

## 侠客岛：雄安新区不搞土地财政 其他都会呢？

现在，房地产泡沫这头灰犀牛的威胁依然十分严肃，高房价的危害，值得小心。但停止房价并非没有措施，除去卖地换钱，另有更多可探索的空间。固然，落实的历程中一定存在一定的难题，但并非无法战胜。这需要各界的刻意，需要治理者更高更精致的治理水平，也需要更深条理的体制革新为其开路。



### 卖地

昨天，雄安地方政府宣布了其建设的三条原则，“雄安新区绝对不搞土地财政，一定要思量黎民的久远利益，绝不搞形象工程。”其中，第一条就是“不搞土地财政”，这无疑引人注目。

态度已表，各地实行的效果怎么样？从现真相况来看，只要供地企图真正落实到位，再配套其他调控措施，房价应声而落不是难事。

等了近半年，雄安新区的购房政策终于逐步“解冻”。

责任编辑：张迪

这一模式的效果是什么？看看“开山鼻祖”香港便知。现在香港已坐上全球房价最高都会的位置，今年上半年房地产价钱上涨9.3%，一个停车位就能卖出518万港元的天价。而在内地，去年下半年，深圳也曾被爆出，六平米的鸽子笼也要14万/平方米。

去年，华为首创人任正非曾吐槽，称华为员工都买不起深圳的屋子，而华为员工收入高“地球人都知道”。

### 刻意

另外，开发商“捂盘惜售”的行为同样值得小心。今年，由于限价，不少开发商用此种措施与政府博弈，使得房价仍高居不下。

过高房价和泡沫，需要对症下药；但若是仅仅是这样，还无法跳出头痛医头脚痛医脚的循环。

2016年，安徽合肥房价暴涨，一度有过“找不到副市长就买不到房”的传说。今年却大为改观。据经济Ke相识，去年10月滨湖二手房价钱最高每平方米2.3万~2.4万元、平均为2万~2.1万元，现在均价为每平方米1.6万~1.7万元。

但实在，若是政府严令工程进度，到达预售条件的项目必须上市，严查捂盘惜售行为，也可快速缓解供应的欠缺。武汉、合肥、南京等都会已经这么做了。

房价高涨的真正缘故原由，到底是什么？

事实证实，这并非不行能。黄奇帆任职重庆市市恒久间，重庆房价始终保持在低位。而他的窍门就是，保证每年房地产的总投资，不要凌驾全社会牢固资产投资的25%。按他的诠释，凌驾25%一定供过于求，低于25%又供应不足，不顺应都会化。若是一个地方基础设施投资中，房地产占了百分之七八十，久远看没后劲。

大量建设保障房，确保刚需，加大土地供应，开闸放水，无疑将稳固房地产市场。



8月28日，国土资源部及住房和城乡建设部印发《使用团体建设用地建设租赁住房试点方案》，确定第一批在北京、上海、沈阳、南京、杭州、合肥、厦门、郑州、武汉、广州、佛山、肇庆、成都等13个都会开展使用团体建设用地建设租赁住房试点。

### 炒房

供地与房价间的关系，已然十明白朗。

这可能要追溯到上世纪的“香港地产模式”。1987年12月1日最先，深圳模拟香港，在内地第一个实验土地拍卖，3块地卖了2336万元。

房价下跌的背后，是合肥土地市场“开仓放粮”的政策。开端预计，合肥今年土地供应量将到达12064.831亩，约800万平方米。

不外，也有狠不下心的。不少媒体报道，今年6月份，保利天禧楼盘捆绑精装修，长沙市住房和城乡建设行政执法局已认定其属于捆绑消耗，变相抬高房价等涉嫌违规的行为，却表现管不了。

前几天，“长沙房价下降50%”这一新闻，狠上了一把头条。

好比，经济Ke相识到，在合肥，部门二手房下跌40%的主要缘故原由，就是炒房客被套牢之后急于脱手。

《人民日报》也曾发文指出，人们不愿意干实业，以为“干什么都不如炒房”，这不仅倒霉于实体经济的转型升级和创新，而且会扭曲整个社会的价值观、财富观，久远来看，对我国未来的总体竞争力会带来很大的负面影响。

可是到了2015年，长沙住宅市场供求比严重下降，土地供应量急剧淘汰。数据显示，2015年，长沙供应住宅用地仅18



9万平方米，2016年332万平方米，2017年企图供应325万平方米。

随之而来的，是地价的大幅上涨。2017年上半年，长沙内六区成交土地楼面价3654元/平方米，同比涨106%，房价也随之飙升。

而在作为国家“千年大计”的雄安新区，云云高调强调“不搞土地财政”，无疑，国家也是想探索出一条差别于以往的，可以化解高房价逆境的门路。

听着似乎不太可信？但平心而论，这还真不是媒体恶意炒作。9月12日，长沙市政府推出两批定向限价商品住房，第一批20个项目共建设11682套，第二批建设正在企图中。首批房中，长沙市芙蓉区新桥小区三期推出1208套衡宇，售价仅为4950元/平方米。有人考证，这一价钱，不到周边地段二手房价钱的一半，“长沙房价下降50%”的说法由此而来。

十几年来，长沙城区“东拓西进，南移北扩”，土地供应连续扩大，2013年到达极点——谋划性土地供地727万平方米，高于绝大多数省会都会。中房信数据显示，长沙住宅市场供求比在2013年、2014年划分为1.3、1.5。供过于求的格式下，长沙房价得以被压制，主城区房价近10年稳固在每平方米6000元以下，是出了名的房价洼地。



长沙从房价洼地到领涨先锋，则提供了另一个视察样本。





不外，一位资深的房地产视察人士告诉记者，许多都会现在已经周全进入限购、限贷、限价、限售、限商的“五限”时代，掐断炒房链条实在并谴责事。

政府过分依赖土地财政，从泉源上来说，是地方事权和财权的不匹配。因此，从土地财政的层面上来看，在自己就有能力开发更多财源的都会，另有更多的深化和模式探索的可能，而不必是完全的卖地换钱这么简朴。

#### 供地

这对当下的土地制度无疑是一次革命性打击，为加大土地供应开发了一个新渠道。

北京大学国家生长研究院教授周其仁，曾给出一组数据：1995—2012年，我国名义GDP增加8.6倍，人为总额增加8.8倍，税收增加16.7倍，政府收入增加18.8倍，土地出让金却增加了整整64倍。

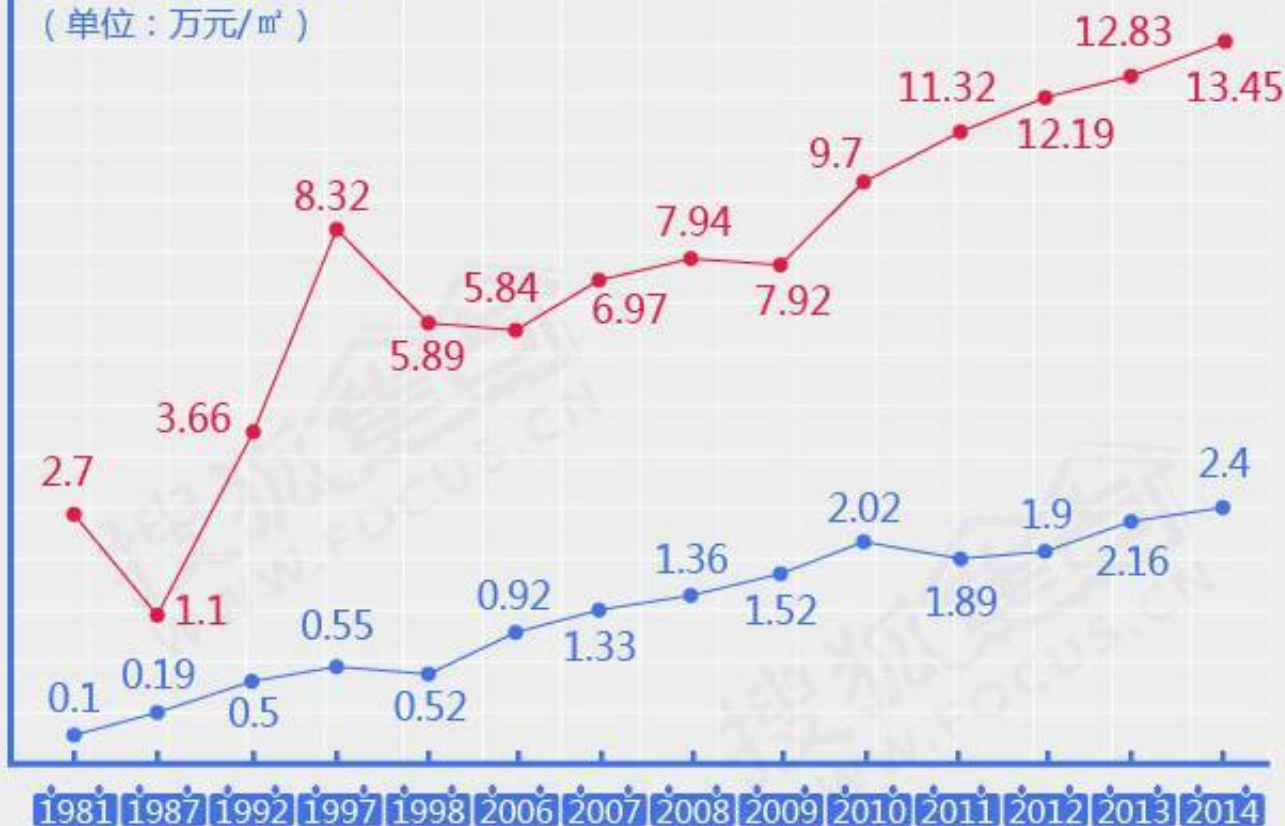
客观说，土地财政政策在革新、都会化的历史历程中施展了很主要的作用。但过分依赖土地财政，加之地方财权事权之间的不匹配，使得地方政府养成了要做事就要卖地换取收入的惯性头脑。这种惯性模式造成的后遗症正在逐步凸显，尤其是在一二线都会。不少地方政府严重依赖房地产经济，眼看房地产泡沫越吹越大，却欲罢不能。

## 35年里，深港房价走势图

备注：●深圳 ●香港

## 深港历年房价对比

(单位：万元/㎡)



天下工商联房地产商会的陈诉显示，房地产开发企业的土地成本占总成本的41.2%，占直接成本的比例则达58.2%。

长沙这次为什么能下这么大的刻意？缘故原由不难想。近一年来，长沙房价疯涨，泡沫过大，购房指标甚至被炒至10万元一个，房价问题已然十分严肃。更值得关注的是，这并不是个体征象。

固然，以上我们所说的行动，都集中在供应端。

今后，各地群起响应，卖地成为不少地方政府主要的收入泉源，用以知足各地都会建设重大的资金需求。

土地财政的泉源是什么？跟房价之间有什么关系？有没有化解之道？这些问题，或许是我们相识它的突破口。

今年7月24日，有地产界人士称，土地供应制度已经成为房价继续上涨的主要缘故原由，房价不行能在土地价钱上涨的情形下泛起大幅下跌。

但要想周全停止住房价，需求端也得多下功夫。落实中央提出的“屋子是用来住的，不是用来炒的”的政策，斩断炒房链条、防止房价上涨“自我实现的预期”同样不能放松。

9月9日，北京市市长陈吉宁曾强调，未来5年实行150万套住宅用地供应企图。此前，长沙、上海等地的市长也曾先后亮相，将加大保障房土地供应，绝不以高地价、高房价换取一时的经济、财政增加。

原题目：[经济Ke] 雄安不搞土地财政 其他都会呢？

此前，经济Ke曾深入报道炒房团在合肥的操作模式，发现，炒房正是合肥房价迅速上涨的元凶之一。此前长沙市向导



也以为，上涨预期下，从刚需人群到炒房客团体上车，造成大拥堵，是长沙房价上涨的主要缘故原由。

红衣也是经历了一场苦战，脸色有点苍白，消耗不少，不过看在地下也能明白为什么红衣消耗不小，死在他手里的皇级，王级强者可是很多，帝级强者的话也有五六个，甚至连帝级顶段最强的炽烈都受到重创，难怪红衣消耗那么大了。云飞烟在挚城之外落下，白龙立刻缩小了身子，首尾相衔，成了锄子一般的东西盘在了云飞烟的手上。

终于唐三全身上下唯一洁白的手离开了胖子的后背，戴沐白和奥斯卡赶忙从两侧蹿上去，各自搀扶住他一条手臂。奥斯卡毫不犹豫地吃下了一颗刚刚制作不久的金苍蝇，然后立刻制造出了几根恢复大香肠塞入唐三口中。花雨摇了摇头说道：“其实人们都错了，秦始皇兵马俑并不是秦始皇为自己所建的，而是为了他的祖母所建。其实，秦始皇陵是在骊山下面五十米深的地方。”他再运功催动，这两股微弱的法力受激之后，凝成了两股游丝，隐隐要往西方挣脱去。那道黑水游丝去势微弱，赤火的那条却如劲风卷蛛网。

发布时间：2017-09-21 03:13:06

[苍南县职称证](#)