重制约“租售并举”的良好发展, 是其不断促进经济的瓶颈。从我国金融政策的发展变化来看, 房地产价格较金融政策具有一定的延迟, 保持金融政策的稳定性, 房地产价格将呈现平稳发展态势。

3.4. 土地的有序化是其发展的关键

土地是房地产发展的基础, 我国虽然地大物博, 除产山川、河流、丘陵、沙漠、森林等, 适宜于居住的土地面积占到总面积的近 50%, 其中还包括基本农田 18 亿亩是不可逾越的, 以及学校、铁路、公路等, 除去上述用途的土地, 能够用于房地产开发建设的土地已所剩无几。同时, 房地产建设具有一定的地域性, 需在一定区域内完成其开发建设, 因而能够满足居民生活需求的土地更是少之又少, 土地的有序化利用, 科学规划, 合理利用, 成为房地产发展的关键, 也是“租售并举”的根本要求。

4. “租售并举”的长效机制政策设计

4.1. 加强制度的连续性 & 长远性设计

房地产发展与金融、土地、区域经济、人口等相关政策具有密切的关联性。政策的些许改变, 都将严重影响房地产的发展, 对其带来根本性的变化。对不断促进房地产的发展, 需统筹考虑房地产发展的相关政策, 做好长远规划, 实行顶层设计, 科学合理地发挥相关政策的协调性作用, 增强房地产发展的可持续性。据统计, 自 2008 年金融危机, 我国房地产政策经历了相对宽松, 到严厉限购, 经历四次波动, 形成一定的周期性, 与其相伴, 房地产价格也呈现出周期性波动, 起起伏伏, 影响了整个实体经济的发展。为了能够保持房地产发展的平稳性、可持续性, 有必要保持房地产政策的连续性, 稳定性。

4.2. 做好土地的规划, 不断增强发展的可持续性

土地是房地产发展的根本所在, 我国虽然地域辽阔, 但适宜于房地产发展可利用的土地总是有限的。在土地数量一定的条件下, 最大程度地促进房地产发展, 做好土地利用规划, 增加科学利用土地成为发展房地产业的必要路径。“租售并举”将提高土地利用效率, 合理地促进土地集约化程度, 满足不断增长的人口、经济对房地产发展的需求。

我国虽是一个国土辽阔, 但人均土地资源贫乏。我国现有土地面积 144 亿亩。其中, 耕地 20 亿亩, 占总面积的 13.90%; 林地、草地 61.70 亿亩, 占 43.82%; 厂矿、道路用地 12 亿亩, 占 8.30%; 水域面积为 4.30 亿亩, 占 2.90%; 宜农宜林荒地 19.30 亿亩, 占 13.40%。我国人均土地面积仅为 0.10 公顷, 而世界人均土地面积为 0.37 公顷, 与世界平均水平相比, 我国不及世界平均水平的 1/3, 如果不能合理规划土地利用, 不仅房地产的发展受到制约, 甚至其它方面的发展也将严重受到巨大的冲击。

4.3. 将区域增长与城市发展相结合

房地产的发展呈现出一定的区域性, 而发展的健康性决定于区域竞争力的强弱。一个地区的房地产发展应与区域发展相协调, 既不能超前意识过浓, 也不能瞻前顾后, 不思进取, 而应采取与区域发展有序联动, 统一谋划, 协调发展。从我国经济发展来看, 呈现出以长三角、珠三角、京津冀为首, 中部地

区的黄河三角洲、皖江城市带、鄱阳湖生态经济区、成渝、关中一天水、环北部湾经济区为辅的区域发展格局, 得益于东北振兴战略, 东三省的发展也进入了快车道。房地产的发展应充分参考区域发展格局, 选取区域发展中的产业对接, 充分谋划, 与区域经济发展做好衔接, 彼此相互扶持, 以达共同发展之要义。

4.4. 城市发展与人口政策相统一

房地产的发展最终目的是满足居民居住的需求, 伴随着城市化进程的加快, 越来越多的农村人口转移到城市, 加剧了城市住房的需求压力。

据来自国家统计局数据, 1978年我国城镇人口数量为17,245万, 占人口总数的17.92%, 而到2018年我国城镇人口83,137万, 占总人口59.59%。据统计现发达国家的城市化率为75.00%相比, 还有一定的差距, 我国的城市化率正以每年1.00%的速度在不断提高, 从绝对数量上讲, 每年大约有1300万人进入城市。随着城镇人口数量的不断增加, 导致对房地产需求的持续增加, 这也就意味着对房地产需求会在相当长的时间内存在一定的刚需。

但由于区域经济发展的差异化, 不同城市人口流动的速度存在很大的不同。一线城市, 即北京、上海、广州、深圳等人口膨胀, 二线城市人口流动放缓, 三、四线城市人口增长较慢, 因此, 在实施“租售并举”, 促进房地产的发展时, 应充分考虑城市化进程的速度, 科学谋划, 科学合理地制定房地产发展策略。

5. 结论

从我国目前的社会发展来看, 经济增长的持续性、城市人口的不断增长、城市化进程的加快, 无疑对房地产的需求提出了更高的要求。针对于区域不同城市, 因地制宜, “租售并举”不失为一种解决城市发展, 经济建设的有效之策。“租售并举”虽能够对城市住房供应与居民住房需求之间的矛盾进行缓解, 关键之道还在于政策的长远谋划及长期稳定发展。

通过对我国房地产市场发展进行研究, 可得出:

- 1) 我国房地产市场发育差异较大, 不同区域房地产供求之间矛盾不同, 应区别不同城市房地产供应与需求特征, 制定具体措施, 寻求破解之道。
- 2) “租售并举”, 可有效提高房屋利用率, 缓解城市发展住房供应与需求之间的矛盾, 促进城市房地产建设和城市经济发展。
- 3) “租售并举”, 面临政策瓶颈上的突破, 应从系统的角度来制定政策进行实施, 找寻破解城市房地产发展之道。

基金项目

辽宁省经济社会发展研究课题(2019lslktwzz-025)。辽宁省十三五教育科学规划课题(L16BTJ002)。

参考文献

- [1] 金德尔伯格. 经济过热经济恐慌及经济崩溃: 金融危机史[M]. 北京: 北京大学出版社, 2000.
- [2] IMF (2002) World Economic Outlook.
<http://www.imf.org/en/Publications/WEO/Issues/2016/12/31/Recessions-and-Recoveries>
- [3] Baum, A. and Hartzell, D. (2011) Global Property Investment: Strategies, Structures, Decisions. John Wiley & Sons, Hoboken, 10-12.
- [4] 漆非. “租售并举”的长效机制: 政策框架和“落地”选择[J]. 中国房地产, 2017(31): 22-25.
- [5] 崔光灿. 促进上海房地产市场平稳健康发展长效机制研究[J]. 科学发展, 2018(8): 41-49.

- [6] 张黎莉, 严荣. 建立房地产市场调控长效机制“三方共治”的构想[J]. 上海房地, 2018(9): 15-17.
- [7] 陈峰, 张妍. 我国房地产长效机制的构建困境与若干建议[J]. 学习与探索, 2018(2): 117-123.
- [8] 顾晶晶. 房地产平稳健康发展长效机制路径探索——从供给侧角度进行分析[J]. 贵阳市委党校学报, 2017(3): 38-43.
- [9] 陈晟, 翁毅. 供给侧改革背景下的我国房地产市场长效机制研究[J]. 城乡规划, 2017(5): 15-21.
- [10] 何芳. 何谓真正的房地产发展长效机制——从租售新政谈开去[J]. 探索与争鸣, 2017(11): 102-109.
- [11] 国务院发展研究中心课题组, 刘卫民, 邵挺. 着手建立房地产市场平稳健康运行的长效机制[J]. 发展, 2013(12): 24-26.
- [12] 卢为民. 建设促进上海房地产市场平稳健康发展的长效机制[J]. 科学发展, 2018(7): 38-48.
- [13] 王水莲, 刘娴, 王瑶, 周海鹰. 南宁市房地产市场平稳健康发展长效机制研究[J]. 广西职业技术学院学报, 2018, 11(5): 31-35.
- [14] 陈杰. 房地产成为经济稳定器的难点与对策——以上海为例[J]. 探索与争鸣, 2016(5): 42-45.