从人口角度看宏观经济和区域经济

■ 易富贤

(上接4月29日04版)

事实上中国的经济中心在2006年已经开始西移。广东、山东、上海、江苏、浙江的经济占全国比例都在2006年达到顶峰,然后开始下降。湖南、湖北、江西、安徽、四川、重庆,这些地区经济占全国比例都在2006年达到低谷开始回升。为什么?因为中国东南沿海经济高度依赖于国际市场,发达国家经济在1960年到2004年一直占全球83%的水平,但是2005年为拐点,发达国家占全球比例不断下降,2015年只占全球67%。这就导致中国的广东和上海、江苏的发展机遇下降,东南沿海经济占全国比例从2006年达到顶峰开始下降。中西部一方面有后发优势,一方面生育率比较高,劳动力资源比较丰富,内需市场比较旺盛。虽然年轻人去内地打工,但是小孩在内地,老人在内地,消费主体还在内地。我跟贵州和湖南一些官员说,留守儿童和留守老人,你们只看到他们负面因素,说年轻人打工去了,怎么不把老人和小孩接走呢?我说接走的话,对你当地经济更有打击,他没有接走,他的钱还要回来,所以对你们内需市场有很大拉动作用,如果把老人和小孩都接走,对你们经济打击更大。

世界经济将继续驱动中国经济西移

刚才说经济中心西移,实际上世界经济将继续驱动中国经济西移。东南沿海贸易对象主要是发达国家,发达国家就是通过海运,海运比较便宜。但是发达国家人口已经老化了,日本中位年龄已经47岁,美国也38岁,欧洲是44岁,导致劳动力短缺、老龄化,经济下降,中国东南沿海机遇下降。我们的西部是印度,印度和巴基斯坦就是南亚地区国家,2015年17.9亿人口,中位年龄是26岁。东南亚有6.3亿人口,中位年龄29岁。日本、中国台湾、韩国加起来人口也不到2亿,年龄已经40多岁。以后越往西,比如非洲,非洲的人口比较庞大,并且中位年龄只有18岁。目前印度经济保持8%的速度增长,非洲也不错,经济增长最近都是6%。2010年我在西南大学讲座,我说你们要发展向西部的铁路贸易,因为中国往西部的铁路贸易今后的势头有超过海运的势头。

美国人口结构也发生很大改变,以前美国人口集中在纽约、芝加哥、费城,后来通过改变西部、南部交通,人口往西部和南部转移。以总抚养比来说,日本总抚养比已经回升,经济活力下降,发达国家也是回升,经济活力下降。但是东南亚和南亚总抚养比还是下降,所以经济还很有活力。以劳动力来看,日本和发达国家的劳动力都已经减少,经济没有活力,但是东南亚和南亚劳动力还在增加,所以云南、贵州、广西、湘西有很大机遇。

看中国台湾和中国香港。中国香港经济在1994年相当于中国大陆的24%,当时很牛。但是现在中国香港经济只占全国百分之二点几,中国台湾在1994年的时候也是很牛,1994年中国台湾经济占全国45%,不过2015年只占全国4%。从人口结构看,今后中国台湾、韩国经济活力仍然低于中国,中国台湾、中国香港占中国大陆经济份额越来越下降。中国香港很郁闷,说是不是因为香港回归导致大陆治理不好,继续留在英国是不是好一些?事实上他们是误解,因为中国香港经济衰退是人口结构导致的。中国香港生育率在1980年已经是2.0,1987年是1.3,1997年是1.1。这么低的生育率必然导致经济衰退,神仙治理中国香港也会导致经济衰退。经济大概有二三十年滞后期,中国1990年生育率下降导致现在的衰退,中国香港经济衰退核心是人口老化和超低生育率。2015年香港人口结构已经很老化,到2050年劳动力不足,中国香港经济前景非常暗淡。中国香港另外一个问题,就是女人多,女人长寿,意味着老龄化雪上加霜。中国从唐朝以后,经济中心一直往东南方向转移,宋朝在新疆和西安之间有一个国家叫西夏国,西夏国阻拦了中国向西域贸易的渠道。唐朝的时候中国西边贸易很好,但是宋朝出现西夏国,阻断了和西域贸易,中国的贸易向东南转移。中国现在面临上千年未有之变局,经济中心向西南转移,因为中国西部人口多、又年轻,给中国西部带来发展机遇。中位年龄人均GDP与世界比例,1980年只相当于世界水平8%,但是2014年相当于世界71%。1980年中国只占全球贸易市场的1%,但是2014年已经占11.3%。虽然年轻劳动力到东南沿海打工,但是内需市场还是在中西部。并且西南地区生育率比较高,劳动力比较丰富,消费比较旺盛。所以经济中心即将转移到西南。

从人口角度看中国城市规划和房价

第四部分,从人口角度看中国城市规划和房价。日本在1992年出现经济危机,房价泡沫破裂,在1980年代日本房地产市场也非常旺盛,跟前几年北京、上海、省会城市一样。

日本购房年龄人口35—44岁,比中国晚10年,中国购房年龄是25岁到34岁之间,1992年一方面出现危机,一方面购房年龄下降,两个方面导致房地产泡沫破裂。中国很有可能爆发类似日本1992年的经济危机,中国购房年龄人口,25—34岁人口目前已经达到顶峰,还能维持几年,到2020年之后快速下降。房地产的动力是靠人,就像单车一样,单车本身没有动力,踩倒车是靠人力,房地产靠人口推动,如果人口出了问题,房价也会出现问题。日本经济危机之后,2000年出现购房年龄高峰,中国的房地产一旦泡沫破裂,房价前景比日本还惨,因为我们人口没有出现高峰。中国大城市房价在2000年之后快速提高,尤其是2004年之后,然后中国省会城市,包括北京、上海、广州的一线城市,房价都不断飙升。但是2012中国出现经济危机之后,2015年很多省会城市房价下降。比较奇怪的是北京、上海、广州房价反而提升,这是违背规律的,也有很大风险,因为大城市房价上涨有很多原因,一方面因为中国全国经济在1978—2011年以10%的速度增长,全国购买力不断提高,一方面是北京、上海、省会城市人均收入和农村地区差距很大,大量吸引外面人口。大城市就业机会比较多,所以外来人口到北京、上海、广州和省会城市,会购房,直接对房地产市场有刺激作用,年轻劳动力进入城市,刺激城市购买力,导致城市户籍人口购买力也提高。

北京、上海的房价2004年开始提升,这和外来人口有很大关系,1995年之前,北京、上海严格控制外来人口,但是1995年之后外来人口比例不断提高,现在北京、上海外来人口占总人口40%左右,接近一半人口是外来人口。但是2000年之后,北京、上海人口增加量放缓了,2015年是一个重大转折,比如上海2015年第一次出现人口负增长,这是一个大现象。为什么人口流向北京、上海,上海1980年人均GDP是全国6倍,北京是全国3.5倍,高收入水平,和外地与农村有很大差距,所以吸引大量外来人口。1995年以前,北京、上海控制很严,人口没有进入,北京、上海经济活力下降,1995年以后外来人口导致北京上海注入了活力。即便目前还有外来人口,但北京、上海人口结构比全国老,经济收入水平和全国差距不断缩小。2015年上海人均GDP只是全国1.9倍,北京是全国2倍,以前是五六倍的收入差距,现在只是1.9倍,就是上海吸引外来人口能力下降。日本东京人口不断增加,房价不断增加,但是1967年之后,东京人均收入只是相当于全国1.6倍,人口就外流。

比如湘西很穷,如果到北京,收入是五六倍,我愿意到北京打工。如果北京收入水平只是2倍、1点几倍,我老家有老人和小孩,每年跑一趟要多少钱?所以没有必要来北京了。北京、上海目前严格户籍限制,控制外来人口,按照这个趋势,即便没有户籍限制,再过几年人口也会回流。再看发达国家城市人口结构,伦敦1961年、2011年、2014年,人口结构相对比较稳定。美国洛杉矶、芝加哥、凤凰城人口结构都比较稳定,人口有流动也有流出,是双向流动,不是中国单向流动,从西部流向东部,从农村流向城市只是一个方向。

但是中国的人口结构在人类历史上是绝无仅有的人口结构。里面是户籍人口,外面是外来人口。北京、上海如果没有外来劳动力,人口结构比东北还差。由于北京、上海吸引大量劳动力目前经济还有活力,所以目前北京、上海的经济繁荣是建立在西部地区贫困上的,导致留守儿童、留守老人很凄惨的一个原因。深圳是一个小渔村,主要是外来人口,深圳目前年轻劳动力比例非常高,但是时间段往后推30年,深圳是什么结果?深圳是极端老化,是人类历史上从来没有过的老龄化城市。深圳目前还能吸引劳动力,但是今后全国劳动力下降,深圳和全国收入水平差距下降,不可能一直吸引那么多劳动力,目前现有人口部分会回流,今后深圳将会毫无活力。

如果没有移民,北京、上海经济比东北还差。数据比较多,有一个数据就是中位年龄,中位年龄越大,经济越没有活力。2010年全国中位年龄是36岁,东北是40岁,东北最没有活力。北京由于有移民,北京的中位年龄38岁。上海即便有移民,中位年龄也是38岁。广州是32岁,深圳只有29岁。如果没有外来移民,北京户籍人口的中位年龄是42岁,比全国老6岁,没有什么活力。上海已经47岁,也没有什么活力,如果没有移民,北京和上海的经济就一塌糊涂。即便有移民,北京、上海的人口结构也已经比全国差,吸引人口能力下降。上海的人口结构最差,如果爆发危机,上海率先爆发。

发达国家也和北京一样,需要人口转移。以前美国纽约也是人口聚集,纽约和芝加哥人口不断提高,纽约人口在1930、1940年以后占全国比例不断下降,1940年6%,2015年只是4.6%。所以现在我们一些大城市还很牛,但是一旦人口外流,经济比例也会下降。当年伦敦、柏林、东京也人满为患,人口密度比目前北京还密,但是1910年之后人口不断往周边疏散,目前伦敦每平方公里只有五千人,内城一万人不到。北京、天津、河北一体化,就是走当年伦敦的老路。东京人口以前也是每平方公里两三万人,甚至三四万人,但是60年代之后人口不断往西部26个市疏散,目前东京整个城市人口每平方公里只有6000人,中心城区只有一万多人。

中国的大城市怎么办?房价怎么办?一方面中国即将爆发日本1992年的危机,房价可能出现危机,购房年龄人口将下降,还有发达国家的经济减速,给中国东部沿海的机遇下降,大城市人均GDP优势丧失,人口吸引力下降。另一方面,中国正在进行中西部城镇化、扶贫,中西部经济将会起来,人口将回流。中国城市人口高密度导致民不聊生,房价那么高,全面覆盖二胎之后,很多人符合,但是他不生,压力太大。所以必须像东京、伦敦一样,降低北京人口密度,不然生不了孩子。

综合因素考虑,大城市人口密度必须下降,人口一旦下降,房价也会下来。

(完)

房价飙升需标本兼治

(上接01版)

就商品房供应基本环节而言,无论是钢铁、水泥等建材行业,还是开发商市场都具有较高竞争度,唯有房地产用地供给例外。由土地制度与管理体制决定,中国商品房用地一级市场供给受行政垄断,供地数量由行政部门年度计划决定。如果在需求快速上升时供地数量调节滞后甚或逆向调节,有可能引入或放大供求失衡并促成房价飙升。观察近年实际情况,这个简单分析逻辑在相当程度上是新一轮房价飙升成因的真实写照。

基本事实是,近年一线城市不约而同地大幅降低住宅供地数量。数据显示,广州住宅供地面积从2010年1505万平方米下降到2014年297平方米低谷,2015年虽回升到408万平方米然而仍比2010年降低约73%。北京住宅供地面积从2010年2310万平米下降到2015年422万平米,降幅高达81.7%。上海从2010年3148万平米下降到2015年663.6万平米,降幅约为80%。深圳则是从2010年398.9万平米下降到2015年140万平米,降幅约65%。

供地数量与土地价格反向变动:不同数据来源的土地价格近年都不同程度大幅上涨。例如各城市国土资源部门公布的住宅供地挂牌价格数据显示,四个一线城市2015年价格比较2010-2011年都有成倍上涨:涨幅最低的广州和上海约在1.6-1.7倍,深圳与北京涨幅在5-6倍惊人水平。

又如国土资源部公布的各城市分季度"居住用途平均地价"显示:北京住宅土地均价从2011年每平米13533元上升到2015年每平米47581元,2015年是四年前3.52倍。广州住宅地价从2011年每平米6255元上升到2015年每平米26983元,2015年是四年前4.31倍。上海住宅地价从2011年每平米20517元上升到2015年每平米33435元,2015年是四年前1.63倍。深圳住宅地价从2011年每平米20225元上升到2015年每平米39337元,2015年是四年前1.945倍。

土地价格高涨推动楼面均价飙升。各城市国土资源部门数据显示,北京楼面均价从2011年每平米4984元上升到2015年每平米16625元,2015年是四年前3.34倍。广州楼面均价2015年是2911年的2.49倍,上海2015年是四年前2.84倍,深圳2015年是四年前的6.11倍。楼面价格猛涨推高房价,"面粉价推高面包价"。

一方面宏观、行业、地区等因素推动中国少数大城市楼市需求走高,另一方面行政部门出于自身行为逻辑大幅收缩供地,两方面相反作用力力量派生供求失衡并推动楼价飙升。城市化背景下中国房地产需求增长是被广泛认知的客观趋势,也是经济长期前景看好的重要支撑条件之一;然而在需求增长同时收紧供地则是特殊现象,与转型期特殊土地管理制度存在联系。在这个意义上,收缩供地是新一轮房价飙升的关键供给侧因素,垄断供地则是关键体制条件。

楼市波动需标本兼治

目前中国经济双重调整处于探底与转换阶段,楼市回暖本应发挥助推经济企稳向好积极作用,近来某些经济指标回升一定程度也应与楼市变动有关。然而近期楼价过度飙升异动难以持续。价格过度飙升刺激各类市场主体踊跃购买甚至反常抢购,相关市场机构通过"金融创新"违规融资推波助澜,房价飙升预期与市场主体行为相互激荡使楼市再次面临资产泡沫化风险,由此派生不确定因素对宏观经济转向下一轮景气成长前景投下阴影。

应对新一轮楼市异动需标本兼治。短期政策需从供需两方面入手遏制房价猛涨势头。在需求方面要改变近年频密出台房地产刺激政策状态,近期不再推出新的全国性刺激政策。需科学区分金融创新、投机炒作、庞兹骗局的关系与内涵,客观认识互联网金融的潜在利益与风险,切实加强楼市融资审慎监管以防范新金融风险。在资产价格上涨体现通胀相对重要性提升的大背景下,货币政策需更加重视宏观审慎原则,避免偏于宽松在客观上助推资产泡沫。

短期供给政策需尽快增加楼市供地数量,改变一些城市住宅供地过度收紧状况。对地方十三五规划涉及未来长期供地方针偏紧表述需适当调整。在房地产开发企业获取土地已受到市场价格竞争约束的背景下,总体应实施较为宽松供地方针以减少房地产业发展额外数量限制,并使价格信号更为灵活有效地反映土地资源的真实社会成本。

特定地区楼市波动在相当程度上取决于特定空间范围特征性因素,因而楼市管理需更加重视因城施策,赋予地方与城市更大权限,同时加大对局部性地区性楼市异常波动的问责力度。在广大三四线城市继续稳健实施消化房地产过量库存政策同时,也需关注楼市飙升虚火向更多城市蔓延发展,防范楼市波动对宏观经济企稳回升产生负面影响。

近期楼价异动再次提示传统行政垄断供地体制内在局限及其改革必要性。楼市新政不应止步于诉诸短期调控措施解决突出矛盾,而应立足十八届三中全会深改决定基本原则,以供给侧结构性改革为指针,通过供给侧改革使现行"一轨"行政垄断供地向政府与市场"一主多辅"体制转变,通过增加市场机制在土地资源配置中作用以实质性提升房地产供给对需求变动的反应弹性。

第一,打通工业存量闲置用地用于住宅及其他建设用地的转换通道。中国城市工业用地占建设用地比重远高于国际通常水平,住宅用地相对比例偏低。近年不少城市特别是比较发达城市部分低端二产企业退出形成富余土地,有必要向包括住宅在内的其他建设用途转换。受制于相关政策门槛过高目前这类转换很难成功,形成一些城市工业用地大量闲置而楼市供地不足局面。需调整相关利益关系,打通工业存量闲置用地用于住宅及其他建设用地的转换通道,通过盘活存量工业用地以提升楼市供地灵活性。

第二,推进对小产权房有序确权与合法化进程,适度放宽住宅建造容积率管制,边际提升城市房地产供地弹性。需历史而理性地看待小产权房现象产生背景,直面现实矛盾并积极探索通过改革调整相关体制政策推动小产权房逐步合法化,实现"最大限度使人们经济活动合法化的"的目标。同时可研究适度放松过于严格的商品房建筑容积率管制政策,与小产权房有序合法化共同作用,提升城市商品房供给反应弹性,并释放推进投资与增加地方财政收入的积极影响。

第三,深化城乡二元土地制度改革,逐步打通农村建设用地向城市住宅及其他建设用地市场供地渠道。总结完善多年来基层在占补平衡、"地票"交易、城乡联建等方面实践探索有益经验并形成一般政策,在边际上增加农村建设用地向城市边际供地的弹性。正推进的农村经营性建设用地直接入市试点工作意义重大,可将入市后用途对象拓宽到涵盖住宅用地。要依据"建立城乡统一的建设用地市场"原则,适应农民进城后老家住宅资产需重新配置的现实需要,允许农民住宅和宅基地在自愿前提下合理有序入市。

(完)

金融危机如何演变为经济危机?

■ 本·伯南克 前美联储主席

(上接03版)

在恐慌爆发之后的很多时间里,美联储都是凭借一己之力承担了应对危机的重担。比如,美联储在很长一段时间内都只能借助自己的力量去防止具有系统重要性的金融机构走向倒闭。从2008年7月开始,国会也开始行动了,促成了更加全面的应对方案。财政部获得了救助房利美和房地美的授权,后来又获批了问题资产救助计划的资金,开始充实美国银行体系的资本水平。财政部为货币市场基金提供担保以及联邦存款保险公司为银行债务提供担保,都有助于稳定市场。

虽然金融恐慌在2009年趋于消退,但其对经济造成的创伤却日益显现。这场危机引发了大萧条以来最严重的经济衰退。2009年10月,失业率一路攀升至10%。四分之一的房屋的净值低于未偿房贷。银行等贷款机构在2008年查封了170万处房产,2009年又查封了210万处,2010年进一步查封180万处。最糟糕的是,这场危机及其对经济造成的创伤沉重打击了美国人民的信心,引发了黯淡的市场预期,而这种预期反过来又加剧了危机,形成了一个恶性循环。后来,等到市场平静多了之后,我们还不能停下来,还有更多的工作等着我们去做。

(完)

地址:四川省成都市金牛区三环路北一段成彭立交内侧 电话:(028)87319500 87342251(传真) 北京联系地址:北京市朝阳区博大路3号5号楼 电话:(010)87721045 52896956 52896958 87527365(传真) 广告经营许可证:川工商广字5100004000280 成都科教印刷厂印刷