



# 中国访谈 | 蔡继明代表：加快推 进城乡土地同权化 构建农村脱贫 长效机制



中国访谈

2020-05-26 18:54

订阅

时间：2020年5月26日

嘉宾：全国人大代表、清华大学政治经济学研  
究中心主任 蔡继明



▶ 00:00 / 18:27





全国人大代表、清华大学政治经济学研究中心主任 蔡继明

**中国网：作为全国人大代表，今年您有哪些议案和建议？您最关注哪些话题？**

**蔡继明：**本次会议，我拟就《民法典·物权编》（草案）、《土地管理法》、《城市房地产管理法》、《国有土地上房屋征收与补偿条例》和《农村土地承包法》的修改提出五项议案，同时围绕土地制度改革、城市化以及乡村振兴和脱贫攻坚等问题提出七项建议。

**中国网：**中国最近明确提出进行要素市场化改革，并出台相关意见对生产要素进行市场化配置。土地作为核心生产要素之一，为什么亟待改





## 用？对促进新型城镇化建设的促进作用体现在哪儿？

**蔡继明：**土地是财富之母，是人类生产、生活和发展不可或缺的最重要的生产要素和经济资源之一。中共十八届三中全会提出，让市场在资源配置中起决定性作用，土地资源当然不能例外。而中共中央、国务院刚刚颁布的《关于构建更加完善的要素市场化配置体制机制的意见》，则在劳动、资本、土地、技术、数据五大生产要素中，把推进土地要素市场化配置被放到了首位。因为我国现行土地制度的一大弊端，就是完全用计划和规划以及用途管制取代了市场对土地资源的配置，以致造成我国建设用地占比远低于发达国家，城镇建设用地在地区间、城市间配置失衡，城镇建设用地在居住用地和工业用地的利用结构上配置失衡。这种土地资源的计划配置阻碍了土地要素在城乡之间的自由流动，一方面影响了城市化进程特别是特大超大城市的发展，由此造成的高房价抑制了居民消费水平的提高；另一方面制约了乡村振兴和城乡融合发展。所以，当务之急是赋予城乡土地同等的权利，特别是赋予农村





的有效供给降低地价和房价，从而降低农民工进城落户的住房门槛，加快农民工市民化的进程。

**中国网：受新型冠状病毒肺炎疫情影响，第一季度我国GDP同比增长-6.8%。您如何看待疫情对国内经济造成的影响？后疫情时代，或是在疫情防控常态化的背景下，我国如何实现经济社会更好的发展？刺激消费、提振内需，是不是更重要了？**

**蔡继明：**是的，我国居民消费收入比本来就比较低，从改革开放初期的90%左右已下降至2019年的66%。美国2019年为89%；日本2017年之前基本在72%-75%之间波动。居民消费水平与居民负债率直接相关。2019年中国居民部门杠杆率（居民部门债务占GDP比重）为55.2%，已明显高于新兴市场平均的43.1%。我国住户部门债务收入比从约30%快速攀升至102.4%，实际上中国家庭债务收入比更高，一些家庭已处于入不敷出的状态。在我国居民家庭债务中，住房贷款为主要组成部分。2019年以个人住房贷款为主的住户新增中长期贷款占住户部门全部新增贷款的比重为73.4%。正是这种“房奴效应”抑制了城市居民





的上升与居民消费比重呈负相关关系，由主要购房贷款引起的居民加杠杆行为对家庭消费存在挤出效应。

新冠病毒疫情不仅对国内经济造成严重的负面影响，许多部门经济活动的停滞、企业的停工停产、失业率的增加必然会降低居民的实际收入水平和相应的消费水平，从长远看，新冠病毒疫情对我国外贸和对外投资以及吸引外资的影响会更大，这就更需要我们着力提振内需、加大力度刺激消费。前述通过扩大农村集体建设用地入市范围从而通过增加城市住宅用地供给以降低房价的改革，不仅有助于加快农民工的市民化进程，同时也有助于通过抑制“房奴效应”，释放居民的消费潜力。

**中国网：打好脱贫攻坚战将为实现乡村振兴提供坚实的基础。今年是全面建成小康社会目标实现之年，是全面打赢脱贫攻坚战收官之年。在疫情影响下，如何确保脱贫攻坚任务如期全面完成？**

**蔡继明：今年是全面建成小康社会目标实现之年，也是全面打赢脱贫攻坚战收官之年。我国的**





均收入一半左右来自农民进城务工的收入，而月平均工资近4000元的2.9亿农民工，近半年来受疫情影响，许多处在失业和半失业状态，其收入的减少必定会严重影响那些未纳入绝对贫困人口的农村居民，这无疑加大了全面打赢脱贫攻坚战的难度。正因为如此，我在这次全国人大会议上，再次建议赋予农民宅基地使用权完整的用益物权和抵押物权，允许土地要素在城乡之间自由流动，这不仅有助于拓宽农民获得财产收益的渠道，缩小城乡居民的实际收入差距，构建起农村扶贫脱贫的长效机制，而且有助于提高城乡居民消费水平，促进城乡融合发展。

## **中国网：疫情对我国的房地产市场有哪些影响？ 后疫情时代，如何保持房地产行业和平稳运行？**

**蔡继明：**新冠病毒疫情迫使人们长时间居家隔离，凸显了住房对居民抗疫防疫的重要性，即使在疫情尚未结束的最近一周，北上广深一线城市的房价也未见下降。后疫情时代，我国的房地产仍然还会有一定的发展空间。但是，应该看到，中国房价之高居全球前列，住房市值与GDP的比





经济正常发展。另一方面，我国城镇住房存量套户比总体上供求平衡，但住房在高低收入阶层之间以及一二线城市和三四线城市之间分布不均衡。所以后疫情时代，需要从四个方面加快构建房地产健康发展的长效机制：一是从偏重需求侧转向注重供给侧，二是根据不同住房功能划分住房市场，三是推进租购并举的协调发展，四是推进政府来自房地产的相关收入从以开发环节为主到持有环节为主。

(本期人员——责编：杭舟；后期：王一辰；主编：郑海滨)

两会

订阅

## 更多推荐

全国人大代表张近东：构建电商精准扶贫长效机制，助力打赢脱贫攻坚战

新华网 2018-03-05 09:11





---

中国证券报 2017-03-03 07:31

---

住房城乡建设部开展脱贫攻坚农村危房改造挂牌督战工作

新华网 2020-03-21 10:51

---

山东：资金变资产 长效机制促脱贫

央视网 2018-01-22 15:09

---

山东：扶贫资金变资产 长效机制促脱贫

央视网 2017-12-21 15:08

---

湖南省高院出台专门意见 构建切实解决执行难长效机制

湖南日报 2018-10-11 10:06

---

## 站内导航

两会 要闻 国际 直播 图片 中国习观



财经 军事 观点 政协 图解 中国3分钟



科技 教育 娱乐 旅游 艺术 军情24小时

地产 汽车 世相 帧像 一带一路网





中文 English Français Deutsch 日本語  
Русский язык Español عربي 한국어

Q 请输入内容

| 搜索

触屏版 | PC版

© 中国网



中国网客户端

国家重点新闻网站，9语种权威发布

立即下载

