

房地产两极分化与“城镇化”战略再思考

樊 纲

首先，针对现在房地产市场流行的两个似是而非的观点，我讲两个问题。

第一，说现在房地产价格飙升是因为货币流动性多了。一切价格上涨当然都跟货币有关系，货币像水一样，有任何缝隙它都会钻进去，货币是一般等价物，但是仅仅批判一般等价物，解决不了问题，而且在某一个时点上，某一些阶段上，价格变化不一定就是因为货币增长。这两年的货币比前两年增加得更少了，但为什么这两年房地产价格飙升了，前两年不飙升？货币怎么不到三四线城市，都到一二线城市了？现在不到猪肉那里了，怎么就到房地产来了？怎么去年炒股，现在不炒股了？货币政策现在基本上是中性的，不能紧缩，也不能增加。大家说现在老百姓手里钱多，这是因为货币增多了，还是收入增长了？如果说房地产市场的需求增加是因为贷款特别宽松，这里面有货币政策的问题，但好像最近这一年多来也没有特别宽松。所以现在到底是不是因为货币多了才导致房地产价格上升，这应该是很容易辨别的问题。

第二个似是而非的观点，很多房地产商说，房价高是因为地价高，现在的地价高于过去的房价。那我就问一个基本的问题，这地

价不都是房地产商拍出来的吗？如果不预计未来的房子卖得比现在好，那为什么要拿这个地？难道是因为现在再不拿地，就没活干了？

所以作为专业人士，需要理性地分析这些问题，特别要冷静分析市场和市场预期。二三线城市现在有一个普遍的说法，说房价高了才能去库存。我说你要再把房价涨上去，可能会暂时解决一部分库存问题，但你能把人留下吗？房子将来有人租吗，有人接手吗？我个人很赞同房地产要有春夏秋冬这个概念，房地产有些波动，在一定意义上是正常的，这也是洗牌的时候。我们的房地产市场现在还不算低谷，而是已经进入到逐步平稳的新阶段。

接下来，我想讲的主要问题就是，过去的一年，房地产最突出的一个现象就是两极分化，即一二线城市和三四线城市房地产市场分化。

这个话题我也讲了很多年，实质就是城镇化战略的偏差问题。这次房地产市场出现两极分化之后，我认为我们到了再反思这个问题的时候。所谓城镇化和城市化，如果抠字眼的话，没有什么大的差别，都是农民要进城，但是在指导思想、具体政策、实际执行上，这两个是有差别的。

我们推行多年的城镇化基本思路是限制大城市发展，鼓励小城镇发展，结果大家还是往大城市走，大城市的规划一再突破，土地和公共产品不断受到限制，基础设施建设严重滞后，进而导致城市拥挤，房价飙升。另一方面，在一些小城镇，本来是想鼓励发展产业，创造就业，但小城镇产业配套功能并不完善，企业到哪儿去发展？人的选择是理性的，是趋利避害的，哪里有适宜的收入和较好的就业，才会选择去那里。如果小城市提供不了，那么很可能小城市楼盘建成之日就是人口走光之时。这就违背了城市化的基本规律。城市化在早期阶段一定是人往大城市走，因为大城市提供集聚效应和规模效应，能促进更多的产业发展，提供更多的就业，发展更完善的服务业，拥有更先进的文化，更时尚的生活，这是年轻人所需要的。

所以人往哪儿走？可以问问你的孩子，甚至不用问城里的孩子，问问农村读过高中的孩子，他会留在小城镇吗？这就是城市化的规律。

有人说现在发达国家也有很多小城镇，发展得也挺好。据我所知，这些年发达国家其实也是特大城市的发展，但为什么有很多不错的小城镇？主要是因为西方跟我们的工业化进程有差别，西方用两三百年的漫长时间才逐步实现了工业化和城市化，在这个过程中，劳动力主要是到大城市发展的。但是二三十年之后，就开始有人退休了，特别是有社保以后，退休的人慢慢回到了老宅居住，或者买别墅，把社保、高收入带回农村，带回小城镇，追求乡村生活，慢慢地一些小城镇和村落都发展起来了。从日本、韩国、中国等新兴工业化国家的发展来看，我们是后发国家，是在很短的一两代人的时间内，实现了工业化进程，因此这个阶段一定是大城市首先发展，小城市人口流失；经过一代、两代甚至三代人退休的时候，人口开始回流，小城市的人口才会慢慢稳定下来。因此，现在不是把小城镇做大规模的时候，小城镇的任务就是保护好生态，保护好历史，保护好老宅，保护好文化，为将来人口回流打好基础，这是未来的趋势。

我们现在的城镇化战略，就是要发展小城市、小城镇。据说提出小城镇发展的费孝通先生，晚年的时候曾经对他的学生说，在这个阶段小城镇可能发展不起来，先提小城镇可能是不对的。我们到今天还非要和城市化的规律对着干吗？我们为什么不去顺应这个规律，顺应中国 14 亿人口的大国会出现若干个几千万、上亿的城市群、城市带的思路发展？这到了我们要反思的时候了，这不仅仅是一个政策问题，而是调整战略，调整指导思想的问题。

现在的楼市冰火两重天，进一步说明我们的房地产调控政策是有区域性的，不能一刀切，不能依赖一个宏观的政策、一般性的政策，而是要落实到每个区域、每个地区，针对特殊问题要进行特殊的分析。但是我认为我们的城市化发展战略，在现阶段应作为一个

战略的核心确立起来。真正改善中国房地产市场，需要通盘考虑房产税、农村土地流转制度、城镇化战略调整等方面，多措并举。可我们的实际情况是，这些措施长时间无法推进实施，房产税、财产税这一类的经济调节机制到目前为止也仍未进入国务院议程。在这种情况下，一旦房地产市场需求大涨，政府就只能采取限购这样的行政手段来进行调控。

从供给关系来讲，中国房地产市场如何从控制需求转向控制供给？城镇化战略的调整是一个关键。现在国家开始积极建设的“特色小镇”，能否真正扭转房地产市场的局面，还要看这些“特色小镇”能够创造多少就业，否则也未必能够真正起大的作用。

（本文根据樊纲院长在清华大学长安讲坛上的演讲实录整理）

樊纲 中国（深圳）综合开发研究院院长、中国人民银行货币政策委员会委员、中国经济体制改革会副会长、国民经济研究所所长

《快参》是综合开发研究院编印的一种内部参阅资料。

- 读者群为各级政府决策部门、大学和研究机构的学者及海内外各类企业和机构的高层管理者。
- 主要内容为重大政策和重大现实经济问题分析研究，同时选登国内外最新重要经济动态和信息，发表富有价值和启发性的评论文章。
- 注重思想性、启发性和政策性，努力做到思想敏锐、观点鲜明和理论超前，同时坚持文字上的生动活泼和流畅可读。
- 稿件来源以综合开发研究院研究人员为主，同时也广泛欢迎社会各界专家学者积极参与投稿。

地址：深圳市银湖路金湖一街 CDI 大厦 (518029)

网址：<http://www.cdi.org.cn> 传真：0755-82410997

电话：0755-82487878、82470960

联系人：程旭玲

电邮：chengxl@cdi.org.cn

责任编辑：廖令鹏

电邮：llp@cdi.org.cn

微信公众号：

综合开发研究院

