



您的位置：首页 - 2005年科研成果

文章：中部崛起要严控房地产价格(尹中立；10月27日)

文章作者：

中部崛起的条件

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。

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。

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，而它又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。

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，据中国社会科学院金融研究所《中国金融生态报告》显示，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，可见，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。

从我国最近20多年的经济发展看，上述产业转移和资本转移的规律已经产生作用。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。但1990年代初的房地产泡沫使珠江三角洲的生产成本大幅度提高，而同处沿海的长三角的房地产价格在当时的房地产泡沫中几乎没有变化。

由于1990年代初珠江三角洲房地产价格的大幅度上涨，促使了资本由珠江三角洲向长江三角洲转移。

房价暴涨促使资本向中部转移

从2003年开始，长三角楼市踏入飙升通道。

2005年，房地产价格上涨过快带来的负面影响开始显现：到三季度，上海、浙江、江苏的生产总值、规模以上工业增加值、固定资产投资、外商直接投资、信贷等5大核心经济指标增长速度，继续回落，有的甚至低于全国平均水平。这是10年来，长三角经济首次出现整体疲态。

统计数据显示，在东部地区投资放缓的同时，中部地区的投资却在加速。

房价影响中部崛起

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。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，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，在累计增长率大于10%的6个城市中，有4个城市为中、西部城市，所占比例高达66.67%，

在国家出台政策对房地产行业进行调控之后，依然有不少中部城市强调房地产。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，中部地区企图通过炒作房地产的方式实现中部崛起，可能欲速而不达！

文章出处：《南方周末》

[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