

房地产发展规律与居住隔离

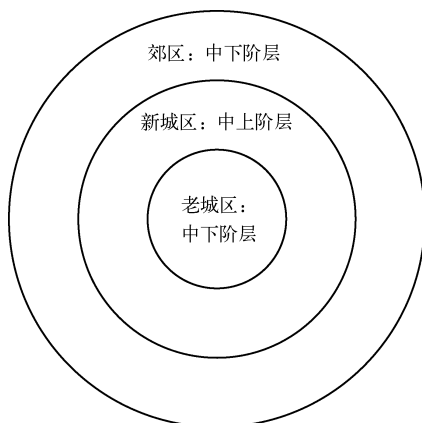
1. 房价涨跌究竟是一个什么现象?

每一座城市的政府与民众都希望房地产市场繁荣而不是衰败,但房地产市场发展不只取决于政府与民众的美好愿望,而是有其内在的发展规律。房价涨跌是一个资源现象,这些资源可以是人口、土地、资本等。资源持续导入地区,房价最终将上涨,资源持续导出地区,房价最终将下跌。资源向大城市聚集进而大城市化,是工业社会与后工业社会发展的客观规律,而房地产因城市而生,因资源的集聚或流失而兴盛或衰败。因而某种意义上来说,只有大城市才有房地产。而不同类型的资源对房价涨跌的影响是很不一样的。房价的涨跌,短期看是一个货币现象,中期看是一个土地现象,长期看则是一个人口现象。本轮一线城市与少数热点二线城市房价暴涨是一个货币现象。货币超发与资本逐利本性驱使全国资本集中流向一线与少数热点二线城市的房地产市场,必然推动房价的上涨。在一线与部分热点二线城市,房产已经由居住属性逐渐演变成居住与投资双重属性。

2. 房价上涨、居住隔离与社会分层

伴随着一二线城市房价的大幅度上涨,政府对老城区改造的成本与难度急剧加大。在此背景下,政府对老城区改造的热情大大降低,改造进度大大减缓,甚至失去旧城改造的动力。早年建设的普通居民住宅在今天看来多属于“老破小”之列,严重影响居住品质。在老城区改造难以看到希望的情形下,伴随着城市的大规模建设,中上阶层人群开始逐渐从老城区逃向新城区。一方面,资源数量及其掌控能力因人而异;另一方面,资源随人走。包括教育、医疗等在内的资源逐渐由老城区流向新城区,结果是早期没有抓住低成本机遇进行老城区改造的区域塌陷与新城区的崛起,中上社会阶层逐渐向新城区聚集的同时,中下阶层逐渐向老城区与郊区聚集,房价演变成市场经济条件下社会阶层空间区隔的内在机

图4 城市空间的人口分布



制。城市内部各社会阶层的居住隔离由此产生,并将愈演愈烈。

注释:

① 购房发生率 = $\frac{H_t}{\int_t^{t+1} F(x) dx} \times 100\%$; 其中 H_t 为 $(t, t+1)$ 内一手房销售套数, $F(x)$ 为 x 时的家庭总户数。其含义指一定时期内家庭购房事件的发生频率。

房地产与中国宏观经济“陷阱”

□ 李义平, 中国人民大学经济学院教授、博士生导师

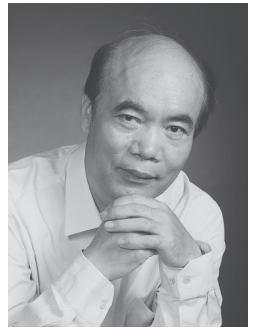
房地产是否绑架了中国经济

记得《读者》上曾经有过这样一段调侃,大意是美国人说我骄傲,我们有硅谷、微软,中国人说我骄傲,我们有房地产;德国人说我骄傲,我们有宝马、奔驰,中国人说我骄傲,我们有房地产;日本人说我骄傲,我们有索尼、丰田,中国人说我骄傲,我们有房地产;韩国人说我骄傲,我们有三星、现代,中国人说我骄傲,我们有房地产。这段话十分形象地说明了房地产在中国GDP中的地位,更说明了中国的经济结构极不合理。

从一定意义上讲,房地产绑架了中国经济。具体表现为:

其一,房地产业的发展直接影响了其他产业,特别是实体经济,尤其是制造业的发展。马克思在《资本论》里论述了平均利润及其形成。平均利润是投资于各行业的资本能拥有大致相当的利润率,原因在于资本和劳动力的流动可以使各行业的供给与需求大致均衡,从而使产业结构趋于合理。这一现象用西方经济学的话语表示就是投资于各行业的资本的边际利润率大致相等,是市场经济体制成熟的标志。如果一个行业长时期是高额利润,就会把资本和劳动力吸引过来,其他行业就会发展不起来,因而肯定是机制出了问题。供给学派的鼻祖、法国经济学家萨伊指出:“除非政府当局愚昧无知,否则一种产品供给不足,而另一种产品充斥过剩的现象,绝不会永久继续存在。”在我国,一方面是房地产业的高回报,另一方面是制造业的利润薄得像刀片一样。搞制造业不如倒房子,是当前中国社会普遍的共识。必须指出,一国实力的强弱,关键在制造业。没有强的制造业,美国打不赢第一次全球性的战争;没有强的制造业,美国不会有今天的垄断地位。没有制造业,任何创新都没有意义。

其二,一个地区的房价高企,增大了企业的生存成本



和人们的生活成本，企业和人才会被“挤”出去。

其三，房地产价格的居高不下，直接影响了人们的消费能力，影响了中国经济转为以消费拉动的经济发展模式。在收入盘子一定的情况下，用来买房的钱多了，用来支持其他消费的钱就少了。

其四，房地产市场使政府宏观经济政策进退两难，低了施救，怕地不好卖；高了也干预，怕泡沫破灭了导致系统性金融风险。2008年次贷危机之后，房地产市场本来有可能在市场力量作用之下回归到合理区间，又被政府特别是地方政府的救助再一次推高，错失了回归合理区间的良机。

房地产为什么会如此地绑架了中国经济而又无破解之良策呢？这其实与我们的体制和发展模式相关。地方政府对辉煌的政绩特别感兴趣，而辉煌的政绩工程依赖于土地财政，因此地方政府热衷于征地、卖地。只要地方政府领导的考核标准、提拔标准，以及在提拔问题上老百姓缺乏更多的发言权的现状不变，只要农民的土地经营权尚未硬化，只要中央政府和地方政府的财权事权没有理顺，地方政府就不愿意房价下滑。

最近一轮一线城市房价大涨几乎与刚需无关。原因一是一而再、再而三的宽松的货币政策使得人们预期通货膨胀上扬，保值增值意愿强烈。二是投资或保值增值渠道狭窄，股市风险太大，理财产品风险更大，秩序混乱，人们似乎认为投资房地产还比较安全。三是宽松的货币政策造成的心理预期是房价还要上升。四是旨在促使三四线城市房地产去库存的流动性流向了一线城市。

解决房地产当前问题的根本之道是让房地产市场供给与需求相对均衡。一线城市房地产市场的均衡，一方面要减少需求，特别是投机性需求拉高房价会使刚需者利益受损，同时还应当适度控制城市规模。另一方面要尽可能增加供给。而三四线城市主要是用降价刺激需求。世界上卖不出去的东西通常是价格太贵。当然，也包括房地产业的洗牌和重组，以及烂尾楼现象。

城镇化的本质和方向

首先，我们要讨论的是为什么要城镇化？是为了城镇化而城镇化，还是为了人民的福祉而城镇化？片面地赶农民进城不一定能提升人们的福祉。现在有的地方把城镇化当作一种时髦，用行政手段强力推进。这样的城镇化农民不一定欢迎。

其次，对于城镇化，我们还应当讨论的是，到底是经济发展带动了城镇化，还是城镇化带动了经济发展。从基本的经济学原理出发，正确的答案应当是经济发展带动了城镇化。作为这一判断的典型的典型案例，是我国经济发达地区“润物细无声”的城镇化。随着经济的发展，这些地区诞生了很多民营企业，需要大量的农民工，顺理成章

地转移了很多农村剩余劳动力，于是有了产业聚集、需求拉动，这样的城镇化真正发挥了城镇化的作用。另一种是与顺理成章的城镇化颠倒了城镇化，以为城镇化可以带动经济发展，于是圈地、盖房子、赶农民进城。欲以这样的城镇化带动经济发展，首当其冲的是城市能不能为进城农民提供充分的就业岗位，进城农民能不能有足够的收入。这里起决定作用的是农民在城市的收入，否则，期望农民进城拉动消费、拉动经济发展就只能是一个美好的愿望。切不要以为一纸城市户口对农民有多大的吸引力，如果农民在城市里没有足够的收入，还不如农村户口。农村户口有土地，有了土地农民心里才踏实。中国是一个农业大国，有着几千年的乡土问题。多少年来，土地一直是给农民托底的保障，是中国社会稳定的保障。在当今中国，存在着严重的“农民被城镇化”的现象。

再次，三四线城市的房地产去库存试图寄希望于农民买房。农民是会计算的，如果在城市打工，50多岁打不动了回农村居住、养老，住在自己的宅基地里，在自己的房前屋后一边干些力所能及的农活，一边颐养天年，岂不乐哉。三四线城市的房价对农民来说还是太贵了。当然，农民中富裕之家的确可以在三四线城市买房，但这不具有普遍意义。三四线城市房地产的去库存，解铃还需系铃人，不排除房企之间的兼并、重组、重新洗牌，以及烂尾楼的出现。烂尾楼在一定意义上而言也是解决问题的途径，这就如同卖不出去的苹果烂掉了一样。当年海南、北海就是这么做的。

最后，把农村办成城镇是一个出路。根据刘易斯的研究，人口规模达到30万人时，就会失去规模经济效应。把农村建成小城镇，每一个小城镇都有一些工厂、电站、医院、学校，以及其他一些能够吸引居民的设施，人们就会就近就业，享受天伦之乐，还田园风光，建设生态文明。这是德国、日本的成功经验。

中国当前经济问题的解决之道

中国经济已经起飞，现在进入了一个十分关键的时刻，需要给已经起飞的飞机持续加油。

中国经济的关键性问题有三：一是能不能有效调整产业结构，二是能不能有效创新，三是能不能有效治理紊乱的金融秩序，使之回归为实体经济服务的正确之途。

1. 调整和提升产业结构问题

我国长期靠承接外来产业转移，靠附加值很低的劳动密集型产业，靠资源、环境、劳动力便宜，以及靠外需支撑的产业结构，随着国际国内经济环境的变迁，这些已经不能支撑进一步的经济发展。不调整产业结构，就不会有更高层次的经济发展。调整结构包括新的产业、新的经济兴奋点的出现。调整结构就是吐故纳新。如果一国经济结构长期该升的升不上去，该退的退不下去，其经济机制肯

定出了问题。

调整结构的原则：一是效率原则，即在给定的条件下，所有资本都得到最大限度的利用，所有的、种类不同的资本的边际效率相等。二是实体经济的原则。实体经济是一国经济大厦的根基，马克思称之为生产性劳动，其他的劳动为非生产性劳动。非生产性劳动的产生是由于生产性劳动效率提高使然，是服务于实体经济的。实体经济中的农业关系到谁来养活本国人民，实体经济的制造业事关国家强弱。美国之所以高调回归实体经济，德国之所以提出工业 4.0 战略，道理全在于此。现在有一种误读，似乎以为可以跃过实体经济发展服务业。但人们忽视了这个变化所需要的条件，即第一、二产业效率的充分提高，创造了发展第三产业的需求和条件。没有智能化的制造业，就不可能产生生产性服务业。这是一个需要条件的自然历史过程。拔苗助长地发展服务业只会使产业空心化。三是培育知识和能力方面的比较优势，不能陶醉于劳动力便宜、环境便宜等传统比较优势。随着产业的精细化及技术含量的提高，传统的比较优势很可能成为劣势。调整结构的正确之途是市场选择，使市场在资源配置中起决定性作用。

2. 创新问题

我们必须正视这样一个历史事实，瓦特、法拉第、贝尔、爱迪生、卡耐基、福特、比尔·盖茨、乔布斯等都没有出现在中国，我们还必须注意到，只有当人类步入市场经济体制后才有了创新和经济的突飞猛进。这就是说，创新是生产方式、经济体制使然。市场经济的分工、专业化、竞争，以及把一切的一切都纳入商品生产刺激了创新。马克思在讲到相对剩余价值的生产时，无意中揭示了这个过程。某个企业家率先创新，获得超额的社会回报，其他企业家跟上，在利润平均化的同时，整个社会的创新上升到了一个新的层面，这个过程不断在更高层次上重复，社会的创新不断上升到新的层面，产业被提升到新的高度，这个过程永远不会完结。市场经济是靠创新发展的，不是靠劳动力便宜。如果靠劳动力便宜，他们会把企业办到全世界最穷的地方去。我们历史上是自给自足的生产方式，这样的生产方式不可能有市场化刺激的创新。改革开放以来的快速发展，更着重于速度，着重于 GDP 总量，市场化改革不到位，对创新所需要的条件准备不够。一旦当既有产业饱和，不创新就没有新的经济增长点的时候，创新又会被当做一种群众运动加以号召。号召固然重要，但创新不是一蹴而就的，需要积累，需要相应的制度安排，例如保护知识产权、公平竞争、包容创新一开始的异想天开、给创新者以足够的社会地位。从逻辑上讲，制度创新是先于技术创新的。

3. 金融问题

本来货币只是一个交换的媒介，是为实体经济服务的。货币一旦发展成金融，自己成为一个产业，就变成了

在自娱自乐的同时变着法为自己挣钱。大量金融衍生产品即使借我们一双慧眼，也难以看得明明白白、清清楚楚。据美国学者泰勒·考恩在《大停滞》中的研究，金融衍生产品只会使少数人富裕。金融产业对 GDP 的贡献再大，也不如实体经济贡献的意义大。比起实体经济，我国金融企业盈利丰厚，各种理财产品令人眼花缭乱，股市运行严重地脱离实体经济，不能成为经济发展的晴雨表。实体经济融资成本很高，特别是中小企业。我们必须整顿紊乱的金融秩序，使之切实回到为实体经济服务的轨道上。

中国经济的出路很明确，就是中共十八届三中全会指出的，让市场在资源配置中起决定性作用。这是坚定不移的改革目标。我们看到了市场经济的魅力，但我们必须明白，如果没有市场经济的制度架构，这样的魅力是发挥不出来的。对于我们而言，更需要关注的是市场经济的共同性，由于“路径依赖”，我们根本不用担心我国市场经济的特殊性。我们还应当认识到，健康的体制是绝少宏观调控的体制，这就像年轻的、充满活力的机体绝少看医生一样。

房地产政策与当前社会生活秩序的脆弱性^①

□ 陈映芳，上海交通大学国际与公共事务学院教授、博士生导师

房地产业在当下中国，已成为诸多社会矛盾的焦点。住房不仅是人的生存必需品，也是人权的基本内容，它兼具商品性和福利性。人们的居住生活是需要通过国家、市场及社会多方面来得到扶持和保障的，对居住正义的维护应该是现代国家的基本职责。在目前中国，由于房地产开发主要是由政府来操盘，而地方政府对土地财政已形成依赖，同时房地产业不仅成为当今中国的支柱性产业，房产本身也成为无数消费者卷入其中的投资产品。所以，如果房地产业出现危机，它不只是经济危机，也是社会危机。尤其是在目前房地产开发体制和人们的房产消费行为之间，形成了种种不太正常的关系，一方面人们普遍在住房消费上投入了超出常规的财力，另一方面人们的居住生活安全又充满了脆弱性。



政府制造的种种住房刚需已造成普遍的房产过度消费

中国的户籍身份、居住身份等制度，以及城市的住房供给结构（如私房比例以及自有房持有率的过高、住房保障的缺失等），这些年一直饱受诟病，无论是与先期发达国家、福利国家相比，还是与东亚后发国家相比，中国的问题都显而易见。