

论房价问题

□ 王东京

房价与地价：房价拉高地价而非地价推高房价

真所谓世事无常。2007 年国内房价高企，老百姓因买不起房而怨声载道；可2008 年初房价突然掉头，跌得惨，令开发商苦不堪言。不过到2010 年底，房价又很快超过了2007 年的高点，于是人们再次把矛头指向开发商；而开发商却把责任归罪于地方“土地财政”，一时间“土地财政”成了众矢之的。

这里对“土地财政”的是非曲直暂不作评论，让我们先讨论地价与房价是何关系：究竟是地价推高了房价，还是房价拉高了地价？表面上，这问题很像“鸡生蛋、蛋生鸡”的关系。不过从经济学角度看，高房价与高地价谁因谁果，倒是可以说清楚，但前提是大家要遵从经济分析的逻辑，不能只看现象而不看实质。

官方数据显示，前些年地方预算外收入中土地出让金几乎占到了一半。而据开发商称，地价占房价的比例也高达59%，于是开发商说是地价推高了房价。而我却不同意此说法。不错，房子建在土地上，地价高，建房成本会增加。可我们前面分析过，价格是由供求决定而不是由成本决定，地价高未必一定推高房价，不然就解释不了2008 年开发商成本未变而房价大跌的现象。

2008 年房价大跌，各地城市的地价也跟着跌。我到成都考察过，2007 年成都市郊每亩地价为300 万元-500 万元，而2008 年下半年下降至100 万元。究其原因，是房价下跌使土地需求下降。由此可见，是下游产品价格决定了上游产品价格。现实中类似的例子很多：如钢材降价会导致铁矿石降价；纺织品降价会导致棉麻降价。

要知道，土地相对于住房是上游产品，而住房是下游产品，地价怎可能推高房价呢？想多一层，开发商2008 年前建成的住房，都是2007 年之前买的地，地价肯定不低，而2008 年房价大跌显然不是因为地价低，而是金融危机后购房需求下降。再换个角度想，假如有甲、乙两个开发商在同一地段建房，由于购地时间不同，甲的地价只是乙的一半，若乙的房子每平方米卖2 万元，你认为甲会每平方米只卖1 万元么？我认为不会。

如果我们相信供求原理，那么可以推定：只要住房供应短缺，地价无论高低房价都会涨。而由此引出的政策含义是，平抑房价应增加住房供给而不是打压地价。房供短缺的局面不改变，打压地价只会增加开发商利润，房价不会降。这样看，那种指望打压地价降低房价的想法只是一厢情愿，政府若一旦采纳，则正中开发商下怀；而对消费者是竹篮打水、徒劳无益。

回头再说“土地财政”。人们对“土地财政”多有诟病，然而平心而论，地价升高并非政府有意为之。房地产用地已一律招拍挂，地价要由开发商竞价决定。既然如此，有人出高价政府怎能卖低价？若政府真的卖低价，你会否怀疑主事官员有猫腻？还有一种批评，说地价飙升是地方政府“捂地惜售”。而我想知道的是，若将土地一次性卖掉，将来建房怎么办？到时候地价岂不更高？

房价与炒房：炒房会推高房价而高杠杆会加剧炒房

习近平总书记多次强调：房子是用来住的，不是用来炒的。可国内总

有人对炒房乐此不疲，一个重要原因，是因为人们对未来房价看涨，认为炒房有利可图。大家都这样想，结果纷纷投资炒房就真的把房价炒高了。20 年前，北京房价每平方米不过5000 元，而现在每平方米涨至10 万元。20 年房价上涨20 倍，过度炒房怕是难辞其咎。

照理说，任何投资皆有风险，投资炒房也不能例外。可令人奇怪的是，投资炒房为何会推高房价呢？要理解这一现象，我们既要懂得资产定价原理，同时也需弄清楚信贷杠杆与房价之间的内在机理。为方便读者理解，下面让我分别解释。

住房作为投资品价格怎么定？费雪在1930 年出版的《利息理论》中说，资产价格等于该资产预期收入的贴现。此观点其实是来自《资本论》，马克思在分析土地价格时指出：土地价格=土地年租金/银行利率。比如某一块土地，年租金10 万元，而银行利率为5%，则该土地的价格就是200 万元，因为200 万元存银行可得10 万元利息；而购入土地也可得到10 万元的租金。

用房产替换土地，道理也一样。即房产价格等于房产的年租金除以银行利率。可我们所观察到的事实是，人们用200 万元投资炒房，收益却比银行存款利息高得多。何以如此？这就带出了我要解释的第二个原因——信贷杠杆。所谓信贷杠杆，是指银行提供的购房贷款。比如你购房需首付20%，80% 房款是从银行借，这样你用200 万元便能购买1000 万元的房产，杠杆率为5 倍。假定该房产一年升值到1100 万元，按利率5% 支付银行利息40 万元后，你可净赚60 万元。

看明白了么？借助信贷杠杆，房产升值10%，你用200 万元便可赚60 万元，投资利润率为30%。如此大的诱惑，投资者怎会无动于衷？更为麻烦的是，炒房具有“羊群效应”，只要有人追涨，投资者就会一起追涨，这样势必推高人们对未来房价的预期。根据资产定价原理，当人们预期到未来房价上涨，现期房价就一定会涨。

另外还要指出的是，除了信贷杠杆，房产证券化也会加剧人们炒房。在经济学看来，一项资产被炒作有两个条件：一是资产相对稀缺；二是资产证券化。供应充足的资产炒不起来，而资产未证券化也不容易炒。人们炒股票，因为股票是证券化资产；而人们炒纸黄金，也是黄金相对稀缺而且已经证券化。想问读者，城里的房产有人炒而农村的房产为何没人去炒？答案是农村的房产既不稀缺、也未证券化。

房价与政府：重点稳定房价而不必打压房价

面对高房价，政府应该怎样应对？目前有两种对立的观点：一是希望政府打压房价；二是主张政府袖手旁观，不要管房价。对房价的不同态度，反映了人们不同的利益诉求。说得明确些：没有买房的希望房价跌；买了房的却希望房价涨。对此我的看法是，政府不必打压房价，但同时应采取措施稳定房价。

政府为何不必打压房价？第一，政府无论是否打压房价都会有人反对。有人说，住者有其屋，而要让中低收入者买得起房，政府就应该打压房价。这观点貌似对，但却未必代表所有中低收入者的想法。上

面说过，买了房的并不希望房价跌，而事实上目前买了房的并非都是富人，其中不少也是中低收入者，打压房价也会损害这部分中低收入者的利益，这样看，打压房价并非上选之策。

第二，打压房价会扭曲市场信号。有一种观点，说住房事关民生，不是一般的普通商品，价格过高政府就得打压。可经济学认为，不论住房有多特殊，只要不是公共品便是一般商品。而作为商品，价格决定就要服从供求规律。再有，房地产是钢铁、建材等产业的下游产业，打压房产价格，其实也是打压钢铁、建材等产品价格，由此必引起连锁反应，政府当然要谨慎从事。

第三，打压房价可能会引发房贷风险。不要以为房价过高才有人不满；房价大跌的危害会更大。比如某人用100 万元首付，向银行贷款200 万元买房，要是房价跌一半，300 万元的房产缩水为150 万元。这样他自己100 万元打了水漂，房子抵给银行仅值150 万元，结果仍欠银行50 万元。倘若他欠银行50 万元还不上，类似情况多了就会导致房贷危机。

两害相权取其轻，所以当前政府应立足于稳房价而不是打压房价。所谓稳房价，就是要把房价维持在目前的水平上，既不大涨，也不大跌。近年来政府出台了增加保障性住房供应、限购二套房、降低信贷杠杆率等一系列调控措施，试图通过改变供求调节房价，原则和方向都对，而且已初见成效。我这里要说的是，抑制房产需求应把握好力度，底线是不颠覆市场对未来房价的预期。不然房产收入预期一旦逆转，房价会立即大跌。

绝非是危言耸听，美国2007 年的次贷危机是前车之鉴。在打压房价的问题上，政府应该慎之又慎。退一步说，即便今天国内的房价有泡沫，政府也不必打压，只要房价不再上涨，待以时日泡沫会不消自退。可以算笔账，若CPI 每年涨3%，10 年内社会商品价格上涨34%，若房价10 年不涨，就等于房价相对降低了34%。这样有房者和银行皆接受，两全其美岂不善哉！

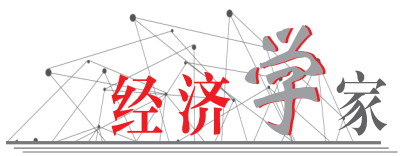
三点重要结论

综合以上分析，可以得出以下结论。

结论一：根据供求决定价格原理，房价并不由成本决定，地价也不可能推高房价。这是说，房价与开发商成本以及土地财政无关。目前国内房价所以偏高，是由于住房供求结构错位，有效供给不足造成的。

结论二：根据资产定价原理，作为投资品的房产价格等于房产未来预期收入的贴现。由于过高的信贷杠杆率与房产证券化加剧了人们炒房，而过度炒房又推高了未来房产的收入预期。房产的未来收入预期上升，所以今天的房产价格也会上涨。

结论三：应对高房价，政府应采取措施稳定房价而不是打压房价。打压房价会引起一系列连锁反应，在当前经济存在下行压力的背景下，此举绝非上策；而稳定房价的关键，是降低购房的信贷杠杆，防止过度炒房，并通过增加有效供给和抑制需求，让房价大致稳定在现在的水平上。



建设现代产业体系核心在科技、关键在人，离不开一支规模宏大、适应现代化生产需要、与产业发展体系相匹配的现代产业工人队伍。这样，我国的现代产业体系才会有长久动力和核心竞争力。加快推进产业工人队伍建设要做好以下几方面工作。

创新技能形成体系。国家层面要落实《国家职业教育改革实施方案》，围绕“技能形成体系”统筹发展职业学校教育和职业培训，加快推动职业教育改革，坚持产教融合、工学结合、知行合一、企业参与，加强高校和高职院校的实训基地建设，提高青年人才的动手操作能力，增加高技能人才供给。地方层面要加大职业教育和职业培训的投入力度，以市场和企业需求为导向，推动校企联合办学，发展订单式教育、定向培养，大力培养企业急需的高素质技能型人才，同时改进产业工人技能评价方式，重构有利于产业工人技能素质提升的体制机制环境。企业层面要充分发挥产业工人岗位技能培训方面的主体作用，重视员工职业技能提升，大力开展岗位练兵和劳动竞赛，完善激励政策，激发内生动力，为产业工人队伍技能提升创造有利条件。

拓展职业发展空间。完善创新技能导向的激励机制，以贯彻落实《关于提高技术工人待遇的意见》为牵引，尽快完善按技术技能要素参与分配的有关政策，通过探索推行技能人才年资（年功）工资制度、设立技术工人辅助性津贴等措施，不断提高技术工人待遇水平。要积极探索完善技能评价制度，增加技术工人技能等级层次，推动学历证书和职业技能等级证书互通衔接，延伸产业工人成长成才链条，努力打破技术工人成长空间的“天花板”。要落实工资平等协商机制、正常增长机制、支付保障机制，分配制度向一线工人倾斜，使产业工人在共建共享中有更多获得感和幸福感。

完善配套公共服务。牢牢守住产业工人公共服务底线，形成普惠性、保基本、均等化、可持续的产业工人公共服务体系。大力推进共有产权房、廉租房、公租房等保障性住房的建设、筹措和供应分配，着力解决产业工人住房短缺问题。推动优质教育资源向薄弱地区延伸，通过引进优质资源、依托高校

构建资本模式交通投融资体系

□ 吴海峰

近年来，由于城市建设空间越发局促、各级政府财政增长乏力、土地储备政策调整、收费公路政策调整、政府债务管理愈加严格、PPP 项目管理日益规范等因素的共同作用，以项目模式为代表的交通投融资环境发生了较大变化，需要根据形势进行转型升级和丰富完善。与此同时，随着高质量发展理念的深入实施，人们对交通基础设施、产品、服务与管理的需求也在不断地提高，要求更加体现人文关怀，使人们的出行更具有幸福感。这一要求蕴含着城市交通投融资和管理的新机遇，主要包括但应远不只限于以下几方面：一是推动现有交通基础设施紧密联系城市服务和消费者个性化服务，提高交通资产运营质量的机遇。二是利用交通资产自然垄断的优势，盘活存量资产的机遇。三是推动交通与旅游、物流、互联网、新能源等其他产业融合发展的机遇。四是利用金融工具和良好资产运营管理，推动资产变资本的机遇。

城市交通投融资要主动迎接城市交通高质量发展的新挑战和新机遇，有必要逐步形成以资产经营为基础的“资产—运营—资本”融资模式。可将该模式简称为“资本模式”。资本模式并不仅仅是对存量项目的运营，而更应该是一种前置性理念。即要求交通基础设施项目在建设时除了满足交通功能之外，还必须针对后续资产经营进行系统规划和设计，最大限度发挥资产经营效益。

城市交通的业态非常丰富，既包括公交、出租、航运等运输业态，也包括轨道交通、市政道路和交通场站等基础设施业态。根据这

推进产业工人队伍建设

□ 周 农

合作办学等方式，让产业工人子女享受优质均等教育机会。完善产业工人健康服务网络体系，根据产业规划推进园区卫生站点建设，督促落实职业病防治管理措施。健全产业工人公共文体服务设施，制定服务职工阵地建设中长期规划，加大对产业工人活动阵地建设的支持力度。加大对困难职工的维权帮扶力度，重视供给侧结构性改革中化解过剩产能时的产业工人权益问题，做好城市困难职工解困脱困工作。

健全制度保障体系。健全完善产业工人队伍建设改革的制度框架，加快推进职业教育法、安全生产法、保障农民工工资支付条例等法律法规及配套政策的修订，让产业工人队伍建设改革的政策支撑更加有力、制度保障更加坚实。加强源头参与，加大对产业工人队伍建设改革的投入力度，落实好财政投入，推动建立政府、企业、社会多元投入机制，特别是抓紧出台加强企业职工教育经费财务管理的制度，明确企业职工教育经费的提取比例、调整机制、监督管理等事项，让职工教育经费更加充分用于职工技能提升。

一特点，可从两个层面提出资本模式的可能路径。

资产经营层面。提高资产运营质量的可行路径：一是整合资产，实施专业化规模化经营。将分散管理的交通运输资产进行整合，提高运营效益，增大现金流和利润率，为资本运营奠定基础。二是开发交通运输新业态和推动产业融合。随着“互联网+”、大数据、人工智能等技术的运用，一些交通运输的新业态不断涌现。和社会资本相比，国有交通运输企业拥有场站等自然垄断优势，更有利于融入新业态发展。另外，还可以发挥好城市资源运作平台和产业投资引领作用，推动交通与物流、旅游等产业的融合，形成新业态产业集群。三是实施交通资产综合开发。交通资产综合开发的空间非常巨大，应从规划设计层面就统筹好交通场站或枢纽建设与上盖物业、地下商业、仓储物流等的协同共建，最大化开发场站或沿线资源的盈利能力，降低政府回购、补贴压力和建设成本。

资本运作层面。在具有良好流动性 and 资产质量的前提下，将资产转化为资本，并进一步扩大投融资的路径：一是国有企业混合所有制改革。除加快资金回收外，该方式还有利于引入先进的管理模式和先进的技术规范，加快交通资产运营的提质增效和升级换代。二是发行项目收益债或企业债。项目收益债是与特定项目相联系的，债券募集资金用于特定项目的投资与建设，债券的本息偿还资金完全或基本来源于项目建成后运营收益的债券。三是资产证券化模式。以资产的收益作为担保，通过中介机构的信用加强，将项目收益以发行证券的方式出售，获得现金流，用以筹集项目建设资金。

全球化背景下的中国粮食安全

□ 庆立军

习近平总书记指出：“粮食问题不能只从经济上看，必须从政治上上看，保障国家粮食安全是实现经济发展、社会稳定、国家安全的重要基础。”作为经济全球化的重要组成部分，全球粮食贸易快速发展，全球粮食市场融合程度大幅提高，通过进口满足本国粮食产需缺口成为可能，全球粮食贸易既是解决全球粮食资源和人口分布不均衡、促进全球粮食安全的重要手段，也是促进各国扩大开放、更好融入经济全球化进程的重要手段。

我国新时代粮食安全目标是“谷物基本自给，口粮绝对安全”。粮食安全战略是坚持“以我为主、立足国内、确保产能、适度进口、科技支撑”。这要

求进一步明确粮食安全的工作重点，合理配置资源，集中力量首先把最基本最重要的谷物和口粮保住。在确保谷物基本自给、口粮绝对安全的前提下，为减轻国内农业资源与环境压力、弥补部分国内农产品产需缺口，适当增加进口，利用国外农业资源多、种植效率高、农产品成本低的优势，补充和保障国内粮食供给。

世界粮食供给的潜力巨大，有利于我国利用全球粮食资源，保障国家粮食安全。据联合国粮农组织预测，2050 年以前，全世界的可耕地大约有29 亿公顷，现在已经开发15.6 亿公顷，约为53.7%。如果全世界可耕地全部得到利用，即使单产不变，世界粮食总产量可以提高1 倍。在可预见的未来，农业技术促进单产提高和收获面积扩大综合作

用将使全世界的粮食产量至少达到目前的4 倍。

积极布局海外粮食主产区，有利于形成未来我国海外稳定的粮源地。2050 年前全球可供开发的潜在耕地主要分布在非洲、拉丁美洲等“一带一路”沿线国家，这也是我国新时代对外发展交流合作的主要方向。我国巨大的粮食需求将成为拉动这些国家发展农业生产动力源，一旦粮食产能形成，必将提升未来全球粮食供给，并成为我国重要的粮源地。

推进经济全球化，扩大我国对外开放，有利于我国贸易平衡，促进全球产业再分工。经济全球化和贸易自由化依然是主流，为世界经济发展提供了强劲动力。我国应该利用国际粮食生产、供给相对稳定的外部形势，加大粮食进口，减少国内粮食生产压力，提升对拉