

新加坡国立大学房地产研究院院长邓永恒：城镇化需统筹兼顾

2014年09月03日 10:55:34 来源： 新华网

分享到： 0



新华房产9月3日北京讯（记者 孙梦姝）出生在上海，早期在美国工作，目前为新加坡国立大学房地产研究院院长的邓永恒教授在9月1日“中国主要城市居住用地价格指数”发布仪式暨土地市场论坛上接受了新华网的专访，多年各国房地产市场的研究，使得邓永恒对房地产市场有着自己独特的见解。

新加坡城镇化统筹兼顾

邓永恒在新加坡工作已有六年时间，谈及新加坡的城镇化建设时，他颇有感慨道：“新加坡政府在做城镇化规划时，考虑的面比较宽，不是建造楼房然后销售这么简单。”前一段时间大家对城镇化的理解不尽全面，有些人认为城镇化就是多建造一些房子，农民工能够进城住进房子里；房价卖的高一些，老百姓可以通过房地产积累一些财富。这些自然是可取之处，许多国家在发展城镇化的过程当中，百姓生活水平得到提高，资源财富等得到积累。但不可否认其中也带来一些弊病。“比如说现在的一些大中城市，我本人出生在上海，以上海为例，上海的房价上涨很快，我们做过一项测试，如果按照目前的平均房价来讲，按照一家两口人的平均工资而言，要购买商品还是十分困难的。”

上世纪90年代，邓永恒在美国为联邦政府监管房地美、房利美两家公司时观察到：如果每月还贷额度超过工资比例的38%，则银行拒绝提供贷款。所以按照38%的指标来测试北京、上海的房地产市场的信贷情况，均没能达到指标。按照中国现在的平均房价，银行的按揭贷款额度，还贷期限为30年，那么中国居民每月还贷比例远远高于38%这个指标。

城镇化建设需注重传统文化传扬

中国城镇化的发展比较迅速，但也带来了一些弊病。邓永恒觉得新加坡政府的城镇化有很多可以借鉴之处。“我觉得他们做的比较好的是能够统筹兼顾，因为城镇化不仅仅是造房子，买房子，还要兼顾社区文化的发展、社会安定、交通治理等。举个简单的例子：新加坡政府的城镇化更加一通到底，规划、批地、造房子、买房子都是政府管理的，接近90%的新加坡居民是住在政府组屋里的。”

新加坡政府在建造组屋的时候，已经考虑到民族融合的问题。因为新加坡是一个多民族国家，华人接近80%左右，有汉族，印度族，马来族，欧亚族等。政府考虑到民族的和谐以及人群的比例，在项目发号的时候会按照民族所占的比例发放，安排多种族的人们住在一起，融合在一起，习惯之后就不容易产生民族矛盾。

因此新加坡政府在制定城镇化规划时，不光是考虑住房问题，也考虑了很多社会问题、文化习惯问题。新加坡的小区在建设时，会有目的性的保留传统文化。例如新加坡的小区，会有一些类似中国的“大排档”，这些大排档很受新加坡老年人欢迎，随着时代的发展，开发商开始考虑

在一些高档小区引进高端饮食，但受到老年人的抵触，因此新加坡政府会专门讨论如何在传统文化和现代文化之间进行取舍。

新加坡政府认为城镇化的最终目的是要让居民生活更加舒适，更加美好。如果把居民喜欢的、适应的一些文化剥夺了，这实际上就违背了城镇化的初衷。新加坡在城镇化建设时，是比较注重发扬文化传统的，实际上对我国的城镇化建设提出了比较好的指导方向。

新加坡通过市场调节豪宅价格

新加坡的房产虽然是政府建造，但却是通过市场的手段进行调控。中国政府觉得房价太高，会通过“限购令”、“限价令”等行政手段进行调控，而通过市场手段调节比较少。通常而言这样的调节效果并不明显，原因在于：市场上本就存在各种不同的购房需求，“限购令”就像“一刀切”，所以效果就没有用市场调节好。

“我们研究到中国政府从 2005 年开始一共有 49 套房地产调控政策，新加坡政府从 2009 年开始有 8 套房地产调控政策，新加坡房地产调控政策十分有的放矢，新加坡政府为了调控高端市场，一开始是增加印花税，大约是 2%，后来将幅度上调，上升到 16%，即交易价格的 16%，后来又增加了买方的 10%。最后由于外国人来新加坡买房，又增加了外国人的买房税。”这实际上就控制了高端住宅价格的过高上扬，成功避免了一些人炒作豪宅的投机行为，豪宅的价格自然有所下降。