

让农民的住宅进入市场

李培林

扩大内需,保证经济社会在未来一、二十年仍然能够稳定快速发展,是当前转变发展方式的一项重要内容。改革开放30多年来的一条重要经验,就是经济社会的发展始终与满足人民群众日益增长的物质文化需求密切联系。改革开放以来,我国已经历了三次消费大增长的阶段。20世纪80年代的消费快速增长是与满足群众的温饱需求密切的,在那个阶段农业生产、食品加工和纺织服装业实现了大发展,90年代是耐用消费品普及的阶段,电视、冰箱、洗衣机、空调、音像、照相机、录音机、抽油烟机等一批家用电器进入千家万户,也带动了相关产业的发展。进入新世纪以后,我国进入以汽车和住房等大额消费普及为龙头、以教育、医疗、旅游、信息新兴消费领域相配合的大众消费阶段,房地产业和汽车业成为新的支柱产业。

但与此同时,经济的发展却越来越显示出过多地依赖于投资和出口。1985—2008年,我国居民消费率从52%下降到35.4%;1990—2008年,我国居民平均消费倾向从85%下降到72.7%;1991年至2008年,我国社会消费品零售总额与居民储蓄存款的比例呈现逐步下降的趋势,由1991年的1.02下降到2008年的0.50。

然而,内需不足应当表现为消费价格低落,但住房价格却与内需不足的事实相反而行,一路高涨。本来住房状况的改善是近十几年来群众生活改善最为突出的一个方面,我国城镇居

民人均居住面积从1998年的9平方米增加到2008年的28平方米,没有哪个国家居住状况在10年中获得如此之大的变化。但恰恰是住房这个群众生活改善最大的方面,却变成当前群众最不满意的一个社会问题。群众的不满来自城市房价的过快增长,超越了一般群众的消费能力。

为什么住房价格会飞涨呢?短期看是因为某些投机炒房行为,长期看还是因为住房短缺的预期。住房不同于一般的消费商品,它既是消费,也是投资。一般消费品的价格规律是,一旦出现短缺,就会吸引大量投资参与生产竞争,而竞争的加剧会使平均价格降低。所以,群众买服装、电视、汽车等消费品的心理预期是,明年价格会更低、质量和样式会更好。但住房不一样,群众的消费心理是,价格以后会越来越高,越等就越买不起。对于投资者来说,住房是比股票、债券更加安全、回报率更高的投资,而对于投机家来说,住房是高收益、低风险的投机品。

群众对于住房价格不断攀升的心理预期并不是没有道理的。住房不同于一般消费品,因为我国土地稀缺不能实现无限供给,特别是为了国家粮食安全要保住18亿亩耕地的红线,更使群众产生土地和住房价格在未来将轮番上升的心理预期,而且这种预期还不断被验证和强化。

今年两会期间,房价是代表议论的一个主题,政府也释放出稳定房价的信号,但两会后重点城市房价却普遍上涨,个别城市房价甚至出现飙升,让群众非常失望,多数经济预测机构也作出房市泡沫快速形成的判断。在

此背景下,2010年4月14日召开的国务院常务会议明确表示,要坚决遏制住房价格过快上涨,并提出新一轮房地产调控的目标和政策措施。4月17日,国务院出台《关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》,要求各地严格限制各种名目的炒房和投机性购房,这些房地产调控政策被舆论界称为“乱市用重典”的新“国十条”组合拳,房市价格也应声回落。

但问题是,住房价格是一柄双刃剑,其飞涨和大落都会严重地损害经济。如果房市价格真的回落过大,将会严重影响经济增长,影响地方政府财政收入和可支配资金,银行也会出现大量不良债务。在各种维持高房价利益群体的博弈中,最终住房价格宏观调控的政策效应很可能还是短期的。所以,从长远考虑,稳定和平抑房价还是要根据一般消费品价格规律,从扩大供给来考虑。

有什么办法来扩大住房供给?如果从顺应大众消费阶段的到来,扩大内需,平抑和稳定房价,增加居民财产性收入,保住耕地红线,推进城乡一体化进程等多种政策要求来看,让农民的住宅进入市场是一箭多雕的办法。

一、让农民的住宅进入市场有利于稳定和和平抑房价

如果允许农民在自己的宅基地上建设楼房,允许农民以包括住房抵押贷款在内的各种方式融资建设住房,允许农民出租和出售住房,那么将极大地增加全国的住房供给量,对长期稳定和和平抑房价会起到关键性的作用。我国城郊农民的大部分住房、特别是北方城郊的农民住房,还非常扁平化,通过改建增加住房面积的潜力非



常大。让农民的住宅进入市场可以向群众提供住房建设无限供给的前景,从根本上改变群众对于住房价格的心理预期,从而有效地稳定和平抑房价,防止房价的大起大落。

二、让农民的住宅进入市场有利于扩大内需

群众的住房需求,是当前最大的消费需求,住房作为大额消费,对经济的拉动力量是其他消费产品无法比拟的。让农民的住宅进入市场,可以产生向中低收入群体大量供给住房的态势,从而拉大住房的价位差异,市中心的房子和豪华住宅的价格会因为控制产生的短缺而价格继续攀升,但一般群众也有买得起的郊区一般住房,租得起的城市一般住房,从而扩大住房消费。这是城市化的郊区化都有过的过程。

三、让农民的住宅进入市场有利于增加农民财产性收入

我国城市住房制度的改革,使城市的大部分住房进入市场,不仅大大改善了城市居民的住房状况,而且推动了房地产业的快速发展。现在农村

居民的住房,是在农民的宅基地上建设的住房,但直到现在,农民的住房并没有完整产权,既不能抵押,也不能出售。如果说城市住房已经成为城市居民的最主要财产,那么农民实际上没有大额财产,也谈不上财产性收入。实际上,在一些发达的地方,城市1小时交通圈中很多村落的农民的楼房,因农民进城而有三分之一闲置,这是一个很大的浪费,也造成经济效益的损失。深圳、广州等一些快速发展的城市,形成了很多城中村,城中村的农民把自己的住房改成七八层甚至20多层,农民因为出租房屋而快速富裕起来。随着我国城市化进程的推进,城市1小时交通圈和2小时交通圈将覆盖城郊大部分农民住房。城市居民购买或租用城郊农民住房,也会带动农村的发展和繁荣,增加农民的收入。

四、让农民的住宅进入市场有利于保住18亿亩耕地红线

在我国较发达地区,集中居住已经成为新农村建设的一项重要内容。集中居住将有效地节约土地,在大量增加农村住宅居住面积的同时,不影

响对耕地红线的保护,并通过使农民获得财产性收入的途径降低农民集中居住的成本。

五、让农民的住宅进入市场有利于推进城乡一体化进程

我国已进入破除城乡二元结构,推进城乡一体化发展的新阶段。这涉及到就业、教育、医疗、养老、住房等诸多方面的制度改革。近几年来,建立覆盖城乡社会保障体制在推进城乡一体化发展方面发挥了重要作用,特别是农村新型合作医疗制度的推进速度远超过预期。现在,改革农村住房制度,成为推进城乡一体化进程的关键一步。要让农民和市民一样,获得自己住房的完整产权,使农民获得更多的收入,使市民获得合理价格的住房,这样才能缩小城乡差距,更好地促进城乡人口的双向流动,增加城市经济的辐射效应,让城市郊区农民普遍富裕起来,并形成从城市到农村波浪式发展的前景。■

(李培林,中国社科院社会学所所长、研究员)

(本栏目编辑 苏小梅)