



您的位置：首页 - 最新观点

尹中立：地产热会给中部崛起帮倒忙(12月20日)

文章作者：尹中立

据悉，国家有关部门正在为“中部崛起”制定政策方略。这不禁让人联想到近期中国社会科学院金融研究所完成的一项重大课题《中国城市金融生态评价报告》得出的结论——东、中、西三个区域的金融生态比较而言，中部的金融生态得分最差。既然中部地区的金融生态最差，那么，中部凭什么崛起？

产业的发展有自己的规律。一个新的产品一般首先在发达国家问世并成长起来，当市场竞争达到一定阶段，该产品的利润率就会下降，这时该产品的生产和研发就会由发达国家转移到次发达国家或发展中国家，因为这些国家的土地和劳动力成本比发达国家要便宜，可以使成本降低。中国改革开放20多年来接纳了数以千亿计的国际资本的输入，其本质就是世界制造业由欧美发达国家和中等发达国家向我国的转移，这是从全球视野来看的产业转移规律。从我国区域经济发展的规律看，同样会呈现出这样的规律，制造业会由成本高的地区向成本低的地区转移，即从东部沿海向内陆地区转移。因为随着沿海经济的发展，生产成本逐渐上升，迫使制造业向中部地区迁移。

从上面的分析可以看出，当沿海一带的经济发展到较高阶段，中部地区的吸引力就会增加，越来越多的资本会向中部地区集中，中部自然就会崛起。可见，“中部崛起”不只是一句口号，一种期盼，它反映的是一种规律。2002年之后，外资在中国的投资确实出现了向中部倾斜的趋势，中部地区吸引外资的比例由2002年的8.5%增加到2004年的15.4%，两年时间翻了一倍。从固定资产投资的统计数据看，2003年之后，中部地区的投资增长速度明显快于东部和西部。

但需要强调的是，中部崛起取决于中部地区与东部地区的单位产品经营成本的落差。同一种产品在不同地区的经营成本的差异主要有三个方面：土地成本、劳动力成本和交易成本，前面两项比较好理解，第三项所谓的交易成本不是指产品到市场出售所发生的费用，它是指企业之外的对公司经营有影响的各项成本费用的总称，例如，当一家公司与客户发生债务纠纷时，法院的判决是否公正以及判决的执行是否有力等直接影响到公司应收账款的回收问题，从而直接影响到公司的经营状况。公司的应收账款发生的损失这就是公司运营过程中的交易成本，它与社会诚信和司法公正直接相关。交易成本是一个非常难以量化的指标，我们可以用银行的资产质量这个指标来替代，毫无疑问，社会诚信和法制环境好的地区，银行的资产质量会高。也就是说，银行的资产质量好的地区，交易成本就低；银行资产质量差的地区，交易成本就高。

一般而言，劳动力成本与土地成本是直接相关的，因此，不同地区的成本的比较关键看土地成本和交易成本。根据我们的研究结果表明，从总体上看，东部地区的土地成本会高于中部地区，但东部地区的社会法制及社会诚信环境比较好，东部地区的交易成本一般比中部地区要低，只有当中部地区的土地成本明显低于东部地区，而交易成本差异不大的情况下，资本才会由东部地区向中部转移，否则，资本不会从东部地区向中部地区转移。

值得一提的是，上述资本转移的规律已经在中国产生作用。开放初期的资本以港、台资本为主，当时在深圳特区的带动下，珠江三角洲成为吸引外资的重点地区。在外资以及各项改革措施的作用下，珠三角的土地市场和住房市场首先发展起来，同时，珠三角的房地产价格也迅速上升。而长三角地区的住房制度改革和土地制度改革落后于珠三角地区，就在珠三角地区的土地价格与劳动力成本发生了较大的变化同时，长三角地区土地与劳动力成本却一直保持不变。统计数据显示，1994年，深圳的住宅价格就突破了5000元的价位，而当时的上海市的住宅价格只有2000元左右，上海的平均房价不到深圳的一半。相应的，深圳的平均工资成本比上海高出一倍以上。

上述结果导致了上个世纪80年代和90年代初流入中国的外资向长三角转移。统计资料显示，1992年珠江三角洲实际利用外资占33.6%，2000年之后，开始直线下降，2003年仅为14.8%，而长江三角洲的实际利用外资所占的比例迅速上升，由1992年的20%上升到2003年的近40%。

当然，除了珠三角的房地产价格上涨因素之外，交易成本的差异也是导致资本向长三角转移的重要原因，我们的研究表明，长三角的金融资产质量得分是79.93，而珠三角地区的金融资产质量得分只有44.57，长三角的交易成本明显比珠三角地区低。也就是说，到上个世纪90年代后期，长三角的土地成本和交易成本都明显低于改革开放的始发地珠三角，这就是90年代后期以来资本北上的重要因素。

从上述产业转移的分析中，我们已经清楚地看到，决定产业转移和资本流动的最重要的因素有两个，一是土地价格(或房地产价格)，二是交易成本，即社会的诚信环境。东部地区的房地产价格飙升为中部地区带来了产业转移的良好机遇。

从中部地区的角度来考察，要吸引资本就必须从降低交易成本和土地成本上下功夫，应该从制度建设入手，为资本转移创造良好的投资环境。根据我们的研究中中部地区在土地成本上有一定的优势，但交易成本方面比东部地区有很大的劣势，东部地区的金融资产质量得分为59.01，长三角地区的得分为79.93，而中部地区的得分只有33.41。因此，中部地区要想吸引资本向该地区集中，就应该两手抓：一方面要控制土地价格的上涨，另一方面抓诚信文化建设和法制的建设。

但遗憾的是，大部分中部地区的政府却在做妨碍资本转移，妨碍中部崛起的事情。它们不是在为中部崛起创造条件，而是以“中部崛起”为题材，大炒房地产。有不少中部地区的城市明确提出以房地产为主导产业，导致最近两年来这些城市的房价地价上涨速度领先于全国平均水平，甚至比火热的长三角的城市还热。统计资料显示2004年全国地价增长率前十名的城市基本上是中部的城市，地价综合增长率排在前面的城市依次是：成都，17.51%；沈阳，16.47%；武汉，14.43%；福州，13.58%；南昌，12.81%；贵阳，10.87%；西安，7.54%；长沙，6.93%；银川，6.56%；南京，6.52%。在累计增长率大于10%的6个城市(成都市、沈阳市、武汉市、福州市、南昌市、贵阳市)中，有4个城市为中、西部城市，所占比例高达66.67%，而珠三角和长三角地区则没有一个城市的四个季度累计增长率超过10%。居住用地价格增长率较高的城市为合肥、武汉、南昌、天津、上海，增长率分别为14.00%、7.30%、5.95%、5.85%和3.61%，同样是以中部城市为主。笔者在这里用的主要指标是地价而不是房价，其原因是地价的统计比房价更准确、科学。根据常理，房价的上涨速度应该比地价更快些。

在国家出台政策对房地产行业进行调控时，依然有不少城市“顶风作案”。例如，在今年6月初，中央派出了四个检查组，奔赴八个省市检查稳定房价工作的落实情况，这次被选中的八省市分别是北京、河北、湖北、山东、江苏、安徽、湖南、重庆。这些都是最近一年多时间以来房价和房地产投资涨幅较快的省市，主要以中部地区为主。检查结果表明，各省市对中央的宏观调控的认识还不够深入。不论是经济发达地区还是欠发达的地区，从表面上看都落实中央的文件精神，但在认识上依然存在不足。例如，根据七部委文件的规定，“各省、自治区、直辖市要根据实际情况，制定本地区享受优惠政策普通住房的具体标准... 各直辖市和省会城市的具体标准要报建设部、财政部、税务总局备案后，在2005年5月31日前公布”。就在6月1日前三天，建设部又专门下文督促此项工作的落实情况，但从调查组汇报的情况看，除了少数省市按时公布了具体的标准以外，其他大多数城市并没有积极响应七部委文件的精神。大部分省市还在观望、等待，有的省市在6月上旬(调查组离开之后)还没有出台具体的政策。各地都有几乎一致的理由，都强调发展经济的重要性，错误地认为房地产价格高一些不要紧，有利于促进当地经济的发展；有的认为房价高是东部少数地区的问题，本地房价平衡，近期的宏观调控政策不适用于本地，不宜笼统“吃药”。

总之，很多中部地区企图通过炒作房地产的方式实现中部崛起，真乃南辕北辙。

文章出处：《中国证券报》

[\[推荐朋友\]](#) [\[关闭窗口\]](#) [\[回到顶部\]](#)

转载务经授权并请刊出本网站名

中国博士论坛

中国社会科学院
保险与经济研究中心

IFB外商投资中心

IFB基金研究
与评价中心



地址：北京市东城区建国门内大街5号 邮编：100732 电话：010-65136039 传真：010-65138307
版权所有：中国社会科学院金融研究所