

主题：《城镇化与住房政策：国际比较与中国现实》政策研讨会

时间：2015年6月5日下午

地点：清华大学土木工程系——何善衡楼多功能厅

主持人郑思齐：首先非常欢迎各位嘉宾和媒体朋友来参加我们这次《城镇化与住房政策：国际比较与中国现实》政策研讨会。这个研讨会是由三个单位一块来举办的：分别是清华大学恒隆房地产研究中心、中国城市百人论坛和中国科学院城市与竞争力研究中心。

我们办这个研讨会的基本形式：由四位嘉宾先做演讲，分别从中国和世界各地的经验和角度去探讨城镇化和住房政策相关的政策性问题，还有四位嘉宾做相应的点评。非常欢迎大家。

首先我会先介绍一下今天参加我们圆桌论坛的嘉宾，请倪鹏飞老师代表中国城市百人论坛做一个致辞。

刘洪玉教授，清华大学教授，清华大学土木水利学院副院长、清华大学恒隆房地产研究中心理事会常务副主席

Edward Coulson 先生，美国内华达大学拉斯维加斯分校教授，美国房地产与城市经济学会副主席，《房地产经济学》杂志主编。

倪鹏飞，中国城市百人论坛秘书长，中国社科院城市与竞争力研究中心主任。

Albert Saiz 先生，麻省理工学院教授，麻省理工学院房地产研究中心主任。

李善同，国务院发展研究中心研究员、清华大学兼职教授。

刘志，北京大学林肯研究院城市发展与土地政策研究中心主任。

叶裕民，中国人民大学教授，中国人民大学公共管理学院城市规划与管理系前系主任。

陈杰，上海财经大学教授，上海财经大学不动产研究所执行所长，亚洲房地产学会（AsRES）会刊副主编。

首先有请中国城市百人论坛秘书长、中国社科院城市与竞争力研究中心主任倪鹏飞致词。

倪鹏飞：非常感谢国内外的专家出席今天由三方清华大学恒隆房地产研究中心、中国城市百人论坛、中国社会科学院城市与竞争力研究中心共同举办的这一专题论坛。

城市化与住房是一个非常重要的问题，在当前中国尤其重要，这两个问题都是热点问题，并且互相交织在一起。所以，把这两个问题结合在一起进行充分的研究和讨论，是一个非常好的选题。我们今天请到了两位国际方面的专家，还有一些虽然是中国人，但也有很宽广的国际视野，在国际组织和国际高校工作、学习的经历，所以，我们的研讨会虽然规模不大，但层次还是非常高的，相信它的影响力也是非常大的。

正因为如此，我们各位媒体朋友也非常感兴趣，我们中国社科院城市与竞争力研究中心与中国主流媒体保持着非常紧密的联系，这次来了十几家媒体都是经过仔细挑选的，非常优秀的媒体，也向媒体朋友们表示感谢。

第三，我简单介绍一下中国城市百人论坛的情况。中国城市百人论坛于2014年8月31号成立，由中国城市领域最高端的专家学者首先发起，又聚集了国内各个年龄段的优秀相关各学科的专家组成的一个新型智库。现在已经快一年了，发展非常迅速，百人论坛成立以后，一些领导人也特别重视，原来我们想是一个学者学术性的联谊，现在大家都知道全国政协副主席徐匡迪先生特别重视这件事情，他希望将来的中国城市百人论坛由中国科学院、中国社科院、中国工程院三院共同支持，三院院长任联合主席来带领中国的诸多高校特别是著名高校，尤其是清华大学、北京大学、人民大学、复旦大学等著名高校的学者和政府主要部门的学习型官员一起共同讨论中国城市发展的重大问题。同时，它也是一个开放的论坛，也邀请国际顶尖专家、政府官员，也邀请华裔学者官员，也邀请一些年轻的学者参与开放论坛的讨论。

明天这三位院长要再次聚集，徐主席召集大家在中国工程院有一个活动，讨论在今年8月下旬举办的年会。中国城市百人论坛成立以后，影响很好，大家期待也很大，领导也特别重视，所以希望各位领导、学者和新闻媒体的朋友们，更多支持中国城市百人论坛的工作。

按照百人论坛的计划，每年除了年会之外，还开两到四个专题会议，当然还

有一些内部的研讨会。像我们这次的会议就是一个非常好的专题会议，研讨嘉宾以中国城市百人论坛成员为主，同时吸收一些新的成员，城市百人论坛第一批成员 60 人，还在增加，欢迎大家积极参与论坛的工作。

中国城市与竞争力研究中心大家都很熟悉了，我也不多介绍了，我们有一个很好的团队专门致力于城市方面的研究、房地产方面的研究和竞争力方面的研究，也产生了一定的学术成果和社会影响力，但我觉得需要和清华大学、北京大学和国际研究机构交流合作，向大家学习。所以，也是本着这个目的，我们的中心也积极参与和支持这样一件事情，希望这次在这里举行，刚才刘志他们没有来，咱们这几个中心都可以轮流举行，这次在清华，下次可以在北大，下次在社科院，我们讨论的问题应该说是学者都愿意参加，媒体朋友也愿意参加的，政策制定者也很关注，应该是一个多赢机制，对我们自己也是一个学习锻炼的机会。

总之，一句话，特别感谢各位专家和新闻界的朋友，还有城市竞争力研究中心、清华大学的同学和老师们对会议的支持。

主持人：下面我们进入正题，第一位演讲的是清华大学的刘洪玉教授。

刘洪玉：各位来宾大家下午好！欢迎大家来到清华。

根据会议主题，我就拟了这么一个题目，但实际上我对城镇化问题没有多少研究，所以，重点我给大家介绍一下我对住房制度改革相关话题的思考。主要有三方面的问题。

一、城镇化与新型城镇化

首先回顾一下城镇化发展的问题，城镇化与新型城镇化。

我们从 1990 年到去年年底，我们城镇化的水平迅速提高，年均增加城镇常住人口数为 1863 万人，城镇人口比重从 26.41% 提高到 54.77%，每年平均提高 1.18 个百分点，这个速度非常快。（有些人觉得我们真实的城镇化率还不是人口的城镇化，我们暂且认为它是城镇化率）。

根据我们预测，到 2020 年，城镇化水平要达到 60% 左右，我们有一个预测大概是 61.8% 的水平。到了 2030 年要达到 60% 左右，预测的区间也会比较大，但是大体上我们可以有一个概念，就是在未来到 2030 年之前的十几年时间里，每

年城镇常住人口要新增 1500 万人左右。这里包括农村人口向邻近的城镇地区的输入，农村人口贡献率约为 80%左右，这是我们城镇化进程的概念。

现在我们强调新型城镇化，实际上是跟我们过去城镇化发展过程中出现的一些矛盾和问题相关联的。过去城镇化发展过程的一些主要特点是：速度偏好、政府主导、投资驱动、粗放、大城市倾向、城乡二元分割，这是我们在新型城镇化发展的过程中，我们要解决的问题。速度偏好，大家喜欢高速城镇化的过程，速度放慢了以后大家觉得成问题了，这和经济增长速度类似，我们有一个速度偏好，而在这个过程中基本不是市场导向型的，是政府的先驱开发活动驱动了各种各样的城镇化。所以，我们在城镇化的过程中，因城市个体的差异，房地产市场中城市分化越来越严重，在城市化发展过程中，特大型城市、大城市、中小城市之间也是存在着不均衡发展的问题，城乡之间不均衡更加严重。

我们面临的未来城镇化发展过程中的挑战。

最直接的挑战是农村转移人口不能在城市里享受基本公共服务。记得有一次一位领导就描述北京，北京人口里有 40%是非常住人口，他介绍北京的住房保障在常住人口中覆盖 1%都不到，但如果想要覆盖，我们每增加 1 户住房保障，大概需要政府公共支出增加 50 万，算完以后发现，政府财力根本不可承受，所以，现在非常难突破。我们知道农村转移人口难以享受城市的基本公共服务，很难融入城市社会，但目前我们没有找到一个非常好的路子，怎么解决这些人融入城市的问题，这是一个非常重要的挑战。

在政府的土地财政这样一种城市发展模式下，城市化发展融资模式推动下，土地城镇化快于人口城镇化，这是一个非常典型的标志。在城镇化发展过程中，刚才说了因为城市的差异越来越大，房价的这种变化尤其明显，特大型城市房价上涨速度要远超过那些中小城市。所以，现在我们一谈到住房价格过高、住房承受能力存在问题的时候，我们主要是在说一些特大型城市和一些大城市，并不是所有的城市都存在着同样的问题。

新型城镇化主要体现以人为本、注重四化协同，强调优化布局，更加注重生态文明，更加注重文化传承。这是新型城镇化的标准，而且我们在国家新型城镇化发展规划中也列出了城镇化发展目标。这里面和我们住房相关的，我感觉最相关的就是“三个 1 亿人”的问题，将来这“三个 1 亿人”怎么解决他们的住房问

题，实际上是新型城镇化过程中面临的重要挑战。当然经济社会发展过程中面临的潜在机遇和挑战也是这“三个1亿人”。

二、住房市场发展变化

随着经济发展进入一个新常态，房地产开发尤其是住房的开发投资活动也在持续放缓，从开发投资的增速、土地购置都反映出来，而且这个趋势还在持续。住房市场的销售速度也在负增长，整个市场和房地产开发企业的库存显著增加，这是我们市场当前的一个特点。

住房市场上的价格进入了调整期，过去我们一直是单边上涨为主，现在在一些城市出现了住房价格向下的调整，当然最近由于我们各种各样的政府政策的干预，就环比来看，住房市场价格开始出现了增长的趋势，但和去年同期水平比还是负增长，这是价格的状况。

市场的分化加剧。重点城市成为政策关注的重点，大家看如果我们把这个城市分成一二三四线城市，大家看一线城市远远的超出了其他一些城市的发展，全国90个主要城市的平均水平大体上是和二线城市，就是这里面的二线城市和90个城市的平均水平，几乎这条线是重合的。三四线城市没有表现出太大的差异。所以，现在大家最关心的实际上更多的还是一线城市的市场，成为大家关注的重点。

即便是在这样一些主要的城市当中，我们看到实际上这个市场中也是过高的价格和过量供应都是同时存在的，我们这个市场上，原来有些学者在研究住房市场上的价格泡沫问题，但实际上我们还有很多城市是**存在着一个价格泡沫和过量供应这两种情况同时存在**，这也是为什么我们现在进行住房市场调控的时候要因地制宜，不能采用统一的市场调控政策。

还有一个概念是在持续的政府调控政策的调整下，我们短期内看来产生了一些积极的效果，住房的价格，尤其是住房交易量出现了一些比较显著的变化，而且我们说从这个图上看，交易量的变化也就意味着住房价格也会跟着发生变化，因为我们发现交易量的变化是价格变化的先行指标，通常交易量的变化三到六个月以后，住房价格就会出现实质性调整。

但是我们也有一个基本的判断，在宏观经济进入一个新常态下，房地产市场供求关系跨越了绝对短缺的阶段以后，长期支撑住房市场发展的力量还没有被

大家所找到。所以，很多人对未来市场的发展还是持比较保留的态度。当然为什么我们说当前住房市场发生这样一个变化，主要是基于外部经济社会发展的原因，还有一个是房地产内部存在的原因。

实际上我们可能会看到这样一种潜在的变化，过去我们比较强调住宅产业对国民经济的拉动作用，对国民经济增长的贡献，现在看起来对这种增长的贡献就会减弱，但随着住房消费成为越来越主要的一个居民消费的形态，所以它对经济增长的拉动变成了对国民经济、宏观经济稳定或者说它的份额的这种贡献就会越来越重要，我说它给宏观经济的稳定可以提供一个非常重要的基础。如果用一个比较简单的概念去描述，可能从一个增长的引擎变成了一个稳定器（贡献者），这实际上我们从中国目前房地产业 GDP 的份额和美国、日本等其他国家相比的话，我们就看到我们实际上差得最多的，就是消费那一端我们计算的非常低。因为这个行业占 GDP 份额的比重非常大，所以，可以做出一个大致的判断，我们不讨论增长问题，就在这个份额中，如果稍微有一些变化，也会引起 GDP 非常重大的变化。所以，我们也要未雨绸缪的思考，怎么去保护和促进住房消费。

三、深化住房制度改革

接下来我说一下在这样一个城镇化背景和住房市场发展的背景条件下，我们怎么去思考我国住房制度相关的改革。实际上为什么叫做深化住房制度改革呢？这里面根据国家发改委在今年的几项重点工作里面的这样一个提法，研究提出深化住房制度改革实施方案。实际上现在很多人都在这方面去做工作，看看我们未来的住房制度改革怎么去深化。

实际上我自己更愿意把住房制度改革作为住房政策的一个系统化的描述，我原来一直有一种观点，住房制度改革从上世纪八十年代就开始，现在已经有了三十多年的时间。在这个过程中，我们不断的深化，进一步深化，我们已经有过很多次的深化，还在深化，实际上未来可能是怎样建立一个新的制度或新的制度体系，而不是在原来的那样一个制度改革的基础上继续。因为我们 1998 年住房制度改革的深化，主要的目标是住房市场化的改革，现在我们说进一步的深化再深化，市场化仍然是我们坚持的方向，但可能我们要明确很多其他过去不是非常清楚的这样一些制度改革的目标。比如到底我们这个住房市场的发展是为了什么呢？或者说我们的住房政策为了什么？或者说深化住房制度改革的目标是什

么？这里面我们说可能更多的是要确立保护和支持住房消费，促进住房市场稳定，贡献社会经济发展这三个层面的目标。

如果和当前大家关心的问题相结合，用通俗的话来说，要保障基本住房需要，促进市场稳定，防范系统性风险，这是住房政策的目标，或者叫做深化住房制度改革的目标。

在这个过程中，实际上有很多具体的工作需要做。

第一，需要完善住房保障体系。过去住房保障体系更多是一种新增供给的导向，是一种从上而下的指令性的导向和计划，未来可能我们更多的是从需求的这种导向，入住满意度的导向，是自下而上的差异化的政策调整，要往这个方向转变，因为实际上我们过去面临的住房短缺，所以，我们以新增供给为主。因为增加供给要支出很多的财政资源，公共资源，大家实际上不是特别的一致，因为在增长和民生之间、在经济发展和民生之间，大家还是有一些不一致的想法，所以，过去我们是自上而下的指令性的方式。但现在看来可能供应有了，但是指令性的结果可能会使住房资源的供应和需求之间存在一定水平的错配，所以，我们在解决了量的问题以后，今后更多地是怎样让它和需求更加匹配，所以要向自下而上的方式去发展。在住房保障里，过去我们比较多的是政府的直接供给，未来要向社会力量广泛参与的方向去转变。

第二，住房供应体系到底是怎样的结构，住房供应和消费体系到底是什么样的结构体系，要把它描述清楚。当前，大家还有很多的争论，但是我感觉现在基本上我们有了这样一个大体上的共识，比较多的人同意这样三个类型的住房划分。一种是公共租赁住房，这里面廉租房和公共租赁住房以后合并统称公共租赁住房，这里面是面向低收入、中等偏低收入和一些特殊困难群体的阶段性需要。第二种是以政策性产权住房供应，满足中等偏低和中等收入家庭首次购买自住住房的需要，以共有产权为纽带，统筹经济适用住房、限价商品住房等政策性产权住房的供应与管理。第三种是以市场价商品住房供应，满足中高及以上收入家庭多层次住房需求。

这三种住房：公共租赁住房、共有产权住房，再就是完全商品化的住房，我们如果把它变成一个图，可以看出不同类型的家庭都能够在这个体系中获得一个获取住房的渠道，我们希望住房供应体系是能够可进入和持续的。住房的体系是

可选择支付的，而且能够做到相互之间比较有效的衔接，同时建立起一个过去我们俗话说的保障、支持和市场的三段论，低端有保障，中端有支持，高端有市场，后来市场调控了，很多人把这个说法改成了低端有保障、中端有市场，高端有限制，但我觉得还是这里面是保障、支持、市场这三个，公有产权中间这个层次应该是支持的概念，但不同类型的城市的比例应该是多少呢？应该是依城市特征而定的，不是一个全国统一要求的比例关系，所以我看到有一些学者在探讨中说建议全国搞成这样的比例关系，我觉得没有办法这样做，因为北京的情况和一个县级市的情况完全不一样。我去过马鞍山那样的中等城市，看到那里住房可支付性非常好，很多公务员、事业单位、教师通过住房公积金、住房补贴的体系就经过十年、十五年就可以买下这个住房，所以，和 1998 年我们设计的住房目标非常相似。在这些城市更多的是市场部分占的比重会比较多。

除了把供应、消费体系理清楚之外，我们还要想办法完善土地供应的机制。我们现在感觉，按照当前土地招牌挂的土地供应方式，未来商品住房市场越来越不是普通老百姓的市场，像北京的土地出让，上海也是最近楼面价格都在 4、5 万，将来的房价也在 10 万、8 万，在这样的城市里，虽然支付能力比较高，但也只有百分之一甚至千分之一的人才具有支付能力，但我们前面看到的图里是希望有 60-70% 的人进入市场，这时候这样的供应就会成问题。另外我们要**加速讨论集体建设用地进入市场**的问题，想办法调整地方政府对土地财政的依赖。

再就是要完善住房金融体系，对住房消费形成真正有意义的支持，房地产的税制，住房的税制，这里面最关键的是怎样稳定税制，我们的新政中调个税率也是新政，这是没有必要的。再就是完善住房市场的监管制度。

四、结语

一开始我们讲到住房市场现状的时候，很多人有一种悲观的感觉，但实际上我们做过一个预测，**未来我们国家住房市场的需求还是非常稳定的**，只不过我们可能从过去规模的增长，变成了一个对质量的提升和多元化的、差异化的这种需求的方式发展，更深层次的发展。所以，在这个过程中，我们还是能够有非常广阔的发展空间，而且在这个过程中，我们也感觉到**只有在发展过程中，才能够更好的把我们城镇化发展过程中所遇到的、新进入城市的人口住房问题解决好。**

后边我看了一下日本的一些数据，实际上大家看他们在城镇化发展过程中，往往是城镇化水平高到一定程度以后，它的房子还是在非常大规模的建，很多人认为我们城镇化速度放缓了，或者说将来没有什么住房需求了，而且大家看他们的城市人口虽然在减少，国家的人口在减少，但是它的家庭的数量还有相当长的一段时间在增加，所以，我感觉我们还有很多的事情可以做。谢谢大家。

主持人：下一位主讲嘉宾是 Edward Coulson，美国房地产与城市经济学会副主席，《房地产经济学》这本最好的房地产领域期刊的主编。

我们已经把教授的 PPT 做成了中英文对照的，所以大家的理解应该不会有问题。

Edward Coulson: (英文)

现场翻译：非常感谢郑教授对我的邀请，其实我应该是去年就来参加这个会，但我去年正在搬家，从东海岸搬到西海岸，我现在住在拉斯维加斯，但不要因为我住在拉斯维加斯就认为我是一个赌徒。

因为我刚搬到拉斯维加斯，所以，我对这个城市的住房市场和当地的经济很感兴趣，如果我们对美国的房地产市场在 2007、2008 年左右的繁荣、萧条和复苏有所了解的话，我们就知道拉斯维加斯是这个过程的中心。

这个演讲是关于拉斯维加斯经验的介绍，我不确定是否会给中国带来一些有意义的意见，它是关于拉斯维加斯的。

这是拉斯维加斯的一幅照片，我不住在这里，我住在很远的地方。拉斯维加斯和澳门一样有非常发达的赌博业和旅游业，它的经济一般是很健康的，但是在过去的几年中也经历过一些冲击和萧条。正因为拉斯维加斯经历过这样的一些波动，我觉得它在美国的房地产市场中是有代表性的，它的经验是可供其他城市借鉴的。正像前一位演讲者刘教授所说，中国不同城市的房地产市场有所不同，美国也一样。虽然它的区别不仅仅表现在一线城市和二线城市之间，还表现在其他的方面。真是太遗憾了，Albert Saiz 教授现在还没有来，他是研究不同城市对房地产市场的反应的专家。

美国的城市大体上分两种，可能中国也一样，我不是说大城市和小城市的区

别,而是表现在这个城市的土地市场的供应。休斯敦和旧金山都是美国的大城市,但他们有非常不一样的土地市场,休斯敦土地市场供应是不受限制的,大家可以想像戴着牛仔帽的牛仔广袤的草原上奔跑的情形。旧金山的土地供应是受到限制的,原因有两个:一是它座落在一个半岛上,受到地形限制,另一方面这个城市的人喜欢保护环境,他们不希望城市中有更多更新的房子盖起来。

这是美国三个城市住房市场房价的变化,上面的绿线是旧金山房价,从1995年到2015年将近翻了三倍,但从1995年到2015年整个阶段也经历了很大的波动。

红线是休斯敦住房市场的变化,大家注意到休斯敦住房市场没有经历过一个房地产的萧条,这是美国的经验带给我们一个启示,虽然美国房地产的萧条是全国性的,但也有一些城市由于它的个人的情况没有经历过很大的萧条,如果在休斯敦买一个房子,就相当于把钱存银行,每年获得1-2%的利息。从1995年到2015年,休斯敦新增住房供给增加很快,这个Y轴是新增加的住房许可证,就是新增住房供给的数量,原因是休斯敦有非常健康的经济,它的经济依赖于采油工业,而在这个阶段世界对石油的需求是不断增长,当地经济非常强劲,于是当地的人们就买很多房子。在供给端,当地很多牧场主把牧场卖掉,在牧场上建房子,所以在这个阶段住房供给是稳步增加的。

旧金山也有一个非常健康的经济,它的经济很健康是因为当地有很多高科技的公司,比如苹果等等。它的经济在这几年经历了很好的发展,但由于当地土地供给受到限制,所以这几年并没有新增很多的住房。所以,旧金山的房价就迅速上涨了。由于供给受到限制,需求不断上涨,所以房价迅速上升。

拉斯维加斯的情况有所不同,拉斯维加斯是一个很小的城市,由于它在一个很广大的沙漠中间,所以,人们觉得可以在旁边建更多的房子。拉斯维加斯的经济也是很健康的,所以,他们对房地产的需求比较强劲,但拉斯维加斯与其他城市不一样,它的土地是由联邦政府所有的,不能自由买卖土地,土地在当地进行拍卖,当地的人们对土地需求产生一种恐慌,会觉得这可能是最后一块地,大家都冲过去买,买了地以后大家就在上面盖房子。当地的住房需求也是在不断上升的,当地的人口在不断的增加,但新增的供给是要超过当地住房需求的。其他的住房需求就是来自于住房的投资者或者投机者。我们把这样的住房投资者或投机者叫做Flippers(音),买了一套房子之后又马上把它卖掉。由于新增住房供给

超过新增住房需求，在长期内造成新房供给上升。在旧金山由于它一开始就没有多余的土地，所以，虽然经历过萧条以后房价降低了一些，但很快又回声，因为住房供给本身是受限制的。在拉斯维加斯，它的房价下降是非常大的，产生了一场房地产的萧条。这就是住房的供给面超过了需求基本面的结果，人们认为需求应该是非常强劲的，但事实上并不是这样。所以，在短期内，供给超过了需求，就会造成这样一种萧条的情况。所以，住房的价格又跌回到了 1991 年的水平。虽然旧金山房价现在已经恢复了，拉斯维加斯的房价还处于 2005 年左右的水平。人们觉得房价会永远处于那样的低谷，但实际上拉斯维加斯的房价也经历了复苏。

下面我将介绍为什么拉斯维加斯的房价会复苏，如果在这个演讲中我想让各位观众关心一张图的话，那就是这张图，这张图显示了两种不同的买房者的需求。

蓝线是投资者购房的数量，红线是自有住房购房的数量。在早些年的时候，投资者的需求数量和自住住房购房者的需求数量基本持平。但是 2008 年的时候情况发生了变化，真正买房去住的人，他们的需求下降，基本到了零，但是大量的住房投资者或者投机者进入了这个市场，可以见到蓝线需求迅速上升，他们是在市场最需要支持的时候进入这个市场开始买房，他们消化了当地住房的一些存量。重点是投机者一般被人冠以恶名，因为大家普遍认为他们把住房价格抬到了比较高的程度，但在拉斯维加斯和美国其他一些城市，他们是市场的拯救者。后来当自住住房者的需求逐渐回升，经济逐渐转暖的时候，这些投资者和投机者离开了市场，这时候也应该这么做，因为这时候不再有巨额利润出现了。

时间限制，我将跳过一些 PPT，一些 PPT 讲的是房地产萧条之后拉斯维加斯新增住房数量是很少的和有限的，那么这张 PPT 讲的是这些住房的投资者不是传统意义上的 Flippers（音），就是买完以后卖的人，他们买房的目的是要把这些住房租出去。红线是住房的出租数量，这个情况在美国是很少见的。做这些事情的有一些是华尔街的对冲基金，他们一下子买很多比如说 5000 套的房子，然后把他们租出去，到目前为止这样的商业模式是很少见的。

最后是我对这个演讲的一个总结，**投资者在稳定住房市场中的角色是非常重要的**，拉斯维加斯的案例也给我们提供了一种新的房地产市场的商业模式，这种商业模式到目前为止是很少见的，因为同时管理这样一些分散的单家庭住房，维

持他们良好的状态是非常困难的。所以，教授的建议是，如果北京的房价有一个比较大的下降的话，不要担心住房的投资者或者投机者。谢谢。

（英文提问）

主持人：第三位演讲人是倪鹏飞教授，中国城市百人论坛秘书长，中国社科院城市与竞争力研究中心主任。

倪鹏飞：我给大家介绍一下我们最近的一个研究。我想请媒体在发表的时候，可以引用摘要观点，但不要把全文拿过来发了，我们主要是想通过这个讨论征求一下各位专家的意见和建议，这是我们很长一段时间的思考。

未来住房改革的目标是什么？改革的路径和方向是什么？刚才洪玉教授已经讲了，也是纳入我国全面深化经济体制改革的一项重要内容，住房是其中的一项重要内容，恰好中国的经济发展进入了一个新阶段，中国房地产的发展也进入了一个新阶段。根据各国的房地产和住房发展的规律，它的制度设计都是变化的，在经济发展的各个阶段和房地产发展的不同阶段，制度可能是不一样的，从这个角度看，也给住房制度的深化改革提出了一些要求。

房地产发展进入了一个新阶段，我们做了一个概括，这里面不是重点，我就不展开说了。简单说一下，从城市存量人口消费为主，到外来人口消费为重点的转变。从注重住房数量、面积到注重质量和功能的改变。从政府过度干预到市场决定变化。从卖方市场到买方市场的转变。从房地产加速增长到减速增长的转变。总的来说，中国房地产进入了一个新的发展阶段。

我们做制度改革的时候，肯定是要与住房发展的目标和定位直接衔接，或者说制度是我们发展目标的一个支撑，或者说一个保障。

我们的发展目标是什么？各国都有发展的目标，并且是不断变化的。之前我们提出了住有所居的目标，在做这些研究的时候，我回顾了全世界的住房发展的目标的演化，它基本上分为四个阶段，它是用数量和质量来确定的。第一个阶段在住房比较紧张的时候，它的目标应该是一户一房，第二个阶段是一人一间，第三个阶段才是环境舒服，第四个阶段是住房的现代化和智能化，像美国可能进入

到第四个阶段，我们说中国经济进入新的阶段，中国房地产也结束了短缺时代，所以，我们至少从平均的角度已经实现了一人一房的目标，所以，我们下一个阶段的发展目标应该是一人一间，或者说住房质量更好的目标。

房地产发展的定位，过去有不同的争议，特别是前期 2003 年提出房地产是国民经济的支柱产业，由此带来了一些问题。我们现在提出一个**新的定位，说它是国计民生的支柱产业**，也就是说它既是经济的又是民生的，又是社会的，甚至应该把社会的发展、民生的作用和地位放在经济发展的前面。从这里也看到，房地产比原来国民经济的支柱产业更重要了，它确实更重要，第一重要的是对民生的支柱，第二是对国计的支柱，或者说是国民经济的支柱，这个改变使得它的含义就有很大的不同。因为是国民经济的支柱，我们可能过度强调带动经济增长，把着眼点放在这上面，带来了一系列的制度的安排，可能有一些问题。如果我们把住房放在解决民生的首位，这个制度安排可能就不一样了，我们的住房保障无论从比例和份量就会多一点，前期把它作为国民经济的支柱，特别强调经济增长，那市场的比例就占得比较大了，所以，这个发展的定位是很重要的一个转变。这两点是决定住房制度的基本前提。

我们怎样实现这个基本目标和定位呢？

这里面就是住房体系，我把它描述成实现住房目标的途径和住房发展的目标体系。过去一直说是住房供应体系，但我觉得住房供应体系不太准确，还是应该叫做住房体系，它既包括供应又包括需求，供应和需求是对立的，这里面我从两个层面提炼它的体系。一是途径上，或者模式上，你是通过市场来解决，还是通过政府来解决，还是通过两者结合来解决，这应该说争议不大，有的是说分三个途径，洪玉说的是三个途径，过去我也坚持三个途径，但现在看来至少我们中国社科院要统一一下，两个途径，领导的意思还是两个途径比较简单。一个是对低收入和最低收入政府主导市场参与，要通过保障来解决；中等收入以上的是市场配置，政策调节，这样两个体系。

还有从租房和售房来看，特别是我们进入新的发展阶段，住房存量已经很多的情况下，我们的持有体系也要发生一些变化，过去主要是拥有建设，现在我们除了购买还可以租用，尤其是利用现在的存量的住房。现在有两个比例，一个是大城市和超大城市租的比例比较大，年轻人租的比例应该比较大，当然为了实现

这个目标，现在问题在于我们的租赁制度不太完善，没有很好的保证租赁人的权益，所以，大家不愿意租。另外，它也没有很好的保证租房者的利益，开发的公司也不愿意，中国很少有公司拥有很多的住房然后去出租，这就有很多制度的原因，需要改革。总体而言，实现上面的目标以及我们围绕这个目标要构建的住房整个体系来看，应该是这样一个基本的体系。

为了实现这个目标体系，我们就要有制度的支撑，但我们现在的制度还难以实现上面两个体系，所以我们要改革。这里面我提出了**五个原则**。一是**局部与整体的配套协调**。二是**统一与差别的统筹兼顾**，全国住房制度要在一些基本问题上有统一标准，当然各地的不同区域、不同规模的城市在标准上和方法路径上可以有所不同；三是**政府与市场动态结合**，总体来说是政府和市场两者要结合，不同收入阶层政府和市场起到的作用不一样，但它又是变化的，因为人们的收入水平是起变化的，政府起作用、市场起作用，他们的结合上也应该有不断的变化。四是**保障与调节的取予互补**，低收入的买不起房你要给它一些补贴，就是保障；高收入者占用了大房子和好房子，要收税，这两个上面应该有一个收入调节机制，把高收入者占用更多更好的房子的资源收的税，拿来补贴给低收入者的这样一个原则。五是**城镇与乡村迈向一体的原则**。这当然是一个目标，我想城乡一体化里面，未来也是要在住房方面实现城市和乡村的一体化，这个包括规划的一体化，管理一体化，也包括市场的一体化，也包括保障一体化，特别是它所拥有的土地，城乡土地有一个人地均衡的原则和机制。城市的住房农村可以买，农村的住房城市也可以买，现在不允许转化流动，保障也是这个情况，所以，总的原则要一体。

基于前面的原则，我想有三个方面的制度体系要建立。一个是住房市场体系，一个是住房保障体系。我们在建立具体制度的时候又包括三大制度体系。一是**住房市场制度体系**，一是**住房保障制度体系**，还有一个是**住房配套制度体系**。先讲住房市场的制度体系。

住房市场的制度体系里，我想确认至少有四个。

1、**建立“多元发展”的住房产权体系**。这主要是住房市场中高收入层面的，它应该是以自有住房为主体的多元发展的一个产权体系。

2、在住房的开发体系上，我们应该是政府、企业、合作社，这里当然没有政府了，政府是讲住房保障的，企业也就是**开发商、合作社、业主多元竞争的这**

样一个开发体系，过去是不允许的，说是允许，但实际上有许多限制，变成只有开发商才可以建房，其他都没有资格，都没有条件去建房，所以，未来要建立这样一个多元化的竞争制度，既可以合作建房，也可以城乡建房。尤其是农民当然可以自己建房了。

3、租售并举、现房销售的交换制度。现在我们是期房销售，导致了很多的问题，其实也是期房销售导致了开发商不愿意持有住房，不愿意变成经营租赁公司，因为期房可以利用金融杠杆，所以，建房建好就卖更有利。所以，应该建立这样一个制度，取消预售制，建立现房制度，完善住房租赁制度，建立小产权房转换商品房的制度和小产权房出租制度。

4、货币分配为主、住房货币工资随房价增加的分配制度，最重要还是要坚持货币分配为主，这实际上我们是在做了，但后一个没有做，就是货币工资要随房价增长而增长，过去我们虽然实现了货币分配，把货币打到工资里，你的工资里有一部分是住房工资，但这些年一直延续下来，这个工资还是这个工资，房价都涨了十倍了，但住房工资没有涨，所以导致大家买不起房，这个机制要建立起来。

住房保障体系我觉得有六个制度。前面的住房市场体系也有和这里面的第一个是一样的，住房市场体系也可以分成两类。一是高收入者，那是要收税的，还有普通的居民或者中等收入者，政府还要给予一定政策支持。住房保障里面也有两类，主要是低收入者和最低收入者，这要有两个标准，一个是安居标准，一个是廉居标准，他们住房的标准不一样，他们的保障的对象不一样，他们的保障程度也不一样。

他们的产权是什么呢？这个地方的住房保障体系里的产权，我们特别推荐共有产权制度，租房都是政府的，但可以把政府的保障计量成股权，把它作为政府的股权，同时低收入家庭自己在购房的时候，他们交的住房款也是产权的一部分，所以，变成一个共有产权的住房产权制度。开发方面主要是政府购买，不要政府直接开发了。分配制度也是货币补贴和住房市场的应该是一致的，但补贴房租也要随着房价的上涨而要浮动。交换制度，也是要以租房为主，刚才刘教授也说了，中国的保障房应该是以租为主要形式，当然也有建的，但是租现在我想强调的是，不是说政府持有政府建公租房然后租给低收入居民，而是针对现在各地住

房存量已经很多，旧房已经很多的情况，到社会上或者购买，或者让老百姓自己去租，给他一个标准让他租，给他发租房补贴，或者是政府把相关的这些旧房给他制定一下，你就可以到这个地方去租，所以有不同的形式，总体来说以租赁当前的存量房为主。建房主要是以旧城区或棚户区改造为主，这样既结合了老百姓住房困难的实际，也结合了城市改造的实际，真正新建的商品房，增量商品房在保障体系里应该大大下降。要**实行过滤使用的消费制度**，这个在借鉴国外的经验已经是比较成熟了。

配套制度体系。

配套制度体系，我这里列出了五个方面，其实就是四个方面。第一个是土地的配套，现在不管是城乡一体还是不一体，反正都面临着一个城乡住房用地使用权的自由流转制度的形成，我们必须建立这样一个制度，目前的关键是不能自由的流转，尤其是城市规划区的农业用地或者农业建设用地，或者是农村的宅基地不能流转，不能和城市里面的用地同价同权自由流转，所以，导致了一系列的问题。因此，这个制度是必须要进行一个改革的。

住房市场，商品房的用地我们要采取一个建设的形式，租赁拍卖的形式。再就是保障房的用地，我们要采取的是划拨的形式，但是这里我强调的划拨的形式，划拨并不是无偿划过去的，它要构成国家的股权，如果是国家用地，它在住房里面要构成股权，国家或城市是这个股权的持有者，这个住房保障房就变成了公有产权者，这个意义非常清晰，将来这个住房在市场上无论是保障房居民之间流动，还是变成和商品房流动，都不会有权利上的流失。所以，这是一个很重要的问题。

金融制度。刚才说到保障房或住房保障房的金融制度和住房市场的金融制度。住房市场的金融制度我们已经建立起来了，但还存在一些问题。现在我们着重建立和完善资本市场，**实施住房抵押贷款的证券化**，2015年改革目标里就有这个，所以，要加快这个，这其实是一个很重要的，尤其在当前形势下，当前我们要刺激住房需求，关键是银行愿意干，银行愿意贷款，现在银行有大量的贷款，它觉得也一定的风险，供求期限也不是匹配的，所以它没有这个动机。怎么办呢？就要通过完善资本市场，住房抵押市场证券化，把银行资产信贷打包变成证券，这样来减轻和重构它的资产负债表，它就有再贷款的积极性了。

保障房金融和住房保障金融最主要的是住房政策性金融机构的建设，由于我

们过去政策性住房的金融体系主要是公积金，公积金又面临很多问题，陈杰教授是专门研究公积金的，大家都知道这个公积金存在的问题，所以，公积金政策改革和重构，应该是构成改革的重点。

我也做了一个简单的研究，我们不是要建立一个住房公积金银行，而是要建立一个住房公积金平台，既要保证对公积金资产的掌握和权益，又使全国能够联系起来，这个资金可以互相帮助和利用。所以，我建立成立一个公积金集团公司，这主要是对消费金融来看或者是抵押贷款金融，还有商业贷款开发这个问题，特别是保障性住房的开发的问题，我想是不是可以在原来开行基础上建立住房开发银行，专门做这方面的工作，同时他们也承担政策性住房的抵押、担保、保险等业务。完善住房差别化的优惠政策，这个其实我们做得非常少，所以，也是导致我们住房保障的金融体系不完善的一个方面。时间关系，我就不展开说了。

财税制度有两个方面，一是要建立持有税为主体的，说白了就是开征房产税。刚才我说的原则，一个是把高收入的，超过一定起征点，拥有一定住房面积以上的，按照累进的办法征收财产税。低端要根据收入水平采取梯度保障，政府兜底的财政制度，现在各地政府总是想给老百姓建保障房，但总是把责任推给银行或其他的经济主体，但事实上居民的住房保障问题，政府财政必须拿出列支来解决，所以，我们说要是真的建立的话，从财政角度来看，必须是梯度保障政府兜底，并且不只是地方政府，中央和地方要建立一个分担的机制。当然各地分担多少，也要有一个谈判的过程，发达地区和落后地区的比例是不一样的，但总体上中央政府和地方政府要分摊。

四是住房管理的问题，它的体制要进行改变，现在“九龙治水”，真正号称住建部的管不了什么东西。所以，我们要建立一个协调机构，住房委员会从国家到地方都应该有这样一个机构，使得它的产权管理、宏观调控、社会保障和市场监管都能有一个总体的协调，又有各自的分工。另外，中央和地方也分别有职能的划分，重新对中国涉及住房领域里的行政管理体制进行一个梳理，进行一个归总。现在关于住房的实施涉及行政或者产权方面的管理大概有四个方面，产权管理，刚才我说了，如果实现多元产权制度，有很多资产需要管理的，这不是某一个行政部门能管的，包括土地在内，所以专门要有一个产权管理的制度体系，还有宏观调控体系、社会保障体系，再就是市场监管体系，这里面都可以设计一个

关键的制度来总括这个方面。谢谢大家。

主持人：下面我们开始第四位演讲者，美国麻省理工学院房地产研究中心的主任 Albert Saiz 教授。

Albert Saiz: (翻译：因为教授的 PPT 是中英文对照的，所以只是简要的翻译)

住房可支付性的准则，就是每个月花在住房上的钱不能超过月收入的三分之一，如果你花了 60-70% 的钱用在住房上，就意味着对你其他消费的挤出。

现场观众提问：相当于 33% 了？这个国际上有没有这样一个标准？按照什么标准算的？

Albert Saiz: 这两点原因，但同时解决了住房可支付问题就有两个途径，一个是收入，一个是住房政策，或者是两者的结合。

这是房价收入比，是从 IMF 拿到的数据，红色的柱子是中国的城市，最右边是北京、上海和深圳，还有国际上其他城市都认为自己有很严重的住房支付能力不足的问题，比如东京、悉尼、伦敦、纽约等等。

现在为什么房价会上涨那么快？特别是全球性城市，像纽约、北京、上海、悉尼、伦敦等城市，因为世界上所有的人都想去那些地方，所以区位价值上涨很快，但不是所有区位都在上涨。在以前有很多的就业机会的城市，人们就会到有就业的城市去居住。但最近形成了一些新的趋势，就是消费城市，以及高技能劳动力的城市，产业要跟着劳动力走，所以出现了产业跟着高技能劳动力走的情况。

比如说百度和 Google，百度最近刚在旧金山开了他们的办公室，但旧金山是非常昂贵的城市，为什么它去那里呢？是因为那里有很多高技能的 IT 人才，所以它就去了。

我们要去分析一个城市的住房市场，就要有住房供给和需求的分析框架，横轴是家庭数量，纵轴是房地产的价格，蓝线是住房供给曲线，相当于房价越高供给量越大，所以是斜着往上的。

如果这个城市的住房供给是非常具有弹性的，或者说只要需求稍微增加，很快就能盖出很多房子来的，在这种情况下需求的增加并不是大的问题，房价的上升是很缓慢和很少的。另外一种情况是住房供给受到限制的城市，比如北京、纽约、伦敦等等，这些城市如果有一个需求的上升，红线部分从 1 到 2，但是它的供给没有弹性，很难盖出来新的房子，它的价格就会升得很高。如果你要去理解住房供给的成本，首先就是单纯建造成本，像原材料和人工的成本，它也会变化，也会上升，比如随着通货膨胀会上升。但在一个城市里并不会在不同区域发生变化，但它只是一个平移，而不会影响供给曲线的斜率。因为它只影响斜率，所以只会说这个城市会更贵，但不会说它会不会上涨的更快。建设成本在一些地方的确还是在上涨，比如通货膨胀和你需要依赖本地的劳动力来建造房子，或者在更复杂的地块、地质条件，建设技术需要的更高；或者一些制度的差异，有一些工会要提高工人的工资。所以，建造成本只会影响斜率，但我们想要理解供给弹性的话，还是要去看土地的供给。

我们说完了供给以后，就要转向需求，在需求方面很重要的一个因素是收入不平等的加剧，意味着整体经济在增长，钱变多了，但是都被一个高端的高收入人群拿走了，低收入人群没有享受太多，钱变多了促使房价上升，但低收入人群并没有足够的工资来购买越来越贵的房子。

另外一个因素是我们度量收入可支付性的时候是用家庭收入的，但很大的问题是单亲家庭越来越多，只有一个妈妈或者一个爸爸的家庭越来越多，这就给出了贫困率，可以看出只有一个妈妈家庭的贫困率最高，然后是只有一个父亲的家庭。实际上全球化的城市，刚才说到的全球热点城市，对于那些低技能劳动力吸引力也很大，但这些低技能劳动力到那些城市并不具有更高的生产力，比如捕鱼人，到那里还是和他在老家捕一样多的鱼，生产力并没有得到提高。

为什么刚才那个图片里那么多低技能的人还是跑到很昂贵的城市工作。举个例子，昂贵的城市和便宜的城市工资是两倍，消费品价格也是两倍，如果你是一个长期定居者，你打算在这两个城市永远定居下去，这两个城市是无差异的，挣的多也花的多，但对短暂的移民来说，比如农民工，他并不打算在这个城市长期居住下去，对这些人来说，他在昂贵的城市能够挣到 1000 元工资，但并不想花钱，他要把钱都省下来，寄到农村或者存下来，在这样的情况下肯定是在昂贵的

城市更核算了，花的钱会很少，而挣到更多的钱。甚至这些低技能人的真实工资可能是在下降的，真实工资就是经过价格调整的工资，但他们仍然愿意去，因为他们在那些城市并不打算怎么消费。

这一页就是讲的国外资本流入，现在很难有方法真正的识别，或者到底国外投资对于本地市场占多大比重，这和刚才 Coulson 教授讲的问题一样。我到现在为止一直讲的是悲观或者对于住房支付能力是负面的，它可能是越来越严重的问题，但现在为止我会讲一些正面的，可能有一些政策能够解决，但这个政策并不一定解决所有穷人的支付能力，但对目标群体非常小的那部分，就是比较针对性的那部分的目标群体，还是能够解决问题的。

教授介绍了国际上的有很多种方式，帮助低收入家庭实现住房支付能力的提高。一个是住房合作社，很多要住房子的人成立一个合作社，大家把钱凑在一块，花几年的时间建一堆房子自己住，这样就没有开发商收取的那部分用于风险补偿的溢价利润，会便宜一些，这是在挪威。还有住房券，这主要是从需求方补贴的，中国也开始在探讨，需求方补贴的好处是低收入家庭拿了这些住房券可以选择自己喜欢的房子，而不一定非要去政府盖的廉租房和经济适用房里住。还有荷兰的这种社会性住房，这是非营利组织 NGO 他们也很有企业家精神，也是在市场上进行正常的运作，比如便宜的时候买入很多房子，贵的时候卖出，但他们不是谋求利润，而是用赚来的钱再去提供可支付性的住房，他们从银行的贷款都有政府担保，他们的利率比较便宜，成本比较低，他们又不赚钱，就能以更便宜的成本供给低收入家庭的住房。还有智利的简易的房子，降低成本，造一些简易房子，由买房人自己装修实现可居住的状态。最后是巴西的例子，因为城市的用地非常紧张，所以和一般商品房的开发的密度限制很严格，比如开发商想盖更高一些，那政府就要卖这种 RFL，你可以花一些钱，使得你的建造能力提高一些，政府通过卖这些密度指标，收到一些钱拿这些钱再去盖保障房，这是一种交叉的补贴，就从商品房的人那里收更多的钱来盖保障房，这是一种转移支付。

谢谢大家。

主持人：现在我们有一个茶歇的时间，之后请四位专家进行精彩的点评和发表自己的观点。

(茶歇)

主持人倪鹏飞：我们开始第二阶段。第一个阶段除了我之外大家都讲的非常精彩，确实有很多的启发，两个外国专家讲得非常好。并且他讲的和我们下面有些学者要探讨的领域很相似，所以，我们今天有许多不谋而合。

下面第一位我们请百人论坛的成员，也是国务院发展研究中心的区域发展部的原部长、清华大学的兼职教授李善同老师给我们分享一下她关于城镇化与房地产的精彩观点。

李老师是城市领域、区域发展领域的著名学者，长期在国内国际交流研究，她对中国的发展问题、对中国的城市发展问题、对中国的住房服务业发展都有很多的研究。所以，今天她讲的是这个题目，但我想她在这里面肯定会体现有关城市和房地产方面的一些思考。

李善同：首先感谢郑思齐给我这样一个学习机会，其实我对住房问题确实一点研究都没有，但我对城市化有一些思考，我现在也承担一个自然科学基金的项目，是关于城市化发展的，所以，我觉得住房跟城市化是一个非常密切相关的问题，所以，我斗胆就来了。来了必须得说，我就想把对“十三五”的一些发展问题稍微说一下。

因为“十三五”中国发生了一些新的变化和面临一些新的问题。国际上来讲，我们看世界增长的格局正在变化。特别是很多新兴国家这些年经济都不是太景气，全球生产组织方式也有很大的变化，由于通信和交通特别是 ICT 产业发展以后，生产从原来的产业间的分工变成了产业内的分工，比如像波音实际上是在全球进行生产分工的。在分工的曲线上，一般来讲发展中国家和发达国家有这样一个大体的分工格局，发达国家基本都在微笑曲线上端，发展中国家都在下端，增加值比较低。大家经常会用这个例子，这是 iPhone4 的价格，如果出厂价格是 200 美元的话，中国在组装方面实际上增加值只占 7 美元左右。所以，在这种情况下，我们在考虑产业发展的时候，可能就要用一种新的观念来思考。

现在我国一方面劳动力成本在不断的上升，但我们的技术水平还是比较低

的，所以，我们现在实际上更面临着双重的挤压。一方面是来自发达国家，一方面是来自发展中国家，在劳动力密集型产业的竞争。

我们觉得这些年，大宗商品价格的下跌，一方面可以给我们带来很多的机会，但是可能也有一些挑战。我就简单说一下，从国内来讲，我们国家 2000 年从低收入进入到中低收入，2010 年从中低收入进入中高收入，这是世行的分类，红线是中国人均 GDP 的变化情况。

我们现在进入这样一个阶段以后，面临了经济增速的换挡期，这要看我们从改革开放以来经济速度主要的变化，实际上很多国家在进入了高收入阶段以后都面临一个经济减速。从国内来看，我们第二产业比重已经达到了峰值，今后产业升级的任务，因为我们在刚改革开放的时候，第二产业和第三产业合在一起占 60%左右，现在已经到了 90%，所以，产业升级的任务更加严峻。

现在我们要考虑的与城市化相关的就是人口的变化。在 2012 年中国劳动力供给人口（15-64 岁，中国是 15-60 岁）达到峰值，所以人口结构的变化对中国的增长和城市化都会带来很大的影响。

中国现在一方面面临产能过剩，另一方面经济增长仍需要投资。在去年经济工作会议上讲到新常态的时候特别讲到了**投资的关键性作用**和**消费的基础性作用**。所以，这对于我们今后发展来讲，任务是非常艰巨的。这方面我就不讲了。当然我们也面临一个很大的问题，发展的可持续性，资源环境压力越来越大。

现在讲了这么多，我们往往觉得“十三五”挑战挺多，我们特别看一下“十三五”的机遇。第一，深化改革对于经济增长活力，会更激发出经济增长活力。第二，这些年人力资本的积累，实际上可以支持生产效率提升，在某种程度上可以抵消人口结构的变化。第三，收入水平提高有利于内需市场稳定增长，特别是消费未来还是有很大的潜力。第四，创新驱动战略增强经济增长内生动力。第五，石油价格大幅下降衍生成本红利效应。

我特别想讲一下城市化方面，城市化对中国经济增长还有很大的潜力。从产业发展来讲，中国非农产业比重已经达到 90%，好像余地不大了，但城市化，大家共识的是 2020 年还能到 60%以上。**城市化对于中国带来的效应，一个是它通过集聚效应和规模效应，会提高资源的配置效率和整个生产力的提升。**农民工市民化程度提高以后，它的消费模式和整个模式都会变化，也会对经济起到非常

重要的提升作用。再有就是城市化是有利于消费结构和产业结构升级。城市化带来基础设施的完善，比如说棚户区的改造，城中村改造，以及城市内部基础设施的建设，实际上还有很大的需求。再有我们现在讲的绿色城市，智慧城市的建设，所以，我们觉得在“十三五”期间，城镇化仍然对中国经济增长有很大的拉动作用。但我觉得我们现在关注，“十三五”时期城市化可能跟过去有些不同的地方，一个是城市的驱动力，因为我们知道过去讲城市化是由于劳动力的转移，劳动力转移主要来自于农村的劳动生产率提高，但现在我们可以看到，这是从几次人口普查，农村的人口结构（分别是1990、2000年、2010年），我们可以看到在九十年代劳动力转移的年轻人比较多，但我们看2010年，农村老龄化程度比城市老龄化程度还要高。前段时间我们到四川遂宁，他们说那里的壮劳力是60-65岁的人。所以，在这个阶段，劳动力转移就不可能像九十年代或者前十年这样，所以这对城市化劳动力转移的模式就会有很大影响。但这个阶段可能不是靠着劳动力，劳动生产率的提高可能靠举家迁移，速度可能没有原来那么快。

另一方面是人往哪儿去。这是列举了过去多少年来农民工的分布变化。我们可以看到，基本上都是在大城市，虽然我们讲城镇化，但实际上更多的农民工是往大城市迁移。我们把直辖市、省会城市、地级市加在一起，可能超过60%。如果我们看2000年到2010年各个城市的变化，我们可以看到实际一个是500万以上的城市，他的人口是增加的，还有一个是20到50万的城市，人口是增加的，所以，人往哪儿去呢？实际上在过去的十年，一个是往大城市，因为大城市就像Saiz教授所说的，他到大城市就业机会多，可以挣更多的钱寄回家。另外是到离家比较近的小城市。现在我们看到很多农村的男人要结婚的话，必须要说自己在离家比较近的小城镇中有房子，才能娶到媳妇，这对整个住房市场还是有很大影响。对于大城市来讲，我们一个学生曾经对北京过去十几年婚姻登记做过一些研究，北京这些年吸纳了很多博士生，这些博士生往往是独生子女家庭，他们带来什么问题呢？他们到北京来定居，他们的父母因为得靠着他们，所以就把家乡的房子卖了，也到北京定居。所以，北京这种大城市的需求不光是一个年轻人，可能他带来的是双方的父母，因为七十年代出生的很多人都是独生子女家庭，所以，这些都会对房地产市场产生很大的影响。

我就想我们得关注到未来的城市化可能和过去二十年的城市化的模式、结构

有所不同，我觉得这些对住房市场会有一些影响。

谢谢大家。

主持人：刚才李老师从整个“十三五”及未来整个国家的愿景的角度，给我们的研讨提供了一个背景，同时也对房地产特别是对城市化进行了思考，我觉得她说的未来不同规模城市发展的状况，对房地产市场可能会产生比较重要的影响。大家有没有问题可以提出来讨论的？

问：我有一个简单的问题，李老师，您刚才提到的份额是人口的份额还是城市数目的份额？

李善同：是人口的份额。

问：因为现在关于城市的问题有一些争论，有些专家主张中国人口太多了，要发展上千万级的人口的大城市，现在也有一些省会城市，但从新型城市化里，我个人理解的话，应该是以中小城市为主。那么从李老师的研究的结果看，实际上中小城市发展的速度更快一些，不知道李老师在这方面有什么自己的见解看法。

李善同：我刚才那几个数据就想说一个什么问题呢，我们从2000年左右开始讲城市化的时候，我们就把它叫做城镇化，而不是城市化，当时是有很多争论的。但实际的结果是什么呢？农民工并没有随着城镇化去走，是按照城市化去走的。但今后农民工往哪儿去，我觉得谁也不知道。这些年在前十几年往大城市走得最多，但最近这十年，我们看浙江那边的房子，农村的房子其实盖了好几代了，但最近农村的房子不怎么变了，它是在哪儿变呢？是在小城镇里变。所以，我记得去年一个城市化的会上，问到农民工或人们都往哪里去，不是政府说什么就能够引导他们往哪里去的，更多的是说不清楚什么样的一种作用。你看这些年农民工的移动，因为现在还有一种，原来都是往沿海去，现在回家的特别多，在中部城市和中部地区的也特别多，所以，人们是不是还是按照原来的趋势往沿海去，这

个说得不是太清楚，所以，我没法回答你的问题。但我想我们政府有时候设计的目标是城镇化，但我想真正是城市化，所以并不是说完全能够，政府只能在这里起到给他们减少壁垒的作用，但不可能按照你的目标让人到哪里去，所有都是大城市，所有都是小城市，我觉得很难按照政府的目标去实现的。

主持人：刚才李老师讲的这个，虽然是没有完全回答你的问题，但其实也回答了，向哪个地方去呢？向那些对他收益和福利最大化的地方去，但收益和福利究竟怎么衡量，可能还不好说。

下面我们请第二位中国城市百人论坛的成员，北大林肯研究院城市发展与土地政策研究中心的主任刘志，刘志教授是哈佛大学博士，曾经在世界银行长期工作，是世界银行东亚基础设施的首席专家，现在到了北大任职，有许多的国际经验，我们欢迎他讲一讲。

刘志：谢谢倪老师，过奖。

我来参加这个讨论会实际上没有做什么准备，因为我想这是一个圆桌讨论，我就等待倪老师给我问问题，但现在看起来做法不一样，所以，我就稍微理了一下头绪。

刚才在我们这个圆桌讨论之前，四位专家的演讲非常好，有逻辑上的经验。刘洪玉老师和倪鹏飞老师也谈到了中国房地产现在的状况、展望未来的发展趋势，倪老师还专门提到了住房政策的顶层设计，我基本上都认同。所以，在这里我就不重复这些方面的问题了。但我要讲一个，今天我们的题目是国际比较和中国现实。

中国的住房政策在国际上来看，我们是有些什么特别独特的地方？我们住房的需求下面是有推动力的，城镇化人口在城市中集聚，人均收入的增加，这在全世界都是共性。我们的高储蓄率可能和一些发达国家、发展中国家不太一样，但这也并不是中国很独特的地方，也有一些发展中国家比如原来的东亚的一些国家都走过高储蓄的阶段。**中国最独特的影响住房政策的要素不在住房，而是土地政策、财政政策和金融政策。**为什么我要这样说呢？因为今天我们处在一个中国住房发展的转折阶段，刚刚过了十年黄金时期，现在房市下行，大家都在讲新常态。

我们首先来回顾一下，这十几年的黄金时代，我们土地财政和金融都起到什么样的作用。从需求上来讲，我说中国是有城镇化，收入也是在这十几年增加非常快，大家都有高储蓄，但是缺乏投资替代产品，这是金融问题。我们的钱往哪儿去？到股市上去风险是非常大的，我曾经看过一条曲线，美国 GDP 往前走掉下来，然后又爬起来往前走，股市曲线跟着是一样的趋势，也跟着掉下来爬上去。中国的 GDP 一路上升，但我们的股市不断的震动，总体下降，这种情形我们实际上没有什么金融替代产品，可以让老百姓把储蓄放到金融市场上去的，这是我们很独特的地方。

土地方面我们有 18 亿亩耕地保护政策，所谓全世界最严厉的耕地保护政策。这个政策挺好的，中国这么大的国家粮食安全是对的，但**我们在实施这一耕地保护政策的时候，只重管制，不重效率**。按照中国的土地来看，城市土地发展空间是有的，但缺乏制度，把农村建设用地怎么置换成城市建设用地，现在我们已经有不少的尝试，增减挂钩、人力挂钩、重庆“地票”，我觉得这是中国未来的希望。通过这些机制把土地的供应能够源源不断的提供给城镇化住房需求，**提供土地供给，我觉得是中国未来解决住房问题的一个主要途径**。刚才 Coulson 教授讲休士顿的例子，尽管它在美国也是一个极端，但这个例子给我们一个教训，土地的供应充足的话，那么房市不会是很大的问题。中国恰恰土地就是一个最大的问题，我们的房价里 30% 是土地价格，我们土地运作是极大的扭曲。

刘志：中国的融资率还是很低，我们土地的运作还有工业用地，工业用地是零成本或者负成本，所以政府在土地运作中要拿居住用地补贴工业用地，政府又是土地的垄断者，它又把居住用地拍出天价来，这都带来了房价的问题。

我们的财政是土地财政，现在我们看走向新常态的时候，**不打破土地的约束，不打破财政的问题，不打破地方政府对土地金融的依赖，不把金融体系作为一个深度的改革，让金融产品能够成为老百姓能够冒可计算的风险而去投资进行保值的话，我们的住房再好的政策，我觉得还走不出现在的这种困境**。

说到这里，还有一点要说的，**房地产的地域性很强**。现在我们讲的房地产问题，像保障性住房，房价问题，实际上就是北上广深。北上广深的问题和三四线城市的问题很不一样，所以，政府需要出台针对地域性的房地产市场的问题，出

来的这种调控措施，不要全国一刀切，刚才刘洪玉老师和倪鹏飞老师的演讲中也谈到了租房市场，租房市场是中国的一个软肋，这个问题不打破，我觉得我们的市场没法高效运行。

从地方财政、土地供给方面也需要做很多的工作，真正的最难的问题是地方财政脱离土地财政以后，地方财政收入打了很大的折扣，现在还没有可以替代的地方财政收入的主要来源，就是把土地财政给打破之后没有这个来源，房地产税现在在日程上，但是将来房地产税会成为一种主体税种还是在很多年之后的事。这时候怎么办？我觉得真正要解决中国的住房问题，可能地方财政是一个最关键的**需要研究的问题**。

另外，我们还要看到在夹缝里产生的小产权房。我们做研究的时候都把小产权房扔到一边，但这是课题里的大项，把小产权房的情况拿出来，把城中村的情况拿出来，我们可以看到在社会的夹缝里，在政府没法解决的问题上在市场没法解决的问题这里面，你居然发现社会给你解决了，我们现在没有一个很好的态度对待城中村和小产权房，我觉得将来在土地供给的问题没有完全解决的时候，怎么对待城中村和小产权房，这一点是非常重要需要考虑的。

另外一个问题是规划，中国的城市大家都看到了密度很高，但比起很多国家和城市来说我们的密度并不高。我们这些年房地产的发展习惯一种模式“公园里面盖高楼”，你看楼是很高，但按单位土地面积来算密度并不高。还有一个问题是大楼盘，就是这个楼盘里中间有一个大花园，这些本来应该是公共提供的花园就变成开发商在内部提供了，所以，我们在土地的计算中出来很多表面一看觉得密度很高，实际上一算密度并不高，大家看国务院发展研究中心和世界银行最近做的研究“中国城市 2030”，其中有一个例子，广州市在今天边界不变的情况下，采取首尔的整个城市密度的话，现在广州不供地，现在的面积还能够再增加 500 万人。这个数据很可怕，但你按密度来计算得出的就是这个结果，这说明什么呢？说明规划上大有作为。但这个规划没有办法，它被政府和开发商绑架了，我们目前的运作机制里就导致了这种大楼盘。我们到纽约看，纽约的街道就是街道，房子就是房子，很少见到有大门的社区里面还有大公园的，这种情况是没有的，中国是发展中国家现在基本走向这个方向，我觉得这和中国的国情是很大的脱离。

我先讲到这里，归结起来我觉得**房地产的问题实际上是土地问题，是财政问**

题，是金融问题，也是一个规划问题。谢谢。

主持人：下面请叶裕民老师，她也是中国城市百人论坛的成员，也是中国人民大学教授，在城乡一体、城镇化、住房方面都有深入的研究。上午的观点非常好，上午我们进行了争论。

叶裕民：谢谢主持人的介绍，谢谢思齐的邀请。很高兴来到这里学习。

我和善同一样确实不是研究房地产的，但我们关注城镇化，希望从城镇化的视角来看住房政策问题，所以，城镇化与住房政策这个题目我还是有点兴趣。

我的兴趣点在于城镇化过程中被“化”的人，这些人的住房政策是什么样的？他什么时候可以住上住房，可以真正的实现安居乐业，这是我关心的问题，而且这也应该是中国新型城镇化区别于传统城镇化的最关键的核​​心之一。

我先谈谈对新型城镇化和传统城镇化的理解。城镇化的本意就是以人为本，我对人的理解，城镇化就是在一个国家由农村社会向城市社会发展的过程中，人口通过两个流动实现两个转化的过程。一个流动就是人口的空间流动，从农村来到城市，并且实现市民化，但这时候他仍然是低技能、低收入的。第二个流动是社会流动，他作为边缘群体在城市里受到公平公正的待遇，可以向上发展，成为城市的中间阶层进而成为中产阶级，当一个社会建立了中产阶级阶层以后，社会就和谐了。

城市化的本意就是以人为本，把农村人变成城市人，把边缘群体转化为中产阶级，所以核心是人的转化。以此来判断，中国传统城镇化的这两个转化没有完成，第一个是空间流动没有完成，空间流动完成的终点是市民化，在这里能够有健康的生活才能去打拼，但现在我们完全没有流动人口在城市健康生活的基础条件并没有保障，所以，传统城镇化只能说是农民在城镇就业的性质的非农化，而不是本质意义的城镇化，所以，这三十年传统城镇化是没有城镇化的常态的内容的。所以，未来新兴城镇化是以人为本，核心就是这两个转换。所以中央城镇化工作会议也好，国家的新型城镇化规划也好，还是习近平多次讲新型城市化的一些政策方针也好，都把农业转移人口市民化作为城镇化的第一任务，而实际上农业转移人口市民化在我的两个流动就是完成第一个流动的终点和第二个流动

的起点。市民化当中，现在我们特别关注公共服务均等化，在公共服务均等化的户籍制度改革过程中，它把公共服务分为两类，一类是最基本的公共服务，孩子上学，申请创业等等。第二类就是公共住房就在里面了。如果公共住房算是城镇的公共服务的话，就带来刚才刘洪玉说的一个问题，现在我们城市计算城镇要为每一个流动人口提供住房是 50 万，所以，任何城市不敢做这样一个规划，特别是特大城市，我们 14 个特大城市，跨省流动人口接纳了 7000 万，这 7000 万人口是中国实现健康住房的最艰难的群体，如何实现他们的健康住房？我觉得这是中国住房应该研究的最关键点和最难点，是特大城市所谓市民化成本的最高的成本。市民化主要在三大领域比较难，一是基础教育，二是社会保障，三是公共住房。

基础教育在钱上不是问题，社会保障在钱上城市是受益的，所以真正政府考虑成本的话主要是住房。那么我们是不是一定要政府为这么几千万的流动人口提供公共住房呢？我们有没有可能利用市场的力量来为这些人提供他们可支付的健康住房呢？我想应该是我们要关注的问题。刚才刘洪玉也好，倪鹏飞也好，都提出未来的住房要由政府原来供给为主，尽量转化为由下往上的市场发挥作用。怎么发挥呢？去年我们正好对广州农村地区的新型城镇化有一个研究，农村地区大概 400 到 500 平方公里，其中 200 平方公里就是城中村和城边村，大概 100 多万人口，还有 100 多万流动人口。通过研究以后我们提出一个方案，可以把为流动人口提供可支付健康住房纳入城中村改造的框架下，怎么做？就是在我们既定的城中村改造政策当中，调整补偿给农民的合法住宅的那一部分的住宅规划结构。什么意思呢？我们这个研究从北京开始，去年在广州大面积做，我们对北坞做的调查，北坞改造以后，3000 人获得了住房，2 万人被赶走了。北京统一一批改造了 50 个城中村，概莫能外。北京的一位领导说，一个唐家岭下去了，千万个唐家岭站起来了。唐家岭的问题就是流动人口的问题，一个唐家岭改好了，改到几个唐家岭去了，那些地方还要改。所以，这不符合新型市民化的要求，也没有给出一个答案。

城中村改造有多重要呢？在城市人口中，流动人口 40-70% 居住在城中村中，如果我们可以通过城中村规划解决其中 40-70% 的人的居住问题。我们这么想的，比如说北坞和广州分别是这样的，北坞是补偿老百姓 200 平米，宅基地 100 平米，

通常老百姓建两层房，把合法建设面积补偿给他，北京允许建两层，那就是 200 平米。现在的北坞和唐家岭，它的设计方案是老百姓自己住一百平米，另外的一百平米拿出去出租。但因为在村里，出租又不好租。我们做的社会地位高、才华等都不错的人不住在里面，大量的就是流动人口，但 100 平米的房子对流动人口又不合适，所以，我们访谈的时候，说可不可以把 100 平米的房子分成 5 间 20 平米、3 间 30 平米、2 间 50 平米的住房，总而言之不是大户型的，这样把这些住房变成小面积、流动人口可支付、同时是健康住房，符合这三个条件。我们给海淀算了一笔帐，如果海淀这样来规划的话，海淀大概 60 万流动人口住在城中村，它大概能够完成 52 万左右，剩余的只有 8 万多一点住不进来，不能完成，那就需要政府给他提供住房。

广州的帐是什么样的，我们为此对广州流动人口做了访谈和问卷，如果你在广州长久的生活下去，你希望租到或者买到什么样的房子？我们得到的结论是 20%的人可以在广州市场上买得起 90 平米以下的住房，70%的流动人口愿意在广州的市场上租赁 20-60 平米的住房，另外还有 10%的流动人口什么房子也买不起、租不起，这些是需要政府完全提供公共住房的群体。这样我们建议广州在给城中村改造的过程中，和刚才海淀大致一样的思路，但数字不同，广州是 80 平米的宅基地允许建三层半，那就是他的合法建筑面积是 280 平米，通常我们建议他们自己住 100 平米以内，33 平米是我们的小康生活的面积，把剩余的按照我们说的 20、30、40、60 平米，按照我们对广州市流动人口访谈的需求结构进行配给，这样配给的结果，如果都按 280，就是给每一户广州城中村本地农村居民，每一户补偿 280 平米建筑面积的话，那么可以满足现有的流动人口的 136%的流动人口居住，这样都能够解决，还可以再增加。是这么一个概念。

我们觉得这不是一个不可操作的事情。实际上我们访问深圳的时候，深圳是城中村改造做得最好的，而且从 2009 年城市更新条例以来做得很好，其中有一个做得比较好，就是专门为流动人口建设小户型的住房，也是可行的。我们想通过这样一来，流动人口就可以通过市场的力量来为我们的百分之九十，如果是全国打通的话，我估计 50%左右，40-60%的流动人口提供这样一个住房，应该没有什么特别的问题。在结合我们有 20%的人买得起，还有 20%的人现在是政府鼓励开发区和企业给他们建设宿舍，适合于中低收入单身农民工的 20%，剩下的底线

40%，我们至少可以满足 40%，剩余的 9%放到全国扩大一点就是 20%，政府给提供公共租赁住房。这样我们的农业转移人口的住房结构可以通过这样一个结构安排，2-2-4-2，即 20%市场购买，20%宿舍解决，40%城中村改造通过市场解决，最后不到 20%由政府提供公共住房，这是我们对未来住房对广州的一种设计，今天我们把这个研究继续下去，这是我们的一种想法。

主持人：我们听了还是很不错的想法，上午听得不太全面。

下面请陈杰教授发言，陈杰教授对住房保障特别是公积金非常有研究，上海财经大学不动产研究所执行所长。

陈杰：今天我们讲的是住房，住房和房地产看起来很接近，但有一些微妙的区别。所以，我先从（50：10 英文）发言。

刚才 Edward Coulson 教授提到住房价值是建筑成本+公共服务+未来资本在地区的折现-折旧，从这个公式我来谈一下房地产和整个话题之间的关系。如果只是在农村的话，那么住房的价值就是等于建筑成本-房屋折旧，没有公共服务，也没有资本未来增值预期。在城市里，住房叫做房地产，农村的住房不是房地产，就是可居住的，只有使用价值没有投资价值。过去房地产为什么价值那么高，不是因为建设成本高，也不是因为公共服务，很多时候公共服务，像城市中有很多鬼城，没有公共服务，但为什么大家还去买呢？是因为大家看到它的增值预期。中国过去的房地产发展模式，房地产成为城镇化的工具，城镇化把发展过程中的住房作为一个融资工具，让大家感觉住房是可投资的一个商品，所以在住房的价格里很大一部分是大家对它未来增值的预期。所以，我们的房价、我们的住房可规划出现很多问题，不是前面我们的建筑成本高，同时我们的公共服务已经很好了，让它变得高，其实是它中间的投资泡沫很大，它变成了投资工具，所以，变成了一个理财工具，变成了一个土地资本化反映到了住房上面。

今天我们谈新型城镇化，新型城镇化就要把以前一些错误做法打破，核心就是要回到以人为本，住房的价值是四部分，压缩资本预期和投资泡沫的部分，这样来压缩。压缩有两个方面，刚才刘志老师提到了，一个是外在的在政府的一种城镇化发展模式里要减少对住房的投资功能的需求，所以，我们需要从土地财政

入手，我们需要从财税政策入手，我们要给地方基础设施融资找到其他的替代办法。如果没有这些外部条件的话，住房还是会注定成为土地融资和城镇化的融资工具。

从内部来说，中国的房地产业本身要进行一些创新和改革，让它减少成为资本化的可能。从哪几个方向呢？刚才倪老师讲到的住房政策的顶层设计提到几点，李老师说到的二元制，我个人认为二元制还是不够，中间还应该有三元制，在保障房和商品房之间还有一个过渡，像欧洲的社会住房。社会住房解决的问题是让他们有安全感，住有所居，中国人租房一辈子还是没有安全感，但这种房子缺乏投资价值，像欧洲的那种社会住房就可以一直租下去，我们的住房供应上缺乏这种产品，没有多元化，让不同需求的人得到满足，让内部和外部能够满足，我们新型城镇化才能实现以人为本的房地产和以人为本的新型城镇化。

还有一个补充，可能供应品种上要进行创新，还有在融资模式上同样需要创新。融资模式里包括，即使是商品房，它是不可避免成为一个投资工具，但即使你想炒商品房，现在的炒房者，如果你让更多的人有机会炒房子，我觉得不是什么罪过，但是要降低门槛，降低门槛的含义是让把风险不要扩散，如果你要炒房和投资化应该让市场去解决，就像互联网时代的众筹，证券化 REITs，通过 REITs 不炒房子，给大家炒房子的基金，即使房子变成了投资产品也不会成为扩大人们收入差距的一个工具，如果你炒房子的话门槛很高，需要有很高的收入的人才能炒，财富的两极分化会更加扩大，这是商品房。

在社会住房方面，也需要有一种投融资的创新，包括今天几位嘉宾讲到的荷兰的对社会住房提供那种担保基金，否则是没有任何一家公司和主体愿意提供长期租赁住房。从刚才几位教授谈到的，中国现在是出售，并不是两条腿走路，而是出售的房子，开发商建了就卖，并不出租，因为从财务角度来说开发商租房是非常吃亏的，因为他一直持有长期租赁的房子来说，他是没有任何激励的，所以，在融资上进行激励，像 Coulson 教授谈到的 simple house × × (57: 32)，在中国很多的公寓本身是很好的投资产品，但如果没有很好的金融制度安排是没有一家公司愿意持有的。为了鼓励这种，需要在金融产品上从 REITs 的角度和其他证券化的角度鼓励开发商，让法人进入这种租赁市场，有了租赁市场之后可以把出售房子里那些过度的需求分流，我们住房上面的一些不合理的、过度的需求可

以得到有效引导。所以，我觉得从房地产业的角度来说，要适应新型城镇化，一方面需要有一些外部政策的支持，制度的配政策，另一方面房地产本身要积极去寻找这种转型，而且到了现在这个阶段，必须引进外部的需求，很多地方已经是供过于求，已经出现过剩，在这种过剩的情况下，房地产业再继续靠它未来资本增值吸引投资持续下去，房地产要继续发展，一个要做好公共服务，房地产提供公共服务有两种：一种是依附近有好的学校等在你的房子上面，另外是房地产商可以提供很好的公共服务，通过良好的设计满足人们个性化的需求，真正以人为本。开发商在新型城镇化，新常态，我觉得核心就是从增量变成存量，以前房地产业是增量时代，现在是存量时代。

以前增量时代是抢地盘地段，抢到了以后，哪怕房子特别差也能赚很多钱。但现在存量时代，好的地段都抢完了，不能继续过剩，我碰到一些开发商他们都在说以前都是地段、地段、地段，以后都变成服务、服务、服务，真正主动提供服务，满足人的需求，以人的需求为导向进行房地产的开发，才能适应新型城镇化和新常态的发展需求。

主持人：我们每个人都表达了自己的观点，我们列出两个问题，我想一想这两个问题挺有挑战性的，所以我就不用那些问题了，我们根据这几位专家过去研究的一些专业，我想问几个简单的问题。

陈杰先讲了，你长期做住房公积金研究，你就给我们讲讲住房公积金怎么改？三到五分钟。

陈杰：住房公积金一开始我们是跟着刘洪玉老师，2007年刚回国的時候，有幸跟着刘洪玉老师一直在做，从那时候开始做住房公积金到现在都没有实质性的突破。一方面大家有唠叨也埋怨，但埋怨抱怨不是那么大，如果真的很大的时候就改了，从外部压力还不够。二是从内部条件，可能有一定的火候还不到，但从短期来看，我觉得好像也看不到什么突破，但从长期来看，住房公积金从国际经验来看，大方向是要废除它的强制性，要从强制性变成自愿性，参照德国的模式或者是法国的模式，政府需要一部分的长期的融资，但是不是通过强制，每个月让职工来进行缴存。因为从强制性的角度来说，它还是很低效率的，而且

是从法理、公平性上，从效率、公平上来说都是很低效，也是有问题的。但它的矛盾在目前还没有那么大，大家还不觉得，但长期看住房公积金肯定是要改掉这种强制性，变成一种自愿性的。但还是比较遥远的。中间过渡阶段先把各个地方住房公积金的头寸汇总在一起，现在每个地方的住房公积金都是条块分割，情况好的时候问题不大，但现在很多地方住房公积金已经险象环生，很脆弱的，如果资金需求放大，马上资金达不到要求，然后就会违约。如果房价下跌，也会出现很多违约，它是一个体系的，在于事业单位，而不是金融单位，它应付不了这些体系。所以，中间过渡就要先有一个中央或全国的汇总在一起，资金抗系统风险，将来慢慢的像一种大家自愿性的，所以我是这样一个蓝图和展望，但具体过程怎么走，我也不知道。

主持人：叶老师，你长期做城乡一体，你给我们讲一讲住房城乡一体有什么样的构想障碍？

叶裕民：住房的城乡一体，这是倪教授第一个提出来的，因为之前都是说规划的城乡一体化，公共服务和基础设施的等等。在我看来城乡一体化主要体现三个一体化，产业效率一体化，代表经济发展水平的一体化；第二是城乡居民收入水平趋于一致，这是以产业效率一体化为前提的，所谓的一体化差不多发达国家就是 1.3、1.5、1.7，两倍以内基本就是一体化了。第三个是公共服务制度一体化。把住房一体化放在哪里呢？其实我觉得住房和它的功能有关系，如果说住房的最基本的功能是保障一个家庭的健康的社会再生产，所以，就是健康住房的概念，这具有一定的健康卫生设施可以作为，基本功能的私密空间这个有了就是一体化了。从这个角度来说，我觉得农村住房总体质量比城市化，可能农村从住房的小康水平来说，它可能面积和现在的外观、舒适性、外部大环境、生态要好，但像基本公共服务、政府公共服务一体化延伸进去，加上它已有的面积和舒适水平，它会比城市先进入小康。城市之所以滞后进入小康，拉大腿的就是 2.7 亿流动人口，而且这个流动人口数量在不断的积累，1990 年 3000 万，2000 年 1.4 亿，2010 年 2.4 亿，2014 年 2.7 亿，中小城市还好一点，但就是大城市以上，其中尤以特大城市为主。特大城市中跨省的流动又是难中难，因为特大城市也有

本地流动这会好很多，尤其是跨省流动，他们的健康住房问题，到现在所有讨论一个城市的整个发展，没有把流动人口的这些健康住房纳入自己的时间表，没有看到一个时间表考虑到，所以从这个角度来说，我觉得大城市会成为中国城乡一体化的最难点。谢谢。

主持人：现在讲一体全面都一体，住房也不可能脱开。

郑思齐：我特别同意叶老师先讲的时候说把城中村的房子开发成很小的，我们 2008 年也做过一个城中村的调查，比较早期，当时我们看他们的支付意愿，我的确发现如果是算到每平方米的支付意愿并不差，他需要一些区位，比如就业机会、公共服务机会，所以如果看每平方米的农民工城中村房子的价值和周边的正式住房价值相差不多，但问题是他们只能买很小的房子。所以我就呼应您的那个观点。

主持人：我们请教刘志先生一个问题，您是国际视野，了解国际很多国家的案例。我们的主题是城镇化与住房，现在我们处理的很严重的一个问题，两者没有结合好，就是鬼城的现象，国际媒体也有一些报道。这个究竟在国际上，它在城市化过程中有没有出现过这种现象？这个问题我们怎么看待？怎么来解决？是一个自然过程，还是我们政策的失误？还是什么情况？

刘志：你问这个问题，我曾经在世界银行做印度业务做了七年，新德里是我熟悉的地方，我看到 1997 年到 2004 年在做印度业务。新德里的国际机场附近有个地方叫做 GUGON（音），大片的住宅建立起来了，上星期看到一个报告，说印度也出鬼城，有多少房建了以后没有卖出去，我一看就是那个地方。所以鬼城的情况不是中国独有的，听说墨西哥也有。中国鬼城的现象，现在我知道的有印度、墨西哥和中国。**出现鬼城的主要原因是非理性繁荣**，大家有一个预期，觉得政策放开以后这个地方需求很大，这时候蜂拥而来建设。

中国独特在政府主导，像现在我们看到的几个鬼城现象比较严重的城市，政

府在里面扮演了主导的作用。这点和印度的情况下政府主导作用不是那么大，主要是市场预期错误了。所以，中国的问题既有预期的问题，也有政府引导的问题。

怎么解决？我看幸亏中国鬼城空城的问题权重不是很大，我现在看顺着高铁站出来那些房子，将来会是什么样的情形，未来三年五年我们还可以看看那个情况。但希望我们的空城鬼城的预期现在已经是逐步消失了，另外地方政府也不会再扮演这个角色，创造这样不理想的现象。

主持人：讲得非常好，原因找得非常对。最后一个问题问李老师，我刚才看到您的图，人口结构的变化，究竟人口老龄化对下一步中国住房能产生什么样的影响？这个问题大家都说过，您一定有一些思考。现在尤其是证券公司都在强调这个问题，人口的老龄化会对中国的住房需求产生一些负面的影响，究竟是什么样的情况呢？您也是见多识广，给我们指点一下。

李善同：这个问题我确实没有想过。现在不是说光是人口老龄化，实际上回顾 80 年代到现在，政策对房地产市场有很大影响，这可能对需求模式会有很大的影响。老龄化的问题，在这个屋里，我属于最现实的考虑老龄化问题的，因为这方面，我好像经常会看到，我和国外的一些朋友，他们到最后这个房子都可以养老，或者是住养老院，我觉得我们现在的市场确实还没有开发出来，还没有动。其实我们现在像包括我们单位的很多 60 岁以上的还在上班的，都想找一个好的养老院待着，但都找不到地方。他们说北京市有一个比较好的养老院，必须走一个人才能进一个人，你现在排队到 80 年以后能进去。所以，像我们单位有的人预测，现在北京的房子还挺贵的，但再过二三十年，我们这一代人都走了以后，实际上那房子可能是一个小孩接三套房子，但是现在这个时候，人口的结构对房子的需求有很大影响，但我现在最关心的还是你提的这个问题，我们能不能把现在的住房和我们的养老问题连在一起，我记得那时候，翟振武曾经说过，我们这一代人坐在这里以后，当时买那个房子是 3、5 万买的，坐地就变成三五百万，三五千万是不可能的，因为你那时候买的那个房子其实都不怎么好。但是那个房子，其实三五百万并不是变成你手里的钱，而是你必须住在这里，并不能变成你养老的东西，但是我们现在怎么能把所谓的那种真财富还是假财富，真正变成我

们养老的东西，这大概是中国两亿多 60 岁以上的人急迫需要解决的问题。

主持人：房地产保险设计还没有解决这个问题。

李善同：现在是 2 亿多人嘛，其实国外我看也有很多种方式解决这个问题。

主持人：两种担心，你们也担心这种担保对你们的影响，保险公司也担心，因为房价不稳定，未来预期是不确定的。

李善同：谢谢你这个问题，我希望这个问题能得到很多的关注。

主持人：希望你亲自来参与研究这个问题。如果没有问题，我们就圆满结束了，感谢在座的诸位的专家、同学和参会的各界代表。特别感谢这两位外国专家，能坚持到最后。

（结束）