



您的位置：首页 - 尹中立

中国正在上演“土地神话”（2006年4月24日）

文章作者：

国务院调控房地产的“国八条”出台一周年之际，全国房地产价格却呈现一片上涨态势，舆论为之哗然。

在重新评价国内房地产行业的过程中，QFII充当了始作俑者。这些境外的投资专家以他们的价值判断标准给中国的房地产市场投了“看涨”的票，在中国的股票市场乃至房地产市场引起了极大的反响。不仅房地产公司的股价不断上涨，楼价也毫不示弱，形成了目前中国房价、地价、股价同时上涨、互相促进的情形。这不禁让人想起十几年前在日本上演的“土地神话”。

二次大战后的日本商业银行，原则上以土地为担保进行贷款，被称作“土地本位制”。因此，若维持土地的金融担保功能，必要前提就是土地价格不下降。日本国土狭窄、再加上国民中由来已久希望拥有自家住宅等心理要素的影响，就形成了土地价格会不断上升的“土地神话”。银行也逐渐把土地价格上升预期加入担保评价的因素之中，据此来评估贷款。

这种战后产生的做法，在日本取得令世界惊奇的经济发展之后仍然延续下来。上个世纪80年代，日本的外贸盈余持续增加，出现资本过剩，大量的资金涌入房地产市场，使土地价格达到了空前的高度，“土地本位制”进一步强化。不仅土地价格飞涨，与土地有关的房地产类公司的股价也飞涨。十几年前的日本，似乎只有土地才是财富的真正代表。

事实上，日本的情况在东南亚其他国家都不同程度地出现过，尤其是当年的“四小龙”。中国目前的发展水平和状态与20年前的日、韩等国惊人的相似，因此，QFII根据国际经验对中国的房地产市场作出乐观判断是有根据的，与土地有关的股票价格的上涨也是有道理的。

但如果站在政策的角度来分析，问题就变得沉重起来。因为土地价格的非理性飙升可能会断送一个国家的发展前途！

日本的“土地神话”及其破灭给经济带来的冲击已经众所周知，让我们再看看其他有过“土地神话”地区的情况吧。

到过香港的人都会对它的昂贵的房价而感到惊奇，每平方米的住房动辄几万港元。1997年之后，香港受东南亚金融危机的影响，楼市一蹶不振，香港经济也步入了低谷。这些都是香港曾经的不断高涨的“土地神话”结出的苦果。为什么中央政府要花费那么大的力气去支持香港的经济：把最好的公司拿到香港去上市，把最好的旅游项目放到香港（迪斯尼就是一例），让人民币首先在香港流通等等。设想，如果没有这些支持，香港的金融业和其他服务业将如何繁荣？如果没有金融和服务业的繁荣，港人的收入如何能保持高出一河之隔的深圳数倍？如果没有高的收入，香港的高房价、高地价又如何能够维持（香港的房价是深圳的5倍以上）？也就是说，高房价、高地价已经成为香港持续发展的严重障碍。

同样不幸的还有台湾，由于土地价格的不断上涨，台湾的经济竞争力不断下降，大量资本流向内地。而产业的外迁又不可避免地导致产业空心化。因此，尽管台湾当局设法阻止台商到内地投资，但支持的人越来越少。这些都是土地价格飞涨带来的负效应。

但是与日本不同的是，中国的香港、台湾在地价上涨过程中并没有形成自己的工业品牌。尽管日本的产业已经空心化，但日本企业可以依靠自己的众多世界级的工业品牌到全世界最好的地方设厂，依然可以获取超额的利润回报。而香港、台湾地区的资本却很少有自己的品牌，只能搞些简单的加工贸易，或做些地产投机的生意而已。

目前，中国内地的情况和当年的台湾、香港有相同的地方，也有不同的地方。相同之处是没有自己响当当的品牌，我们无法像日本人那样到全球去设厂、搞工业；不一样的是内地有沉重的就业负担，如果“土地神话”过早在中国上演，劳动密集型产业将过早从中国转移到其他国家和地区，先富起来的人不仅没有能够带动其他人共同富裕，而且还断绝了其他人的致富的希望，社会矛盾甚至可能会不断激化。

去年出台“国八条”就是为了阻止房价的进一步上升，但遗憾的是，一年时间过去了，房价、地价依然在上涨。难道我们真的就要重蹈他人覆辙吗？

文章出处：《中国经营报》

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

转载请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