

城市化与住宅市场健康发展 ——以江西为例

赵海云 胡细英 著

梅国平 审

中国建筑工业出版社



城市化与住宅市场健康发展

——以江西为例

赵海云 胡细英 著
梅国平 审

中国建筑工业出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

城市化与住宅市场健康发展——以江西为例/赵海云, 胡细英著. —北京: 中国建筑工业出版社, 2012. 12

ISBN 978-7-112-14934-6

I. ①城… II. ①赵… ②胡… III. ①城市化-关系-住宅市场-研究-江西省 IV. ①F299.275.6

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2012) 第 284810 号

城市化与房地产业的发展总是在相互联系、相互影响中不断向前推进。城市化的进程促进房地产业扩大规模, 为房地产业在城市中搭建发展平台, 反过来房地产业的发展又为城市化向前推进提供物质基础。本书以江西省为例, 分析了新型城市化背景下的房地产健康发展相关问题, 对江西新型城市化条件下房地产健康发展的对策建议。

本书可供城市建设、房地产政府主管部门, 以及科研机构、高校相关专业师生阅读参考和借鉴。

责任编辑: 封毅

责任设计: 叶延春

责任校对: 党蕾 刘钰

城市化与住宅市场健康发展

——以江西为例

赵海云 胡细英 著

梅国平 审

*

中国建筑工业出版社出版、发行 (北京西郊百万庄)

各地新华书店、建筑书店经销

北京红光制版公司制版

北京建筑工业印刷厂印刷

*

开本: 787×960 毫米 1/16 印张: 10½ 字数: 257 千字

2012 年 12 月第一版 2012 年 12 月第一次印刷

定价: 25.00 元

ISBN 978-7-112-14934-6

(22991)

版权所有 翻印必究

如有印装质量问题, 可寄本社退换

(邮政编码 100037)

前 言

本书是在 2011 年江西省经济社会发展重大招标课题《江西新型城市化与房地产健康发展研究》基础上修改完成的。城市化与房地产业的发展总是在相互联系、相互影响中不断向前推进。城市化的进程促进房地产业扩大规模，为房地产业在城市中搭建发展平台，反过来房地产业的发展又为城市化向前推进提供物质基础。当前，我国面临既要发展经济又要兼顾民生，为人民创造良好的生活条件、舒适的生活环境和居住环境的双重问题。因此，只有坚持科学发展观，走新型城市化道路，才能实现城市化进程的健康推进、高质量发展和构建和谐社会的远大目标。新型城市化是在新的历史时期，针对我国城市化进程中出现的众多问题而提出的全新的城市化理念，也是在新型工业化道路、城乡统筹的背景下提出的全新城市化方向。在此背景下，对新型城市化道路和房地产业的发展进行研究，协调两者之间关系，使两者融洽，具有重大的现实意义。

本课题研究的主要问题：第一，通过对城市化与房地产发展的节点分析，发现江西省房地产发展超前城市化；房价虚高影响人居和谐，阻碍城市化。第二，通过房地产发展协调性分析表明地方财政对土地财政的依赖性过大，土地出让与城市化进程不协调；保障性住房投资额和新开工面积比重偏低；商品房市场供需矛盾渐显；房地产信贷风险趋势明显；房价增幅与居民收入水平增长不协调；商品住房市场供求结构失衡；房地产投资投机性比例偏高等现象的存在。第三，研究新型城市化下房地产健康发展的标准，解决人居和谐标准、市场平稳标准、生态绿色标准和产业结构标准的指标科学选取和评判。根据对江西省及南昌市房地产市场健康状况的分析可以看出，江西房地产市场处于亚健康状态。运用系统科学理论、可持续发展理论研究江西房地产健康发展的目标，即是房地产业保持和谐稳定的健康发展态势，实现江西经济的可持续发展。运用地理信息科学理论，提出建立地方房地产地理信息系统的必要性，通过属性与空间的关联，实现准确实时分析和管埋房地产市场的目的，为制定和指导房地产的健康发展提供强有力的技术保障。运用经济学理论和方法研究江西房地产市场的供求关系，研究江西新型城市化与房地产健康发展的协调性问题。

本书由梅国平主审，总撰稿为赵海云。具体分工：第一章 曾艳；第二章 第一节刘强、任艳胜、罗奇，第二节、第三节、第四节 赵海云、刘群红；第三章 第一节、第二节、第三节刘强、任艳胜、罗奇、林辉，第四节 胡细英、邹秀清；第四章 赵海云；第五章、第六章 赵海云、胡细英、刘群红、林辉；第七章 赵海

云、胡细英。此外，参加编写与提供资料的还有：曾国辉、陈琛、杨伶、张子英、易好、王文彬、彭丽娜、徐浩文、詹超、吴熙、钟荣桂、石丹、吴彬。

由于本课题研究所需资料广、数据多，研究难度大，我们的研究得到了江西省住房和城乡建设厅、江西省国土资源厅、江西省统计局、江西财经大学、江西师范大学等单位的支持。得到了江西省环境保护厅副厅长、原南昌市红谷滩新区管委会主任雷元江，江西省建设厅房地产市场监管处处长蔡勇，江西省建设厅城乡规划处处长李道鹏，江西省统计局投资处处长金绮，江西省建设厅房地产市场监管处副调研员任红丽，江西财经大学首席教授陶长琪，江西财经大学教授、博士、博导孔凡斌，江西师范大学科技处副处长、教授、博士王涛，江西师范大学团委书记伍复康，江西省统计局投资处焦毅等专家的悉心指导和帮助，他们为课题的研究论证提供了宝贵的建议和意见。同时，江西天使集团李斌董事长，为课题研究提供了生动的案例，在此一并感谢。由于我们水平有限，难免挂一漏万，不妥之处请批评指正。

目 录

摘要.....	1
创新点.....	4
第一章 国内外城市化与房地产业发展典型案例.....	5
第一节 国外典型案例.....	5
第二节 国内典型案例.....	7
第三节 启示	10
第二章 江西城市化水平与近十年房地产发展现状	13
第一节 江西城市化发展水平分析	13
第二节 江西房地产发展水平分析	20
第三节 江西房地产政策响应分析	38
第四节 江西新型城市化与房地产健康发展的协调性分析	48
第三章 江西新型城市化及其对房地产提出的要求	57
第一节 江西新型城市化的进程	57
第二节 江西新型城市化发展模式	57
第三节 江西新型城市化空间布局	61
第四节 江西新型城市化对房地产的需求预测	64
第四章 江西房地产健康发展标准	72
第一节 房地产健康发展的系统性思想	72
第二节 房地产健康发展指标体系	75
第三节 江西房地产健康发展实证分析	86
第五章 江西新型城市化条件下房地产健康发展的保障机制	102
第一节 房地产业发展机制.....	102
第二节 深化土地使用制度改革.....	108
第三节 房地产税收机制.....	110
第四节 保障房建设的内在机制.....	114

第六章 江西新型城市化条件下房地产健康发展的对策建议	119
第一节 城乡统筹，科学规划	119
第二节 加大土地供应量，集约利用土地	121
第三节 关注民生，完善住房保障体系	122
第四节 完善住房市场机制，充分调动市场与政府的协作能力	125
第五节 因地制宜，制定差异化的宏观调控政策	128
第六节 搭建信息共享平台，建立房地产地理信息系统	129
第七节 建立生态补偿机制，发展低碳房地产	132
第七章 城市化与住宅市场健康发展的应用实例	135
第一节 房地产开发建设促进住宅市场的健康发展	135
第二节 实例 1—水榭花都	136
第三节 实例 2—水榭尚都	142
第四节 实例 3—水榭湾	148
参考文献	157

摘 要

本研究报告分析在江西新型城市化背景下的房地产健康发展相关问题，分为七部分内容。

一、国内外城市化与房地产业发展典型案例。总结国内外在城市化进程中采取的楼市政策以及所遇到的问题，选取了国外和国内的正反面几个案例进行分析，为我国的城市化进程中房地产的健康发展提供借鉴。日本、韩国在城市化加速期的楼市需求调控，在短短的三十多年间解决了国家大多数人口移入城市特别是大都市圈的安居问题。拉美的城市化速度大大超过了工业化速度，造成城市化水平与社会经济发展水平的脱节，逐渐形成大规模的“贫民窟”。成都市通过改变农民分散的生产方式和居住方式，为城市房地产健康发展提供了切实保证。长株潭地区强调三市统一市场准入标准、统一市场监管模式等政策，加快了三城融合的进程，加强了三地经济联系，推动三地房地产一体化进程。鄂尔多斯等城市地方政府没有配套好相关的基础设施，出现空城现象，造成大量社会资源浪费。

二、江西城市化水平与近十年房地产发展现状。分别从江西省整体城市化水平、江西与中部六省城市化水平比较、省会及设区市的城市化水平评价三个方面对比分析了江西省城市化发展水平和房地产发展水平，并对 2003 年以来宏观调控对房地产市场的影响，从总量、结构、价格三个方面，选择赣房景气指数为评价指标进行政策响应评价。房地产宏观调控具有滞后性，每一次政策的出台，政策在市场中的体现都需要一个反映期；房地产宏观调控的作用在消弱。而频繁的政策出台，房地产市场逐渐出现了抗性；房地产宏观调控对市场的影响与调控目的相矛盾，几乎每一次调控房地产市场都走向反面。在此基础上，对江西新型城市化与房地产健康发展进行了协调性分析。通过选取若干代表性年份房地产和城市化方面有关数据所做的节点分析，得出江西省房地产发展超前城市化的结论。通过房地产业发展的协调性分析，得出江西存在问题有：地方财政对土地财政的依赖性过大，土地出让与城市化进程不协调，商品房市场供需矛盾逐渐显现，房地产信贷风险趋势明显，房价增幅与居民收入水平增长不协调，商品住房市场供求结构失衡，投资投机性需求比例偏高等。

三、江西新型城市化及其对房地产提出的要求。新型城市化是与新型工业化战略相适应的城市化战略，江西城市建设以鄱阳湖生态经济区为核心，将走出一条具有江西特色的新型城市化道路；江西城市财富积累速度将与民生幸福要求同步发展；城市规模快速扩张与要素集约水平相互匹配；城市物质文明建设与生态

文明建设同期发展；城市化高速发展与现代管理水平相互适应；城市规模的适度控制与流动人口的过分集聚相互协调。江西在地域上工业化与城市化水平的差异决定了江西新型城市化发展模式具有多样性。根据江西各地区在人口密度、经济水平、交通区位、特色资源条件、生态敏感度以及发展条件的不同程度，结合江西新型城市化总体战略，在沪昆铁路走廊、南昌、九江、赣州及其周边地区，吉安、抚州中心城市周边，鄱阳湖东岸、赣州中东部、吉安南部，赣东北、武功山南部地区以及山区、边界地区等五个区域实行差异化的新型城市化发展模式，围绕着鄱阳湖生态经济区的发展各个城市群分布状况，依据现状发展的不足分析得出江西省未来城市空间布局发展的趋势。并对江西新型城市化对房地产的需求进行了预测，从分析城镇人口数量、城市化率、住宅销售价格、人均居住支出、基尼系数等因素与住宅需求量的关系出发，预测未来江西省居民在 2011 年到 2015 年的住宅需求量，认为随着江西城市化进程的推进，特别是鄱阳湖生态经济区规划的建设，未来江西房地产市场发展潜力大，特别是对普通住宅的需求。

四、遵循系统化思想，建立江西新型城市化条件下房地产健康发展指标体系，提出房地产健康发展的标准。根据房地产健康发展的内涵，健康发展的房地产主要包括人居和谐、市场平稳、产业结构、住宅结构和生态绿色低碳等五个方面，依据系统性、科学性、可量化性、预见性等原则选取 23 个指标，按照国内外通行标准和国家有关法律、标准、规范等，确立各种软、硬标准的合理及过渡区间，并确定出房地产健康发展评价模型。选取江西与南昌市近五年、其他设区市 2009 年和 2010 年的房地产发展指标，实证分析其房地产发展健康程度。江西房地产健康综合得分：2006 年为 74.94、2007 年为 75.49、2008 年为 79.16、2009 年为 78.97、2010 年为 79.66。南昌市房地产市场健康综合得分：2006 年为 72.20、2007 年为 65.33、2008 年为 66.53、2009 年为 70.12、2010 年为 67.31。其他设区市 2010 年健康排序为宜春市为 79.53 分、上饶市为 75.54 分、景德镇市为 75.25 分、赣州市为 73.43 分、吉安市为 72.82 分、鹰潭市为 71.68 分、抚州市为 70.82 分、九江市为 70.64 分、新余市为 67.46 分、南昌市为 67.31 分、萍乡市为 66.28 分，均处于亚健康区间。选取 2010 年中部六省及其省会房地产市场平稳指标，实证平稳程度江西省、南昌市均排第二位。

从总体来看，房地产价格的合理性对房地产健康发展的影响最大，遥遥领先于其他指标；房地产产业结构方面的指标影响次之；反映总量方面的指标商品房年施工竣工面积比对房地产健康发展的指标也较大。房地产健康发展影响最大的几个指标为：房价收入比、房地产 GDP 贡献率、城市建筑密度。南昌市相对江西整体而言，房价与收入的发展不协调，城市密度偏高，房地产 GDP 贡献率偏高。

五、江西新型城市化条件下房地产健康发展的保障机制。一是房地产业发展

机制。调整以消费者为中心的利益格局；创新产业结构，促进经济转型；建立开发企业发展实体产业保证金制度，促进当地经济可持续发展。二是土地使用制度改革。增加商品房供应量总量，创新土地出让方式，减少土地出让中的非理性因素，探索土地出让金支付新路径。三是房地产税收机制。将现行的房产税、城市房地产税、土地增值税等税费合并，转化为房地产保有阶段统一收取的房地产保有税和流通环节的房地产资本利得税。四是江西保障房建设的内在机制。按照居民可支配收入分层次建设保障房，政府应根据住户可支配收入合理规划、建设保障房和商品房，并保持两类住房合理的比例关系。

六、江西新型城市化条件下房地产健康发展的对策建议。(1) 城乡统筹、科学规划。促进城乡一体化发展，科学制定城乡规划，实现就地城市化。(2) 加大土地供应量、集约利用土地。增加土地供应量，保持房价平稳；确定差异性的土地集约利用方式。(3) 关注民生，完善住房保障体系。吸收社会资金参与保障房建设。盘活二手存量房以及一部分回迁房和自建房（包括集资房），解决资源闲置和土地困境的问题。(4) 完善市场机制，充分调动市场与政府的协作能力。(5) 因地制宜，制定差异性的宏观调控政策。按照江西城市化的多种模式、房地产健康标准，提出差异性的策略，针对分类的房地产市场发展情况，制定适合当地发展的宏观调控政策，确保政策实施的稳定性和持续性，增强地方政府执行力。(6) 搭建信息共享平台，建立房地产地理信息系统。加强房地产属性与空间关联，虚拟重建住宅空间信息，完善精细管理，准确监控房地产市场的运行动态，适时出台各类调控政策，为江西房地产健康发展提供基础性的技术保障。7、建立生态补偿机制，发展低碳房地产。

七、城市化与住宅市场健康发展应用实例。江西天使集团开发的水榭系列产品强调对城市内外部空间以及城市景观营造，使经济与社会效益、环境效益有机地结合。

关键词：江西 新型城市化 房地产 协调发展 健康标准

创 新 点

江西新型城市化条件下的房地产健康发展, 需要结合江西自身的自然、社会经济特点, 找准定位。房地产市场各方遵循市场法则和有限的政策干预。政府做好住房保障, 制定政策引导健康的心理预期, 促使市场充分竞争。基于此, 研究有如下创新:

1. 建立江西新型城市化条件下房地产健康发展指标体系, 提出房地产健康发展的标准。根据国内外通行标准和国家有关法律、标准、规范、导则、数据库、行业统计数据研究成果以及问卷调查, 确立各种软、硬标准合理及过渡区间。通过对 2009~2010 年江西省和南昌市实证分析, 结果均处于亚健康区间。设区市 2010 年健康排序为宜春市为 79.53 分、上饶市为 75.54 分、景德镇市为 75.25 分、赣州市为 73.43 分、吉安市为 72.82 分、鹰潭市为 71.68 分、抚州市为 70.82 分、九江市为 70.64 分、新余市为 67.46 分、南昌市为 67.31 分、萍乡市为 66.28 分。选取 2010 年中部六省及其省会房地产市场平稳指标, 实证平稳程度江西省、南昌市均排第二位。该标准作为子模块, 可以完善江西和部分城市的房地产市场预警系统。

2. 对江西城市化和房地产发展进行协调性分析, 指出江西省房地产发展超前城市化。选取 2000 年、2005 年和 2009 年相关指标, 得出江西省城市化水平均落后于全国平均水平, 这几年江西的房地产投资增速与 GDP 增速比值均大于全国平均值, 造成商品房闲置量偏大, 2010 年南昌市区闲置率为 53.29%, 2009 年新余市区闲置率 37.10%。

3. 提出增加集体土地购置成本, 根据土地使用性质、区位及市场价值, 让被征收人也享有部分土地增值收益。改变以往集体土地一旦通过简单途径和低廉的成本转为国有土地所有权后, 其增值的倍数远远高于征地成本。对被征收人来说, 客观上存在土地价值被低估, 增值收益被转移的事实。

4. 建立房地产地理信息系统, 升级房地产信息系统, 拓展系统功能。加强房地产属性与空间关联, 虚拟重建住宅空间信息, 完善精细管理, 准确监控房地产市场的运行动态, 把传统的系统查询功能升级为空间搜索和空间分析功能, 可以分析某一区域的购房者的年龄构成、收入状况、户籍状况、房屋入住率、房产交易状况以及房屋在三维空间的位置分布和趋势分析等, 为精准、适时出台各类调控政策提供基础性的技术保障。

第一章 国内外城市化与 房地产业发展典型案例

城市是人类文明的标志，是人们经济、政治和社会生活的中心。城市化水平是衡量一个国家和地区经济、社会、文化、科技水平的重要标志，也是衡量国家和地区社会组织程度和管理水平的重要标志。在新经济和全球化浪潮的推动下，中国城市化正在以前所未有的速度不断前进。中国房地产业伴随着中国城市化进程持续发展，日益成为中国城市化进程中最重要、也最具研究价值的领域之一。对国内外城市化与房地产业发展的典型案例进行研究，总结相关的经验教训，对如何促进中国城市化进程中房地产业的协调发展具有很强的理论价值和实践意义。

第一节 国外典型案例

一、日韩城市化与房地产业发展

日韩两国均在第二次世界大战后用 30 年左右的时间完成了城市化和现代化转型（城市化率在 20 世纪后期即超过 80%），而且没有留下城市贫民窟等后遗症，收入分配相对平等、基尼系数均低于 0.3，成功地避免了中等收入陷阱，迈入发达国家行列。他们的经验对正在进入城市化加速期的中国，具有极大的借鉴意义。

总体来看，日本、韩国在城市化加速期的楼市需求调控主要是采取了严密的税收制度和金融信贷倾斜政策。因此，在短短的三十多年间解决了国家大多数人口移入城市特别是大都市圈的安居问题。

（一）完整的税收调节体制，全面保护自住需要、挤压投资投机需求

日韩两国在住宅的流转、保有、继承各环节均建立了完整的税收调节体系。在住宅的流转环节，日韩两国采取的措施是轻交易税，重所得税。这样既方便了居民因工作和生活需要改变和改善自住房，售房者不易转嫁税负，又能精准地打击投资投机购房。

在保有环节，日本根据建筑面积的大小进行征税，这样可以控制住宅面积，减少不必要的土地资源浪费。韩国则采取对不同类型规格的住宅使用不同的税收

利率，对拥有多套住宅的家庭实行所有住房加总累进的固定资产税。

在继承环节，两国采取了不同的税收政策。根据日本遗产税税法宽免条款中的规定，在房屋遗产继承时，可减免 3000 万日元（现约 240 万人民币），超过部分与其他遗产合计后适用最高边际税率达 70% 的累进遗产税。而韩国的“取得税”宽免条款中则规定因继承而取得的符合一家一屋（除高档房屋外）原则的房屋免税，但对已拥有住宅或继承高档住宅，仍需缴纳最高 50% 的累进遗产税。

在日韩以公平优先原则分配基本住宅的税收调节制度下，住宅的投资投机需求自然受到沉重打击，同时超前改善性需求和铺张奢华型需求也受到极大的压制，使住宅资源及其增值能较为均等地分布在广大居民中间。

（二）建立个人住房贷款资信审核制度，使用金融杠杆遏制投资性需求

住宅市场的价格预期为长期走高时，社会闲散资金及投机资金必然进入房地产市场。日本不仅没有禁止个人投资家庭住宅，更没有限制家庭的购房套数、首付比例、购房面积，而是将家庭收入与可贷款总量挂钩，使得绝大多数城市家庭无法利用金融杠杆放大资金总量来投资炒作房地产和购买多套房。为了确保私有和市场化的商业银行机构不会规避政府指引支持投资性购房，日本还规定，仅对银行发放的普通自住房贷款纳入住宅公库的贷款保险，而对非自住房贷款则不予保险，这样也就加大了在房价和房租波动时商业银行投资性购房贷款的自身风险，从而降低民众对房地产的投资性需求，抑制房产投机活动。

韩国政府则采用逐步升级，用重税打击投机。对于拥有两套以上住宅的家庭，房地产交易价格超过政府制定的各地房产基准价 10 万美元时，转让所得税税率由以往的 9%~36% 提高到 50%，高价高档住宅的转让所得税率则更高。同时，在住房金融、税收政策等各项配套政策中，还实行了贷款利率不同阶层的差异化区分，推出救援普通购房群体的计划，以免普通购房者遭受池鱼之殃；政府对增加住房供应量的数据做出具体承诺，这使政府无法卸责，责任的公开与透明使严厉的调控政策得到落实。

二、拉美城市化与房地产业发展

19 世纪末，拉美地区主要国家的城市化开始启动，到 20 世纪 50 年代，拉美地区大多数国家都进入“经济起飞”阶段。由于现代化进程的快速推进，拉美国家从传统的农业社会向现代工业社会迅猛过渡，城市化取得了令人瞩目的成就。1950 年，拉美地区的城市人口占总人口的 41.6%，而到 1980 年，这一指标已经达到 65.6%，接近于欧洲的城市化水平。随后，拉美地区的城市化水平持续提升，到 2000 年，拉美地区的城市化率已经上升到 78%，区域内 100 万以上人口的大城市由 7 个增加到 48 个，有 10 多个国家的首都分别集中了全国人口的

40%~66%，拉美地区的城市化进程无论是在速度方面还是在数量方面都可以称得上是世界之最。

随着城市化的推进，拉美地区大量农村劳动力向城市转移，城市化速度大大超过了工业化速度，造成城市化水平与社会经济发展水平的脱节。在这种情况下，进入城市的“新市民”并不能找到工作，长期处于失业和半失业状态，或主要以自我就业谋生为主，他们中的许多人长期生活在贫困线以下，成为了城市贫民，他们买不起房，大都在城乡结合部自行搭建简陋住所，逐渐形成大规模的“贫民窟”，目前，拉美城市“贫民窟”居民占城市总人口的1/3以上，城市“贫民窟”现象成为了拉美地区城市化进程中挥之不去的阴影。过度拥挤、不安全的居住环境，以及缺乏干净的水、电、卫生设施和其他基本生活服务是大多数“贫民窟”所共有的特征。居住条件和生活环境上的巨大差异，使得“贫民窟”与非“贫民窟”居民成为了生活在同一片天空下的两个孤立的群体，社会各阶层缺乏也难以沟通与交流，造成国民情感的淡漠和隔阂，极大地削弱了国家和民族的凝聚力与竞争力。

住有所居，方能乐业。住房是人们长期居住的场所，更是确保农村劳动力转移及城市化健康发展的重要条件。城市化进程中的“贫民窟”问题使拉美国家付出了沉重代价，其背后隐藏着种种危机已经构成了拉美城市化持续推进的阻力和障碍。

第二节 国内典型案例

一、城乡一体化发展的成都模式

2003年，成都市把城乡一体化作为政府在统筹城乡经济社会发展的战略部署，城市和农村得到了共同发展，2003年成都的城市化率仅为35.6%，而2010年成都的城市化率则高达65%以上，几乎是翻一倍的增长。成都城乡一体化发展极大地推动了成都城市化的进程。成都房地产市场也呈现出城市、农村协调发展的良好态势。

（一）城市房地产市场健康发展

对于转移到城市后的农村富余劳动力，成都市政府出台了“购房入户”政策，即购买90m²以上房产可入户，通过设置经济门槛保障了城市化进程的健康程度，避免了过度城市化和城市空心化问题，同时刺激了城市房地产市场。

（二）农村“新居工程”改善生活环境

为了促进城乡一体化的发展，成都市在一些地方实施了“农民新居工程”。该工程建设采取土地整理、宅基地置换的办法租用集体土地，租金按月支付给农

民，直到该土地被征用为止。通过新居工程，方便了农村基础设施建设，同时也节约了土地，改善了农民生活条件，改善了农村生活环境。新居工程使得城市文明向农村辐射。在农民集中居住区全面推行社区化管理，加快城乡管理接轨，从而推动了农民生活方式的城市化。

成都市通过农民向城镇集中，土地向业主集中。改变了农民分散的生产方式和居住方式。在通过强调人口转移、职业转移和产业集中的同时，突出了生活方式和都市文明的扩散过程。在农村居民集中居住和农地规模经营的过程中实现了多方共赢的局面，为城市房地产健康发展提供了切实保证。

成都市在其推进城市化、破解城乡二元结构的难题方面，作出了出色的努力，政府通过设置经济门槛既保证了城市化的健康，又刺激了房地产的有效需求，通过提高农村生产效率、改善农村生活环境，避免了富余劳动力过度涌入城市产生的城市病。虽说成都的城市化发展路径仍然处于探索阶段，但是其创新的举措值得同类型城市借鉴。

二、长株潭房地产一体化进程

目前，长株潭城市群作为两型社会试验区，城市经济一体化的趋势加强。长株潭三市一体化的发展，需要社会服务一体化的支撑，而房地产刚好是社会服务一体化的基础。因此只有实现了长株潭房地产的一体化，才能真正实现长株潭三市在地域空间上的融合，只有实现了城市公共建设优势的互补、产业优势的互补、生活设施的互补，才能真正实现长株潭一体化。

长株潭通过强调三市统一市场准入标准、统一市场监管模式等政策，加快了三城融合的进程，加强了三地经济联系，推动了三地经济一体化进程。

（一）统一市场准入标准，促进房地产行业发展

长株潭三市区域内具有房地产开发资质的企业，在当地主管部门备案后，可在三市辖区内跨地区取得土地使用权从事商品房、经济适用住房、廉租住房、公共租赁住房的开发建设以及棚户区改造，工商登记、土地供应等享受同城待遇。同样，经当地主管部门备案后，具有物业服务资质的企业，具有土地中介、房产中介（含评估、经纪、咨询）资质的企业也可在三市辖区内跨地区开展经营活动。这样打破了地区间的障碍，使企业能够更好地发挥其相应资质的开发水平，也在税费上减轻企业负担，更在一定程度上缓解开发企业数量泛滥的问题。同时也有利于提高房产中介整体的行业水平。

（二）统一市场监管，推动市场一体化进程

国土、建设部门依据规划条例，制定长株潭区域协调统一的国土规划、城乡规划和房地产发展规划，制定区域一体、城乡一体房地产用地供应计划，加强和

改善宏观调控。同时，三市各级国土、规划、建设、房产、统计、物价等部门建立有利于统一监管的协查、处理、通报制度，加强部门之间的衔接，实现三市部门管理之间的融合，有利于房地产市场监管模式的统一，从而推进整个房地产市场的一体化。

（三）便民措施，刺激房产消费

长株潭地区对支持区域内住房消费相应地出台了不少措施，如：三市住房公积金缴存人在区域内异地购房，可在购房地申请个人住房公积金贷款。三市住房公积金管理中心建立缴存人缴存、贷款信息查询平台和贷款资金同行拆借机制等，为缴存人异地购房贷款创造条件。同时政府还要求国土、建设部门根据相关法律法规，统一三市土地、房屋登记程序和要件；要求财政、物价部门统一三市土地、房屋登记的行政事业性收费项目和收费标准等。这一措施不仅为购房者提供方便、节约时间、减少费用，同时也刺激三地的住房消费。

长株潭房地产市场的一体化，不仅进一步推进长株潭“两型社会”建设，优化三市区域内房地产资源配置，提高效率，打破行政壁垒，加快实现“居住融城”，同时也平衡三地房地产业发展倾斜的问题，加速了三地经济的均衡快速发展。

三、鄂尔多斯等地的“空城”现象

目前城市化、城镇化已成为当前人们的共识，各地都千方百计加大推进城镇化的力度，打出城市化战略。有些地方不顾小城镇发展自身规律，高标准规划，大面积圈地，高起点建大楼，修广场。由于缺少人气和产业的支撑，许多新城变成了一座座空城。

位于鄂尔多斯中南部的康巴什，拥有大量的建筑群，如办公大楼、行政中心、博物馆、剧院和运动场以及中产阶级式的复式公寓和别墅，这座最初为 100 万人居住、生活和娱乐而设计的城市几乎没有人居住，房屋闲置率达到 90% 以上。无独有偶，位于天津宝坻区的京津新城也在上演着“空城计”：作为亚洲地区最大的别墅区，在短短几年时间耸立起了五星级酒店、温泉城、商业街和高尔夫球场以及数千栋欧式别墅，面积相当于 33 个天安门广场，迄今为止，规划设计为 50 万人居住、生活、娱乐的新城无人居住。

“空城”成为城市化与房地产业发展不协调的反面典型。一些地方政府简单地把城镇化和造城运动等同起来，造城运动又和房地产等同起来，结果在新城区里集聚的仅仅是成群成片的建筑群，而不是人口和产业。也就是说一些地方政府在规划和建设新城的过程中，没有很好地考虑导入相关产业而造成新城的就业岗位极少，又没有配套好相关的基础设施和公共服务设施，导致人们无法前往新城

区居住、生活和工作，所以大量房屋建好后只能任其闲置，从而造成大量社会资源浪费。缺乏产业和配套设施支撑的新城建设，加剧城市居民分化。一边是低购买力的当地居民，继续望房兴叹；另一边则是囤积房产的富有投资者，继续获取暴利，使得当地社会结构更趋于两极化。

第三节 启 示

江西省在新型城市化进程中如何促进房地产业的健康发展，从上述的国内外案例中，可以得到相应启示。

一、加大政府宏观调控力度，保障房地产业健康发展

日本和韩国基于城市土地和住宅是具有垄断性的不可再生资源、必须防止对劳动者和移居者财富剥夺的理念，对楼市进行了优先保障基本自住需求的综合干预。拉美一些国家在城市化发展过程中，由于缺乏政府对城市化的管理，导致了城市人口大量向大城市的迁移，从而形成城市发展不协调问题，出现城市病。我们不能因为一些欧美国家在后城市化阶段国家较少干预房地产市场的例证而反对政府干预楼市。我国的楼市充斥着膨胀的投资投机需求、超前的改善性需求、不受节制的奢华性需求，在城市化与房地产协调发展的过程中，政府的宏观调控不可或缺。

二、运用金融、税收杠杆抑制投机需求

日本和韩国在市场经济条件下对楼市的需求管理，主要采用了强有力的税收和金融杠杆来抑制投机需求。在城市化快速发展的过程中，住宅市场的价格预期为长期走高，社会闲散资金及投机资金必然进入房地产市场。日本和韩国认识到在城市化过程中城市土地特别是大都市圈的土地价格上涨不可避免，因此要防止和遏制因土地和住宅占有的不公对劳动者的财富剥夺。日本和韩国政府在住房流转、保有和继承各环节建立完整的税收调节体制，以非自住房转让最高达75%的高额累进所得税、超标和多套住宅的惩罚性保有税和巨额房产继承税，封杀住宅的投资投机需求，阻击超前的改善性需求，遏制铺张的奢华型需求。同时，在设计金融制度时，禁止在没有还清贷款前将房屋出租，“以租养贷”根本无门，直接限制了富裕阶层的炒房行为。