

# 房地产去库存,农民工能“接盘”吗?

□ 邹一南



◎ 编者按

房地产去库存,政府关心,百姓也关心,是个热门话题。现在有一种提法,认为农民工可成为房地产去库存的主力军。多数农民工的收入水平、购买能力人所共知,他们能承担起这一经济重任吗?农民工市民化和房地产去库存之间,究竟是一种什么样的关系?我们就此约请两位专家撰文求解。



住房。根据国家统计局的数据,2014年我国农民工的年平均工资为34368元,而城市住宅商品房平均销售价格为每平方米5933元。以人均40平方米住房计算,农民工的房价收入比约为6.9。而再看城镇居民,我国城镇单位就业人员年平均工资为56360元,按照和农民工同样的住房面积标准计算,房价收入比为4.2。以房价收入比衡量的住房购买力来看,农民工和城镇居民之间虽然有差距,但差距并没有想象的那么大。然而,问题的吊诡之处就在于,我国城镇家庭的自有住房率超过80%,而农民工自购房比例仅为1%。农民工和市民实际在城市买房的比例差距远大于二者住房购买能力的差距,那么其原因何在?

根据农民工调查监测报告,在外出农民工中,流入地级以上大中城市的占64.7%,并且这一比例在逐年升高。2014年,北京、上海、广州、深圳四个一线城市的住宅商品房平均销售价格为18423元,以70个大中城市为代表的二线城市平均房价约为6843元,对比全国平均房价5933元可知,一、二线城市和三、四线城市的房价相差很远,而农民工主要流入的城市也正是房价高的一、二线城市。这种流向趋势,使得农民工实际面临的就业地房价收入比远高于以全国平均房价计算的水平,因而对于大多数流入大中城市的农民工来说,在就业地买房并不现实。

与农民工流向分布恰好相反,房地产库存主要集中在三、四线城市。也就是说,农民工流向与去库存的目标存在着区域性的错位。进一步观察发现,虽然一、二线城市与三、四线城市的房价相差很大,但根据农民工调查监测报告,在直辖市、省会城市、地级市、县级市和建制镇的农民工工资相差无几,也就是说,一、二线城市与三、四线城市之间农民工工资的差距远小于房价的差距,因此在三、四线城市,农民工面临的房价收入比要低于全国平均水平,具备较强的住房支付能力。这进一步说明农民工集中流入一、二线城市,是导致其在就业地购房难以实现,以及三、四线城市房地产库存难以消减的主要原因。同时也说明,要想成功实现农民工市民化与房地产去库存相挂钩,引导农民工向三、四线城市转移是必然的举措。

对于引导人口有序流动,国务院《关于进一步推进户籍制度改革的意见》作出了具体谋划,提出要全面放开建制镇和小城市落户限制,有序放开中等城市落户限制,合理

确定大城市落户条件,严格控制特大城市人口规模。然而,通过差异化的落户政策引导人口流向显然并未取得理想的效果:特大城市和大城市的户籍控制十分严格,但外来人口仍不断大量涌入;中小城市和小城镇的落户已经基本全面放开,但前往落户者少之又少。

单纯的户籍政策难以取得引导人口流向的效果,原因在于户籍本身的福利内含已经越来越少,尤其是三四线城市,其城市户籍的含金量已微乎其微。真正影响人口流向的在于城市所能提供的一些非户籍福利,包括城市的就业机会、基础设施、文化氛围、社会秩序、信息渠道、公共服务等。非户籍福利大小取决于城市的经济社会发展水平,在这方面,一、二线城市和三、四线城市的协同度相差很大。而当一、二线城市和三、四线城市之间的经济社会发展协同度差距足够大时,一、二线城市的非户籍福利量将会超过三、四线城市户籍福利量和非户籍福利量之和。这将导致农民工宁愿流动到一、二线城市作非户籍人口,也不愿意在三、四线城市落户,这使得农民工市民化与房地产去库存的挂钩难以实现。

因此,推进农民工市民化挂钩房地产去库存这一新政有效实施的关键,在于促进大中小城市协同发展。对此,一方面要遵循产

## 去库存的核心是农民工市民化

□ 王世奇

农民工是个庞大的群体,其中有诸如流水线工人等收入较低的部分,也有从事承包工、做生意等收入较高的部分。客观地讲,当前买房的主力就是农民工,特别是在地市级及其以下城市,新生代农民工占购房者的相当比例。这是因为他们对城市的认同感已经很高,已经淡漠了再回农村的想法,在思想意识和生活习惯上也基本上与城市居民相融了,考虑到就医以及子女入学等因素,他们一旦有了经济实力,便首选在城市买房。对于目前尚没有购房实力的农民工而言,也大多希望将来能够在城市安家落户。所以,中央的政策可谓因势利导,将来如果能够在信贷、税收和权利保障等方面加大配套政策的支持力度,无疑会释放出大量的新增购房需求。统计数据也证实了这一点,2014年来,累计已经有超过50个城市发布了不同力度的农民工购房补贴政策,其中主要为三四线城市,对促进交易量起到了明显作用。

农民工是否愿意在城市买房,和他们在城市安家落户的稳定预期有关。换言之,“去库存”的核心或者前提不仅是农民工买房,而是农民进城之后,通过农民工市民化措施,把就业、入学、社会保障等方面通过制度改革予以固定下来,而非农民工仅仅搬进城市的房子就万事大吉了。因此,农民工市民化问题,其实是农民向市民角色的转型问题,关系到亿万农民工的意愿和我国现代化建设,是一个复杂的、长期的社会性工程。

很多农民工在城市买房居住之后,并不愿意把农村的户口迁到城市,这是因为当前户口对改变农民的经济地位已经没有多少实质意义,而如果农民全家户口迁入设区的市区,其家庭承包的土地则必须由村民小组收回。换言之,很多农民视回家种地为最后退路,耕地给农民带来的不仅是经济上的利益,还有心理上的安全感。因此,一部分在城市安居的农民仍然兼营农业,宅基地无疑也继续保留着。甚至于,当他们经济宽裕时,会把农村的住房翻新,以便“将来回农村有个落脚的地方”。另外,一些地方为了

业梯度转移的规律,引导一、二线城市的传统产业向三、四线城市转移,促进三、四线城市的产业集聚,提供更多的就业机会;另一方面要加强三、四线城市的公共服务建设,提供更丰富的软硬基础设施,增强城市对外来人口的吸引力。只有如此,农民工才愿意向三、四线城市转移,并在那里安居乐业。

实际上,城市协同发展的政策导向在去年底同时召开的中央城市工作会议中已有所体现。在这次会议上,中央提出各城市要结合资源禀赋和区位优势,明确主导产业和特色产业,强化大中小城市和小城镇产业协作协同,逐步形成横向错位发展、纵向分工协作的发展格局,以协同创新牵引城市协同发展。一项经济政策效果的实现,必然需要配套性政策的辅助以克服一些关键性的制约因素。对于促进农民工市民化挂钩房地产去库存这一全新的改革发展举措,只有通过城市协同发展,才能改变农民工宁愿做一、二线城市的非户籍居民也不愿意做三、四线城市的户籍居民的选择倾向,进而克服农民工流向与房地产库存的区域错位,使农民工有支付能力的购房需求在集中了主要房地产库存的三、四线城市得到有效满足,真正实现农民工市民化与房地产去库存相挂钩。

(作者单位:中央党校经济学教研部)



## 创新战略要因地制宜

□ 高春亮 李善同

创新与城市等级密切相关,城市等级越高,创新活动就越频繁,其商业化也越易于实现。

大国经济背景下实施创新驱动战略,必须考虑区域分工明确以及创新活动与城市等级之间的匹配。创新有广义和狭义之分。综合不同学者的观点,我们可将其界定为发明、商业化以及连接两者的制度安排。这一定义的内涵丰富,涵盖了几乎所有的经济活动,以至于难以确定外延。创新概念泛化的有利之处是经济活动参与者均有实现创新的机会,不利之处是模糊了创新的焦点。狭义的创新应当考虑国家战略意图,如三中全会《决定》、“十三五”规划等聚焦的领域,是对国民经济有着重大影响、商业化以及连接两者的制度安排,例如关键装备、基础科学、商业模式关键性变革等。

中国经济是由大城市-中小城市-县-镇城市等等级体系构成,判定区域发展动力不仅要考虑比较优势也要考虑绝对优势,例如,农业生产条件相对优越的国家粮食主产区 and 限制开发区,创新处于绝对劣势,因此,它们可能长期停留在所谓的要素驱动阶段,驱动力选择必须综合考虑城市或地区在中国整体经济体系中的定位。

创新更倾向于空间集聚。美国研发活动更多集中在以加利福尼亚湾五大湖区为中心的东北走廊和南加利福尼亚,企业投入的研发活动相比企业空间集聚更为明显。1990年代,美国92%的专利属于大都市,几乎所有风险投资也集中在大都市区域。欧洲的相关研究反映了类似特征,法国6个区域集中了75%的研发人员;德国97个行政单元中的11个几乎集中了所有专利,针对欧盟262个样本区域的研究也表明创新活动更倾向于空间集聚。

大城市人力资本集聚程度决定了创新活动的可能性与商业化进展。在美国100个都市区域中,1990年拥有大学毕业生比例最高的25个城市,到2000年仍然是集聚人力资本速度最快的区域,它们吸纳大学生的速度是其75个城市的2倍。不仅如此,大城市更容易以较高水平变现人力资本,美国大约33%的都会区工人收入高出非都会区15-25%。

中国创新活动空间集聚现象也较为明显。从区域分布来看,2013年,东、中、西及东北地区发明授权数占比分别为67.2%、10.4%、10.1%和5.2%;若按人均GDP与创新分布来看,两者呈现明显的线性关系,越是发达地区创新活动越是活跃。中国高人力资本地区(即上海、北京等地)的人才对经济增长的边际作用是最大的。

如果从城市角度来看,创新活动则主要集中在直辖市和副省级城市,深圳和广州两市创新占广东比重达到74.9%、杭州和宁波两市创新活动占浙江比重达64.3%、济南和青岛占比为46%,中西部地区各省创新活动在省会城市,如武汉占比达78.3%、成都占比达70.0%、西安占比达89.7%。可见,创新活动更集中在于若干大城市,中小城市即便存在创新活动,但也只能是零散的。而且创新活动与城市需求密切相关,例如为了治理拥堵而开发的各种控制系统和信号系统,为解决高层消防而开发的特种灭火器材、为建立智慧型城市而开发的信息通信设备等,城市发展本身构成创新需求的重要来源。

理论和实证研究表明,创新活动,特别是狭义的创新活动总是在大城市发生和商业化,而后向周边扩散。当然也不能排除层级较低城市可能存在的零星创新活动。因此,关于创新驱动战略,我们必须明确:首先,创新与城市等级密切相关,城市等级越高,人力资本越密集,服务业体系越完善,创新活动就越频繁,其商业化也越易于实现;其次,创新在各种技术水平的产业中均存在,中小城市在中国向创新驱动转型升级中也可作出贡献。据此,在统筹设计创新驱动战略时,应关注以下两个原则:

一是政府审慎参与原则。所有地区都具有创新所必需的特有资产,但在创新活动选择中却应有所差别。国家和地方政府应当通过资金投入和政策扶持的方式推动狭义创新的发展,这些创新关系国家综合竞争力且投入巨大,因此整合全国科技力量,多方筹措资金确保创新顺利进行。狭义创新之外的广义创新则交给企业与科研机构协作完成,国家和地方出台政策予以鼓励,但并不需要过多介入。

二是城市分工原则。中国创新驱动经济实现不仅要发挥城市的主动性,更应考虑城市拥有创新资源的差异。根据城市体系与创新活动关系可形成最优的配置结构,更好地推动中国向创新驱动转型。创新活动的空间集聚特征决定了创新(发明或根本性创新)仅发生在少数地区。中国优质科技资源高度集聚在少数城市如北京上海等特大城市,创新发展条件较好,而且较大的城市规模为人力资本积累和变现提供了广阔的市场,同时,庞大的消费市场为新产品商业化奠定需求基础。因此大城市必然成为中国创新的核心所在。

总体上来看,创新驱动战略实施中还应注意以下几个方面:

首先,各城市应当明确向创新驱动经济转型中所处的位置。政府在研发投入中应慎重行事,鼓励企业通过专利转让、联合开发、委托开发均可,但不可过多干预企业活动。

其次,创新资源高度集聚的城市应无偿地承担创新活动的大部分责任,例如北京上海等特大城市应更加关注基础科学研究、重大关键技术攻关;而大城市则应针对各地产业特点,按台湾工研院模式选择具体产业的重大技术进行攻关。

第三,国家在资金扶持方面应有显著区别:(1)重点支持京津沪等特大城市基础性和关键性创新以及技术扩散,以保障资金使用效率;(2)支持设立泛区域专利和创新交易平台,例如设立长三角科技创新信息平台,向企业和公众发布机构和大学研究重点领域,支持企业发布需求信息,信息平台参与提供需求双方互动机制,并可考虑以风险投资形式介入。

第四是从政府管理体制来看,也不必因为实施创新驱动战略而对县市分解创新考核指标,例如R&D指标考核就应区别对待,对县甚至部分小城市无需对研发进行考核。

# 把企业挺在最前头

□ 崔克明

企业为王,服务企业是王道。

当前,经济下行压力加大叠加经济结构深度调整,使我国经济遭遇了前所未有的困难和挑战。越是情况复杂、任务繁重,越要胸怀豁朗、保持战略定力。企业为王,承载着一切经济活动。谋企业就是谋发展,抓企业就是抓未来。

企业是稳增长的主体。企业的生产经营创造财富,是推动各项事业发展的源头活水。企业经营得好,可盈利,就可带动就业增加,税收增长,就可化解金融风险,民生就可改善,资源环境就可持续。经济问题本质上是企业问题,稳企业就是稳增长。千万不要以为GDP是政府创造的,政府只是市场主体的服务员。

企业是调结构的主体。结构调整是生产要素在企业间的流动过程,其本质是资源的重新配置。当前,产业结构错配主要体现在,过剩的传统产业和亟需发展的高端制造、现代服务业之间的矛盾;所有制结构错配主要体现在,要素占有多、生产效率低,进入门槛高的国有企业与要素获取难、生产效率高、竞争充分,具有旺盛生命力的民营企业之间的矛盾;供需结构错配主要体现在,供给以外需

为主,低端为主,大批量生产为主与需求向内需为主,中高端升级、个性化转变之间的矛盾。解决这些问题,推动生产要素向紧缺高效市场前景的产业流动,进而提高全要素的生产率,最终需要通过企业来实现。因为,市场机制本身是一种自我纠错的机制,无数微观个体的“试错”行为决定产业的兴衰,探索出结构调整的路径。

企业是创新的主体。创新是推动经济增长的第一动力,企业是推动创新的第一主力。创新能够给企业带来超额利润,是企业获得长期领先优势,在市场竞争中脱颖而出法宝;优秀企业家具备不断创新的品质,是最能发现创新潜在价值、最能抓住创新潜在机遇,也是最有胆识参与创新的人群;企业要立于不败之地,必须要有知名品牌,品牌的经营需要经久不息的创新,从而赋予品牌吸引消费者的独特魅力。深圳90%以上研发机构设立在企业,90%以上研发人员集中在企业,90%以上研发经费来源于企业,90%以上职务发明专利出自于企业,4个90%很好地证明了企业在创新中的主体地位,也为各地创新工作指明了方向。

如果说企业为王,那么服务企业就是王道。政府要坚持“有所为有所不为”的原



则,尊重企业的市场主体地位,明确自身职责,切实做好服务企业的“加减乘除”。

做加法,就是要加快形成有效需求。加大对新技术、新业态、新兴产业的政策扶持力度,加快形成新的经济增长点。对于符合产业结构调整方向的困难企业,实行一企一策,想方设法帮助其渡过难关。要着力补齐短板,扩大有效供给,保持有效投资力度。

做减法,就是帮助企业化解过剩产能。要通过兼并重组、破产清算,积极稳妥推进企业优胜劣汰,实现市场出清。坚持分类处置僵尸企业,积极地推动兼并重组一批,通过企业间合作重组协同,形成新的动力;管

理提升一批,向管理要效益,拓展新的盈利空间;技术改造一批,在产业转型升级中,推动企业步入新的发展轨道;淘汰退出一批,对于扭亏无望的企业,要坚决关闭。

做乘法,就是发挥创新的倍增作用。要深入实施创新驱动战略,推进大众创业、万众创新,增强发展动力和活力。发挥政府的引导作用,推动创新资源向企业集中,全面推进科技、管理、市场、商业模式创新。要在全社会营造宽松的创新环境,充分发挥知识产权制度的作用,促进要素之间的合理流动,加快培育人力资本,倡导和弘扬创新精神和企业家精神,使企业负责人、科技人员形成稳定预期。

做除法,就是全面释放改革红利。要推出一套“组合拳”,帮助企业降低成本,包括降低制度性交易成本、企业税费负担、社会保险费、财务成本、电力价格、物流成本等。继续深化简政放权、放管结合、优化服务,加大财税、金融、社保等重大领域和关键环节改革力度,推出一批具有重大牵引作用的改革措施。以混合所有制方向,深化国有企业改革,打破行业垄断,引入竞争机制,提高市场活力。

(作者系大连市委政研室副主任)