

## 打开死结

### 许成钢

最近几年以来，强有力人为限制土地供给的政策，造成了多数城市土地的严重供不应求。这是导致中国房价特别高的最基本原因。今天中国房地产市场里供不应求的供方的核心是土地供给。如果土地长期供给不足，同时居住与投资的长期需求稳定，高价可以是长期的均衡，而不是泡沫。市场长期的趋势是由经济基本面决定的。在没有认清经济基本面，没有认清市场长期趋势时，讨论泡沫或波动是讨论不清的。

中国房地产市场的基本面主要取决于中国经济的基本面，特别是以下两个基本问题：中国城市房地产的居住和投资的长期需求的长期持续性；以及中国城市房地产供给的持续增长。这些决定了中国城市房地产的长期价格。中国的长远经济发展，如果不出意外（如人为的重大错误政策、政治或战争制造的混乱），应该还有 20 年到 30 年的高速发展，世界历史上最大规模的城市化进程会主要发生在最近的二三十年里。这些决定了在全国范围对房地产的巨大需求会持续发展至少二三十年。长远来看，价格会是持续上升的。借用 20 世纪 80 年代末的日本来预言今天中国的情景，实际是从基本上误把今天中国经济的基本面看成当时的日本。中国的经济基本面也从质上不同于 2007 年的美国。借用 2008 年美国触发的全球金融危机，来形容或比喻今天的中国，实在是肤浅。

中国的房价高企，最重要的原因是供给不足。中国房地产市场的很强的需求，无论是住房方面，还是投资方面，都健康正常。不正常的是供给不足，供给不足的源头是人为的限制土地供给。由于非常强有力的、人为的、有意识的对土地供

给的限制，造成了严重的土地供不应求，房地产供不应求，这是导致中国的房价特别高的最重要的原因。

市场经济下，在任何一个投资领域里，只要有什么原因能把供给卡住，价格一定会抬上去，由此一定会引起投机。为什么中国房价这么高？最重要的原因是供给不足，源头是人为限制土地供给。限制土地供给被不断强调的理由是，中国地少人多，而耕地更少，所以就出现了 18 亿亩红线的限制。

简单梳理一下事实，不难发现这两个似是而非的理由完全站不住脚。第一，在世界上，中国绝对算不上地少人多的国家，比中国人口密度高的国家在全世界有七八十个。中国人口密度最高的省是江苏和浙江，其人口密度和台湾地区、韩国相若，而台湾、韩国都是山区，可耕地少。除了台北及首尔市中心和极个别几个城市中心地价高以外，与其经济发展水平相比，台湾及韩国普遍地价并不很高。这些人口密度大的经济体的城市化发展，并不伴随过高的房价，原因很简单：土地由私人拥有，可以在市场上交易，除小范围的区域规划外，没有人为的全面限制土地供给。

18 亿亩红线的理由更不成立。18 亿亩耕地，即 120 万平方公里耕地，只占中国 960 万平方公里的约八分之一。中国绝大部分不可耕地完全可用于城市建设。如果没有人为的限制土地供给，这些不可耕地允许被用于城市建设的话，中国的房地产市场不会发展成现在这样。

最容易看清的例子就是北京。北京大部分土地没有城市化，而且大部分没有城市化土地都不是耕地。但这些不可耕地仍然不允许使用。比如北京郊区的六环周围。六环高速公路周围只有少量已经建设的房子，即所谓的小产权，是国内现有政策不承认的。事实上，只要放开土地的供给，那些非耕地的土地允许使用，

马上北京土地供给市场的供求关系就会改变，北京的地价也会改变。与此相似，天津郊区大量的盐碱地与耕地无关，但不允许使用。

### 香港教训而非香港经验

导致中国房价高企的土地财政与限制土地供给的一整套政策是从 1990 年代以来从香港学来的。我们必须清楚，香港的土地财政与限制土地供给的一整套政策是殖民时期的政策，是所有民主体制下的市场经济不可能通过、不可能接受的政策。事实是，香港是世界上所有发达经济体中，最坏的政府控制土地供给导致房价普遍高涨，严重伤害民众福利及经济发展的例子。

很多人以为由于缺地，香港的人口密度又高，当然寸土寸金。实际情况是，香港政府规定香港 80% 的土地是不允许使用的。那些土地或是荒山，或是郊野公园。表面上看，这像是保护环境的典范。但是看看 70% 以上的香港百姓极其拥挤和拮据的生活，看看每月付 1000 多元房租生活在笼屋里的老人们，怎能相信这是世界上最富裕的经济体之一？香港人均 GDP 比韩国和台湾高百分之六七十，但是这里大多数百姓的实际生活水平显然低于韩国和台湾。所有这些都是因为香港的高地价，而高地价主要缘于限制土地供给。

最简单的城市人口密度统计数字就可以揭示这个秘密。如果按照城市全部土地的面积和人口来相比的话，让世界上绝大多数人吃惊的是，香港的人口密度每平方公里 6397 人，低于北京、上海，低于纽约、新加坡、东京，低于首尔（每平方公里 17215 人）数倍。 以上是把香港的土地全都算上的官方统计数字。但是，香港实际上 80% 以上的土地不允许使用，香港的实际人口密度应该是多少？由于能用的土地只占不到五分之一，所以香港实际人口密度每平方公里超过 3.2 万人。这是什么概念呢？这是世界第一，是破坏性的拥挤。因为这个人造的拥挤

不堪的基本生活、工作、学习环境，对于孩子成长、企业家的成长、小企业和创新企业生长都是破坏性的。

至今，香港政府限制土地供给的政策是延续英殖民时期的政策。因为香港土地是英政府通过战争从清王朝获得，并非私人财产，同英国本土内的土地制度在本质上不一样。土地私有制是英美市场经济发展、产业革命发生的基本前提。而港英殖民者及社会精英需要郊野公园和猎场，又无需顾及殖民地（香港）多数百姓的生活空间。这当然有别于英美国内的民主政治制度，这是港英当局限制土地“出让”的政治基础。以后，港英当局更以卖地作为财政收入的来源和手段。回归后，香港政府基本延续了港英当局的所有主要政策及制度，包括土地制度及土地政策。

此外，在回归前夕，非常重要的法律文件《1984 年中英联合声明》专门对土地供给做出规定。《声明》规定从 1985 年起香港政府每年向市场供应的土地数字不可以超过 50 公顷。一个 700 万人的城市一年的土地供应不可以超过 50 公顷，可想而知，只要香港经济还发展，这就决定了香港的土地一定高价。

土地供给的限制从长远来看一定造成高房价。形成重要反差的是，伦敦的高地价虽属世界之最，但由于没有土地供给的限制，大伦敦范围里地价参差不齐。中产阶级基本都生活在近郊或郊区，贫穷百姓仍可以有尊严地生活，小企业仍可以建立和发展。香港则不然。虽然香港人均 GDP 早就高于英国，但是相当大量的所谓中产阶级生活的环境同伦敦贫穷百姓相似。在伦敦和香港都有过生活体验的人，会对这两种体制之间的反差感触很深。国人急需注意这个问题，停止抄袭香港殖民时期制定的政策，认真反省十几年来抄袭香港土地财政和限供土地政策给中国带来的严重经济社会问题。

## 杀鸡取卵不可取

限供土地，后果到底有多严重？统计数字最说明问题。

首尔人口密度超过 1.7 万人每平方公里，成倍高于北京和上海的人口密度。但在首尔的生活体验在感受上要优于北京和上海，一是密度显得比北京和上海低，二是楼房高度普遍比北京和上海低得多。住房统计表明，居住于矮得多的楼房里的首尔居民，平均住房面积反而比北京和上海大很多。校园里、大街上、公园里，基本印象均如此，即北京与上海的人口密度远比首尔高。

为什么统计与实际感觉差别如此之大？原因非常简单，与香港一样，北京和上海都有严格的土地供给限制。因此，北京和上海有大量土地是不允许使用的，那些面积不能变成城市居民能够生活、工作和学习的地方。房地产市场的长期均衡价格一定由供给与需求的均衡决定。长期高价一定缘于供给不足与需求旺盛。长期需求旺盛是经济健康发展的基本部分，求之而不得。以打击需求压低房价之措施犹如杀鸡取卵。开放非耕种土地，提高土地供给，才是解开中国房地产价格高企的死结所必需的。

即便不谈质量，仅以平均住房面积看，中国城市民众住房水平仍明显低于国际水平。例如，美国的人均居住面积是 90 平方米以上，伦敦是英国最低的，人均也在 50 平方米以上。首尔是韩国最低的，人均也约 40 平方米。相比之下，中国城市人均只有 25 平方米左右，最高的北京与上海也只有 33 平方米左右。低住房水平，加上中国正在经历的高速经济发展，正在经历的人类历史上史无前例的大规模城市化进程，再加上中国面对的提高内需的迫切问题，如果没有人为的重大政策错误，民众对住房的需求一定在今后二三十年里持续大幅上升。

虽然，在政府强力打压房地产市场时，房地产市场需求的信息被严重扭曲，仍然有许多非常显而易见的间接信息显示民众对房地产的巨大需求。其中一个明显的信息是汽车市场需求。汽车市场面对的供不应求，是经济发展的喜讯，解决的方法是增加汽车供给。

之所以汽车在供不应求时并不涨价，是因为供给可以迅速增加。在世界上所有的市场经济里，汽车需求都和住房需求紧密正相关。如今北京居民的汽车保有量已与纽约相近，可是住房呢？四环以内的住房贵，有车的北京居民会乐于买远一点、便宜一点的房子。但便宜一点的房子倚赖土地供给。

住房市场供不应求，是经济发展的喜讯，解决方法只能是增加土地供给。人为限制土地供给造成的资源稀缺，创造过度投机的环境，不仅是造成高房价的首要原因，还是创造垄断、寻租、腐败的温床。土地供给限制不破，高房价会更高，服务业无从发展，产业结构调整无路，内需萎缩，发展受阻。