

态度：“美国”的经验之谈

对话美国前住房和城市发展部部长 亨利·西斯内罗斯



美国住房和城市发展部部长是美国住房和城市发展的主管。主要掌管美国的住房和城市发展政策。亨利·西斯内罗斯曾是比尔·克林顿时期的第一任美国住房和城市发展部部长。曾为克林顿政府的住房改革做出杰出贡献。他曾担任美国一线城市德克萨斯州圣安东尼

奥市长、达拉斯联邦储备银行副主席。现在，西斯内罗斯担任City View公司执行主席。City View公司为美国12个州居民提供住房。

今天，中国的房地产市场与克林顿在位时期的美国颇有些相似之处，高房价、高房租成为了社会低收入家庭和最

低收入家庭肩上较为沉重的负担。当时克林顿政府出台了一揽子的刺激经济发展的政策，包括住房、税收等方面的改革。目前，中国经济发展已转入到慢车道，新一届政府上台之后，改革成为当前执政的主旋律。尤其去年11月，十八届三中全会通过的《中共中央关于全面深化改革若干重大问题的决定》，显然中国的改革蓝图已经跃然纸上。

在采访中，西斯内罗斯是如何看待中国新一届政府这次改革？他对于中国房地产市场目前所面临的系列问题，他又有着怎样的建议和经验之谈？

我们很尊重中国这次改革的决定，也知道中国担当世界经济领导的位置和责任是很沉重的，因为这些选择或决定对国内或全球都是有相当影响的。

《中国不动产》：中国新一届政府上台之后，提出了一系列改革，引起了国际关注，作为世界强国的美国，是如何看待中国的这次改革？

西斯内罗斯：中国的经济发展是个奇迹，全球都很关注中国的经济动向。中国现在就像一盏灯，如果它的经济发展慢下来的话，全世界经济也都会受到影响，因此，今天中国的改革世界各国也都非常关注。

可以看到，与二十年前不同的是，现在的中国已是世界强国，它有责任分担作为世界强国的责任。世界经济的发展本身就是有波动的，当一国经济出现波动时，从政府层面来讲多少是要做调整的。中国新一届政府的这次改革，涉及城市化率、贫富的平等，避免经济泡沫化，对房地产的调整，制造业的限制和管制以及货币等，我们很尊重中国的这次改革决定，也知道中国担当世界经济领导的位置和责任，这个责任是多元化的，尤其在经济方面，领导的任务和责任是很沉重的，因为这些选择或决定对国内或全球都是有相当影响的。

对整个国家来讲，人民的居住水平、居住环境是对这个国家健康与否、富裕程度与否的一个很好的评估标准。

《中国不动产》：目前中国的房地产市场，与您任美国住房和城市发展部部长时期有些相似，房价和房租的大幅上涨，低收入家庭和城市中普通收入阶层在住房方面的经济负担越来越大，当时，克林顿政府出台了一系列改革，包括住房、社会保障等方面。在今天看来，您认为当时哪些政策是适合中国来借鉴的，哪些是需要我们规避的？

西斯内罗斯：作为美国住房和城市发展部部长，要提供适当的房子给全部人住，包括富人和穷人。因为对整个国家来讲，人民的居住水平、居住环境是对这个国家健康与否、富裕程度与否的一个很好的评估标准。

对美国政府来讲，比较光荣和自豪的事情是，自己拥有一群中等产业阶层的人，数字显示，庞大的中产阶级一定要给他们适当的房子居住，并成为屋主。同时，在健康的大城市中，要建有不同类型的房子，规模有大有小。一个好城市，蓝领阶层如果没有好的居住条件的话，一定不是好的城市，在公共政策方面，住宅扮演非常重要的角色。

美国政府在住宅方面也犯有很多的错误，当然有很多不同因素造成的泡沫化的房价，银行家给一些没有资格贷款的人发放了贷款，把一些不负责的金融工具和产品带到了国际市场上，评估单位没有认真负责的坚守自己的责任，为差的房子给了好的评估，这些就像毒药一样，对未来市场产生了很多不好的效果和影响，美国政府在这方面反应是不够的。从政府官员角度来看的话，要重视地产不是纯粹交易而是个责任，要提供好的住宅给人民。在美国把房子作为纯粹投资品是错误，住宅就是提供给人居住的。

在美国，能让65%比例的人拥有自有住房，让35%比例的人成为租房族，这对美国经济来讲是非常健康的表现。

《中国不动产》：目前的中国房地产市场是保障房与商品房两个市场双轨运行。并且新一届政府上台之后对房地产提出的最重要一项改革是“让市场在资源配置中起决定性作用”，您如何看待政府在这两个市场中所发挥的作用和扮演的角色？

西斯内罗斯：在美国，从国家层面看，能让65%比例的人拥有自有住房，让35%比例的人成为租房族，这对美国经济来讲是非常健康的表现，因为多于65%比例就会出现很多买不起房子的人却买了房子，会出现市场的不健康，房价的泡沫化；低于65%比例代表今天的美国政府不足够给更多人有机会变成屋主。

在美国买房子还需要很多优惠，政府很重视在政策方面来保护居住。比如社会底层的人不可能买的起房子，他们需要租房，无业游民的住房问题，大量来美国移民人的住房问题，少数民族在美国的住房问题，大学生毕业后的住房问题等，他们都是社会结构里面很关键的人，解决他们的住房问题，代表提供的房子一定要很便宜。但现在美国政府还未完全做到能满足所有有住房问题的人，这方面是个不足，但政府可以提供住房补助给租户，我们也一直努力把适合的住房提供到美国市场上。

对于商品房市场，我认为政府要少些控制，商品房是给大家提供舒适的居住环境，改善生活品质。

数据显示，有6%的老年人能居住在政府提供的老龄公寓里面，94%老年人居住在自己房子里养老，所以从国家层面来讲，是想办法如何让这些老年人在自己的房子里舒适养老。

《中国不动产》：中国已经进入了人口老龄化社会，目前包括政府、企业在内都在积极探讨和探索适合中国的养老模式。美国早在20世纪40年代就进入了人口老龄化社会，请您谈谈美国在应对人口老龄化方面做的探索和积累了的丰富经验？

西斯内罗斯：美国预期很快将再次迎来像海啸似的人口老龄化的问题。在老人养老问题上，尤其在居住方面，美国是采用社会安全的健康保险，有提供可负担老龄人的房子。数据显示，有6%的老年人能居住在政府提供的老龄公寓里面，94%老年人居住在自己房子里养老，所以从国家层面来讲，是想办法如何让这些老年人在自己的房子里舒适养老，我们必须要想很多方法和策略，帮助这些老人改造现有居住环境，如安置紧急报警系统，扩大房门以便轮椅的出入等，从不同层面帮助和协助老年人居住条件。一是改进老人现有房子；二是建造适合老龄化人的房子；三是改进整个社区环境，让社区有公园、道路适合老人行动的地方；四是建筑新的社区来预防给将来会成为老龄人的人。这些措施和计划中国也会慢慢发展起来。