

【2019 年 11 月 7 日，关于《世界越来越陡峭》】

2015 年 1 月 15 日，当写下《世界越来越陡峭》这个完全颠覆传统发展模式的文章标题的时候，我并没有想到，这是 22 年城市化研究中，我最得意的三个概念之一。

另外两个得意概念，一是“人生最大的不平等是出生地的不平等”。君不见很多人，即使背井离乡，即使债台高筑，即使冒着生命危险偷渡也要到更好的地方去发展。

再一个是“密度就是生产力，密度就是竞争力，密度就是创造力”，人们将越来越见证城市密度带来的巨大能量。

所以，当我以《世界越来越陡峭》作为书名，结集近年力作、出版社辗转数年终难付印、要求更改书名再出的时候，我拒绝了。我太珍惜这个书名，确切地说是太珍惜这个概念了！

因为，后来大量活生生的事实，正一点一点全方位地证明我书中的预见。

也因此，当我最终决定以数字文本的方式，将文稿奉献给关心未来命运的人们的时候，我还专门在后面加了一章，集中呈现我的前瞻性判断在几年后一一被验证的事实。

这是我多年来关于城市化研究方面最轻松好读的一部文稿。一方面，缘于多年的研究已经使我对城市化规律的把握，从宏观趋势到微观观察，不敢说炉火纯青，至少已胸有成竹；另一方面，这些都是篇幅短小的随笔，读起来自然也更轻松。

看见未来的人才未来。相信一册在手，未来城市化世界会在你面前次第清晰地展开，并丝丝入扣地洞察其中的投资理财机会与风险。

书名：世界越来越陡峭

副标题：一念富有一念贫穷：决定房价涨跌的城市规律

关于本书我的一些想法：

- 1、每篇文章末尾都保留写作或发表日期，因为时间是信息的重要组成部分；
- 2、全书正文约 31 万字，有点厚，但除了明显重复的地方之外，请尽力保留，因为同一个问题可能有不同角度的论述，才更显充分，同时论述和阅读过程也是某种思维能力和方式的养成过程；
- 3、希望本书尝试一种别样的定价方式，不以纸张印张定价，而以针对的特定读者群即有房地产投资需求的目标客户和图书自身的品质定价。线装，精装本。定价 198 元或 218 元，起印 2 到 3 千本。
本人早期的《买房的革命》和《世纪大迁徙》起印数不高，但现在已断货，市场上有人在卖复印本，有的二手书卖到十倍价。说明需求还是有的。
- 4、如果能够定价 198 元或 218 元，我希望的版税是 20%。则，即使出版社 5 折批发，网站 6 折出售，各方都还有相当可观的利润率。
- 5、特别建议尝试一下这种定价方式，也许高定价还能成为一个宣传亮点。

作者：童大焕

第七章之前稿件截止时间：2015 年 5 月 4 日星期三（香港东网最后发表时间 5 月 5 日《乡愁是一道深不可测的陷阱》）立项后后面的一些文章也可做适当增删。

作者简介：

童大焕，男，1968 年生于福建长汀，1990 年毕业于中国人民警官大学科技系，现居北京。当今国内最活跃的时评人之一，视角独特、文笔犀利。笔触涉及时政、财经、法律、教育诸领域，对城市化、房地产、中国宏观经济等有深入而独到的研究。

中国大城市化理论领军人物之一，是中国最具前瞻性的城市化和房地产研究与实践专家，具有丰富的楼市投资实战经验，对中国房地产和城市化的深刻洞见和观点屡被市场验证，尤其是对于政策和趋势具有精确的预见性，如《限购恐将催涨三四线城市房价》、《我为什么敢说谁当总理谁降准》、《只有房地产才能救中国》、《泡沫是消化泡沫的唯一办法》、《经济越下行，一线城市越坚挺》等诸多篇章一再被时间应验。2011 年 2 月 11 日准确预见限购限贷将会加剧三四线城市鬼城风险，现在正在预警“环大都市鬼城圈”。

曾被评为 2006、2008 年度“百位华人公共知识分子”、2009 年度“中国百大公共知识分子”，2009 年度被腾讯网评为“年度致敬之教育评论家”，2013 年度“中国百位意见领袖”点评“他从公安大学的理科生，活生生‘扭曲’成了‘文科’专家，他对于中国消费经济的深入观察，让他成为广大民众消费选择的意见领袖”。微博《中国，请停下你飞奔的脚步》获南方周末 2011 中国传媒年度致敬。

著有《俯仰天地间》、《江湖上的中国》、《冰封的火焰》、《中国钥匙》、《买房的革命》、《世纪大迁徙——决定中国命运的大城市化》、《2020 我们会不会变得更穷》、《穷思维富思维》、《定位中国——认清我们的时代和时代中的我们》（本书卖到了洛杉矶华人书店）、《中国城市的死与生——走出费孝通陷阱》、《中国大城市化共识》（主编）、《世界越来越陡峭》、《站在中国财富之巅——和风格纯粹云端对话中国三大都市圈》（待出）等书。《世纪大迁徙》获和讯网 2011 年度 15 大财经图书奖。

曾任中国青年报编辑、中国保险报评论主编，现为独立学者，某大学城市化战略研究院院长。

目录

自序 1：中国最重大转型只能寄希望于大城市化

自序 2：不惧乡村无人 不忧城市无业

第一章 城市化大趋势 一路向东 高处生长

世界越来越陡峭

中国的天下永远是东南部的天下

城市化的规律恰恰是由小水滴汇成的

一江春水向东流

大城市狙击孩子入学能否减少人口流入？

广州 CBD 逆势热租说明了什么？

为什么美国也在加速向市中心聚集

中国城市化的两大明显趋势

第二章 城市化的逻辑指针

什么是城市？

资源是决定国家和城市兴衰的要素吗？

区域均衡发展是地球的毁灭

大城市化是拯救中国的总开关

城市化一定要走出人定胜天的虚妄

城市化的逻辑

城市化与区域经济发展的三条天线

广东户籍新政是城市人口争夺战前奏

城市化不能只有动脉没有静脉

承载得起梦想才叫城市化

城市化的物理学解释

中国城市化与世界之异同

城市到底可以有多高有多密

中国最亟需城市战略家

向北京推荐几位城市化理论专家

第三章 进不了的城市回不去的故乡

乡村从来不是文明的摇篮
中国农村的“回光返照”已近尾声
每一个细胞都在诉说乡村的衰落
向农妇学习城市观
女性最深刻地改变着世界
为何九成农民不愿户口进城？
农民有了产权就会卖地卖房？
治安状况深刻影响城乡格局
乡村沦陷——管制失败加剧管制和落后
谁在切断士绅造福乡梓的文脉
乡绅、文青与愤青
消除对大城市化的无知、恐惧和敌视
谁喜欢农村谁回去
让我来扒贺雪峰的五层皮
财产权匮乏是中国农民贫困之根源
非农民落后 乃观念和产权落后
农村留守问题触目惊心
坚定不移为城市贫民窟正名
送钱下乡和让人进城
中国需要怎样的劳动密集型产业
户籍挡不住自由迁徙路
我不对居住证管理办法寄予希望
每次错误都是下次犯错的正当理由
新型城镇化能成功吗？
政府大楼引领的是伪城镇化

第四章 区域均衡一体化何去何从

假如保定成为北京政治副中心
首都的“围城效应”
京津冀一体化下的两座超级烂尾城
京津冀一体化绝非扁平化
自我中心式思维毁坏城市构建
控制“低端人口”必然加剧城市病和鬼城蔓延
分散人口与资源严重加剧污染和城市病
迁都和迁企都是馊主意
——人再也不是企业的附庸
人为控制人口和产业当心城市孟买化
失败的人口和产业郊区化
进城农民和城市居民都不爱郊区新城
入学政策出问题 根子原都在计划
儿童是未来还是棋子
京津冀一体化将加速集中式大城市化
北京是否也应该考虑拆坝？

从东北衰落看京津冀一体化
京津冀一体化前景一目了然
超级大广州要横向还是纵向生长？

第五章 城市汽车拉锯战

穹顶之下为大城市化去污名
节能减排才有绿色和平新中国
城市怎样规划才能减少交通拥堵
中国必须向汽车宣战
离开全局理性 汽车将让我们同归于尽
限车的正义利见当代功在千秋
给汽车负外部性算笔经济和健康账
绝对化私有财产是对自由的亵渎
——再谈汽车限行
没有合理边界就是魔兽世界
——再论限制汽车，兼为洪晃辩护
政府为何不用市场手段解决拥堵问题
打车难和私车泛滥互为因果
轨道交通是大城市的骨架

第六章 就这样精确预见政策和未来

限购恐将催涨三四线城市房价
只有房地产才能救中国
我为什么敢说谁当总理谁降准
——兼论经济学研究的方法与范式
泡沫是消化泡沫的唯一办法

中国城市化必须立即启动收缩模式
三年后检讨限购政策得失
中国楼市调控两大新方向
中国楼市全面进入后调控时代
政治家的远见与职责在造人而非造城
从此不能再小看房地产
房贷证券化不改楼市大格局

成思危宣布“政府不会允许房地产崩盘”
救楼市终于从羞答答走向明晃晃
2015 十大政府救市建议
一线城市限购是不想放开还是不敢放开

李嘉诚迁册意味着什么
李嘉诚迁册剑指何方？

第七章 最大的投资借力是借城市化大势

乡愁是一道深不可测的陷阱
为什么很多著名学者看不懂中国楼市
论两个开发商的倒掉
开发商只有跟上城市化潮流才能生存
为什么政府规划多是失败的节奏？
CHINA 市长拆迁户请你回来做官

城市化大跃进步入买单时代
千万别以为大开发商就一定靠谱
跟着万达你一定能发吗？
边过剩边短缺将长期困扰中国房地产
工业造城时代终结
抱歉你永远没有和我对话的机会了

像经营企业一样经营房子
购房心态决定人生状态
屁股决定脑袋还是思维决定选择
小学生房价指数三大致命缺陷
我为什么不研究学区房？

“土地自由降房价”为什么错
理性投资是修正社会错失的根本力量
理直气壮为楼市投资正名
为什么自由市场会比限制自由更道德
以变应变才能保未来财富安全
中国式住房消费结构将长期支撑中国经济
需求数量峰值是房价止涨拐点吗？
楼市大跌的三个因素都不存在

养老地产多是“断代产品”
居住环境是孩子最直接的教育环境
房地产的静悄悄革命
只有一个海南——在市井与旅游之间徘徊
别把不动产登记条例格局看小了
众筹购房并不遥远
房价越高的城市越有活力
收入和自由指引着人口和城市化方向
哪里楼高就买哪里

股市疯狂 请弃股买房

抽丝剥茧看扑朔迷离楼市 2014
最好投资机会在看不透的灰度空间里

第八章 我所预见，都在一点点被实现

中央财经委时隔 4 个月再次开会 释放城市化重大信号
接连两次重要会议 城市和楼市大分化时代即将到来
城市化战略大转折应该警醒 14 亿国人

我怎样在城市上空自由飞翔【上：22 年的前瞻历程】

给我“顿悟”的重大事件【我怎样在城市上空自由飞翔（中）】

我所影响和不能影响的人和事【我怎样在城市上空自由飞翔（下）】

童大焕这些年创造的城市化和房产投资新概念

我的城市陡峭收缩理论不断被验证

“城市三密”终于找到海外知音

保定副中心+京津冀一体化

自序 1：中国最重大转型只能寄希望于大城市化

中国财政部长楼继伟 2015 年 4 月 24 日在清华大学经济管理学院演讲《中高速增长的可能性及实现途径》受到广泛关注，很多媒体和自媒体在转载时重新拟了诸如“中国 50%可能会跌入中等收入陷阱”等标题。“今后的五年十年，滑入中等收入陷阱的可能性是非常大，我甚至觉得是五五开。什么是中等收入陷阱？实际上是停滞陷阱。”

这个演讲信息量的确很丰富，可视为 2014 年“中国经济奇迹”戛然而止后，一定程度上代表官方的理性声音。楼继伟在演讲中着重强调了不滑入陷阱的条件：

“要有好的政策，包括人力资本提升的政策；灵活的劳动力市场；产权保护；要素流动和交易，特别是土地；开放的经济环境。拉美为什么出问题，第一是不开放，第二是劳动力市场逐步僵化，还有民粹主义。东南亚的问题和拉美不太一样，他们还有另外的问题，如法治化比较差。在这些环节中的任何一个环节出错，都会滑入中等收入陷阱。而且这些环节往往是综合的，容易表现为民粹主义，社会浮躁，法治缺失，腐败盛行，最后出现陷阱。劳动力和土地为代表的要素流动性、产权保护、对外开放等等，在其他国家可能有二十年的演化过程，但是由于我们未富先老，只有五到十年的调整期。即使其他条件不变，只是人口结构变化，经济增速就必须换挡。消化期的高杠杆率、全要素生产率下降、产能过剩，也是客观的。如果我们不做出很有作为的一些调整，落入停滞陷阱的可能性是很大。”

演讲中谈到了乡镇企业，“改革早期，基本上是搞乡镇企业，到 90 年代中后期很多乡镇企业都垮掉了，因为真正的市场化开始后，形成了真正的竞争，那些夹缝中的乡镇企业不再有竞争力。”也就是说，所谓中国特殊的“三元结构”——在世界普遍的城乡二元结构之外，可以多出类似乡镇企业和就地城镇化的“第三元结构”，事实上是不存在的。中国要想不落入停滞陷阱，唯一的办法就是让要素市场自由流动，最根本的就是劳动力市场和土地资本市场的自由流动。楼继伟在演讲中讲到了四条：

第一个最大的潜力在于释放农业人口。放开价格，让市场配置资源，实际上是劳动力和土地资源的市场配置。

第二是户籍改革。这也是市场配置资源的重大改革，而且公共服务资源应该随着人口的流动，特别是其中的教育，当然也包括卫生和医疗等。财政部和教育

部合作，推行终身学籍制度，正在探索义务教育资源随着学籍流动。户籍制度改革现在已经开始了，但是不理想，2014年7月份户籍制度改革文件下发，到现在为止有14个省市出台了落实的方案，而人们最愿意落户的那些省份一个也没有。

第三，合理的城镇化。大量的研究表明，以大城市、特大城市为中心的城市带，包括周围的小城镇，才有就业机会，比如设计、物流、生活服务，以及围绕制造业的一些生产服务业就业。西部地区很可能围绕省会以及一两个重要城市，形成城市带。我们必须打破阻碍劳动力流动的一些障碍。现在各地都对劳动力流动有限制。在1954年《宪法》中，我国劳动力人口是有自由迁徙权的。1958年的时候逆转了，因为全面进入计划经济，随后实行最严格的人口流动管制，直到1982年《宪法》重新修订，但当时仍以计划经济为主，市场经济为辅。其后屡次修改《宪法》，劳动力充分流动这个市场经济的基本要素，在宪法正文中都没有改入。目前相当多的地区规定必须有产权房才能够落户。这也是造成住房价租比畸高的重大扭曲。租房为什么不能落户口，在德国80%的人租房，并没有出现所谓的‘大城市病’。劳动力向最能发挥其效能的领域和地域流动，是城镇化的应有之义。当然，可以有适度限制，主要是考虑公平性。有的国家的一些省州规定，要在当地交税达到一定时间，子女才能享受上省州立大学的优惠。

第四，社会保险体系必须改革。社会养老保险必须改成国家直接管，才能形成劳动力自由流动。

楼继伟在演讲中多次提到民粹主义。事实上，在史无前例的城市化运动震荡之下，当下中国已经成为世界上最大的民粹主义大本营。2011年开始的住房限购限贷，就是一次大规模实践。它导致的后果，本人在2011年2月11日《限购恐将催涨三四线城市房价》一文中已经预言：“许多人认为中国一、二线城市的楼市泡沫要大过三、四线城市，笔者有不同观点。我认为，在方兴未艾的中国城市化、尤其是大城市化的推动下，一二线城市的房价泡沫反而较小；三四线城市房价虽低，但多数是由地方政府强力推动，而非市场真实需求的反应，这些城市的房价泡沫反而更高。如果严厉的限购政策将社会流动性进一步挤向三四线城市，那么这些城市的泡沫会有越吹越大的危险。同时，基层地方政府可能会因此加大征地拆迁力度，加剧已经颇为激烈的征地、拆迁矛盾，也为将来留下更多类似‘鬼城’、‘烂尾城’之类的‘城市化浪费’。”

如今，大量三四线及其以下城市城镇化大跃进导致的供应过剩（一二线城市的限购限贷无疑是雪上加霜的催化剂），已经到了任何机构和个人都买不起单的地步，只能被迫通过通胀，让全体人民来买单。泡沫是消化泡沫的唯一办法。

中共中央政治局4月30日召开会议，分析研究当前经济形势和经济工作，强调要“高度重视应对经济下行压力”，其中一条提出“要完善市场环境，盘活存量资产，建立房地产健康发展的长效机制。”这是时隔一年多，中央政治局会议上重提房地产，上一次提到房地产的中央政治局会议是2013年12月3日，当时会议提出“做好住房保障和房地产市场调控工作。”

但建立房地产健康发展长效机制，前提就是要尊重城市化规律。人财物往最高效率的地方流动，是自然经济规律。大城市高房价，也是人口聚集的必然结果。人口流出的空城鬼城，房子白送也未必有人要。

现时中国的悖论是：中国将近9成跨省流动人口进入三大都市圈和福建省，每年新进入北上广深四座城市的人口超过全国所有新进入城市的农村人口总和，但我们最新的国务院文件却是要求“严格控制特大城市人口规模”！

我曾经在两年前判断中国经济未来可能的三种情形：低质高速（这是过去30多年的情景），搞得不好则是低质低速，搞得好就是高质高速。2014年，我国的名义城镇化率只有54.8%，比我们相近发展水平的国家还低10个百分点，而其中户籍人口只有35.9%。而其它国家和地区并没有户籍人口一说！这种情况下，中国如果不能避免中等收入陷阱，一定是因为我们的观念和制度安排出了问题，一定是因为我们这代人太无知、太无能。

我在2010年8月写作、2011年10月出版的《世纪大迁徙——决定中国命运的大城市化》一书中有一个观点：“大城市化是解决中国许多问题的总开关、总闸门，谁也挡不住。农业、环境、水资源、贫富差距缩小、自由、独立、平等、梦想等等，都通过这道总闸门进入进一步求解之道。这不是凭人类的主观智慧和意志开出的所谓‘药方’，而是自然和社会自身的客观发展规律。”在封面中，笔者特意写上“‘高密度大城市化’具有‘拯救中国’的战略意义”，“传统的、过去几十年延续至今的城市化路径经不起历史和现实的检验，它需要重新定位，甚至需要‘改邪归正’”，“是到了应该彻底反思中国的城市化战略的时候了”等字样。

如今还应该加上一句话：大城市化还是解决中国经济停滞、避免中国堕入中等收入陷阱的康庄大道。在承认这一点之前，我们必须从上到下跨过一系列观念障碍，尊重一系列基本事实，包含但不仅限于以下几点：

首先，中国不需要那么多农民，那么多农民留在乡村将无法养活他们自己；

其次，在工业产能严重过剩和机器化大生产背景下，第二产业对农业人口的吸引和转化能力也越来越低。楼继伟在演讲中说：“由于近年来工资增长非常快，沿海一些地区制造业已经开始机器人化，它的规模和速度都超过了我们的想象。现在，全世界一半以上的机器人是在中国，当然是比较初级的，智能机器人比较少。这使得劳动生产率在变化，在提高。如果没有这些变化，我们的潜在经济增长可能还会低。”前几天，笔者应中央网信办之邀考察安徽，沿途所见也是机器人大生产几乎完全取代了传统的劳动密集型生产。

在农业和工业对劳动力消化能力大规模降低的背景下，多数中国人向服务业转型就是必然趋势。而服务业的发展，端赖于人口的大规模、高密度聚集。

第三，我们应该彻底告别财富等同于物质生产的落后观念！像限购限贷加剧的三四线及其以下城市房地产生产过剩，就不是创造财富而是破坏财富，还给后人留下无尽的债务包袱！

2004年，意大利的安东尼奥·奈格里来到中国，在清华大学做了一次主题为《帝国与后社会主义政治》的演讲。在这个演讲当中，他提出一个非常重要的观点，他说现在出现了一种新的生产方式，这种生产方式称之为“非物质性劳动”。非物质性劳动生产什么？生产想法、知识、信息、文本、语言、形象、情感、关系等等，而且他说这种新型的生产已经开始把传统的以工业制造为代表的生产，从强势地区逼入到从属地区当中。

互联网的无国界链接和人口的高密度集聚，使智慧和观念这些“非物质性生产”产生核聚变式的碰撞、裂变与超级能量，像黑洞一样，吸引全世界最强大的头脑和最锐利的目光！非物质劳动很难通过权力计划，更难以实现权力垄断。惟一正确的路径是尊重个体的流动自由和知识产权。

第四，告别城市化中的民粹主义。一国之内不可能实现均衡发展和一体化，区域内部也不可能实现均衡发展和一体化。此其一。其二，人口聚集必然会导致聚集区域高房价，这是市场规律的必然结果，任何人没有能力打压房价或者让人

人都买得起人口高度聚集区域的房子。

第五，交通拥堵和汽车尾气污染等城市病，不是因为人口太集中、密度太高，而恰恰是因为城市反对高密度、主张郊区化所致——它延长了通勤距离，加剧了城市对汽车的依赖。事实上，今天中国几乎所有大城市，建筑容积率也就是人口和建筑密度都远远低于新加坡、日本大阪和东京、中国香港和台湾，更不用说低于美国纽约曼哈顿和芝加哥等地区。

高密度大城市化是解决当下中国许多问题的总钥匙。观念一新则中国为之一新，观念不更新、政策不转向，则难免堕入中等收入陷阱。

作于 2015 年 5 月 2 日

2015 年 5 月 3 日发表于香港东网

自序 2：不惧乡村无人 不忧城市无业

乡村人在眼巴巴地盼着都市，都市人在假惺惺地回望乡村。乡下人拼了命地往城市挤，城市里那些打着饱嗝的，则心不在焉地发着“故乡沦陷”、“乡村复兴”的世纪感叹。世界和人生，像一座围城围着我们的心灵和智慧。“溪水正急于奔向大海，浪潮却渴望重回陆地”，这是一个世界性的规律，人性使然，乡村人向往城市的富裕与自由，城市人向往乡村的缓慢与清新，都是“缺什么什么就显得最重要”的体现。

但是中国的情况似乎颇为特殊。最近我和重庆邮电大学移通学院大焕城市化战略研究院的团队成员们准备梳理一下百年中国城市化简史，以我 18 年观察和思考中国城市化历史的经验来看，几乎不出所料，与其说这是一段百年城市化的历史，莫如更准确地说这是一段百年乡村化（去城市化）的历史！一代又一代的人们念兹在兹的是如何建设乡村，如何就把农民带上富裕、文明之路。

当然，从全世界范围看，直到 2011 年，城市人口才占到全球总人口的一半以上。当年，我国也宣布城镇人口所占比例首次超过半数达到 51.27%。也就是说，人类从 2011 年起才真正进入城市社会时代，而中国当年 51.27%的城镇化率名不副实，因为高达 2.6 亿农民工并没有真正进入城市却被计入了城镇人口，当年真正的城市化率不会超过 35%。因此，我们可以说，在 2011 年之前的世界，基本上都是乡土社会，因此我们看到的历史，基本上都是“乡村建设史”也就不足为奇。

但中国的情形确颇为不同。不同之处在于，当世界的时钟进入 21 世纪，世界主流思潮都承认解决农村问题的钥匙在城市，也就是应该尽一切力量减少农民，才能达致农村和农业更高水平的发展，达致农村居民与城市居民更均衡的收入水平。我们的主流意识形态和具体政策做法，却依然对大城市化心存恐惧，依然害怕农民进城，依然在通过户籍、土地和农房产权限制、城市居民下乡购房置地限制等办法人为阻碍着农民人身和财产的自由流动。网友李云鹏先生 2015 年 1 月 19 日发了一条微信，本人深表赞同：“关注了几个农业微博，满篇都是为粮食和农民离开土地荒芜担忧，大爱无疆啊！！～～～我想说的是谁担忧谁先去农村实干，要求呼吁别人去的，说委婉些是忽悠说难听点是法西斯！”

中国顽固的去城市化思潮跟历史文化有关，也跟思维方式有关。叶落归根的精神遗梦，告老还乡的制度历史，衣锦还乡的摆阔积习，桃花园梦的文人虚构，一切都在告诉我们：还乡，还乡，只有故乡最美好！

中国人还有一种癌症一样的文化思维习惯：缺乏逻辑，缺乏全局理性思考的能力，缺乏对科学与规律的敬畏，相信精卫填海、愚公移山、有志者事竟成。中国古代的儒道哲学“人定胜天”，原指“人心安定高于一切”，这里的“天”和“民以食为天”的“天”同义，但在现当代中国，这个词却被偷梁换柱变成了“人类一定能够战胜自然”，可以置一切科学与规律于不顾，在城市化问题上尤其如此。认为只要人类想在哪里建城市，就一定能够在哪里建成城市；人类只要想阻止人们进入哪座城市，也就一定能够阻止他们进入城市。这便是当代中国城市化过程中的奇葩运动：一边大建无人居住的鬼城空城，一边大肆阻止外来人口进入大城市。

他们的理由很高尚：大家都进城，农村怎么办？谁来种粮？大家都进城，谁能安排那么多人就业？他们买不起房怎么办？正是在这样的杞人忧天和进退失据中，我们被迫沦为城市的候鸟：城市进不去，乡村回不了！

其实，乡村的衰退并没有那么可怕，甚至，没有乡村的衰退，就不会有乡村的重生。过去十年左右，中国有三分之一、90万座的村庄成为空心村，并且这样的消失依然在进行。但从空心村里流出的人们，整体上生活只会更好不会更差；那些空心村，人退自然进，环境也只会变得更好。大量人口从农村流出也是提高农业规模经营程度和劳动生产率的前提条件。

人口的空间再配置是世界普遍现象。人口的流出只是人们不断在寻求更高的收入和更好的工作。贫困人口没有办法迅速地富裕起来，但他们可以在城市和农村之间作出选择，其中许多人明智地选择了城市。

美国有3亿多人口，其中住在农村地区的人仅占约2%，从事农业生产的人不到1%，其中又只有半数将农业作为主业。美国农民平均年龄接近60岁，并且近年来一直呈上升趋势。但这并不妨碍美国成为世界第一农业大国。1%的农业人口，农业产值占美国的1.2%。意味着农民从平均上比市民更富裕。（2013年5月30日新华网）美国的人口在整体空间上也是高度集聚的，大约80%的人仅仅集中在大约3%的国土面积上。其中，9个人口最多的州拥有略多于一半的总人口，25个人口最少的州拥有的人口占比不到六分之一。但是每个州的人均GDP却是高度均衡的。这是一种自然均衡，非刻舟求剑的人为控制。

我们根本不必担心农民进城以后没有就业。我那刚刚从山西毕业的学生胡宇飞在河南安阳这个百万人口的城市感叹：“一个普通搓澡工一个月5000工资，出租车司机5000块没问题，用的是天然气不是汽油。人多带来的能量太恐怖了……”

除了大规模的乡村向城市迁徙运动，城市之间也会出现人口逐渐流向大城市及其周围的都市圈集聚过程。继大量空心村之后，还会不断出现规模较小但数量不少的空心城。

在大城市圈内部，郊区环境保护主义已经过时。环境真正的朋友是曼哈顿以及伦敦和上海的市中心，而非郊区。与居住在城市里的人口相比，居住在树木和草地周围的大自然爱好者们消耗了更多的能源。

我们必将迎来一个人口越来越集中、城市越来越高耸、世界越来越“陡峭”的时代。面对浩浩荡荡的城市化潮流，面对广袤中国大地上巨大的城乡差距和地区差距，公共政策只应该帮助贫困的人们，而非贫困的地区。任何人都没有能力迅速抹平差距、给足福利，但至少，我们可以、也应该把自由还给人们！

这是我多年来关于城市化研究方面最轻松好读的一本书，一方面，缘于多年

的研究已经使我对城市化规律的把握，从宏观趋势到微观观察，不敢说炉火纯青，至少已胸有成竹；另一方面，这些都是篇幅短小的随笔，读起来自然也更轻松。

本书从城乡进退失据、区域均衡一体、汽车内部拉锯、城市一路向东高处生长、城市化逻辑指针、精准预见未来、投资理财宝藏等章节全面思考城市化的未来，并丝丝入扣地分析其中的投资理财机会与风险。相信一册在手，未来世界会在你面前次第清晰地展开。

作于 2015 年 1 月 20 日北京兰心斋

第一章 城市化大趋势 一路向东 高处生长

世界越来越陡峭

前几年，一本废话写成的书（梁文道评语）长期占据亚马逊畅销书榜首，这就是《纽约时报》专栏作家托马斯·弗里德曼《世界是平的：一部 21 世纪简史》（The World Is Flat: A Brief History of the Twenty-first Century）。书中分析了 21 世纪初期全球化的过程，主要论题是“世界正被抹平”，科技和通信领域如闪电般迅速的进步，使全世界的人们可以空前地彼此接近，竞争更加激烈，是否能让全球的资源为你所用，是你能否在这个平坦的世界上立足的标准。

托马斯·弗里德曼把全球化进程划分为 3 个伟大的时代：第一个时代（全球 1.0 版本），从哥伦布起航开启世界贸易开始，这一时期全球化是由“国家”的力量在拓展，世界变圆了；第二个时代（全球 2.0 版本），这一时期“跨国公司”扮演着全球化的重要角色，世界变小了；第三个时代（全球 3.0 版本），这一时期的全球化将以个人为主，在全球范围内合作与竞争以至将世界变为平地，世界变平了。

书中的观点认为，世界变平了，在全球化 3.0 时代，个人取代国家和公司成为全球化的主体，只要你有足够的能力和想象力，世界上的所有资源都可以为你所用；世界变小了，从小型变成微型，“光缆把全世界都连结起来，在没有刻意计划下，班加洛成了波士顿的近郊”；竞争在加剧，几乎所有的生产乃至服务都可以外包，借助外包，企业与企业之间，人与人之间充满了竞争与合作，因为竞争与合作带来了整个世界的变化，促进了人类文明的发展和传播。

我推测《世界是平的》之所以会成为超级销售书，其中一个相当重要的原因就在于它像一剂心灵鸡汤，也就是精神安慰剂。在“世界是平的”思想指引下，以互联网信息高速公路、高铁和高速公路、飞机为背景，无数人都在做着“世界变平、在家门口享受全球经济一体化和人类文明成果”的美梦，甚至幻想“我自岿然不动，世界八方来朝”，以为有了互联网和高速公路，他们凭着更好的自然环境、更低的房价，就可以把中心城市和城市中心的人们吸引过来，而自己所在地则成为新的“中心”。就像画世界地图的时候，每个国家都是以自己的国家为中心一样。

他们的愿望的确部分实现了，比如信息一体化，只要通了互联网，你就能同步全世界。但更为本质的情形是，在交通和信息更加扁平化的世界里，原本陡峭的世界变得更加陡峭了，而且只会越来越陡峭！人类社会“陡峭化”的剧烈程度，

丝毫不亚于地壳运动引起的沧海桑田，它最重要的表现，就是在新一拨世界性的城市化过程中，城市越来越高耸，乡村越来越扁平，甚至，世界上绝大多数原来炊烟袅袅的乡村，会逐渐变成无人区。而城市，则越来越密越来越高，与之相应的，则是城乡之间、城市之间房价的落差也会像地壳运动一样天差地别。到时，就像大部分人只能成为雇员而不是公司老板一样，城市尤其是大城市的房屋也将只为少数人拥有。而在城市内部，收入和财富的差距也会越来越大，正像我所说的房价越高的城市生态链越长一样，这个世界上最为富裕的人口，往往总是会与最为贫穷的人口比邻而居——或者反过来说也一样，这个世界上最为贫穷的人口，往往总是会与最为富裕的人口比邻而居——因为富裕的人口总在不断创造着就业机会。

互联网和高铁、高速公路、飞机等现代交通工具是这样共同作用于与历史截然不同的现代城市化进程的：

信息互联网打开了以往信息封闭中的人们的眼界，拨动了人们驿动的心；越来越便捷且越来越廉价的交通，则直接给驿动的心插上飞翔的翅膀，越来越多的人积极主动投入到“外面的世界很精彩”中来！城市变得越来越有魅力和活力，乡村的人越来越少，只有一部分人偶尔从城市回到乡村旅游、休闲、度假、观光、回望。在信息闭塞和交通阻隔的时代，只要隔着十里八里的山路，小村庄和小村庄之间的方言和口语可能就完全不一样，甚至互相不能听懂。在全球信息一体化的时代，人们走出去的愿望比任何时代都更强烈。二十五六年前，当我还在上大学的时候，一封信来回至少要半个月，从闽西家乡的小村庄到北京，光是火车车程至少需要 48 小时。如今，世界最远两点之间，飞机航程不会超过 20 小时。（思考城市化问题的时候，头脑中请始终要有一根弦，就是：每个人的生命都不过是一个时间的旅程，时间成本永远是生命中最重要成本。）

曾经我们认为，便捷的交通会使世界更加去中心化。但事实是，人口的聚集中心化才能带来更高的效率、更多的创造、更美好的生活。快递公司可能超出一条街就不能给你提供送一个新鲜比萨的服务，城乡之间相隔五公里就业机会就可能相差十倍。

哈佛大学教授爱德华·格莱泽在《城市的胜利》一书中告诉我们：

“在美国，有 2.43 亿人口拥挤在仅占全国总面积 3%的土地上，那就是我们的城市。生活在东京及其周围的人口高达 3,600 万，这里是全球生产效率最高的城市区域。孟买的中心城区居住着 1,200 万人口，上海的人口规模与其相差无几。在一个空间如此辽阔的星球上（全球所有的人口可以全部住在得克萨斯州，而且每人拥有一套私人别墅），我们选择了城市。尽管长途旅行或者从密苏里州到阿塞拜疆的远程办公已经变得非常方便，但还是有越来越多的人正在越来越近距离地聚集在大型的城市地区。每个月有 500 多万人口迁居到发展中国家的城市里，截至 2011 年，城市人口已经占到了全球总人口的一半以上。

“尽管技术方面的突破已经导致了距离的消失，但事实证明这个世界并不是平坦的，它经过了铺装。

“在 2009—2010 年间，美国经济基本上处于停滞状态，但曼哈顿的工资水平仍然上升了 11.9%，高于任何一个规模较大的县。2010 年，曼哈顿的平均周薪为 2,404 美元，比美国的平均水平高出 170%，比硅谷所在的圣塔克莱拉县高出 45%，后者是除大纽约之外工资水平最高的地区。

“纽约振兴——衰退——振兴的经历向我们揭示了这座现代大都市的核心悖论：尽管远距离的交流成本已经下降，接近性却变得更有价值。从剧情的波澜

壮阔来看，纽约的经历是独一无二的，但推动这座城市奇迹般地崛起、衰落和重生的关键因素也可以在芝加哥、伦敦和米兰等城市身上找到。

“在美国，在大城市的大都会区工作的工人的收入比不在大都会区工作的工人高出了 30%。这些高出的工资被较高的生活成本所抵消，但这并不能改变高工资体现高生产效率的事实。公司之所以能够承受设在城市所带来的更高的人力和土地成本，唯一的理由是城市能够带来足以抵消这些成本的生产效率优势。生活在居民人口超过 100 万的大都会区里的美国人比那些生活在规模较小的都会区里的美国人的生产效率平均高出 50%以上。即使我们考虑到工人的文化程度、工作经验和行业等因素，这种关系也是一样的。甚至在我们把工人的智商考虑在内时，情况仍是如此。在其他富裕国家，城市和农村地区的收入差距也同样巨大，在较为贫穷的国家，这一差距甚至更为明显。

“圣雄甘地对于当时的反城市化运动是持赞赏态度的。这位伟人错了。印度的发展几乎完全依赖它的城市。印度的城市化与繁荣发展之间存在着近乎完美的关系。平均来看，印度的城市人口每增长 10%，人均产值就会增长 30%。城市人口占多数的国家的人均收入比农村人口占多数的国家几乎高出 4 倍。

“城市人口占多数的国家的人们认为自己更为幸福。在城市人口超过 50% 的国家，有 30% 的人口认为他们非常幸福，有 17% 的人口认为他们不是很幸福或者一点也不幸福。在农村人口超过 50% 的国家，有 25% 的人口认为他们非常幸福，有 22% 的人口认为他们不幸福。就各个国家而言，即使考虑到本国的收入和教育水平，生活的满意度也是随着城市人口比例的提高而提高的。”

曾经我们认为，信息互联网会使面对面的交流大大减少，从而节约我们的时间和空间。在 1990 年代末，当网络热达到顶峰的时候，许多技术爱好者预测城市很快就会成为过时的东西，因为我们不再需要共享人行道和咖啡店。便宜的三明治意味着昂贵的办公室空间的结束。

但是，数据显示正好相反：城市和面对面的交流已经变得更有价值！正如《城市的胜利》一书中指出的那样，自从电子邮件发明之后，商业旅行显著增加。自从视频会议发明之后，商务会议的参加人数猛增。

在相当长的时间里，人们以为技术是他们的模拟人生的替代者，就像电话或者 Google+ 让人们避开亲自参加聚会的麻烦一样。但是，技术取代面对面的交流不会很快甚至根本不会发生：面对面的交流有太大的价值，肢体语言和含蓄的信息都是不能在互联网上翻译的。这些局限性表明，社交网络不会成为老式社交的替代品，社交网络的重点将是成为一个更好的补充，扩大面对面交流的优势。

如果让我来分析，为什么信息互联网反而刺激和扩大了面对面交流的需要，原因会有三个：一是信息互联网大大拓展了人们的社交圈子，以往互不相识的人们，通过互联网可以寻得数倍、数十上百倍的同情、同道、同好。以前说“人生得一知己足矣”，互联网使世界上最小的小众知音都更多了。圈子的扩大使得面对面交流的需求也增加。而面对面交流的地点选择，大多数时候肯定是在一个交通、服务都更便捷的“中心地带”。二是人类大量的思想碰撞和创造需要通过面对面的交流才能实现，尤其是碰撞和捕捉稍纵即逝的“灵感火花”，需要比书面语言之外丰富得多的面对面的交流信息。三是人类情感的需求与满足，也需要通过线下活动来实现。

世界只会越来越集中，越来越陡峭。你，准备好了吗？

作于 2015 年 1 月 15 日

2015 年 01 月 16 日发表于香港东网

中国的天下永远是东南部的天下

2014 年 7 月，我到沈阳进行图书签售的时候，对在座听众说：在东三省，如果你是要买自住房，请一定尽量在市中心买，哪怕小一点。如果你买的是投资房，请一定要放眼全国乃至全世界。

2014 年 12 月 14 日，《21 世纪经济报道》刊出文章《中国东三省人口危机：每年净流出 200 万人 面临后继无人》，文章说：

在振兴东北战略支持下，2007-2010 年，东北经济增速一直高于东部地区。然而从去年开始，“十一五”期间增速靠前的东北，开始陷落。2013 年，辽、吉、黑三省在全国 31 个省份的 GDP 增速排行中全都位于后 10 名，其中黑龙江位列倒数第三。继 2013 年经济明显减速后，2014 年东三省这种颓势有增无减。这股寒意直接来自于全国钢铁、煤炭以及重工业的不景气和产能过剩，是东三省长久以来形成的产业结构不够优化所致。黑龙江 10 月底召开省政府常务会议指出，大庆油田明年将下调产量，这导致“量价齐跌”将继续对黑龙江省工业增速下降带来挑战。

还有一个隐蔽但更为棘手的问题——人口危机。多年的人口净流出以及明显的老龄化，让东三省面临“后继无人”的尴尬。按照第六次全国人口普查数据，东三省每年净流出的人口约 200 万人。东北三省中，黑龙江和吉林都是人口净流出，虽然辽宁每年还有大约 20 万的净流入，但是远比不上一个北京市。除了人口净流出外，东北的总和生育率超低。按照六普数据，黑龙江总和生育率 1.03，吉林 1.03，辽宁 1.0，远低于全国 1.5%，比江苏、浙江等经济更发达地区都低，仅高于北京、上海等极少城市。甚至比基本同纬度的韩国和日本要低，2013 年韩国女性的总和生育率为 1.19，日本为 1.34。

东三省是当代中国工业化也是城市化的摇篮，从日据时代开始工业化以及由此带动的城市化就遥遥领先。整个东北作为装备制造业和能源原材料基地，是中国工业发展的晴雨表；现在全国性制造业产能过剩问题严重，对以装备制造业为特色的东北影响就更大。可以说，东北三省无可避免地“陷落”，意味着中国工业时代和工业造城时代的彻底终结！接下来，仍在试图以工业投资带动城市发展的“开发区模式”，90%以上将会遭遇失败的命运。它同时意味着，城市按自身规律发展、城市化带动服务业、服务业推进城市化的时代正无可避免地到来，政府在其中的角色，除了建立建设更好的法治环境之外，传统的降低土地、环境、劳动力等资源成本的竞争手段，能够起到的作用将越来越式微。

与工业造城相辅相成的一个基本规律是：越是依赖外在投资力量工业造城的城市和地区，越是市场自发力量薄弱的城市和地区，人口生育率也越低——这个也好理解，尤其是早期计划生育往往以砸饭碗的形式强行推动，越是市场化程度低的地区，“饭碗”越掌握在“单位”和“公家”手里，由此带来的人口衰减、地区衰退和老龄化程度也越深！最终结果是：越是依赖外部输血的城市和地区，人口生育率越低、流失率越高；越是东南部自由市场化程度高的地区，越是“不服从”简单粗暴的行政命令的地区，发展的潜力和后劲越大，对外吸引力也越大。

2014 年 12 月 15 日网易新闻报道，因为人口流失、生育率低，不仅东北三省，全国近半数省份正在失去活力。依照全国第六次人口普查得到的数据，在全国 31 个省级行政区中，人口净流入地区有 14 个，净流出地区相对较多有 17

个，人口流失数量超过 200 万的省份则有 10 个之多。人口流失数量最多的是安徽省。数据显示，安徽省有 962.3 万人在其他省生活或工作，占到全国跨省流动人口的 11.2%，而从外省来到安徽的人仅有 71.7 万人，净流失人口高达 890 万，排名全国第一。紧随其后的四川、湖南、江西、湖北等省在均为人口输出大省的同时人口流入又严重匮乏，成为中国人口流失最严重的几个省份。

在中国人口呈净流出趋势的省份中没有一个达到 2.1 的基本生育率，甚至还有多省低于全国平均水平。四川、重庆黑龙江、陕西、山东、吉林、山西的生育率均低于全国平均。湖南、湖北、广西、贵州、山东等劳务输出大省，老年抚养比也高于全国平均水平。这些省份在人口迁移大潮和低生育率的夹击之下不仅人口会渐渐凋零，也将率先成为老人省。

1935 年，著名的人口地理学家胡焕庸在画出“胡焕庸线”（东北黑河至云南腾冲的一条直线，自宋代千年以来，线东南 36%的土地生活着全中国 96%的人口）时恐怕不会想到，后世在“西部大开发”、“振兴东北”等一系列强化民众对政府的依赖过程中，恰恰也加速了这些地方的民众从市场观念到人口增长的衰减，从而带来更大的、远大于外部输血的内在损耗。这一切，只会进一步加速中国西部、东北部和东南部地区之间的发展落差，从而加速“人往高处走”的步伐。

中国的天下，永远是东南部的天下。

作于 2014 年 12 月 15 日

2014 年 12 月 16 日发表于香港东网

城市化的规律恰恰是由小水滴汇成的

人们一直期待着交通和互联网的发展能够使城乡发展更加均衡，当代中国几乎所有的重大决策也一直在试图控制大城市人口、鼓励中小城镇甚至“就地城镇化”。但是，2015 年 4 月 13 日《21 世纪经济报道》的相关报道《即将开始的人口“战争”》则指出，梳理数据发现，来自中西部地区的年轻人不仅没有“逃离北上广”，而是继续向珠三角、长三角和北京聚集。“逃离北上广其实是个伪命题，人口向东部大城市聚集的趋势不会变，这一点与日韩等国的人口变化一致。”接受 21 世纪经济报道记者采访的一位学者表示。

根据国家卫生和计划生育委员会发布的数据，截至 2013 年底，全国流动人口达 2.45 亿人。这意味着，全国有超过 18%的人口离开本地或本省在外生活。根据国家卫生计生委的数据测算，目前跨省流动人口已占全部流动人口的 38.9%。其中，人口主要从中部和西南地区流出，安徽、四川、湖南、河南、贵州和江西六省占全国跨省流出人口的 71.07%。

虽然最近 10 多年来已出台西部大开发、中部崛起、新农村建设战略等政策，但人口从中西部向东部转移的趋势未变。跨省流入人口中，人口主要流向珠三角、长三角和北京地区，“逃离北上广”成为不折不扣的“伪命题”。国家卫生计生委的数据显示，截至 2013 年，广东的珠三角，长三角的浙江、上海、江苏，北京，海西经济区的福建六省市占全国跨省流入人口总数的 87.83%，较 2012 年同期上升了 4.5%。

希望大家对数字有点敏感度。东部六省市占全国跨省流入人口总数同比上升 4.5%是个非常惊人的数字。因为根据国家统计局 2002 年至 2011 年长达十年的数据显示，中国的城市化率平均每年上升 1.35 个百分点。这意味着，跨省流

入这 6 大东部地区的人口流动速度是全国城市化速度的 3.33 倍！亦即，人口向少数城市集中的速度是城市化速度的 3.33 倍！

也就是说，“逃往北上广”的人数在增加！除了农民工进城，流动人口中从城市到城市的人口迁移也越来越多。中国人民大学社会与人口学院副院长段成荣教授表示，“近几年人口流动趋势发生变化，从中小城市向大城市，特别是特大城市转移的流动人口占总流动人口的比例约 32%”。

报道中有一段话把我的眼睛都亮瞎啦！这段话是这么写的：

“上海市 2014 年常住人口 2425.68 万人，其中外来常住人口占 41%。北京市 2013 年底常住人口 2114.8 万人，其中常住外来人口占 38%。广东省个别区域甚至出现人口‘倒挂’现象，外来常住人口数量超过了本地户籍人口。东莞 2012 年常住人口 831.66 万人，非户籍人口占 77%。深圳 2013 年常住人口 1062.89 万人，非户籍人口占 70%。但深圳实际常住居住人口数可能远超此数，深圳市人大 2013 年披露的一份报告显示，截至 2012 年底，深圳市流动人口已达 1532.8 万，为户籍人口的 5 倍。”

这最后一句话不让我激动得手舞足蹈才怪！因为它证明我一年前做出的一个判断是正确的！一年前的 2014 年 3 月 6 日，我写了《从 QQ 大数据看中国大城市化潮流势不可挡》，腾讯《大家》3 月 10 日发表时改标题为《QQ 大数据：年轻人逃离北上广了吗》。在那篇文章里，我根据 QQ 大数据判断：“包含瞬间流动人口在内，北上广深四城市 2013 年底的实际人口数量并非官方公布的 6930 万，而是高达 1 亿 6476 万！考虑到北上广深的城市特征和年龄结构偏年轻的特征，而其余大量待在农村的人口不用 QQ 等，上述人口总数可以作适当修正，那么我们可以估计这四大城市的实际人口当也在 1 亿 2000 万上下，比官方公布的数据多出近一倍。”

而在今天《21 世纪经济报道》这篇报道中，则用深圳市人大的数据坐实，深圳人口比官方向社会公布的数据多出近一倍！那么我们同样可以推论，北京、上海、广州等地公布的人口数据也是被人为修改过的。他们为什么要公布一个虚假的数据？这是因为如果公布真实数据，就不能证明决策层一而再再而三“控制超大城市人口”这一决策的“英明伟大”。

在笔者一年前那篇文章里，有几个重要数据还有必要再次向大家展示一下。根据 QQ 大数据，2014 年春节后约 1070 万人真正离开了北上广深，而节后则有 1994 万 QQ 活跃用户首次从全国各地来到北上广深。请注意，这里不含每年毕业的 700 多万大学生（学生 6、7 月才离校），大学生留在这四地的比例达到一半以上。智联招聘根据简历库数据分析显示，高校毕业生初次就业集中在北京、上海、广州、深圳四大城市的比例高达 54.1%，毕业三年后在这四大城市就业的更是高达 57.3%。

也就是说，每年北上广深四大城市新增就业人口将达到 $1994+350=2344$ 万，而流出人口则不到其中的一半。这 2344 万是个什么概念？国家统计局数据显示，2002 年至 2011 年，中国城镇化率以平均每年 1.35 个百分点的速度发展，城镇人口平均每年增长 2096 万人。（2012 年 8 月 17 日中国新闻网）也就是说，每年新进入北上广深四大城市的人口总量超过每年从农村进入城市的人口总量！

各种数据都指向一个共同的城市化方向：不仅中西部和东北人口在向东部流动，不仅农村人口在向城市流动，而且小城市人口在向大中城市尤其是超大城市流动！

城市化的规律是由无数细小个体的自由流动汇聚而成的，而不是由领袖人物

的宏伟构想建构成的！小水滴虽小，但是水滴石穿，绳锯木断。

尤其是随着以工业为手段的中国政府主导经济和城市化发展模式在 2014 年因工业产能全面过剩而戛然而止，传统的工业引导城市化和人口流动的时代从此一去不复返。未来的城市化必将由政府最难控制、最不明白的服务业、创造业指导的方向转变，而服务业与创造业发展的第一大前提，是人的自由流动与高度聚集，形成“海阔凭鱼跃，天高任鸟飞”的自由市场格局。

笔者 1997、1998 年分别在《现代农民要进城》和《再造两个中国》两篇文章中写下几段文字：

“一个国家，理应有 80%人口集中在城市。那么，为什么不多加鼓励、引导占全国人口 80%的农民集中到城里，参与那 80%的财富再分配呢？为什么总让他们围着泥土打转、老在温饱线上挣扎？……试问：把一代一代农民拴在那片只见减少不见增多的半亩八分地上，他纵有经天纬地之功夫、倚天横剑之壮志，英雄无用武之地，又能有什么大出息？中国农民祖祖辈辈脸朝黄土背朝天土里刨食，刨来刨去还不是仅够糊一张嘴，很多时候甚至连一张嘴也糊不住。”

“笔者认为，中国的现代化离不开农民的现代化，农民的现代化不可能通过乡镇企业、农村小城镇建设来‘就地解决’，乡镇企业和农村小城镇建设都只不过是权宜之计，最经济、最迅捷有效的途径只能是中国的城市化道路。除此别无选择。”

从那时起，在思考、研究中国城市化的道路上，我每每回想起 1949 年以来中国政府和人民在逆城市化、反城市化道路上“百折不挠”的“坚强意志”（城乡二元户籍、三线建设、知青上山下乡、乡镇企业和小城镇建设、就地城镇化、控制大城市和超大城市），就不由得啼笑皆非，感叹中国人真了不起，有着百死不回的勇气，不断地从失败走向失败。眼前时时浮现出胡适当年最喜欢、并且时常写了送给朋友们的南宋大诗人杨万里的《桂源铺》：

万山不许一溪奔，拦得溪声日夜喧。到得前头山脚尽，堂堂溪水出前村。

作于 2015 年 4 月 13 日

2015 年 4 月 14 日发表于香港东网

一江春水向东流

2014 年，是改革开放三十几年来政府主导型投资和城市化大跃进的“中国模式”戛然而止的年份，或可称为“倒逼市场化元年”。这是经济规律对人为意志、市场逻辑对政府逻辑的必然、必要调整。但面对突然失速甚至节节下滑的经济增长数据，有关方面不免着急。总书记的经济智囊刘鹤亲自率领中央财办调研组在沪调研宏观经济形势；2015 年 4 月 10 日，李克强总理在吉林长春主持召开数据垫底的东北三省经济形势座谈会上，放出了狠话：“对于不干事不作为的，要抓一些典型案例，坚决问责，从严治理！”“去年批给的土地，70%仍然处于闲置状态！土地给了，一直闲着；钱下拨了，仍然‘趴’在账上；项目批了，迟迟未见开工！政策再好，不干有什么用？政策千条万条，不干就等于‘白条’！”

与此同时，国家发改委筹备新一批年内开工项目，主要集中在结构升级和科技创新两大领域。有发改委官员表示，当前应该“理直气壮”地抓投资，尤其是现在这个阶段，拉动经济增长的三驾马车，外需难有明显提升，消费是个慢变量，起关键作用的还是投资。（经济参考报）

但其实，经济和财富增长的最大变量在人和观念，没有人，或者只有人而没有先进的理念，批再多的土地也是死地，再多的项目也是烂尾楼，再多的钱也是死钱。中国也好，世界也好，土地有的是，正如《城市的胜利》作者、美国哈佛大学教授爱德华·格莱泽所言：“全球所有的人口可以全部住在得克萨斯州，而且每人拥有一套私人别墅。”个人认为，东北衰落的问题根源在于人口减少和市场观念极其淡薄。民众在长期国有体制下养成的等、靠、要思想以及极低的生育率，正在全面加速它的衰落。病来如山倒，病去如抽丝，所以，想救也没得救。在全国所有地区（以东部、中部、西部、东北这样的方式划分）的投资回报中，东北必将长期稳居垫底之列。如果总理之身放到东北三省省长的位置上，恐怕同样要心有余而力不足。

人类社会发展的一个总趋势是：人口和资源不是往稀缺它的地方流动，而是往尊重它让它有更高回报的地方流动！资金、技术、人才向富裕和发达地区流动，已经是一个世界性的规律和潮流。这样的“新马太效应”，任何力量难以更改。

《新京报》在报道《李克强批东北三省：去年批给的土地 70%仍然闲置》时写到了一个细节，正是这种规律的生动写照：“此前一天，李克强在长春南部新城综合交通枢纽工程考察时，一位农民工告诉总理，他不远千里从重庆老家来到长春打工，只为了每天能‘多挣 30 块钱’。在长春打了两年工，他天天干完活累得倒头就睡，只有到了春节才能回家，‘连长春市是什么样子都不知道’。”每个月即使一天都不休息也多挣不到一千元，人就自觉自愿背井离乡流动，那么，大资本和更高价值的人才，为什么不到资金效率更高、挣更多钱的地方呢？难道他们比一天多挣 30 元的农民工更傻？

随着李总理亲自督阵东北，我在 2015 年 1 月 3 日写的《从东北衰落看京津冀一体化》也被一些微信网友再度翻出来。在那篇文章里，我的判断是：“基本可以肯定，东北三省的衰落，将是一个观念、资金、产业、人口等综合性全方位的持续性衰落。北京周边地区的衰败，首要原因和东北三省一模一样，是内因决定而不是外因导致，根子就是落后的计划经济思维严重桎梏了当地的发展，这些地方的产业结构极其单一，市场观念极其落后，都是倚赖国有投资和大型重工业，而且高度集中在煤炭、钢铁等上面，河北一省钢铁产能一度占据全国的四分之一！这也是导致华北地区雾霾的最重要原因。‘京津冀一体化’毫无疑问首先能够落实的是交通一体化方面的硬件改善，因为这也是权力惟一能直接做到的事，但是绝对不会带来京津冀地区的均衡化一体化发展，相反，一定会加剧北京对周边地区的吸附。就像万有引力定律发生作用时，两个物体之间的阻力减少以后发生的反应一样。”

一位学妹在转发此文时按：“这篇文章用来分析房山的原因，也是切中根源的，房山除了原来燕山石化、原子能研究院外，几乎没有其它能独立支持区域型的经济产业，人们观念落后得让我触目惊心。石景山区也是一样的。此时此刻，我刚从房山回到京通路这边的居所，一路感慨‘环北京贫困带’的巨大差距，房山区是环北京贫困带上最典型的一个区域，除了美丽的自然风景外，整个人文综合素质和思维方式，与东三环往东，天壤之别！这边的年轻人朝气蓬勃，中老年也像青年；而房山往西，年轻人多像老年人，这样巨大的差异，难道仅仅是环境的原因吗？”

那么，到底是观念落后导致经济落后，还是相反——经济落后导致观念落后？从东北历史来看，是观念落后导致今天的经济落后。二战后东北重工业的完备与重要程度，在当代中国迄今几乎无出其右者。这个现象跟经济学中的“资源

的诅咒”理论几乎如出一辙！——20 世纪 80 年代以来，资源不再是增长的促进而是拖累和陷阱。全球范围、国际国内都一样，而我们那时则刚好开始改革开放。今天中国相对落后的中西部和东北地区，人均资源的丰富程度都远大于发达的东部城市。

除了“资源的诅咒”，还有“观念的诅咒”。这两天有一篇《中国哪些地方更“左”、哪些地方更“右”》的文章颇引人注目。文章说，最近，哈佛大学生珍妮弗·潘(Jennifer Pan)和麻省理工大学博士生 Yiqing Xu 联合发表了论文《中国的意识形态光谱》（《China's Ideological Spectrum》），采用数据分析的方法，描绘出中国各省市的“意识形态性格”。样本来源于一套许多人并不陌生的“中国政治坐标系测试”，这套测试从政治、经济和文化三个维度设置了 50 道选择题（如“即使有人口压力，国家和社会也无权干涉个人要不要孩子，要几个孩子”），参与者可以选择“强烈反对、反对、强烈同意、同意”。根据结果，判断参与者在意识形态上是偏“左”（保守主义）还是偏“右”（自由主义）。2014 年，一共有 171830 位网民参与了测试，他们的答案以及个人信息便是论文的分析材料。根据中国特殊的语境，论文作者将“左”（保守主义）定义为对威权体制、国家统一和安全、社会主义经济政策、传统文化价值的偏好和重视；而“右”（“自由主义”）则被定义为对市场化改革、民主自由、现代科技的认同和提倡。

经过数据分析发现，一个地方的现代化水平越高，生活条件越优越，那个地方的人就越认同“自由主义”；反之，现代化水平偏低、人均收入上不去的地区，民众就越表现出对“保守主义”的迷恋。被划入“右阵营”的 10 个省份，得分依次是上海、广东、浙江、北京、江苏、福建、海南、山西、湖北、辽宁。“左阵营”里的 10 个省份，依次是新疆、贵州、广西、宁夏、河南、江西、湖南、安徽、内蒙古、河北；“不左不右”的地区是天津、重庆、四川、吉林、甘肃、云南、山东、陕西、黑龙江。调查没有包含中国香港、中国台湾和澳门地区。

东南沿海地区得改革开放的风气之先，更容易体认和容纳“自由”理念；而在发展程度不够的地区，“左”的色彩相对更浓。那么到底是观念开放促进了经济和社会发展，还是经济和社会发展促进了观念开放？从当代中国改革开放的历史来看，一开始是观念开化促进了经济和社会发展。越到后来，经济和社会发展又使观念更加开化。

那么现在再对东北和中西部不发达地区来做观念开化的工作，效果会如何？答曰：效果远不如改革开放初期东部沿海地区大家饿肚子那会儿。一是资源的诅咒明摆在那儿；二是改革开放前各地区发展相对均衡，改革开放后不均衡加剧，理想主义和政府政策都一直在试图抹平这种不均衡，这就给了中西部和东北地区更不开化的理由（要求强权强力“平衡资源”政治正确，“理直气壮”）。以前我们没有东西部强烈对比，所以要费劲巴拉搞观念开化工作，同时大家饿得“置之死地而后生”，越是东部资源贫乏地区越有从内部变革自己的欲望。现在我们有了东西部强烈对比，就不必再做观念开化的工作了，直接让西部、东北地区的人们自由流动到东部即可！与其费劲推广新规则新理念，不如直接让落后地区民众进入文明社会。主动追求与被动适应，后者更快而且成本更低。就像人进入高级宾馆，自然就不随地吐痰；在荒野，不仅随地吐痰还随地大小便。

前面说了，人类社会发展的一个总趋势是：人口和资源不是往稀缺它的地方流动，而是往尊重它让它有更高回报的地方流动！这样一来，强者愈强富者愈富的马太效应必然不可改变。因此，社会最需要的，不是对落后地区的扶持，而是对落后地区民众向发达地区流动自由的保障！否则，一味地扶持不仅效果不佳，

而且会助长落后地区民众的“左倾”甚至无赖心理：仇富，等靠要，仇视市场经济，呼吁强权，等等。恶性循环。经济学者、房地产专家董藩的真实遭遇非常典型，他说：“免费一般玩不下去，故人类未进入共产社会而是进入了市场经济社会。我偶尔也免费讲，但常带来很多麻烦，人数与安全把握不住，报了不来，来的有人要求车接、报销差旅，没参加上的有人私信骂我。”

尊重市场和商业法则，比政府充大哥重要得多。哈耶克说，商业就是最大的公益。只有严格遵守商业法则的市场自由，才是帮助穷人的最高最及时福利形式。中国现在最大的问题，不在于有些地方在迅速崛起、有些地方在迅速衰落，而在于政府力量一直在不自量力地螳臂挡车，既违背商业投资逻辑和公共财政职责不断地在衰败地区追加投资，也违背市场自由逻辑不断限制公民从不发达地区向发达地区流动！一边是“西部大开发”、“东北振兴”，一边是“严格控制特大城市人口规模”！

事实上，市场和人口流动的逻辑一直不按政府的意志走。《21 世纪经济报道》2015 年 4 月 13 日文章《即将开始的人口“战争”》告诉我们：东北地区是人口流出最明显的区域之一。但东北地区并非人口流出最多的省份，安徽、四川等中部和西南省份跨省流出人口最多。根据国家卫生计生委的数据测算，目前跨省流动人口已占全部流动人口的 38.9%。其中，人口主要从中部和西南地区流出，安徽、四川、湖南、河南、贵州和江西 6 省占全国跨省流出人口的 71.07%。

你看，这 6 大跨省流出人口大省，在中国意识形态光谱里，除了四川“不左不右”，其它全是“左派”阵营！

再看跨省流入地情况。国家卫生计生委的数据显示，截至 2013 年，广东的珠三角，长三角的浙江、上海、江苏，北京，海西经济区的福建 6 省市占全国跨省流入人口总数的 87.83%，较 2012 年同期上升了 4.5%。

你看，这 6 大跨省流入人口大省，在中国意识形态光谱里，全部处在“右派”阵营前 6 名！

这一出一进，人口奔向自由，奔向开放，奔向商业文明的趋势不是再清晰不过了吗？自由流动不仅可以让流动起来的人们变得更加富裕，让经济更加快速健康发展，而且也是在文明层面上消除社会上的左倾、封闭、敌对和阶级仇恨心理！因此，财产自由、市场自由、迁徙自由不仅可以使经济提速，也必将使社会文明、政治文明也大幅度提速！

可是，我们的理念，我们的政策却每每要逆流而动。这是为什么呢？我们的市场经济口号喊了三十多年，至今竟仍然不知市场与自由为何物，依然想走已经穷途末路的政府主导、投资刺激老路，好大喜功，追求短期政绩效应；同时依然在限制公民土地财产自由和迁徙自由的地步。这，就不仅是东北危局、经济危局，而应该称之为中国危局甚至中国的文明危局了。

作于 2015 年 4 月 14 日星期二

2015 年 4 月 17 日发表于香港东网，标题为《高度重合的中国左派地图和城市化地图》

大城市狙击孩子入学能否减少人口流入？

1949 年以来当代中国的城市化政策，几乎自始至终是在做着反城市化的无用功。最高决策层《关于进一步推进户籍制度改革的意见》，白纸黑字写着“严

控特大城市人口规模”。哪怕北上广深真实人口已经比官方公布数据多出近一倍，他们也要通过对公众隐瞒数据的方式，证明自己的决策正确。比如，电信提供的北京活跃移动电话终端数量是 4200 万，扣除一人双机和多机占比，加上无手机老人小孩数量，北京实有人口怎么也在 4 千万上下；公安部门官员私下透露的数据也在 4 千万；QQ 大数据反推也在 4 千万。但官方公布的数据就是 2100 万！

无独有偶，深圳官方公布 2013 年常住人口 1062.89 万人，非户籍人口占 70%。但《21 世纪经济报道》2015 年 4 月 13 日一篇报道披露，深圳市人大 2013 年的一份报告显示，截至 2012 年底，深圳市流动人口已达 1532.8 万，为户籍人口的 5 倍。换句话说，深圳市常住人口不少于 1839 万，官方公布数据多出 80%！

从 QQ 大数据反推，上海、广州与北京、深圳做法一样，都存在着数量巨大的数字隐瞒现象。

为应对外来人口“过快增长”，北京历年来采取越来越严的一系列人口调控“组合拳”，对于外来流动人口，北京市实行“以证管人、以房管人、以业控人”模式。包括强行拆迁动物园服装批发市场等“低端市场”、强行关闭打工子弟学校、清理地下出租屋、打击群租等等。2014 年还首次提出常住人口增长速度明显下降的目标，在“以证管人、以房管人、以业控人”模式之外，又加入了“以学赶人”（当然这个名词是我创造，他们也不敢有公开的新名词）的新模式，就是从幼儿园一直到高中（不论公立私立学校），试图通过给外来人口孩子设立高昂入学门槛的方式，达到“以学赶人”的目的。人们说，政治家眼里应该有一个 6 岁的儿童，但是，当代中国大城市秘而不宣的“以学赶人”模式，开创了古今中外从未有过的非人道强行扼杀孩子上学之政策先河，不仅为一切有识之士所不齿，而且势必以失败而告终。

自古不谋全局者不足以谋一域，我们只需从下面一系列宏观数据，就可以轻而易举地得出结论：试图以阻止孩子入学的办法阻止人口流入大城市，必败无疑！

数据一，2014 年全年国内生产总值 636463 亿元，第一产业 58332 亿元（国家统计局数据）。据此，农林牧副渔等第一产业只占 GDP 比重 9.165%，这还是终端价值，根据流通规律估算，实际留到农民牧民渔民手里的想必不到 3%，还要刨除巨额人工、种子、化肥、农药等成本，还要扣除统计水分。这 3% 的 GDP 是断然养不活占中国人口 60% 以上的农民渔民牧民的，所以他们哪怕妻离子散背井离乡也要进城打工或创业。

随着第二产业因产能严重过剩于 2014 年陷入突然停顿，并直接导致中国经济增速戛然而止，进城农民可能会有短暂的回流，但平均每天消失 300 座村庄的农村衰败和第一产业无法养活农民的现实逼着他们很快又重新进入城市寻找机会。这一回进入城市与以往有很大的不同，就是第二产业衰退导致中小城市就业机会迅速减少，因此再进城将更多直接进入北上广深等特大城市，从事的工作也将由以往的第二产业向第三产业艰难转型。

在此背景下，阻止流动儿童在大城市上学，最大可能是减少流动儿童比例，增加留守儿童比例，对进城寻找工作机会的人口影响则微乎其微，进城就业人口总量仍将保持高速增长。

2014 年 5 月 16 日，全国妇联称，全国留守儿童达 6102.55 万，占全国儿童总数 21.88%。新公民计划《中国流动儿童数据报告——2014》指出，截止到 2010 年 11 月 1 日，流动儿童已达 3581 万。留守儿童总数一直高于流动儿童。在严酷的生存与发展面前，妻离子散、背井离乡算得了什么？

数据二，根据国家卫生计生委的数据测算，目前中国跨省流动人口已占全部

流动人口的 38.9%。其中，人口主要从中部和西南地区流出，安徽、四川、湖南、河南、贵州和江西六省占全国跨省流出人口的 71.07%。虽然最近 10 多年来已出台西部大开发、中部崛起、新农村建设战略等政策，但人口从中西部向东部转移的趋势未变。跨省流入人口中，人口主要流向珠三角、长三角和北京地区，“逃离北上广”成为不折不扣的“伪命题”。国家卫生计生委的数据显示，截至 2013 年，广东的珠三角，长三角的浙江、上海、江苏，北京，海西经济区的福建六省市占全国跨省流入人口总数的 87.83%，较 2012 年同期上升了 4.5%。

昏睡半百年，国人仍未醒！睁开眼吧小心看吧，东北和中西部想留人留不住，长三角、珠三角想赶人也赶不走。将近 9 成跨省流动人口都进入了三大城市圈和福建省！

数据三，如果说数据二还是以省为单位的人口流动统计，那么 QQ 大数据具体到城市，更令人目瞪口呆！笔者根据 QQ 大数据进行换算，2014 年春节后约 1070 万人真正离开了北上广深，而节后则有 1994 万 QQ 活跃用户首次从全国各地来到北上广深。请注意，这里不含每年毕业的 700 多万大学生（学生 6、7 月才离校），大学生留在这四地的比例达到一半以上。智联招聘根据简历库数据分析显示，高校毕业生初次就业集中在北京、上海、广州、深圳四大城市的比例高达 54.1%，毕业三年后在这四大城市就业的更是高达 57.3%。

也就是说，每年北上广深四大城市新增就业人口将达到 $1994+350=2344$ 万，而流出人口则不到其中的一半。这 2344 万是个什么概念？国家统计局数据显示，2002 年至 2011 年，中国城镇化率以平均每年 1.35 个百分点的速度发展，城镇人口平均每年增长 2096 万人。（2012 年 8 月 17 日中国新闻网）也就是说，每年新进入北上广深四大城市的人口总量超过每年从农村进入城市的人口总量！

为什么人口一直往东部、往大城市密集集中？一切都因为经济规律决定了人口高密度聚集将产生更多的社会分工、就业机会，以及更高的效率，进而取得更高的收入、更有尊严的生活！

高密度城市化的滔滔潮流挡不住，无论我们用什么手法和力量，“严控特大城市人口规模”都将是螳臂挡车不自量力！

作于 2015 年 4 月 25 日

2015 年 4 月 26 日发表于香港东网

广州 CBD 逆势热租说明了什么？

2014 年中国 GDP 增长率创下 1990 年 3.8% 以来的第二个低年度，国家统计局公布的数据为 7.4%，但本人根据当年用电量增长 3.8% 的事实进行评估，实际增长率应为 4% 左右。楼市的冷淡甚至萧条，则是普通老百姓更直观的一个年度事件。

是不是因此而对未来中国充满悲观呢？答案是完全否定的！正如我一向对中国的政治、经济变革抱以乐观态度，恰恰是因为对过去那种经济模式抱以极其悲观的态度一样，“中国模式”2014 年的突然失速，恰恰是未来中国更好成长的开始，所以我才会把 2014 年称为继 1949 计划经济时代开始、1978 权力市场经济开始之后的当代中国第三次大变革元年。它意味着传统工业主导时代结束、服务业主导时代开始；权力主导时代结束，市场主导时代开始。

2014 年中国经济因第二产业产能全面过剩而失速，经济面临较大的下行压

力，这是不争的事实。但这却是好事，传统经济需要转型，通过市场过剩大量企业自动倒闭的市场公平竞争方式，去掉黑色发展，去掉带血的发展，去掉低人权高污染高能耗低产出的发展，中国的自然环境和商业环境才能好转。

而在第二产业迅速衰败的同时，积蓄了 36 年能量的第三产业正酝酿着爆发的机会！而且这一块，是政府最难垄断的一块。权力任何时候都想控制市场，但与计划经济时代和工业时代完全不同的是，服务业时代需要的知识创新和人口聚集基础之上产业自发的创造与分化，恰恰是政府想控制也控制不了的。

2015 年 2 月 2 日《南方都市报》报道了一则令人振奋的消息，在全国经济一片萧条中，广州 CBD 高端公寓和写字楼逆势热租：2014 年，广州 9 成挪窝企业选择天河 CBD。报道说，2014 年约有 440 家企业的搬家动态，其中 407 家选择了在天河 CBD 内安新家，包括新成立、搬迁、扩租或续租的。占挪窝企业的 92.5%。在这 407 家企业中，有 277 家分布在珠江新城，其他 130 家分布在天河路、体育西路、体育东路、林和西等地段的写字楼。

在这 407 家企业中，又有 125 家为新成立的公司。有 191 家公司由非 CBD 地区搬进 CBD 或在 CBD 范围内“挪窝”。54 家选择原地续租，37 家企业在 CBD 扩张了地盘。其中，北京多企企业管理顾问有限公司广州分公司，以 115 元/平方米/月的价格拿下城建大厦 16 楼全层，增加了 1800 平方米办公面积，成为扩租面积最多的企业。

CBD 写字楼 2014 年迎来的新小伙伴中，主要以高端服务业、金融/保险业、制造业和移动互联网/软件四类行业为主。其中，从事高端服务业的企业数量最多，有 102 家，主要包括企业管理咨询、品牌管理策划、文化传媒等企业。

同样钟情 CBD 写字楼的还有金融/保险业的企业，去年共有 92 家金融/保险业企业进入 CBD，其中搬迁以及新成立占了接近 9 成，有 82 家。此外，已拥有近 9 成领馆的天河 CBD，2014 及 2015 年再迎来三个驻穗总领馆，将分别落户太古汇和 IFC。

看到没？高端服务业要么在扩张，要么在扩张和新发展的路上！

这是一则有关未来中国发展趋势的新闻，它至少说明了两个大的发展趋势和方向：

1 未来的中国经济和自然环境一点不悲观，因为服务业正迅速取代高能耗高污染的第二产业，很快将成为中国的支柱产业；

2 服务业高度向一线城市核心区域集中的规律牢不可破，即使是在一线城市核心区域（CBD）内部，企业继续向更高、更密集处集中的路径也异常清晰。191 家公司由非 CBD 地区搬进 CBD 或在 CBD 范围内“挪窝”，即是现实明证。

经济潮流浩浩荡荡，顺之者昌逆之者亡。看到这则报道，我当即把它发给了——一位 2014 年 10 月 1 日征求我意见后在珠江新城买了一套新房（次日每平米即涨 2 千元）的客户朋友，她回复我说：“谢谢童老师，国庆买的珠江新城的房子住宅现在市场价租金有 100/平/月，这个很高的，谢谢。不是您手把手教我，我还不知道要绕多大的弯。”我说，“服务业大发展，紧盯 CBD。”当然，连片建成区人口低于 100 万的城市，就不要轻易造什么 CBD 概念了。

作于 2015 年 2 月 4 日

2015 年 2 月 6 日发表于香港东网

为什么美国也在加速向市中心聚集

世界正在改变，但是很多人没有看到。当我们举国上下磨拳擦掌准备亦步亦趋地做着“美国式乡村都市或都市乡村梦”的时候，美国正在进行着大规模的回归市中心运动。

财新传媒副主编高昱新作《美国城市从死到生的轮回——旅美札记 35》（发表于“腾讯·大家”2015年1月6日）写道：

“1950年代，美国梦就是在郊区拥有一幢自己的 HOUSE。到1970年代，美国城市的郊区人口超过城区人口。而城市逐渐空心化，白天市中心是商务区，到了晚上人们下班回返郊区，市中心就成了‘鬼城’。

“美国白领阶层聚居的郊区又组成了围绕大城市的一个个卫星城，最后构成了‘大都会地区’（metropolitan）。1970年代后，大都市区逐步成为全美社会生活的主体。有数据显示，到1990年，大都市区数量上升到268个，人口达到2亿，占全美总人口的80%；其中，人口百万以上的大型大都市区发展尤其快，到1990年时，已经有1.3亿以上人口居住在40个大型大都市区，占全美总人口的五成以上。这被认为是美国城市化自1920年城市人口超过农村人口、1970年郊区人口超过中心城市人口后又一个具有历史意义的转折。

“1990年后，一直到现在，美国人口迁移又出现了新的趋向。1950年代搬到郊区的那些家庭的孩子们成家立业，他们和自己的父母不同，又开始愿意住在城市中。一个新的富有的阶层，比如医生、律师、经理等专业人士，重新返回了城市，因为他们的工作在那里，或者他们更喜欢城市提供的机会。”

不能取孤证哦，那就再来一个例子。2014年3月27日环球网的报道《芝加哥市区发展强劲 市长称城市化推进势不可挡》。报道说，据美国《财富》杂志网站（2014年）3月25日报道，芝加哥市长拉姆·伊曼纽尔(Rahm Emanuel)表示，目前芝加哥市区的迅猛发展与郊区的相对衰落已充分表明人们对居住地选择的偏好已发生变化，与在郊区居住相比，美国人民更倾向于在城市居住。

据报道，自2011年起拉姆·伊曼纽尔(Rahm Emanuel)当选美国芝加哥市长，芝加哥发展态势良好，其市中心成为美国发展最快的地区之一，许多财富500强公司将总部迁入此地。在过去几年内，美国联合大陆控股集团(UAL)、摩托罗拉移动公司(Motorola Mobility)、Hillshire Brands (HSH)以及阿彻丹尼尔斯米德兰(Archer Daniels Midland)等公司纷纷将其总部从郊区迁往芝加哥市中心。去年通用电气交通运输集团(GE Transportation)也将总部从宾夕法尼亚州伊利市迁往芝加哥。此外，芝加哥奥黑尔国际机场日前正在进行扩增，预计未来将取代美国亚特兰大哈兹菲尔德-杰克逊国际机场成为全球第一大机场。

城市是向中心化还是郊区化发展，决定因素有很多，最顽强的是集聚效应，高密度聚集大幅度降低时间、经济等成本，大幅度提高规模效应。这是经济社会内在规律的最大决定因素。比起城市中心的生活来说，郊区生活无论从车耗、房屋能耗还是时间消耗等成本上看，都要远高于市区。虽然房价可能低一些，但中心城区可以采取小户型小套型等办法加以抵销，而且大 HOUSE 真正是名副其实的“大耗死”，从购房总价、物业、取暖、照明、修理等费用以及平时保养与清洁等各方面，都会“大大地把人耗死”。其次的影响因素有治安、教育、人才、人口生育状况和家庭结构、交通因素等。治安因素因为直接涉及到人们的安全感问题，有可能“喧宾夺主”超越集聚效应反过来成为决定因素。美国历史上的城市郊区化和南非经济首都约翰内斯堡的中心空城化，首要因素都跟当时的治安状况直接相关。

美国历史上的郊区化还有家庭人口多、喜欢大房子；郊区中产和富人阶层交得起更多房产税、因而养得起更好的教育等诸多原因。环球网的报道指出，目前学校也还是普通居民在选择城市或郊区居住时的重要因素。伊曼纽尔透露，目前芝加哥学校毕业率已由十年前的 55% 上升至 80%，预计未来五年内将逐步稳定，步入正轨；且芝加哥开展有全国最大的国际文凭课程，美国前五所公立高中有四所位于芝加哥。伊曼纽尔认为，如今美国家庭郊区居住成本节节升高，如果城市能够提供优秀的公立学校，则将有更多的父母会放弃在郊区居住，而选择留在城市。

我的孩子到芝加哥求学，第一个寒假回来，从机场到家的路上感受是：北京的房子又矮又疏，芝加哥市里的房子又高又密。芝加哥被评为美国发展最均衡的经济体，芝加哥都市区新增的企业数一直位居美国第一位，被誉为“摩天大楼的故乡”。

英国伦敦的发展历史，在当代世界城市化史上具有相当的典型性。2015 年 1 月 7 日，英国首都伦敦的人口首次超过 1939 年 860 万的最高峰。1939 年，伦敦人口大增，成为继美国纽约之后的世界第二大城市。但随之而来的大伦敦计划（Greater London Plan）改变了这一切。1937 年，英政府为解决伦敦人口过于密集的问题，成立了“巴罗委员会”。该委员会于 1940 年提出的“巴罗报告”指出：伦敦地区工业与人口不断聚集，是由于工业所引起的吸引作用，因而提出了疏散伦敦中心区工业和人口的建议。当时被纳入大伦敦地区的面积为 6731 平方公里，人口为 1250 万人。规划方案在距伦敦中心半径约为 48 公里的范围内，由内到外划分了四层地域圈，即内圈、近郊圈、绿带圈与外圈。该计划凸现了城市发展控制，并鼓励创建更多的公园绿地和户外空间。到 1990 年代初期，伦敦已经失去了四分之一的人口。

该规划满足了人们“花园城市”的幻想，也带来了高房价等诸多问题。欧盟城市规划委员会副主席、英国伦敦大学教授罗宾·汤普森几年前曾直言不讳地指出伦敦“现有的城市区域内，土地和自然资源的占用已受到限制，城市绿带和其他绿色空间又不能侵蚀，所以我们只有通过规划使收益最大而产生的负面影响最小，使伦敦成为一个人口更加密集、土地利用程度更高的城市。”“过去有一段时间我们将新镇作为城市疏散的一种重要形式，多是按照‘花园城市’的模式兴建，还成立了专门的负责机构。但是，大多拘泥于机械的、呆板的模式而平地兴起、单独新建的城镇，均出现了政治、社会、就业等多重问题，如青少年的无所事事、吸毒等等。前段时间，伦敦停止了新镇的建设。目前的规划在考虑大伦敦区域内的‘点’状发展时，我们有必要反思新镇的教训。”他特别提醒中国的城市发展“在快速发展进程中，有被道路建设所左右的危险，像西方一些城市那样，让私人小汽车毁灭了你们的城市。”要“使轻轨交通系统成为一种大流量出勤的特别有效的方式。”

在自由市场经济国家，一般是先有人才再有产业。美国很多城市的发展就是先有大学再有城市。芝加哥的今天仍然如此。正是由于芝加哥 13 所高等大学及研究机构能为各大企业输送人才，才吸引了众多发展稳定、前景良好的巨头企业迁入芝加哥。例如通用电气公司就非常偏爱芝加哥大学生物医学中心的人才。但中国的情况往往正相反，各级政府不是致力于培养有创造力的人才，然后让他们自由创造出各种产业和就业机会，而是政府建各种工业园产业园，再试图吸引人才、成就城市。如此拼硬实力不拼软实力、筑巢引凤的结果，是大量的巢筑好了，不仅凤凰不来，连野鸡都不来，变成空巢或鸟巢。这种工业时代的城市建设逻辑

已经远远落后于互联网、知识经济和服务业时代的要求。

今日中国的一切客观因素，几乎都指向城市中心化发展而不是郊区化发展：汽车和汽油都比美国贵；交通比美国拥堵；治安状况，城市中心和中心城市远好于郊区、农村和小城镇；优质医疗、教育等资源也都集中在市中心；计划生育导致家庭人口减少，就像城堡退出市场一样，郊区大别墅越来越成为半截子入土的“别野”（有钱也别任性，买完你就后悔）。

我们的一切客观因素都指向中心化发展，但我们落后的理念和政策却不遗余力地把人往郊区赶，真可谓无知无畏南辕北辙，与规律大战风车！大家口头上都在说产城融合，事实上的规划却不断降低城市中心的建筑容积率，把居住、工作、消费分开，把人往城外赶；大城市中心不断拆除旧民居和民用生活市场，以图达到赶人的目的；中小城市通过学校搬迁逼人到行政力量人为打造的新城区购房居住，大城市则设置高门槛不让孩子上学，以试图逼迫更多人离开城市。但是中国已经有几千万流动儿童、留守儿童、留守老人，他们的家庭早就“妻离子散”了，还怕多几万几十万“妻离子散”吗？人们该到哪里还要到哪里去谋生就业！

由于在规划过程中过度追求中心城区低容积率和城市功能单一等原因，导致公司追求积聚规模与效率的要求与职工的居住需求形成尖锐的撕裂和矛盾——大部分公司只能聚集在城市中心，但大部分人只能居住在城市郊区，由此导致的就是大量生命时间和汽车尾气污染不断排泄在单位和家庭之间的路上这么一种畸形恶果。我相信不久的将来，中国的城市理念和它的副产品——城市规划理念都要来一场颠覆性的革命与重构。今天的理念和政策，会给未来带来巨大的麻烦和损失，也势必被推倒重来。只是这样的代价未免太高。

作于 2015 年 1 月 7 日

2015 年 01 月 09 日发表于香港东网

中国城市化的两大明显趋势

左边是山居仙境，右边是都市繁华；抬头是明山秀水，低头是大道通衢。鼓励中小城市落户，控制特大城市落户，历来是“民心所向”和“政策所指”，于今尤甚，甚的是对权力的自负和对政策的迷信。这个源头，甚至可以追溯到《桃花源记》，可以追溯到百年前晏阳初们的乡村建设运动，更可以追溯到新中国成立之初的大三线小三线建设，追溯到上世纪 90 年代的乡镇企业和小城镇建设成为国策，追溯到西部大开发和东北振兴，追溯到包括曹妃甸、天津滨海新区等等在内的各种开发区建设。之所以会如此，“城市综合承载能力”和“区域均衡发展”两大幻觉是重要原因。

但东风不与周郎便，现实总和理想拧。城市化发展的大趋势，不管从整个世界还是整个中国的角度，还是从城市群内部看，都是不断地集中，集中，再集中！而不是分散，分散，再分散！城市综合承载能力是个伪问题，恰恰是人口越多效率越高就业机会也越多，因为服务业分工越来越细越来越专业，根本不需要计划性地创造就业机会。而那些通过大建工业开发区之类人为“制造”就业机会的地区，一遇产能过剩就上演全城衰退的戏码。

2014 年 12 月 30 日，由上海交通大学城市科学研究院和《瞭望东方周刊》等联合承办的“《中国城市群发展报告 2014》发布会”在上海举行。这份报告

由上海交通大学城市科学研究院、教育部《中国都市化进程年度报告》课题组主持完成，从人口、经济、社会、文化和均衡性五方面，对长三角、珠三角、京津冀、山东半岛、中原经济区、成渝经济区六城市群进行综合考量和评价。报告显示，京津冀、长三角、珠三角三大城市群的综合发展水平依然具有绝对优势，山东半岛城市群的发展水平虽落后于三大城市群，但远高于中原经济区和成渝经济区。中原经济区和成渝经济区的综合指数数值均比较小，无论是发展速度还是发展质量都相对落后。

纵向比较，从 2007 年到 2011 年，六个城市群的综合指数均呈现出上升趋势。其中，京津冀和长三角的综合指数持续上升，尤其是长三角在 2011 年的上升十分显著。与之相比，珠三角在 2007 年到 2011 年的综合指数值持续波动，是其在 2014 年排名中退居次席的主要原因。而新加入排名的成渝经济区和中原经济区，综合指数增长幅度较小，2011 年甚至出现回落，这与中西部城市群发展基础薄弱、抗干扰性差是一致的。山东半岛城市群的综合指数除 2008 年有所下降，一直保持持续增长的态势，是体量不大但在总体发展水平上却超过成渝经济区和中原经济区的主要原因。

横向比较，城市群之间层级分化突出，且日趋固化。比如，山东半岛城市群尽管在东部仅居于二线，但总体发展水平仍高于中西部的成渝和中原。中原经济区和成渝经济区不仅经济基础薄弱，发展速度和发展质量均滞后，在发展思路与模式上也比较被动，依附并受制于东部。在具体指标上，中西部城市群环境污染情况不容乐观，主要是东部城市群落后产业、环境污染产业转移导致，急需规避。

如果我们把目光聚集在城市圈内，以更加科学合理的城市聚集体（空间上连成一片的建成区）概念来定义和研究城市群，一定会发现另一个规律：不仅城市群外的人口不断向城市群、向东部一线城市聚集，而且会发现城市群内部，人口和产业也在不断地加速集中。换句话说，城市化不仅带来中西部差距的拉大，而且城市群内部也在加速人口和产业集中以及由此带来的区域分化。形成与当年行政主导的大三线（向西部进发）和小三线（各省各区域内部向山区开发）刚好完全相反的城市化走向。傅蔚冈《人到底应该去哪儿》给我们揭示了更清晰的人口流动方向数据：

“以安徽省为例。安徽省 2013 年国民经济和社会发展统计公报显示，截至 2013 年底全省年末户籍人口 6928.5 万人，而常住人口为 6029.8 万，人口净流出近 1000 万。根据第五次和第六次人口普查的数据，全省 16 个地市中，除了省会合肥的常住人口是高于户籍人口，其他 15 个地市都是常住人口少于户籍人口——这意味着绝大多数地区都是属于人口净流出。

”这些人口流到哪里去了？当然是到了那些经济发达地区，而且很大一部分是特大城市。根据第六次人口普查的数据，安徽省共有 960 万人流动到其他省，流动到上海的最多，占到全部安徽籍流出人口的 27.0%，其次是江苏和浙江（上海、江苏和浙江都属于长三角大都市圈——大焕注），分别占到 26.8%和 23.7%，三者之和占到安徽全部外出人口的 77.5%，如果再加上到北京的 4.5%的人和到广东的 4.6%的人，那就意味着超过 85%的人是到了中国经济最为发达的地区（即三大都市圈——大焕注）。

“事实上，这种现象不仅发生在安徽省，河南、四川这些人口流出地省份或多或少也存在，绝大多数人口都流向了广东、浙江、江苏、上海和北京这几个省市。而在这些人口流入地中，那些省内最大的城市占了绝大多数份额。以广东为例，第六次人口普查显示该省有常住人口 1.04 亿，广州、深圳、东莞和佛山四

个城市所占人口就将近 36.98%，而在第五次人口普查时，这四个城市所占的份额为 33.71%。换句话说，在广东省内，人口也在不断集聚。”

国家发改委小城镇研究中心主任李铁最近的调研发现，在地级市的主城区，人口进入的速度在大幅度下降。李铁认为是因为城市发展的方式出了问题，因为城市化的成本过高——新城区过于豪华、给企业的用地成本过低和大型基础设施的过于超前，这一切成本，政府都要在土地出让上获得回报，由此导致的房价过高令当地农民接受不了，因此主城区人口进入的速度大幅下降。对于这个解释，我赞成傅蔚冈的判断：李铁的这个解释看起来很有道理，但实际上并不成立。这些地区之所以人口流入速度下降，根本原因并不在于房价是否过高，而在于这些区域没有办法提供就业。北上广深的房价远比这些城市高，为何人口还在不断增加，以至于这些城市不得不通过各种手段来清理人口？

至此，中国城市化的两个明显趋势已经一目了然：不仅全国范围内的人口和产业向东部大城市圈聚集的趋势越来越明显，而且不论是在东部还是西部，大城市圈内部的人口和产业聚集趋势也越来越明显。那些以为可以通过交通和产业布局等调整达到“区域一体化”相对均衡发展的半计划经济思维，在城市化的自有市场规律面前已经 out 了！希望自己大赌一把，能够在“区域一体化”中开垦投资处女地、发现财富新大陆的人们，等待着他们的命运，多半是中国古话讲的“竹篮打水一场空，美梦怎与当时同”！

作于 2015 年 1 月 5 日

2015 年 01 月 06 日发表于香港东网

第二章城市化的逻辑指针

什么是城市？

人类最早的城，应该是作为军事防御工具而存在，可能称为城堡更合适。所以要有城墙，豪华一点的修上护城河。但全社会以农业为本位的生产方式并没改变，名义上有城，本质上还是农业社会。那个时代，北京故宫的紫禁城和福建永定的土楼没有本质区别，只不过前者更大、更奢侈豪华。土楼是微缩的紫禁城，紫禁城是放大的土楼。

另一层意义上的城，是传统农业社会下商旅落脚、码头等形成的小城镇。比如唐朝诗人张继著名的《枫桥夜泊》描述的场景：

月落乌啼霜满天，

江枫渔火对愁眠。

姑苏城外寒山寺，

夜半钟声到客船。

当代台湾诗人郑愁予对这方面的描写可谓刻骨铭心，他的《野店》这样写：

是谁传下这诗人的行业

黄昏里挂起一盏灯

啊，来了——

有命运垂在颈间的骆驼

有寂寞含在眼里的旅客
是谁挂起的这盏灯啊
旷野上，一个朦胧的家
微笑着……

有松火低歌的地方啊
有烧酒羊肉的地方啊
有人交换着流浪的方向……

郑愁予《错误》你也可以说是旅途的偶遇、缠绵、不舍与决绝。
我打江南走过
那等在季节里的容颜如莲花的开落
东风不来
三月的柳絮不飞
你底心如小小的寂寞的城

恰若青石的街道向晚
跫音不响
三月的春帷不揭
你底心是小小的窗扉紧掩
我达达的马蹄是美丽的错误
我不是归人
是个过客……

让我们从诗情画意回到现实。因为是还处在农业社会，传统城市只能养活小商品交易和小手工业、生活类服务业一类的东西，因此即使有了城市的外表，多数城市居民还是不能够摆脱农业生活方式，他们或者在城外种田，或者在城里养鸡养鸭。

熊培云写过一篇《中外历史上的几次“禁猪令”》，其中谈到 1539 年法国弗朗索瓦一世当政的时候，这年秋天，这位被称为“法国文艺复兴之父”的伟大皇帝颁布了一道赦令，解决巴黎的卫生问题——“我们充分认识到我们的巴黎城及其郊镇十分恶臭，如此破败乃至于一一些地方骑马和乘车均有极大的险难和不便……”

早在中世纪的时候，许多家猪在巴黎城中漫步，不仅随意吃喝拉撒，自由散漫，甚至危害到了皇家安全。1131 年一头猪钻到了国王胖子路易六世的儿子的马蹄之下，导致这位王位继承人坠马身亡。猪在巴黎的自由历史从此被改写了，它们纷纷被圈养起来。到十四世纪的时候，法律还专门规定小城堡的专员们有责任杀死在街上闲逛的猪。当然，圣安东皇家修道院里的猪仍然可以尽情享受巴黎街道上的繁华景象，可以在巴黎的烂泥里嬉戏、觅食，谈情说爱，因为国王弗朗索瓦一世先生恩准了这项特权。

到了 1539 年秋天，弗朗索瓦一世的赦令其实是禁令，它涉及诸多清洁城市的条款，比如：

“我们要求和命令各街警卫官、区长和民团五十人队长向巴黎司法官及其刑事官在法令公布一周内书面汇报各街区所有没有茅厕下水沟的房屋。一周后，命

令所涉房屋领主和业主，门房和租户，让其知晓在接到书面在册命令三个月内必须修建茅厕下水沟，否则将没收其房屋……”（第二十四款）

“命令在上述地区持有和饲养小猪、母猪、公猪、鹅雏、兔子和鸽子的所有上列人等，不得有任何借口，一律将所提到的小猪、母猪、公猪、鹅雏、鸽子和兔子亲自或者让人送到巴黎城外和近郊饲养，否则将处以没收上述物品并且进行体罚……”（第二十九款）

但是很显然，弗朗索瓦一世的“环保风暴”并没有取得明显的效果，直到两个半世纪以后巴黎依旧污秽不堪。这不能怪皇帝无能，而是生产生活方式没有改变，农业社会，不让养殖你让人们吃什么？城市和工业革命相伴生长，那是 1840 年前后的事情了，比法国皇帝弗朗索瓦一世的禁猪令迟到了整整 300 年！

正如陈志武先生他们的量化历史研究揭示的那样，20 世纪之前的人类历史其实只发生过一件大事，那就是 19 世纪初的工业革命。1820 年之前，1800 年里，世界人均 GDP 只增长了 50%；但工业革命之后，180 年的历史，世界人均 GDP 增长了 8 倍。

工业革命站在了前台，农业就逐渐隐身其后。时至今日，作为世界第一强国的美国，它的农业只占 GDP 总额的 1.2%，农业人口只占全国总人口的 1%。但这并不妨碍它全球第一农业大国的地位。

到 2011 年，全球城市人口首次超过农村人口，意味着全球性城市时代的真正到来。中国政府也宣布当年中国城市人口首次超过农村人口，但这个数据是有水分的，扣除 2.6 亿候鸟一样没有真正在城市定居的农民工，当下中国真实的城市化率大约只有 37%不到。

工业革命以后，城市被重新定义，必须以告别农业为前提条件。因此我们现在搞的一些小城镇大跃进、赶农民上楼，完全是牛头不对马嘴，跟城市化本身没有关系。

时间进入 21 世纪，工业革命的历史被信息革命所改写，突破家族世袭和权力世袭的知识经济时代正式到来。生产性服务业比重迅速超越工业比重，将成为一个新的时代潮流。城市的历史和结构将再次被改写。城市就是人，人就是一切！人与人之间的聚变，使新知识的创造也像核聚变一样日新月异。就像 200 年前我们无法想像，今天作为世界第一大国的美国，农业居然只占 1.2%的比重且仍不失为世界第一农业国，今天的许多人也无法想像，十年二十后，互联网下生产性服务业的比重会占到世界 GDP 总量的多少比重。

这就是未来城市，新的时间开始了！

作于 2015 年 3 月 23 日星期一

2015 年 3 月 24 日发表于香港东网

资源是决定国家和城市兴衰的要素吗？

李光耀去世，打翻了不少中国人心中的五味瓶。凭什么一个蕞尔小国，国家如此富裕，领导人也获得全世界的尊敬。更让人受不了的是，这个领导人，本是华人后裔；这个国家的国民，本是一群来自福建、广东等地目不识丁、没有田地的农民的后裔，想我泱泱大国，一度是世界中心之国，如今自惭形秽，情何以堪？

于是有人说，新加坡是个小国啊，小国好治理（他们不说朝鲜也是小国），而且它还是地理位置优越的国家，活生生把新加坡包装成了“小国大资源”的国

家。典型的有两篇文章，这两天在微信朋友圈看到或者有几个微友分别转给我。

一篇是蜀山大侠《如果没有李光耀，新加坡会更好！》文章说，新加坡的繁荣，不是由于李光耀家族治理有方。新加坡拥有两项别的国家不具备的优越条件，想不富裕都难。一是马六甲海峡每年上百亿美金的海峡通过费用，在一个只有300万人的新加坡，每人平白无故有33万美金的收入。二是新加坡周边都是穆斯林国家，在伊斯兰教义里面，存款借款收取利息都是不允许的，因此，马来西亚、印度尼西亚、斯里兰卡、孟加拉等国家的资金，总要想找一个能给年利息的，来往又方便的安全度高的地方，恰巧新加坡由于所处的地理位置，自然而然地成为国际金融中心。这是周边国家的需求，并非李光耀家族创造出来的。新加坡仅仅国际班轮通过马六甲海峡的过峡费，以及由于国际金融中心地位带来的额外收益，如果平均分配，每个人每年都有四十万美金的收入，而且完全不用劳动。可现实情况却是，新加坡人作死做活，年家庭平均收入不过10万美金，折合到个人不过25000美金，平均每个人应得收入的大头，也就是说60%，被新加坡政府拿去了。这可以说没有李家，新加坡人民会更富裕。

另一篇是张炎夏的《李光耀“驾崩”后的中国》。文章更长，通篇充满了冷战思维，但归根结底还是把新加坡的繁荣富裕和作者本人的冷战思维建立在资源（地缘经济）上。文章说，新加坡与我们的对抗是地缘性的。从新加坡的角度而言，是你死我活的。这是因为，中国尤其是上海的发展将导致新加坡的经济支柱（世界航运中心）坍塌，所以李光耀不仅自己反华，还挑唆东盟甚至印度、孟加拉、斯里兰卡反华。新加坡的成功并不是李家父子所说的“靠勤劳致富”，完全是靠地理位置，虽然新加坡与马来西亚共享马六甲海峡，但是深水航道在新加坡一侧，控制了新加坡就等于控制了大半个世界的生命线。众所周知，物流中心必然是资金流的中心，资金流的中心必然是金融中心、商业中心、服务业中心、繁荣中心……

众所周知，交通、物流、金融中心的核心是法治。优越的地理位置也可以算是国家资源的一种，但能否成为交通中心，地理位置只是必要条件而非充分条件，必须辅以物流、金融才能真正成为交通中心。而物流、金融中心必以法治为前提条件。因此，即使真如两位作者所言，新加坡的成功完全是上天的恩赐，拥有天时、地利两大条件，那也要以人和相配合。如果按照张炎夏这种散发着陈旧腐败气息的垃圾冷战思维，交给他一个新加坡，绝对会变成强盗和战争的炮灰和死地。过往商旅宁可军舰护航也未必愿意给他交一个子儿的通行费（况且马六甲海峡一直是马来、新加坡、印尼三国共管），更别指望什么物流中心和金融中心了。

回过头来再看马六甲海峡对新加坡发展的作用是否真如两位作者所言的那么重要。即使如蜀山大侠所言每年有上百亿美金的通过费用，也是由共管的马来、新加坡、印尼共同拥有。即使全部归新加坡拥有，300万人均分100亿美元也是人均0.3万美元而不是33万美元！蜀山大侠足足把它夸大了100倍，而把新加坡的人口往小里缩（2014年新加坡人口547万，其中公民及永久居民387万人）。同时国际货币基金组织（IMF）2011年发布的数据显示：2010年新加坡人均GDP为3.4万美元，居全球第23位；如果按人均购买力平价折算，新加坡人均收入为5.6万美元，仅次于卡塔尔和卢森堡为全球第三富裕的国家。并不是蜀山大侠所说的人均2.5万美元。短短一段文字，篡改了多少数据？小学三年级的数学还没算清楚，就敢于信口雌黄乱下结论。

新加坡的成功，绝对没有任何侥幸和偶然的成分，都是一群真正高瞻远瞩的建设者在真知指引下既谨慎小心又大胆创新、竭力避免一切可能的失误带来的丰

硕回报。我毫不讳言对李光耀评价很高，发表长文《李光耀是一种伟大政治实践的集大成者》，并且认为当代中国所有领导人的知识结构，取其优点去其糟粕加起来恐怕不到李光耀一个人的十分之一。所以他们老被伪专家伪学者所忽悠。他们喜欢吹牛的人，喜欢画饼充饥的人，大国崛起、亚洲共荣之类的。踏踏实实，理性的观点，告诫前方有风险的观点，通常难入法眼。他们要的是牛逼的感觉。结果往往是眼高手低一地鸡毛甚至逆潮流而行。

最后我们回到本文的标题——资源是决定国家兴衰的要素吗？答案是肯定的！

农业时代，资源对人口的增长起到了关键性作用。比如陈志武跨国研究团队的量化历史研究表明，玉米、红薯、土豆三种作物的引进使粮食增加进而增加了中国的人口。按照 Nathan Nunn 和 Nancy Qian 两教授的估算，仅土豆一项就使欧洲人口在 1700-1900 年两百年间增长 25%，使欧洲城市化率增加 27% 到 35%，并帮助催化工业革命的发生。香港科技大学宫启圣教授等人经过各种严格计量方法的验证，得出的结论为：是玉米带动了中国的人口增长，而不是人口增长压力迫使中国引进玉米、红薯。而且从 1776 年到 1910 年间，中国 14.12% 的人口增长是由玉米所致。而从 16 世纪初到 20 世纪初，中国粮食增量的 55% 是由于这玉米、红薯、土豆这三种新作物。

可见农业时代，资源尤其是农作物的食物资源对人口增长有决定性的作用。但对 GDP 贡献却不大。同样是量化历史研究，证明工业革命前 1800 年里，人均 GDP 增长仅 50%；工业革命后 180 年里，人均 GDP 增长则达到 8 倍。

近代以来的经济发展史表明，工业革命初期，自然资源的确对于一国国民财富的初始积累起到了非常关键的作用，如美国、澳大利亚、加拿大和斯堪的纳维亚地区的快速工业化与其丰裕的自然资源密不可分。

但 20 世纪 80 年代以来，越来越多资源丰裕的国家陷入了增长陷阱的事实引起了经济学家的深思。经验数据显示，从一个较长的时间范围来看，资源丰裕国家经济增长的速度是缓慢的，甚至是停滞的。1965—1998 年全世界低中收入国家人均 GNP 以年均 2.2% 的速度递增，而 OPEC(石油输出国组织)国家同期却下降了 1.3%。在全球 65 个资源相对丰裕的国家中，只有四个国家（印度尼西亚、马来西亚、泰国、博茨瓦纳）人均 GNP 年增速达到 4%(1970—1998)，而一些东亚资源稀缺的经济体(中国香港、新加坡、韩国、中国台湾)，经济增长却超过了发达国家的平均水平(世界银行，2000)。请记住新加坡 1965 年建国。

1993 年，Auty 在研究产矿国经济发展问题时第一次提出了“资源的诅咒”(Resource Curse)这个概念，即丰裕的资源对一些国家的经济增长并不是充分的有利条件，反而是一种限制。在此之后，Sachs 和 Warner(1995, 1997, 2001)连续发表了三篇文章，对“资源诅咒”这一假说进行开创性的实证检验。他们选取 95 个发展中国家作为样本，测算自 1970—1989 年这些国家 GDP 的年增长率，结果发现仅有两个资源丰裕型国家年增长速度超过 2%。回归检验表明，自然资源禀赋与经济增长之间有着显著的负相关性，资源型产品(农产品、矿产品和燃料)出口占 GNP 中的比重每提高 16%，经济增长速度将下降 1%。即使将更多的解释变量纳入回归方程，比如制度安排、区域效果、价格波动性等，负相关性依然存在。

中国的经验也一样。徐康宁的研究表明，1978—2003 年间我国资源丰裕的地区经济增长速度普遍要慢于资源贫瘠地区。

国内国外的实证研究都可以充分说明，即使在工业化大量依赖自然资源的时

代，资源丰富仍然是发展的陷阱和阻碍，而不是国家和地区兴旺发达的原因。阴谋论者、冷战思维里的国家贫穷落后都是缘于缺乏资源，或者资源被他国掠夺之类先入为主的刻板成见，在科学严谨的实证数据面前土崩瓦解！

我一直纳闷，在资源短缺的国家和地区，人们有危机感，会通过制度和商业文化环境的改善弥补资源的缺陷，获得“笨鸟先飞”的发展空间，这个可以理解。因为那种友朋天下、海纳百川的胸怀，可以吸引全世界的资源和人为我所用。但为什么同样的制度环境，不管是法治还是非法治环境下，资源优越的地区反而发展更慢呢？这个问题我百思不得其解。

但是今天下午（2015年3月29日），一个朋友的来访使这个问题豁然开朗。这位朋友来自新疆，那地儿人少地多，资源比较丰富，人们赚了钱都很快花光，因为反正饿不死。我突然明白了：在相同制度的环境下，是文化决定了这种资源诅咒，因为人都有偷懒的惰性，小富即安，不思进取是人的本能。而在资源匮乏的国家和地区，不论制度安排还是个人观念，都要求他们做出更妥善的安排、更努力地奋斗。

世界普适的“资源的诅咒”明明白白地告诉我们：资源决定论以及资源决定论下的冷战思维可以休矣！1949年以来的当代中国，是冷战垃圾思维最活跃的时代，对内充满阶级仇恨，对外充满国家仇恨。醒醒吧国人！不抛弃冷战思维、不以热情开放的心胸拥抱现代商业文明，中国是没有未来的。

作于 2015年3月29日

2015年4月3日发表于香港东网

区域均衡发展是地球的毁灭

人是观念的产物。改变一个人的观念，其难度丝毫不亚于“留发不留命”剪掉前清遗老遗少的辫子。当代中国人，屁股已经坐上了足以影响世界、史无前例的城市化高速列车，但我估计，至少80%以上的人们，脑袋却依然停留在农业文明时代。城市化的本质是人口和资源的高度聚集，也就是区域的不均衡发展，但多少人剪不掉“区域均衡发展”的观念辫子！

当下中国，在城市化问题上，政府受到最多的舆论批评是说他们没有均衡分配资源，而是把大量有限的资源集中到北上广深等大都市了，搞得“城市像欧洲，农村像非洲”。而各级政府也往往不自量力，以为用计划手段可以随心所欲调配人口和资源。两个力量的结合，使当下中国人乐此不疲地在神州大地制造大量空城、鬼城、烂尾城而无怨恨不忏悔不道歉，甚至说，空城、鬼城、烂尾城的出现，是因为政府调配资源决心和力度不够！

曾经和一位基层干部聊天，谈到某地的村村通公路计划。这是很“均衡发展”的例子吧？费劲巴拉东挪西借筹了款修了路，却对当地村民一点好处都没有，反而是方便了外来盗木者，夜里开着汽车进村盗伐树木！或有人问：为什么要等别人来盗伐，路修好后不也方便了当地村民往外卖木材？两大原因导致这个梦想不现实：一，当地村民更加保护当地生态，使他们不会乱砍滥伐；二，即使需要采伐的树木，他们也未必有足够的外部市场对接，和盗木者相比，他们缺乏信息和市场优势。

谈到类似问题时，我的微博上曾出现过一个跟帖或留言，说他们下乡的时候，也遇到过一个给农村“三通”的问题，经过调研发现，花200多万元实现三通，

给当地带来的好处很小，还不如把钱分给这些村民，让他们举村搬迁出来。跟村民协商后，得到了村民的同意，于是顺利实现了举村搬迁。

后者是一个务实而有效的路子：既把村民们带到了——一个长远发展更有利的外部环境里，也实现了人退自然进，保护了原村庄的山山水水！诸君看明白了，这可是一条不折不扣的“迎合”顺应“不均衡发展”的道路！但这才是吻合了人类几千年来——的发展规律：人往高处走，水往低处流。世界上不存在区域均衡发展，只有人在自由迁徙下的人的均衡发展。美国 95%的人都是农民的时候，大家也都穷；今天只有 5%的农民，规模效益才有农民收入追赶甚至超过城市居民，而且粮食产量世界第一。

被很多人视为热爱自然、环境保护主义先知和鼻祖的亨利·戴维·梭罗是一位反对城市化的人士。在瓦尔登湖畔，他“突然变得对大自然中这一甜蜜而仁慈的社会如此地敏感”，以至于“想像之中的人类比邻而居的好处”变得“不足挂齿”了。但在《城市的胜利》一书作者、哈佛大学经济学教授爱德华·格莱泽

（Edward Glaeser）眼里，梭罗却是罪恶昭彰的环境破坏者（梭罗的一次野炊就烧毁了 300 英亩的森林！）。《波士顿环球报》也报道，因为梭罗的崇拜者过多，瓦尔登湖人满为患，自然生态和景观都面临着危机。

当代中国曾经有过一段不堪回首的“人人都是梭罗”的反城市化历史，不仅农民不得进城，而且“知识青年上山下乡，广阔天地大有可为”，结果是：乱砍滥伐、大炼钢铁、过度开垦等诸多因素累积，导致中国大陆的沙漠化面积在短短30 年时间里增加了 300 多万平方公里！三分之一国土面积变成了赤地千里！知识青年呢？则跪地暴动、女青年献出身体也要争取回城的机会。

在美国，3 亿人口中有 2.43 亿人口拥挤在仅占全国总面积 3%的城市里。生活在东京及其周围的人口高达 3,600 万，这里是全球生产效率最高的城市区域。全球每个月有 500 多万人口迁居到发展中国家的城市里，截至 2011 年，城市人口已经占到了全球总人口的一半以上。

在 2014 中国城镇化高层国际论坛上，北京大学国家发展研究院教授周其仁说，房地产投资我看到一个行内的估计，（中国）600 多个城市整个房地产投资多少年，一半集中在不到 50 个城市。全球也有这个特征，全球房地产投资一半集中到 30 个城市。

美国《外交政策》杂志文章“描述中国的经济活动”，第一关注就是 35 个城市=中国的半壁河山！若广州、佛山合计，GDP 占全国 3.94%排名第一，上海 3.8%，北京 3.43%，深圳 2.55%，四地合计 13.72%。含外围城市的城市群概念则占比更高。从经济趋势看，超大城市圈不可逆转，未来近三分之二国土或将成为“无人区”！

如果以大城市群为背景进行数据统计，结果更令人吃惊。国家发改委主任徐绍史提供的一组数据是：“京津冀、长三角、珠三角三大城市群以 2.8%的国土面积集聚了 18%的人口，创造了 36%的国内生产总值。”

是城市使人类的生产生活水平和创造力大幅度提高，同时又大幅度提高了地球资源的承载力。如果我们仍在一味追求区域均衡发展的乌托邦，而不是人的自由发展，那迎接我们的仍将是户籍壁垒之类的人身奴役和地球环境与资源的毁灭性破坏！我在 2010 年 8 月写就、2011 年 10 月出版的《世纪大迁徙——决定中国命运的大城市化》一书中呼吁：

“人类是一个整体，中国是一个完整的家园，东部大城市关起门来，是解决不了自身的环境和资源短缺问题的。不论从古代风水还是现代科学角度，大江大

河的发源地、中西部地区都是中国的后山圣地，应当以生态建设为主。保护中华民族的‘龙脉’，应该是中西部、江河上游地广人稀，谨慎开发；东部、江河中下游尤其是下游大城市化。

“人口转移的问题，就应该放在这个大视野下通盘考虑。除了政府主导的移民政策之外，更应该顺应市场规律，尊重劳动力自由流动的权利，让东部城市突破制度壁垒，以更大的胸怀迎接外来人口。北京作为首善之区，更应该转变思路做出表率。这才有人口、人权和生态、环境保护的双赢。

“任何头痛医头脚痛医脚的方式都不能解决人口、资源与环境的现实尖锐矛盾！要一揽子解决人的发展权利与环境、资源限制之间的矛盾，解决地区间贫富差距等问题，应当着眼于在中国东南部也就是江河中下游地区，大力发展大城市和城市群（圈），让中西部地区人退、自然进，涵养森林和水源。”

作于 2014 年 4 月 20 日

2014 年 4 月 27 日发表于香港东网

大城市化是拯救中国的总开关

2014 年 6 月 6 日，一年一度的全国高考前夕北京来了一场暴风雨，雨后长虹贯日，天空斑斓，雨过天如洗，雨过城如洗，雨过心如洗。晚间时分微信圈里人们都在晒雨后北京图，有两位美眉第一次看见彩虹。我见过各式彩虹，最奇特的是澳洲堪培拉湖中水柱制造，风一吹阳光一照彩虹移动如凌波仙子！

我也拍了四张照片发微博微信。有人惊叹天呐这是哪里中国居然还有这么漂亮的天空，和他在斯里兰卡看见的有一拼。有人说洛杉矶、伦敦都经历过空气污染再变好的过程，相信中国的未来大城市越来越漂亮，大城市环境问题不再是问题。我说北京美丽的天也很多的，大城市向上生长、允许人自由进出，环境很快会变好。

不仅是自然环境和城市环境好转问题，中国的经济转型和可持续发展、农业的安全、农民的富裕等问题，几乎全部集中到一个要害问题上，就是我们该如何对待城市化！只有大城市化是拯救中国、解决当下中国许多积重难返问题的总开关，这个总开关闸门不开，许多问题会越积越多越来越恶化。

环境和经济结构调整问题。环境问题要放在整个城市圈区域甚至整个中国范围内来一盘棋思考才有解，头痛医头脚痛医脚甚至以邻为壑只会越来越糟。比如大北京，周边全是高能耗高污染的重工业，灰霾最严重的十大城市北京周边的河北占七。强行搬迁和拆除牵涉巨额成本不说，也解决不了河北的就业和发展等问题，同时把污染和破坏转移到另一个地方而已。

在全中国范围内，真正解决类似问题的办法就是大城市化，改变当下高能耗高污染的工业产能“三分之一没开工，三分之一停产，三分之一苟延残喘”的严重过剩问题，让低能耗低污染的服务业逐渐取代高能耗高污染的过剩工业成为国民经济的支柱产业。这才是真正的经济结构调整！而服务业生存发展的前提条件就是人口的大规模高密度聚集，人口越聚集，结构效率、规模效率和分工效率越高，服务业就越发达。

不能再用计划经济思维思考城市化问题。用产业聚集带动人口聚集的思维是计划思维遗存，以为先要想办法解决就业岗位才能让人口聚集的想法也是计划经济思维遗存。人口聚集本身会产生无限的产业分工和就业机会，宛若核聚变。这

才是城市化和服务业的本质！简单回顾历史，《关于一九八四年农村工作的通知》写道：“不改变‘八亿农民搞饭吃’的局面，农民富裕不起来，国家富强不起来，四个现代化也就无从实现。”“一九八四年，各省自治区、直辖市可选若干集镇进行试点，允许务工、经商、办服务业的农民自理口粮到集镇落户。”也就是说，当代中国城市化的重启，并不是因为城市和政府可以“安排”农民就业，而是八亿农民在农村搞不到饭吃的现实，逼得政府开放城市和农民的流动自由，“允许农民自理口粮到集镇落户”，让他们自己找饭吃。结果奇迹发生了，不仅农民找到了饭吃，而且农民和城市居民都因此找到了比以前更好的饭吃、也比单纯由政府安排或者单纯由政府制造的产业更好的饭吃！

城市病问题。举国上下都在说城市病尤其是大城市病，但正如我在一篇文章中说的，城市病不是人口聚集的病而是管理有病。决策者的观念跟不上时代和市场发展的需要甚至拖市场的后腿，导致交通拥堵、医疗和教育资源紧张，然后又反过来以此为理由限制人口，每一个决策失误都成为制造后一个决策失误的正当理由！即使决策错了，也是市场的错。因为我们尚处在落后的“意图伦理”而非“责任伦理”生态中，决策者只要“意图良好（‘意图’的解释权当然在他们自己）”就永远不会有责任。恶性循环。比如最近北京对外来人员子女进入中小学就读要求提供“五证”，引来“门槛”高低之争。“评论员”杨禹在某著名大电视台大言不惭地说：“构建教育公平乃众望所归。但‘教育公平’不是在真空中构建的，得考虑资源承载力；也不是一朝一夕构建的，得循序渐进；更不是只需考虑某一个群体的利益诉求。”他说此话时，却睁眼不顾一个最基本的事实：为了行控制人口之目的，北京到 2011 年 4 月仅剩小学 1160 所，比高峰时的 2000 所少了 840 所。这些都有公开报道。以 2000 为基数，十多年间关闭小学 42%，而这十几年里，正是外来人口突飞猛进时！此外还强行关闭了众多不花政府一分钱的打工子弟学校。

“从国际比较来看，北京的各种大城市病症与其说是人口太多，不如说是规划失误和管理不当所致，而这背后是错误的的人口控制观念。毫无疑问，人口聚集会产生各种问题，但同时也创造机会和需求并促进效率的提升。经济发展的根本活力来自于人、财、物的充分流动，其中人的流动是最重要的。严控人口规模的做法是在阻止这种流动，违背了基本的经济规律。因此，按照这种思路制定的人口和市政规划被经济现实所冲破也就不足为奇，其后果是日益严重的大城市病。然而，很少有人去反思过去的规划为何会屡屡失误，以及该如何制定更合理的规划。相反，在把人口当成洪水猛兽的观念下，各种问题都被归咎于所谓的人口失控，从而其实掩盖了问题的真正症结，更加不利于问题的有效解决。”（黄文政梁建章《城市管理——北京该不该严控人口（二）》）

至于城市交通及相关污染问题的解决，其实更是小儿科的问题。让城市有足够的高度和密度，公交和自行车、步行优先、限制小汽车使用就是不二法门。

我们当下的户籍改革方向，“总的政策要求是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。”这不符合城市化发展规律，除了制造麻烦和障碍，最终也不会取得成功，因为市场力量绝对强过行政力量！户籍改革最应该开放的就是特大城市，这一步不走，行百里者半九十，其它城市做得再好也事倍功半。因为每年直接净流入北上广深四座“特大城市”的人口就是全国进城人口总数的一半多！

有人说又不是不让农民进城，只是不让他们进特大城市。但想想农民和小城市的人们会那么傻吗？青山绿水低房价不要，偏偏跑到大城市找罪受？因为小

城镇人口聚集度不够，产业分工不足，工业又全国范围内过剩且他们这些工薪族控制不了，没有就业机会！国师厉以宁“理想设计”中的“就地城镇化”，对于农民来说还不如老老实实待在乡下“日出而作日落而息，帝力于我何有哉”、一天到晚背青山、“四海无人对夕阳”呢！

以投资刺激为主导的传统经济模式已经因严重污染和过剩而日落西山，中国经济模式迫切需要向消费主导和服务业主导转型；几亿中国农民需要告别脸朝黄土背朝天的贫困农耕生活必须进城；中国的农业和农村需要在人口减少规模效益前提下获得新生；环境污染治理必须全国一盘棋彻底抛弃过往以邻为壑的老路。这一切，百川归大海，共同的指向都只有四个字：大城市化！这是任何人都挡不住的历史潮流，顺之者，造福当代，泽被子孙；逆之者，只不过在大河奔流中如巨石挡路，一时激起奔腾的浪花，却止不住“到得前头山脚尽，堂堂溪水出前村”的大河奔流。

作于 2014 年 6 月 6 日

2014 年 6 月 8 日发表于香港东网

城市化一定要走出人定胜天的虚妄

在中国城市化的历史版图上，有两条不可逾越的红线必须被我们的子子孙孙奉若神明：一条是著名的“胡焕庸线”。胡焕庸线是中国著名的人口地理学家胡焕庸于 1935 年绘制的人口规律线，他将中国地图上的东北角黑河（爱辉）和西南角的腾冲两点连接成线，在中国地理版图上形成一个约 45 度角的直线。它所揭示的规律是：自宋代以来的千年历史中，线东南半壁 36%的土地供养了全国 96%的人口；西北半壁 64%的土地仅供养 4%的人口。二者平均人口密度比为 42.6：1。胡焕庸线首次直观而又清晰准确地揭示了中国人口千年分布规律，成为人类地理学上一个伟大的贡献，正因此，这条线被国际科学界以胡焕庸的名字加以命名。

另一条不可逾越的红线，是历史学家黄仁宇《万历十五年》中揭示的长城，他说，长城是一条气候学上的等雨线。因为降雨量的不同，长城以北是游牧地区，长城以南是农耕地区。

这两条线的重大意义在于：谁要是试图把胡焕庸线东南部的城市梦想移植到西北部，那一定是西北部的灾难也是整个中国的灾难，必将意味着西部生态的恶化和整个中国整体生态的恶化。同理，谁要是想把长城以南田园牧歌耕读传家的梦想也移植到长城以北，试图把大片草园也变成稻田麦浪，那一定意味着草场生态的迅速恶化甚至变为一片沙海。

在这方面，半个多世纪以来我们犯过不止一次的错误：严厉的户籍限制使西部人口转移不出去，导致了西部生态遭遇严重恶化，西部水土流失异常严重，荒漠化面积达到国土面积三分之一；十多年西部大开发并没有能够真正缩小东西部差距，巨额投入在事与愿违地损害西部生态的同时，东西部的差距更大了；2008 年汶川大地震后，当地居民和有识之士大声呼吁异地重建，但人有多大胆地有多大产的各级官员力主就地重建，两年后的一场泥石流又冲毁刚刚重建的家园，又一些人死于非命，却没有一个决策者为此道一声歉！

我们死于无知，死于狂妄，死于对知识和自然规律的蔑视与漠然，死于世界上最落后的意图伦理型（只要意图良好不管后果如何）而非先进的责任伦理型（对后

果负责)政治法律制度!

中科院国情小组根据 2000 年资料统计分析,胡焕庸线东南侧以占全国 43.18%的国土面积(由 1935 年的 36%变成了 2000 年占比 43.18%,并非人口发生了重大迁移,而是国土的版图发生了改变),集聚了全国 93.77%的人口和 95.70%的 GDP,压倒性地显示出高密度的经济、社会功能。胡焕庸线西北侧地广人稀,受生态胁迫,其发展经济、集聚人口的功能较弱,总体以生态恢复和保护为主体功能。

但是最近,我们又非常不安地发现了试图挑战胡焕庸线的举动。2014 年 11 月 28 日中国新闻网消息,中国国务院总理李克强发出了“胡焕庸线怎么破”的“李克强之问”。

2014 年 11 月 27 日,李克强来到国家博物馆,参观“匠人营国——吴良镛·清华大学人居科学研究展”,展览回顾新中国城乡建设的历程,展望未来国家新型城镇化和京津冀协调发展的格局。展厅内,李克强鼓励同在参观的几位大学生们到西部施展专业才华。他说,中西部地区城镇化程度与东部地区有不小差距,但差距也意味着潜力,要靠你们规划设计,到西部施展专业才华。

参观时,李克强还在一幅印着“胡焕庸线”的中国地图前驻足。地图上,“胡焕庸线”以东密布着“宜居区域”,而以西则被大面积“不宜居区域”所填充。指着地图上的“胡焕庸线”,李克强说,中国 94%的人口居住在东部 43%的土地上,但中西部如东部一样也需要城镇化。“我们是多民族、广疆域的国家,要研究如何打破这个规律,统筹规划、协调发展,让中西部百姓在家门口也能分享现代化。”李克强说。

2014 年 3 月,李克强总理作任期内的首份政府工作报告时指出,今后一个时期,着重解决好现有“三个 1 亿人”问题,促进约 1 亿农业转移人口落户城镇,改造约 1 亿人居住的城镇棚户区和城中村,引导约 1 亿人在中西部地区就近城镇化。参观展览时,李克强再次提到这个问题。李克强指出,要在努力解决“三个 1 亿人”过程中促进更多中西部人口就近就业,推动区域发展更加协调。

其实,哪怕是现有西部人口实现“家门口”聚集、不增加东部人口向西部转移,这种“就地城镇化”也未必是西部之福,而更有可能造成西部过度城镇化地区的生态破坏与恶化。相比于东部气候,西部生态要脆弱得多。而中国的地势西高东低,大江大河源头都在西部。西部的生态如果遭到破坏,东部的生态也将唇亡齿寒。所以我在 2010 年写就的《世纪大迁徙》一文中呼吁东部城市尤其是大城市的人们,一定要有天下一家的情怀和视野,张开双臂欢迎全国各地包括中西部的人们进城。那种关起门来谈“环境承载力”的思维是极其短视、极其狭隘的,既是他杀,也是自杀。

人类从诞生的那一刻起,就不断地通过自由迁徙等方式寻找更宜居、更美好的家园,并不是只有出生地才最美好、最安全。如果是那样想,那么永远待在“母体”里不移半步才是最好的选择!固守家园的理念是一种非常狭隘的理念,只有走出家门,放眼全国乃至全球,才会有真正的海阔天空。

除非气候自身发生大规模的变化,否则,我不相信任何人会有无边的法力和权力,去改变自然界一千年都丝毫没能改变的规律。相比于伟大的自然,不管你有多大的世俗权力,任何人,本质上都不过是一粒尘土;相比于伟大的自然规律,再大的权力和能力,也不过是历史洪流中的一只螳臂!

作于 2014 年 11 月 29 日

2014 年 12 月 2 日发表于香港东网

城市化的逻辑

2014年11月27日，李克强总理在国家博物馆参观人居科学研究展时，指着中国地图上的“胡焕庸线”说，我国94%的人口居住在东部43%的土地上，但中西部如东部一样也需要城镇化。我们是多民族、广疆域的国家，要研究如何打破这个规律，统筹规划、协调发展，让中西部百姓在家门口也能分享现代化。2015年1月8日，《人民日报》刊登了中国社会科学院副院长李培林的文章《新型城镇化与突破“胡焕庸线”》，李培林认为新型城镇化是突破“胡焕庸线”的一个有利契机，不能把眼睛只盯着建设国际大都市、建设特大城市群，也要注重改变乡村的面貌、改变中西部地区的面貌。应顺应城镇郊区化和逆城镇化发展的趋势，因势利导，善加利用，破解“胡焕庸线”的“李克强之问”。

李培林先生的文章说了许多无比正确的话，比如说新型城镇化要守住三条底线：第一条底线是不能损害农民利益。第二条底线是要保持乡土田园风光和地方特色。第三条底线是要符合长远发展的乡村规划。但是怎么样才能守住这三条底线，作者没有说。就像我们一再说要平等，但不知道怎样才能平等。

恕我愚钝，在沿着两位李先生提出的问题进行思考的时候，我有很多很多想不明白的地方，想求教于大方之家。

首先，胡焕庸线是一个对千年客观规律的客观总结，我们现在提出“打破这个规律”，让中西部百姓在家门口也能分享现代化。那么，我们用什么办法来打破自然与人类社会发展的客观规律呢？权力？意志？

其次，“中西部如东部一样也需要城镇化”，城市化就是人口向极少地区集中的过程，胡焕庸线直接告诉我们它不分东西南北部，人口自西向东、自北向南流动，千年以来都是自由自在的，没有人人为他们划界限说你只能就地城镇化。家门口的就地城镇化，是恩赐呢？还是画地为牢？

对李培林先生的文章，也有几点想不明白的地方要求教。

“我国是一个人多地少、农民众多的大国。受资源环境承载能力所限，城镇化再发展也很难像一些发达国家那样，把90%以上的人口集中在城镇。”这句话的逻辑通吗？这可是支撑一整篇文章的基本逻辑哦。难道“人多地少、农民众多”就是我们要推行（中国特色的）“新型城镇化”（现在的政策是通过入户、上学限制、拆除市场、拆除城市贫民区等办法严厉限制特大城市人口，鼓励“就地城镇化”）而不是顺应千百年来自然规律的依据？因为人多地少，所以人要更平均更分散地生活在中国大地上？因为农民众多，所以不能允许他们自由自在集中到城市尤其是大城市来？这是什么逻辑？这是乡村化逻辑还是城市化逻辑？这就叫自食其果循环论证！什么叫自食其果循环论证？1因为农民众多，所以他们不能都自由到城市特别是大城市来；2因为农民都不能自由到城市和大城市来，所以农民众多。论据和结论是在不停地循环证明，A证明了B，B又证明了A。因果循环倒转，川流不息，自说自话，永远有理。

“推进新型城镇化的首要目的是让农民普遍富裕起来。逆城镇化要为农民创造增加收入的机会，使农村聚居点繁荣起来。在快速城镇化过程中，特别要避免农村凋敝、农业衰败和农民利益受损。”这还是循环论证：1推进新型城镇化首要目的是让农民普遍富裕起来，2让农民普遍富裕起来就要推行新型城镇化。

可是“就地城镇化”似的“新型城镇化”能让农民富裕起来吗？李培林先生

也承认“我国大多数地区人多地少，全国平均每个农户占有的土地仅为欧洲发达国家的 1/60 到 1/80”。我们也知道，中国现有约 13.7 亿多人口，农民占 69%，还有很多流动人口未列其中。美国约 3.15 亿人口，农民约占 1%，可是美国却是当今世界最大的农产品出口国。美国农民人均耕地 13.36 公顷（1 公顷=15 亩），相当于 200.4 亩，日本农民人均耕地 30 亩，而我国农民人均耕地不到 1.4 亩。我们现在的农产品比美国、日本贵很多，农民收入还有九成来自外出打工，仍然与城市居民收入与生活水平存在巨大差距（至少 3 倍以上，算上房屋、福利等，至少 5 倍以上）。那么我们就要问，农村聚居点自我繁荣式的“新型城镇化”既不能因为人口集中而自我增加服务业就业机会，也不会因农民减少而增加人均耕地面积，“新型城镇化”靠什么让农民增产增收？让他们种植乔布斯小苹果？或者直接印美钞？或者再来一次生产大放卫星？明明是开的空头支票嘛！

李培林先生文章还说：“城镇化一般要经历人口向城镇集中、郊区城镇化、逆城镇化、再城镇化等不同发展阶段。我国目前一方面人口还在向城镇集中，另一方面郊区城镇化正在加速推进，逆城镇化的征兆也开始显现。逆城镇化并不是反城镇化，而是城镇化发展中继郊区城镇化之后的一个更高的发展阶段。逆城镇化的典型特征是，城市中心人口为了逃避交通拥堵、污染严重等问题而向远郊乃至乡村流动，乡村生活重新繁荣。逆城镇化与城乡一体化是一致的，即在乡村可以享受到城市的生活品质，同时可以望得见山、看得见水、记得住乡愁。我国目前城镇化水平达到约 55%（扣除候鸟式的农民工，实际只有 36%左右——大焕注），一些逆城镇化的征兆已经显现：一是农家乐的兴盛；二是一部分城市中产家庭追求生活环境而向小城镇和乡村迁移；三是城镇居民越来越普遍的异地养老。这些点点滴滴的征兆，预示着一个新的大众消费潮流，将有利于改变一些地方出现的乡村空心化、乡村住宅闲置和乡村衰落现象。”

这里犯的是一叶障目、偷梁换柱、海市蜃楼的逻辑错误，就是把“必要不充分条件”或“充分不必要条件”偷梁换柱成了“充分必要条件”，把极少数大城市郊区的“浪潮重回陆地”现象，偷换成了“溪水都奔向大海”现象。

作于 2015 年 1 月 10 日

城市化与区域经济发展的三条天线

终于有两篇长文从科学角度全面梳理胡焕庸线及其“破解”问题，这就是 2015 年 1 月 16 日上海《文汇报》的《胡焕庸先生和“胡焕庸线”》，内含两文，一篇《胡焕庸：以地称人谱一线》，一篇《胡焕庸线能否突破？》。但其中仍不乏有文章内容或被采访人自相矛盾之处。

为什么画一根线、算一算账就值得那么推崇？当年年仅 34 岁的胡焕庸发现中国的人口分布东南是密集的，西北是稀疏的，但并不像坡一样平缓渐变，而是有渐变，也有一个台阶式的突变。靠着每 2 万人在地图上画一个点的传统“点子法”，胡焕庸首次发现了中国人口的分布规律，并于 1935 年发表了文章《中国人口之分布》，其中还包含了中国人口分布图和中国第一张人口密度图。当点子落在图上后，他发现有个地方过渡得特别快，就好比一个瀑布带，从形态来看，有点像线性的东西，他实际上是先画了线再找的端点（也就是先有事实再有结论，而不是《货币战争》式的先有结论再找事实附会“论证”——大焕注）。上世纪 80 年代中国有人口普查了，得到的数据放在地图上一看，胡焕庸线还是稳稳的，

没有什么变化，实际上说明了人口分布受环境制约很严厉，不是可以轻易改变的。现在，有很多人给胡焕庸线扩充了内容，认为他不仅仅是一条人口线，也越来越证明这条线有存在的自然基础、经济基础和社会基础。人有选择性，地理环境的影响很深刻，我们能做的就是顺势而为。而科学家根本的任务就在于认识世界，在认识世界的过程中能够发现一些规律性的、稳定性的东西。

对于胡焕庸线能不能破的问题，中国科学院政策与管理科学研究所研究员王铮认为，胡焕庸线很重要。胡焕庸线的存在主要依赖于两个因子，对于北方而言第一因子是降水，对南方而言则是地貌。地貌不等于地形，它包括海拔、地表崎岖度、地表覆盖物特征、水系特征等。这里的南方、北方以秦岭-淮河线为界，在秦岭淮河线附近，严格意义上即生态环境脆弱带中心线位置偏离原直线，但是不影响胡焕庸线的基本走势。

可以说，胡焕庸线锁定了中国经济地理格局，不承认这种锁定，是违背自然规律的。在中国，特别是苏联学派的代表，曾经想用另外的线代替它，搞产业布局 and 城市化（比如历史上的大小三线建设、西部大开发等——大焕注），结果摔得很重。实际上，胡焕庸线作为生态环境过渡的梯度带，环境特征不稳定，形成生态脆弱带，也是我国贫困县集中地带。研究它，很重要。

换言之，如果气候没有大的变化，胡焕庸线是很难被突破的。其实，即使气候变化了，地貌的约束仍然存在。

对于胡焕庸线的“打破”和“突破”问题（这两个词的区别，只有深谙文学游戏的部分中国人能懂，在我眼里，人为改变才叫“破”，自然改变那就叫变化或改变——大焕注），王铮认为，前者主要是指改变经济布局，而后者强调的是改变自然背景。

尽管王铮认为只有解决了“突破”问题，才能回答李克强总理提出的“打破”问题，并且坦言，“李总理，你提的问题太难了。”但他依然表示，胡焕庸提出胡焕庸线的年代还没有克鲁格曼的（第二地理“天性”（nature，本性）即人口与产业聚集和交通区位也会影响区域发展）理论，第三产业特别是信息化也未兴起，全球变暖还没被发现。“刻舟求剑（认为胡焕庸线不能破——大焕注）的想法是书呆子想法。”

“突破”是“打破”的基础，所以要先研究“突破”问题，在自然背景改变的前提下，经济布局可能会自然地突破某些约束，特别是西部某些水资源条件好的地方，既然改变不了它们的“第一地理天性”，那么我们可以改变“第二地理天性”，通过初始化适度聚集人口与产业，形成某些产业枢纽城市，突破经济格局，从而打破胡焕庸线锁定中国经济发展格局的现象。

华东师范大学人口研究所终身教授桂世勋也认为“当时我们国家 90%是农村人口，主要产业是农业。他在当时我国第二产业、第三产业很落后及其从业人口比重很低的情况下没有分析这些产业布局对中国人口分布的影响，是完全符合那时国情的。现在我国农村常住人口占总人口的比重已低于 50%，全年第一产业增加值在国内生产总值中所占份额也降到了 10%。所以我认为胡焕庸线如果要‘破’，关键是国家在推进新型城镇化建设中要加大胡焕庸线西北半壁第二产业、第三产业的发展及基础设施、公共服务资源的合理配置，更好地提高当地人们的综合生活质量，使得线西北半壁人口的比重有所上升。我们既要看到我国自然环境难以根本改变，由自然环境制约的产业和人们的居住环境、宜居意愿都会受到不同程度的影响，要大幅度地缩小胡焕庸线两半壁人口分布的比例可能性不大，但也应看到通过上述努力将以当时的县级行政区划为界的西北壁人口占总人口

比重从 1935 年的 4%上升到 2050 年的 10%以上，还是有可能的。”

看出问题来了没有？上述两位学者的理论，都是说，胡焕庸线是在农业社会基础上的规律总结，工业和信息化社会，可以利用克鲁格曼的第二地理天性即人口与产业聚集和交通区位反过来影响区域发展的理论“破解”胡焕庸线！这不就又落到了这个长篇报道中“在中国，特别是苏联学派的代表，曾经想用另外的线代替它，搞产业布局 and 城市化，结果摔得很重”的巢臼中，自相矛盾得很！

大三线小三线建设、西部大开发、汶川地震后就地重建、东北振兴，我们不是没有实践克鲁格曼的第二地理天性理论，而是一直鼻青脸肿地实践着呢！而这么多努力的结果，大小三线纷纷衰落，东西部差距依旧在拉大，汶川重建后很快迎来泥石流，东北持续衰退，西部地区荒漠化面积建国后新增 300 多万平方公里。而人口分布呢？根据 1982 年的全国人口普查资料，东部面积占 42.9%，西部占 57.1%，而东部人口占 94.4%，西部仅占 5.6%（此前该比例一直是 96：4）。自胡焕庸线发现后，许多年来这个状况并没有大的改观。有时候看起来西部人口密度在上升，实际上还有领土面积变更等相对因素存在（比如外蒙古独立），1.6 个百分点的变化还是不大。同时，东部仍然有相对稀疏的地方，还可以容纳比较多的人口。到了 1990 年第四次全国人口普查，东南半壁人口占全国 94.2%，西北半壁则仅占 5.8%。历经半个世纪，中国人口分布的基本格局未变，东南半壁占全国人口之比例，仅由 1934 年的 96%微降 1.8%。

还有一个问题，既然胡焕庸线是一个客观规律，我们为什么一定要去破它？人为改变它，难道是一件比不改变它更能造福中华民族、更能造福子孙后代？

在今天这个中国工业严重过剩、工业化严重超前于城市化的时代，试图通过工业化来聚集西部人口与产业则更无可能。而信息产业和城市化自身达成的人口聚集，则更受制于区域的公共服务、商业文明水准、社会观念等一系列软环境，东部越发达城市越有吸引力，西部的落后，不仅是产业和城市布局的落后，而且是公共服务、营商环境和社会观念等无形资产和软实力的整体落后。

强者恒强、弱者愈弱的马太效应，是城市化过程中无可改变的规律。中国的城市化将在无形中严格遵守三条天线：胡焕庸线、长城线（胡焕庸线在北方地区与长城线有重合之处），还有一条是我在《世纪大迁徙》一书中提出的“人文社会线”即百万人口线，城市连片建成区人口超出一百万，个体才容易挣脱落后的社会关系网，获得更大的自由和自尊；超过百万人口，城市的内生系统将全面激活。

任何时候都不必过于担心马太效应，只要保障人的自由流动和财产的自由流动，“人的均衡”与机会平等就会在不断的自由竞争与合作中得到实现，而区域的均衡，在任何时候都只是遥远的乌托邦。

作于 2015 年 1 月 17 日

2015 年 1 月 18 日发表于香港东网

广东户籍新政是城市人口争夺战前奏

日前，广东省公安厅负责人称，除广州、深圳两个特大城市的老人投靠子女有所控制外，广东其它各地直系亲属间相互投靠（夫妻投靠、子女投靠、老人投靠）将全面放开，随时办理。

这其实是继以招商引资为特征的产业争夺战之后，城市之间、区域之间转向

人口争夺战的一个历史性前奏。未来城市之间、区域之间的竞争，归根结底将落实到人口（而非人才）的竞争，谁能在竞争中“收获”更多的人口，谁就将在下一轮乃至更为久远的未来竞争中占据竞争优势和至高点，进而赢得最持久的繁荣和进步。

众所周知，持续多年的各地方政府招商引资大竞赛，已经导致制造业产能总体严重过剩；而持续时间长达 8 年以上的城市特别是中小城市住宅用地供应增量高达人口增量 3 倍以上的小城镇大跃进或者说“空间城市化大于人口城市化”，使一些中小城市特别是中西部地区的中小城市鬼城、空城的风险日益显现。随着 2014 年楼市分化在毫无征兆中突如其来地降临，下至个人投资者，中至开发商，上至各级政府终于开始意识到传统的政府主导城镇化的风险，开始将更多的注意力转移到“人口的流向”、“人的城市化”方向上来。

在广东之前，已经有无锡、南宁等地通过与户口挂钩的购房政策调整争夺人口，表面上是救楼市，客观上是争夺人口资源。无锡市 2014 年 4 月 22 日发布通知，自 5 月 1 日起，在无锡市购房面积 60 平以上且在该市有稳定工作的人员允许配偶和未成年子女来锡落户（此前条件为购房 70 平米以上），直接跟南京、扬州、苏州、常州争夺人口。南宁的救市政策，以促进北部湾经济区同城化为由，将北部湾经济区内的北海、防城港、钦州、玉林、崇左市户籍居民家庭视为南宁市户籍居民家庭，允许在南宁市购房。

比起无锡和南宁直接让人口为楼市背书，广东户籍新政并没有将户口与楼市挂钩，因此更具有人口争夺战的示范意义，其内容一共也有 6 条，包括：全面放宽本科以上学历毕业生入户。凡在城市有固定住所、就业的大学本科以上学历毕业生，均可在全省大中城市落户，落户地与实际居住地不一致的，可随时迁移到实际居住地。逐步调整珠三角大中城市入户政策。除广州、深圳外，在珠三角其它城市（珠海、佛山、东莞、中山、江门、惠州）有合法稳定职业满五年并有合法固定住所，参加社会保险达到三年的异地务工人员，可以迁入当地常住户口。等等。其它中小城市的落户条件更为宽松。

广东此次户籍新政也有遗憾，就是根据十八届三中全会关于“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”的精神，仍然采取了“严格控制广州、深圳两个特大城市人口规模。广州、深圳两个特大城市将加快调整人口结构，重点吸纳社会经济发展需要的技能型人才落户”的政策。一方面，用户口是控制不住人口的；另一方面，未来城市化的趋势仍然是越来越向中心城市、超大城市集中而不是相反。在这种情况下，及早预见并顺应超大城市的发展趋势，对个人和社会都有利。事实上，是不是“特大城市”，以及“特大城市”的城市人口区域范围划定，是否有明确的标准和名录呢？如果没有，各地方政府可以通过一定的“解释权”进行挪腾游移，以更有利于城市发展和人权进步。

未来中国，由乡土中国向城市中国转移，由工业中国向服务业中国转变，由制造业中国向创造业中国进化，核心就是人口争夺和人的聚集，这个趋势不可阻挡。东部地区将以更好的气候、环境、公共资源和工资水平、社会服务水平等，对外来人口形成黑洞一般的吸引力，东南沿海省份的一些西部山区以及中国中西部小城，人口不断被吸附是一个必然的结果。这样才好，中西部地区人退自然进，自然得到更好的休养生息；东部城市人聚财聚人聚智慧聚能量聚，人的自由、权利、才智得到更充分的发挥和发展。最终实现人与自然和谐发展。何乐不为？

城市化时代与农业时代最大的不同，是人口竞争成为世界性趋势。澳大利亚

第二大都市墨尔本有后来居上赶超悉尼之势，此前澳洲统计局预测，墨尔本的人口将在未来二十年内超过悉尼。于是一些顶尖建筑师指出，悉尼必须在未来 30 年内将大厦的高度翻倍，才能保持国际都市的地位。他山之石可以攻玉，中国城市之间的人口竞争，即将正式开始。

作于 2014 年 5 月 27 日

2014 年 5 月 28 日发表于《南方日报》

城市化不能只有动脉没有静脉

如果把城市化进程中多数人口和财富向城市转移视为城市化的大动脉，那么，少数人口和资金、技术向乡村回流就是城市化的静脉，只有动脉和静脉都畅通，社会的肌体才算健康。这应该是一个基本常识。农民在乡下的土地、宅基地要有人买，才更有利于他们带着资本进城、从而在城市安居乐业。这个常识和规律如果被违背，毫无疑问是在阻碍城市化的进程，在推行“逆城市化”。

2014 年 1 月 10 日，国土资源部部长姜大明明确表示，决不允许城里人到农村买地建房的所谓“逆城镇化”行为。土地改革要守住底线、试点先行；不论怎么改革，不能把农村土地集体所有制改垮，不能把耕地改少，不能把粮食产能改下去，不能把农民利益改掉。

而此前召开的十八届三中全会指出：改革完善农村宅基地制度，选择若干试点，慎重稳妥推进农民住房财产权抵押、担保、转让。很显然，如果要保护农民利益，坚持自愿有偿转让原则无疑是天下第一要紧事，而不是这也不准那也不准。至于城市化进程中耕地会减少还是增加，其实也取决于我们的土地制度。如果土地和宅基地可以自由流转，在多数人口向少数城市地区集中的城市化过程中，耕地肯定是越来越富余越来越多的；反之，如果土地和宅基地不能自由交易，大量农民进城自然要占据城市郊区土地，但农民原有的宅基地却不能置换出来，几十上百年荒废在荒郊野岭。我们现在几乎每天消失 200 座村庄，大部分情况就属于后者。

世界各国的城市化进程，都是经济效率和市场自由选择的必然结果。换句话说，市场的自由选择不会导致“逆城镇化”的结果，相反，1949 年以来的诸多政策选择才导致了当代中国“一枝独秀”的奇葩式逆城市化行为：1978 年以前严厉阻止农民进城以及知识青年上山下乡是逆城市化；1990 年代以来乡镇企业和小城镇建设是逆城市化；时至今日的大城市户籍管制是逆城市化；阻止城市人才、资本、技术和文化回流的严禁城里人到农村买地建房也是逆城市化。没有少数城里人带着资本、技术和文化回流农村，多数农村人就只能赤手空拳地进城；甚至于即使农村有大量的土地荒废和空置出来，没有城市资本、技术和视野的进入，留守农村的农民也是根本无法、无力实现“就地农业现代化”的！

虽然 1949 年以来的当代中国总体上的政策选择是逆城市化的，但严禁城市居民到乡下购地置房仍是 1998 城市住房私有化以后的事。中国历朝历代的官员更是哪怕官至一品最终仍要“解甲归田，告老还乡”。1982 年《城镇建房用地管理条例》规定：“回乡落户的离休、退休、退职职工和军人，回乡定居的华侨”以及“集镇内非农用户”经过批准都可以在农村取得宅基地建房。1988 年版《土地管理法》第 41 条还允许城镇非农业户口居民使用集体土地建住房，只不过面积有限制并要经过审批和有偿使用。就是说 1998 年前劳动力和宅基地是允许城

乡间双向流动的。但 1998 年版《土地管理法》保留了农村宅基地使用权的平均福利分配性质（一户只能有一处符合省定面积标准的宅基地）；删去了第 41 条。1999 年国办发 39 号文更明令禁止农民住宅向城市居民出售、禁止城市居民占用农民集体土地建住宅，即禁止了农村宅基地使用权的流动。

禁止人口和土地等资源要素双向流动，是部门和政府短期利益战胜农民利益和国家长远利益的一个规定，客观上侵害了农民利益、助长了腐败和贫富分化、助长了工业和小城镇房屋产能过剩、阻碍了中国的城市化进程。原国家土地管理局规划司司长郑振源在《改革土地制度 促进工业化、城市化、城乡一体化》（改革共识论坛部分文集 2012 年 11 月 16 日中国北京）一文中写道：

“大量农民进城务工就业……回不去的“农二代”约占 40%。农村劳动力转移走了，但是他们的宅基地、房屋转移不出去，本村人一户已有一处宅基地，不能买，城市居民不准买，又舍不得上交，只好闲置。于是造成大量‘空心村’。乡下房屋卖不掉，城里房屋买不起，农民进城定居缺少‘原始资本’也拖累农民工市民化，成为阻滞人口城市化的一个因素。农民工不能市民化，他们在农村的承包地也就不能彻底地退出，虽然《农村土地承包法》规定承包经营权可以通过市场转让，但这个市场一直发展不起来。承包地不能彻底退出，也就阻滞了农业经营规模的扩大，阻滞农业现代化。

“以征地作为新增建设用地的唯一途径并低价征地，造成上亿失地农民贫困化，又构建了数以万亿元计的‘卖地财政’，扩大了社会贫富差距。征地又沿袭计划经济时期的低价征地政策，按原用途产值计算土地补偿费，拿走了集体土地数以万亿元计的开发收益（即区位地租增值），致使 60%失地农民贫困化。

“卖地财政有力支撑了高速的土地城市化和地方经济的发展，同时也助推地方政府投资热、开发区热，激励它更多地圈地、征地，造成更多的失地农民，进一步扩大城乡差距。卖地财政的一部分流入开发商腰包，制造了一批地产富豪；一部分成为涉地官员寻租、腐败的源泉，更加扩大了社会贫富差距。”

一些“三农问题专家”说，农民的土地可以自由买卖和抵押，万一卖地卖房后进城失利怎么办？土地是农民最后的就业和养老保障！但一方面，你有没有听说城市居民也一定要拥有生产资料才能生产生活的？另一方面，现有中国农民人均不到 2 亩地，平均一亩地年租金不到 600 斤稻谷，不到他们打工月收入的五分之一，他们靠这个可以生存和发展？第三方面，我想给大家讲一个事实，加拿大环球邮报欧洲局负责人道格·桑德斯的《落脚城市》写到了印度农民土地的碎片化导致农民负债和自杀率双双升高的事实：

“根据孟买经济学者米什拉(Srijit Mishra)的一项研究，马哈拉施特拉邦贫穷男性农民的自杀率在 1995 至 2004 年间几乎四级跳，从每十万人中十五人自杀增加到五十七人以上；至于非农田地拥有者的贫穷工人，自杀率只从十七人上升到二十人（女性更是从十四人下降为十一人）。在朵利周围的若干地区，自杀率飙增至每十万人有一百一十六人自杀，超过全国男性自杀率的八倍。目前没有证据显示这些数字有所下降。米什拉指出，自杀者有百分之八十七都背负债务，而且金额平均相当于一座小农场在丰年的一年收入。现在，这个地区每年仍有数以百计的农民走上绝路。只要走访维达尔巴地区的任何一座村庄，当地人都能够向你指出有哪些家户最近发生了自杀事件。

“一个世代以前，这个地区的农民几乎全都有机会拥有成功的农耕事业。他们的土地面积够大，平均都超过八公顷，当地也有充裕的农业劳动力，而且 20 世纪 70 年代初的绿色革命带来了高产量的种子、作物管理方法与农耕知识，不

但永久终结了印度的大型饥荒，也使得市场农业真正具有商业上的可能性。这里应该出现的发展，就是西欧大部分地区在 18 与 19 世纪期间发生的状况：较有野心的农民扩张土地、雇用员工、增加产出，土地较小的农民则把农地卖掉，不是迁徙到城市里，就是到经营有成的商业农场上担任工人，于是城市经济与农产业双双繁荣兴盛，相辅相成。

“不过，这样的转型需要与城市经济具有活跃的关系，而印度的贫穷乡下地区却在许多方面被剥夺了这种关系，最明显可见的就是提倡甚至理想化小型家庭农场的政府政策。而最激烈的后果——同时也是导致自杀危机的直接因素——就在于土地持有情形上。在 1947 年印度分裂之后，这个地区的农场家庭就扬弃了长子继承制度，不再由长子继承整座农场并任由其他儿子成为农场工人或迁往城市，而是把土地分给有意继承农场的所有儿子。如此一来，这个地区的田地面积随即大幅缩小，从而带来灾难性的后果。小型农场导致失业率升高、产量减少，根本不可能从事商业化的经营。”

书中提到的两点特别值得关注：一是废除农地的长子继承制度以后，农地碎片化现象越来越突出，使农业商业化经营成为不可能，这是农民自杀率上升的主要原因；二是即使农民自杀率上升，但受雇于农场的农业工人自杀率上升却不明显，女性农业工人自杀率甚至有下降趋势。

事实一再证明，反而是农地碎片化更容易危及农民的生存和生命，也更容易导致农业无法商业化进而使农民将其抛荒。事实一再证明而且仍将证明，任何“代名做主”的法律和政策，都不会比自由交易更能保护民众利益、更能促进资源的有效利用、更能促进社会发展进步与城乡和谐。

作于 2014 年 1 月 13 日

承载得起梦想才叫城市化

2015 年全国人大、政协“两会”上，复旦大学历史学教授葛剑雄放了一个大炮，他在记者采访时表示，一带（丝绸之路经济带）一路（海上丝绸之路）的历史被误读！历史上的丝绸之路，既不是中国人兴建的，也不是中国人推行的，而是境外对中国的丝绸有需要，才形成了丝绸之路。每当有战乱，或者西方的需求变小了时，这条路也就不通了。因此从有了这条路后，往往是通的时间短，断的时间长。因为当时的自然条件恶劣，而运输代价是很高的。运丝绸之外的东西是赚不到钱的。因为丝绸适合长途贩运，并且利润高，所以李希霍芬把这条路命名为丝绸之路。到了安史之乱，唐朝从中亚节节败退，一直退到长安附近，丝绸之路基本上不存在了，变成了中亚内部的一条路。而这时，阿拉伯人掌握了航海技术，到了广州、宁波这些地方。海运一通，丝绸之路的价值就没有了，因为海上运输量大，除了丝绸，还增加了茶叶、陶瓷等日用品。所以丝绸之路并不是始终都有那么多的价值。

中国人有伟大光荣但老不正确的宏大叙事传统，灵光一闪大笔一挥就鸡血沸腾指点江山激扬文字，仿佛瞬间就可以称王天下雄霸全球，在点滴建设上却鲜有日积月累的实质进步。所以我在转葛剑雄先生这篇采访报道的时候，做了几句评语：一路一带，就地城镇化，京津冀一体化，全是乱来，不得要领！

从昔日“祖先也曾经阔过”的蛛丝马迹中寻找自豪感和未来发展路径，也是

国人一大传统。就像面对飞机和精确制导时代，却遍地上马本不需要那么多的高铁但仍然有人把它解释为“战略需要”一样，在今天这个坐飞机到境外消费已成家常便饭的时代，“一带一路”就是金子铺路，我也想不出它长途贩运什么能够赚到钱。2015年3月7日，商务部部长高虎城表示，2014年中国的出境人数已经超过1亿人次，境外消费超过1万亿元。价格差是主因，不少商品在欧美市场的价格比中国低50%。1亿人次1万亿，平均每人次才1万元，真实的境外消费额恐怕大大被低估了吧？但人们现在已经通过飞机坐地日行4万里，还需要水路公路一路颠簸去锻炼身体？

为什么我要说“一路一带，就地城镇化，京津冀一体化，全是乱来，不得要领”？一路一带说完了，接下来说后两者。其实这两个问题我已经说了很多，早已经口干舌燥。在此先借盘古智库理事长易鹏的话说几句：“城镇化核心是要有产业支撑，没有产业支撑的城镇化是要流氓。我们把城市设定标准为50人，这样中国的城镇化立马是97%以上，有意义吗？没有意义。中西部就地城镇化的主体还是西安、重庆、成都、长沙、武汉、郑州等有一定辐射能力，人口规模500万以上的城市，而不是就村城镇化。”

其实，从真实的人口流动数据来看，即使把中西部“就地城镇化”目标定位在500万人口以上的城市，这些城市不少还是面临着人口净流出问题，比如中部交通枢纽武汉，一度是中国第四大城市，2008年常住人口900万，户籍人口833万；2013年常住人口虽然到了1022万，但户籍人口却下降到了822万。武汉还是全国在校大学生人数最多的城市，达110万，但是培养得起却挽留不住。还有西南重镇重庆，2013年常住人口是2970万，户籍人口却达到3358万，也就是有388万人口外流了。当然，重庆辖区内部，人口还是在向中心城市和城市中心聚集。

我们现在的城市化率统计是有问题的，官方数据，2013年中国城市化率达到53.7%，2014年接近55%。但是户籍城镇化只有36.67%，相差17%、18个百分点。还有，城镇化到底是个什么概念？把农民赶上楼就叫做城镇化？不以户籍人口为统计标准，城镇化就是一笔糊涂账。是在农村集镇生活的都统计为城市居民还是在县城生活的？还是离开户籍地的全算？抑或是不从事农业工作的都算？

城市化的本质是人口聚集到一定程度，完全脱离第一产业（农业），进入到工业（二产）和服务业（三产）。没有产业支撑的城镇化就是要流氓，所有不能支撑起“逃离农民”向第二第三产业的梦想进发的城镇化都是要流氓。越往二产和三产的阶梯迈进，人口聚集度往往越高。而且，今日中国已经处在第二产业产能严重过剩阶段，传统的第二产业已经支撑不起城镇化，所以区域城市一体化也和“一带一路”一样是用过去的眼光和模式思考未来的发展，注定不会成功。只有向人口高密度聚集后的三产寻找突破空间才有未来。也就是说，不是先有三产再有人口聚集，而是在人口与三产自然互动下、你中有我我中有你的滚雪球式三产和人口同时聚集、聚变形成了城市。

什么样的城市最能支撑起自由和三产发展的梦想？请看数字给我们的答案：福布斯中文版连续第四年发布中国30位30岁以下创业者榜单（30 Under 30）。2015年度的30/30迎来了一个全新的阶段。如果说过去三年，我们是在寻找原有商业土壤上的变革者、颠覆者，而今年，我们依稀看到了美丽新世界的缔造者。今年这30位年轻的创业者来自O2O、游戏、可穿戴、智能制造、物联网、媒体、互联网金融、软件等几乎所有创业热门领域，也包括了养老服务、设计、以及一

些新兴的分享经济领域。今年 30 位年轻的创业者中，来自北京的占了 13 位，优势明显，其他主要来自上海、深圳、广州、杭州。其中有 3 位女性创业者入选。其中有 5 位 90 后，年龄最小的出生于 1993 年。

你看你看，能够支撑得起自由以及远大梦想的，基本上都在北上广深等一线城市以及杭州等准一线城市！别的地方，大多只能是站在旁边看风景！那些有山有水有独栋房屋的乡村和小城镇，载不起梦想，只载得起无边无际无望的愁！

至于一线城市的高房价，能实现梦想的地方不怕什么高房价，有梦想没有房也没什么可怕！想当年诗圣杜甫买不起房，在友人资助下在成都郊区盖一栋茅屋还被秋风破，这才写下“安得广厦千万间，大庇天下寒士俱欢颜，风雨不动安如山”的句子。白居易居京做官 20 年无房子，不是无钱买房，而是追求自由和刺激的潇洒生活：买骏马，与好友夜夜笙歌。当年鲁迅和胡适同时在北京教书，比鲁迅大十岁的胡适工资也比鲁迅高，但他却不置房产。蔡元培工资更高，鲁迅在北大做讲师，胡适在北大做教授，蔡元培是校长。可实际上，胡适和蔡元培一生都是著名的租房户，无论在北京还是流徙他处。今天中国大陆“打工皇帝”唐骏也公开宣称不买房。

至于大城市雾霾和交通拥堵，城市大、人口多并非原因。交通拥堵的原因在城市管理失误，雾霾的原因则是大城市本身“被工业雾霾”而非大城市制造雾霾。按照国家环保部相关条例的要求，目前全国有 190 个城市公开发布空气质量信息，它们相较于其它城市有更完整和连续的 PM2.5 监测数据。绿色和平选择了第一批实施《环境空气质量标准（GB3095-2012）》的 74 座城市，独家整理了

《年度城市 PM2.5 排行榜》，2014 年的数据显示，污染排前十名的分别是：邢台、保定、石家庄、邯郸、衡水、廊坊、唐山、济南、沧州、郑州。天津 11、北京 12、合肥 13。除了济南和郑州，前十名中的 8 名全在河北的中小城市，正对应了“全世界烧煤中国第一，河北第二、唐山第三”之事实。而一线准一线城市的状况是：北京第 12，上海第 50，广州 53，深圳 69，杭州 37。在 74 座城市里，上海、广州、深圳都属于污染状况比较轻的，北京、杭州污染之所以重，正如柴静的《穹顶之下》所揭示的，北京是被河北所污染，杭州则是汽车太多、油品太差加上汽车使用不当所致。

作于 2015 年 3 月 12 日

2015 年 3 月 13 日发表于香港东网

城市化的物理学解释

Katie Silver 的《人类真的能找到万物理论吗？》（来源：译言网）是一篇很迷人的文章。文章说，物理学家们希望找到一个单一的万物理论来解释整个宇宙，牛顿的万有引力定律可以解释宇宙中大部分普通的现象，然而在一些情况下他的法则却会被打破。虽然这些情况非常罕见，并且常常牵扯到极端的速度或超强的引力，可是它们却实实在在的存在着。

其中之一便是水星的运行轨迹。水星是离太阳最近的行星。每个行星在公转的同时也会自转。通过牛顿的法则可以计算出它们是如何自转的。然而水星的自转却是反常的，同样奇怪的是它的公转也是偏心的。

两个世纪后，爱因斯坦的广义相对论解释了水星现象。它宏大设想是，巨大如行星的物体，或是快速移动的物体，可以扭曲时空。想象一张紧绷的蹦床，如

果你在上面放一个沉重的物体，它会发生弯曲和凹陷，而任何其他物体都会滚向这个重物。按照爱因斯坦的说法，这就是物体互相吸引的原理。这个理论很好的解释了水星的奇怪轨道。根据广义相对论，太阳的巨大质量扭曲了它周围的时空。

作为离太阳最近的行星，水星比其它行星经受了大得多的扭曲，广义相对论的公式描述了弯曲的时空对水星轨道的影响，并且可以精确的测算出它的位置。广义相对论可以推演出黑洞的存在，它们是恒星向自身中心塌缩的产物。它们的引力场是如此强悍以至于连光线都无法逃脱。

但是万有引力定律和广义相对论能够解释宏观，却对微小的物体束手无策。这时量子力学和弦理论出场了。

就此打住，我是想把它拿来解释一下城市化的规律问题。

当长三角的上海、浙江、江苏、珠三角的广东省以及北京和福建 6 大省份像磁石一样牢牢吸引全国 34%以上的流动人口、87.83%的跨省流动人口，我们用什么来解释？我们可以用牛顿的万有引力定律来解释。

但在中国的城市化版图上，北京似乎是个另类，它像黑洞一样吸附了周边所有地区，甚至有可能包括天津，形成著名的“环北京贫困带”。很多人说，那是北京政治中心的怪胎形成了这种吸附效应。但这绝对是一种刻板成见。在农业时代，所有的城市都是缘于行政中心或者交通中心，但是当它们发展到一定程度，加上工业时代和服务业时代的助推，其中一些城市、包括像北京这样的城市就会脱离行政的羽翼，获得独立自由的发展。就像孩子长大了独自飞翔一样。

北京在教育、科研、传媒、艺术方面对全国的集聚以及其独特的自由特质，在三大都市圈中独一无二，这些未来创造力最根本的因素集中在北京，就是它黑洞能量的根本来源，这也是它将来打遍上海、广州、深圳乃至香港无敌手的地方。这方面，不仅仅在于相关机构数量之多，更在于其精神自由度方面无与伦比。

宏观方面，城市化的规律完全符合万有引力定律和广义相对论：绝大多数人口向少数能量巨大的城市集中，紧紧围绕着它们运转。

但是在微观方面，总是有少数另类人物紧紧遵从自己内心的另类需求，往逃离城市喧嚣的方向，去追求自己的内心世界，比如离群索居，箪食瓢饮，甚至不事稼穡在陕西的终南山下修身养性。就像最近网络流行的各类搞笑“最牛辞职信”：

世界那么大，我想去看看；
家中有田 300 亩，父母年事已高，回家尽孝道；
彩票中了 800 万，回家学土豪包二奶；
厂小，女孩少，不好泡妞；
回家养猪；
回家炒股；
极度不开心；
本人智商低，无法胜任此工作；

.....

不管是宏观上遵循万有引力和广义相对论，还是微观上追随自己的内心世界，只要是自由选择就应该得到尊重。最可怕的是，微观一方想用自己的选择和价值观强制宏观一方遵从自己的意愿，搞什么就地城镇化；或者宏观一方自以为代表潮流强迫微观服从，试图强迫他人进城，赶农民上楼。本质上都是把别人当成没有自由权利和自主能力的工具。这些，都是悲剧。

作于 2015 年 4 月 19 日

2015 年 4 月 21 日发表于香港东网

中国城市化与世界之异同

有读者问：“我们都知道童老师希望走出费孝通陷阱（指当代中国一直妄想走小城镇建设道路，详见《中国城市的死与生——走出费孝通陷阱》——大焕注），我非常认可童老师的结论。我同时也把《落脚城市》和《城市的胜利》两本书琢磨了一番。有个疑问：中国自古的人口集聚程度就没那么高，那么中国的城市化一定会符合欧美的发展规矩吗？多谢！”

我的回答是：“城市化不是中国或哪个国家的规律问题，而是人类共同的规律问题，1820年的时候，全世界的城市化率只有 2%（有误——大焕注），现在是 55%。所有的大国，都是从农业到工业到服务业的城市化历程。”

农业社会时代，全世界的人口集聚程度都不高。早期城镇主要功能是防御、交通、行政、宗教、军事或手工业中心，城镇规模也普遍不大。这个阶段真是长夜漫漫啊，城市人口和人均 GDP 增长都极其缓慢，只能用“蜗牛速度”来形容。直到1800年，世界城镇人口仅占总人口的 3%；公元纪年以来的 1800 年时间人均 GDP只增长了 50%，恐怕还是得益于粮食作物品种的逐渐丰富，比如土豆、玉米、红薯的种植面积扩大。

农业时代的城市即使有了城市的外表，还是摆脱不了农业生产生活方式的内核，很多城市居民或者在城外种田，或者在城里养牲畜。1539 年法国弗朗索瓦一世当政的时候，这年秋天，这位被称为“法国文艺复兴之父”的伟大皇帝颁布了一道命令，解决巴黎的卫生问题，要求所有没有茅厕下水沟的房屋三个月内必须修建茅厕下水沟，否则将没收其房屋……持有和饲养小猪、母猪、公猪、鹅雏、兔子和鸽子的所有城市居民，不得有任何借口，一律将所提到的小猪、母猪、公猪、鹅雏、鸽子和兔子亲自或者让人送到巴黎城外和近郊饲养，否则将处以没收上述物品并且进行体罚……

但是国王的“环保风暴”并没有取得明显的效果，直到两个半世纪以后巴黎依旧污秽不堪。这不能怪皇帝无能，而是生产生活方式没有改变，农业社会，不让养殖你让人们吃什么？城市和工业革命相伴生长，那是 1840 年前后的事情了，比法国皇帝弗朗索瓦一世的禁猪令迟到了整整 300 年！

18 世纪中叶开始，工业革命成为现代城市发展里程碑。工业化带动城市化，是近代城市化的一个重要特点。欧美国家城市数目激增，城市规模快速增长，工业革命的发源地英国在 1900 年城镇人口比重达到 75%，成为世界上第一个城市化国家。

工业化加速城市化，同时工业化加速 GDP 增长。1820 年到 20 世纪末，短短 180 年时间里，全球城市化率由 1800 年 3%迅速飙升至近半，人均 GDP 增长 8 倍！

更多课程：

20 世纪 80 年代以后，日本、香港、台湾、新加坡、韩国亚洲五小龙的崛起，宣布了工业化时代城市和国家告别传统资源依赖的新时代！“资源的诅咒”随之出现——不管什么样的制度环境下，资源越丰富的国家和地区，经济、社会和政治发展速度越慢。

20 世纪以来，特别是二战以后，世界城市化进程大大加速。1950 年世界城市化水平为 29.2%，1990 年上升到 47%，2011 年超过 50%。发达国家早在 1950 年城市化水平已超过 50%，1950 年至 1980 年间的城市化速度仍较快，1990 年发达国家的平均城市化水平已达 75%。期间，发展中国家的城市化仍以乡村向城市移民为主，1990 年发展中国家平均城市化水平为 37%。

当代中国的城市化要明显滞后于世界城市化的步伐。

1950 年世界城市化水平为 29.2%。中华人民共和国 1949 年宣布成立，中国城市化率时为 10.64%，差不多只是世界平均水平的三分之一。但这是情有可原的，八年抗战三年内战，哪里有什么发展，把胆大的胆小的都赶到深山老林了。

但此后直到城市住房私有化元年的 1998 年，我们用半个世纪时间也没有追上发展中国家平均水平：

1949—1978（改革开放元年），中国城市化率由 10.64%上升到 17.92%，30 年时间才举步维艰地提升了 7 个百分点，年均 0.23 个百分点。主因是 1958 年开始的二元户籍制牢牢捆住了农民的双脚。

1990 年，世界平均城市化水平 47%，发展中国家 37%，发达国家 75%以上，中国只有 26.41%。直到 1998 年（城市住房私有化元年），才达到 30.40%。原因是，虽然 1980 年代后“允许农民自带口粮进城”，但城市住房计划供应，半个世纪里又是“只筑坡不筑窝只生产不生活”，进城到哪里去住呢？同期乡镇企业和小城镇建设也延缓了城市化进程，所以 1978 年到 1998 年，又一个 20 年，城市化率还是只提高了 12.48%，年均 0.62 个百分点。

2011 年，全球城市化率过半，中国也宣布过半达到 51.27%。从 1998 年（城市住房私有化元年）30.40%到 2011 年 51.27%，13 年增长 20.87%，年增 1.6 个百分点，大大提速。

但综上所述，城市化是农民彻底告别农业、进入工业和服务业并且在城市安居乐业的过程。中国官方数据 2013 年是 53.7%，但扣除 2.6 亿候鸟式农民工，实有也就 36%上下。比世界平均水平落后一大截。

中国的统计数据会跟老百姓捉迷藏：在计算城市化率的时候，为了跟国际接轨，把农民工算做城市居民；在计算农民收入的时候，为了让它和城市居民收入差距不那么大，把进城农民打工或创业的收入也算作农民收入（它们占到农民总收入的 90%以上）。尽管如此，城乡居民工资性收入差别还是达到三四倍甚至五六倍，算上城市化过程中的房地产资产涨跌，那就更是天上地下了。

如果遵循自然规律，中国的城市化速度还会比现在快得多。但是农民没有财产自由，土地集体所有制，大幅度降低了农民进城定居的能力；农民和市民没有迁徙自由尤其是没有迁徙到大城市的自由，甚至通过限制儿童上学、就医，以图达到“限制大城市人口”的目的，所以制造出了大量留守儿童以及留下来照顾他们的留守老人和留守妇女。

有两样交通工具给城市化带来革命性的影响，一种上上下下，一种来来往往。前一种是升降机（电梯），后一种是汽车。它们几乎同时出现在 19 世纪末期 20 世纪初叶。

1908 年 8 月 12 日，第一辆 T 型小汽车从底特律的福特汽车公司的装配线上开了出来，这种敞篷车可乘坐两人，价格为 850 美元。私人汽车时代从此开启。

1880 年，德国人西门子发明使用电力的升降机，从此名副其实的“升降机”正式出现。中国首个安装升降机的城市是上海。1907 年，位于公共租界内的六层高的汇中饭店安装了两部奥的斯升降机。

升降机的发明令摩天大楼变得可能，只要保养得宜，升降机是十分安全的。若以乘客数量计算，升降机的安全纪录应该超过其他各种交通工具。

但是很明显，到目前为止，在汽车和电梯的争夺战中，至少从数量上看，汽车取得了阶段性的绝对胜利。世界上大部分城市成为了汽车轮子上的城市。

新华网北京 2014 年 11 月 27 日消息，记者从中国公安部交管局获悉，截至当时，中国民用机动车保有量已达 2.64 亿辆，其中汽车 1.54 亿辆，汽车数量仅次于美国居世界第二位。目前中国汽车保有量占世界汽车总量的 15%。持有小型汽车驾驶证的驾驶人达到了 1.8 亿人，是 10 年前的近 20 倍。如此反推，2014 年全球光是小汽车就达到 10 亿辆。中国每年丧生在汽车轮下的生命高达 10 万人。

但是电梯数量又是多少呢。维基百科显示，据统计，2002 年全球升降机总数超过 600 万部，是现代使用最多的垂直运输工具。即使十年增加 10 倍，也不过 6000 万部。当然，电梯共享程度比汽车高得多。

汽车战胜电梯有它的历史和现实原因：对汽车的新奇；对速度和人类活动半径扩大的向往；对大房子的迷恋；工业化早期污染治理意识和能力低下，导致城市中心污染严重同时房价又昂贵；农业文明有山有水有天有地的居住习惯，像剪不掉的辫子一样拖着人们的后腿。等等。

根据发达国家的城市化经历，当人口城市化水平达到 30%左右时，进入快速发展阶段，达到 70%左右时，进入相对稳定阶段。发达国家的城市化过程至今经历了四个阶段：①集中趋向的城市化阶段。该阶段城市化的主要特征是中心城市人口和经济迅速增长，特别是市中心城区形成高度集聚。②郊区城市化阶段。这个时期城市化的特征是，在工商业继续向城市特别是大城市中心集中的同时，郊区人

口增长超过了中心市区。③逆城市化阶段。在郊区城市化继续发展的同进，中心市区显现衰落景象，出现人口净减少。④再城市化阶段。中心市区经济复兴，人口出现重新回升。

发达国家城市化过程中第三阶段即逆城市化的出现，跟汽车战胜电梯这段历史息息相关。在逆城市化之后，又经历了城市环保运动、教育复兴、金融和科技创新带来生产性高端服务业发展等一系列变革，加上城市平面化扩张带来的交通拥堵等一系列后遗症，城市又经历中心区域重新复兴的新阶段。

当代中国的城市化进程，第一、第二阶段与世界经验大体相同，但第三第四阶段却大有不同。中国的城市化还没来得及进入逆城市化阶段，世界就早已经进入环保、金融和科技时代，尤其是半路杀出个程咬金，闯进来一个不速之客：互联网。互联网对城市化的影响，将比工业化还大。1987年9月14日，中国的第一封电子邮件发出，内容为英文：“Across the Great Wall we can reach every corner in the world.”中文大意：“跨越长城，我们可以到世界上任何角落。”1994年4月20日，中国实现与互联网全功能连接，成为接入国际互联网的第77个国家。

在时代已然发生天翻地覆改变的背景下，中国迟到的城市化进程自然不会走与西方国家完全一样的道路。尤其是逆城市化阶段即城市中心衰败现象将不再出现在中国（除非拆迁成本过高导致局部暂时性衰落）。尽管城市尤其是大政府一直在有目的地利用强制手段“疏散中心人口”，但疏散出去的只是居住人口，就业人口反而更加集中到市中心来。“腾笼换鸟”的结果，是腾出了居住的笼子，换上了高端服务业就业的鸟儿！上海的数据显示，金融行业高度集聚在市中心3km处，其次是文创，8km，再次是科技，12km。因此，这么多年来政府一切疏导城市中心的努力，只是给中国添了两个世界冠军：拥堵和上下班通勤距离的冠亚军都在中国，这就是北京和上海。北京以单程平均通勤时间53分钟左右稳居世界拥堵第一位置，上海以51分钟左右屈居亚军。

因此，中国人造的“逆城市化”是个笑话。最后势必更快地回到再城市化阶段，在工业过剩、高端服务业和互联网大发展的背景下，城市中心向更高、更密集处发展，富人从郊区回归中心，留在城市郊区的，将是被中心挤出的中低收入人群，或者新进城住不起市中心的人群。

这就牵涉到下一个问题：城市可以有多高、有多密？这个问题，留给下一篇文章。作于2015年4月2日
2015年4月5日发表于香港东网

城市到底可以有多高有多密

在《中国城市化与世界之异同》一文中，笔者认为，在工业过剩、高端服务业和互联网大发展的时代背景下，中国迟到的城市化进程自然不会走与西方国家完全一样的道路。尤其是作为城市化第三阶段的逆城市化阶段、即城市中心衰败现象将不再出现在中国（除非拆迁成本过高导致局部暂时性衰落）。这么多年来

政府一切疏导城市中心的努力，只是给中国添了两个世界冠军：拥堵和上下班通勤距离的冠亚军都在中国，这就是北京和上海。北京以单程平均通勤时间 53 分钟左右稳居世界拥堵第一位置，上海以 51 分钟左右屈居亚军。它的最后结果是势必更快地回到再城市化阶段，城市中心向更高、更密集处发展，富人从郊区回归中心，留在城市郊区的，将是被中心挤出的中低收入人群，或者新进城住不起市中心的人群。

那么，城市可以有多高、有多密？现在的城市，难道不是太拥堵、太密集了吗？

话说 2015 年 3 月某一天，我被拉到慧聪网总部给清华总裁班学员讲了一课，从南到北单程 40 多公里，感觉那地方是个完全未发育的村庄，倒是慧聪网内部管理秩序井然，非常洁净。回来我就在算账，我居住了十多年的小区，距离北京 CBD12 公里，公交快速路一站直达，也算是近郊了。小区 7 栋楼 1200 户人家三千人，却拥有一片 50 亩的树林，还有超过 3 千平米的市政绿化带，小区内还有幼儿园和小学。也就是说，200 亩地（0.132 平方公里）住 5 千人，舒适程度、人与自然的亲近程度在大城市可属中上水平。

而北京建成区是 1200 平方公里左右，按上述标准住个四五千万人可以非常舒适。当然，人又多还需要写字楼、医院、教育、道路交通等的配套。但建筑的实际容积率也比这高得多啊。当我们每每从飞机上俯瞰北京城或者用卫星图看北京城，会发现北京城市建筑的稀疏程度真是超乎想像。只要规划配套合理，北京城向再高、再密度发展，居住个 8 千万至 1 亿人口，一点也不逼仄拥挤——而且可以把空间限定在 1200 平方公里范围内。

2015 年 4 月 5 日，全球著名的导航服务商之一、荷兰交通导航服务商 TomTom 发布了全球拥堵城市排名，全球最拥堵 100 个城市中，中国大陆有 21 个城市上榜。意味深长的是，在前 30 名的榜单中，世界最密集城市如香港、新加坡、纽约曼哈顿地区、芝加哥都不在榜单内，说明拥堵的主要原因是城市规划与管理问题而不是人口密集问题。甚至，与人们直观感受相反的是：恰恰是平面扩张而不是集中向高处和密度发展的城市规划理念，导致了城市更加拥堵！

北京的堵车指数为 37%（因为拥堵导致比正常时间增加了 37% 交通时间。个人感觉，[这个拥堵指数只考虑了拥堵比不拥堵多出多少时间，没有考虑通行距离的问题。如果考虑到中国大城市通行距离的问题，中国城市的排名还得大大靠前。——大焕注](#)）。值得注意的是，前三十城市中，仅有北京、上海、莫斯科和伊斯坦布尔，高速公路（包括快速路）的拥堵状况比普通公路更加严重。如果将高速公路的拥堵状况做一个排名，北京拥堵率全球第六，紧接着是上海全球第七。

以下是 TomTom 评出的 2014 年全球最拥堵城市前三十名：

1. 土耳其伊斯坦布尔；
2. 墨西哥墨西哥城；
3. 巴西里约热内卢；
4. 俄罗斯莫斯科；
5. 巴西萨尔瓦多；
6. 巴西累西腓；
7. 俄罗斯圣彼得堡；
7. 意大利巴勒莫；
8. 罗马尼亚布加勒斯特；
9. 波兰华沙；
10. 美国洛杉矶；
11. 中国台湾台北；
12. 中国重庆；
13. 意大利罗马；
14. 中国天津；
15. 中国北京；
16. 英国伦敦；
17. 中国广州；
18. 法国马赛；
19. 中国成都；
20. 加拿大温哥华；
21. 澳大利亚悉尼；
22. 法国巴黎；
23. 巴西福塔雷萨；
24. 中国上海；
25. 中国石家庄；
26. 美国旧金山；
27. 希腊雅典；
28. 中国福州；
29. 中国沈阳；
30. 中国杭州。

我一直想知道新加坡、中国香港、纽约曼哈顿、美国芝加哥等这些世界上最密集的城市，建筑容积率（建筑面积与用地面积之比）到底是多少？我英语水平差，一直没找着。最近看到有人转@LANDSSS 大设计发于 2011 年 4 月 8 日 18:18

的一条新浪微博：“中美两国土地开发强度比较：美国曼哈顿地区，建筑容积率是12至21；北京的金融街，综合容积率为3.9。芝加哥一个楼群最集中的区域，大概1平方公里的土地上建了1200万平方米的建筑；北京望京地区600平方公里的土地建了900万平方米的建筑，还不及芝加哥1平方公里的开发强度。”

那么，类似曼哈顿这样的高密度地区是不是把人都变成了高楼阴影下的一只只长年不见天日的白蚁呢？答案是否定的！史伦《环美建筑日记》《摩天楼的温情》一文告诉我们：

“纽约曼哈顿城区是全世界高楼密度最大的地方，狭窄的街道却能看到阳光，这里是世界上行人密度最高的地方，但行人却不会感到拥堵。

“长安街这样的超宽马路被许多人认为是只适合乘车检阅市容、但反人性的设计——行人不但很难走到马路对面，而且整条街上没有一处可供停留、驻足、休息的地方。但中国城市新建街道全都在向长安街看齐。中国的摩天楼也具备同样特色，它适合远观，作为城市名片。对路过的行人没有任何友好。

“但是，曼哈顿街道却经常能有阳光照射——退台式高层建筑保证了阳光的照射路径，街道对行人也非常友好，摩天大楼纷纷将宝贵的底层镂空，作为行人行走、休憩的公共空间，狭窄的街道事实上被拓宽了。”

秘密何在？在于1916年纽约出台的城市区划法案（1916 Zoning Resolution），明确规定了出地块中建筑高度和体量的标准——地产开发者可以在一定的高度限制范围内，在土地上保持100%的建筑密度；超过这一高度，则应让出临街一侧的空间；高度如果更高，则继续让出面积。只有建筑体量出让到一定程度，即主楼的平面面积少于用地面积的25%时，才不必继续后退。

此后40年，退台式建筑保障了纽约高楼之间的阳光与清风。后来的建筑师更加别出心裁：干脆一退到底，像利华大厦一样，只利用那最后25%的用地面积，向高处发展，整出了修长、俊俏的城市华丽空间！而底层，全部让给了市民！1961年，作为对建筑师创造力的回应，纽约市颁布了相关法案：如果开发商采用此类为城市退让公共空间的设计方案，他们将因此而得到一定的奖励（奖励内容为允许加建20%的建筑面积）。

同等容积率，土地退让面积越多，楼越高，居住越舒适，楼也越贵。北京东四环的金茂府，公开中标后在容积率不变的情况下提高了楼高度，就曾经引起开发商的抗议。因为这样楼间距变宽，地上空间增大，楼也卖得更贵。

未来城市到底可以有多密、有多高？取决于城市规划管理和建筑水平。著名的迪拜，就是高楼的博物馆，迪拜塔已经高达800多米，不是缺地，而是密集更舒适便捷。

未来的中国城市，在“欲与天高试比高”的道路上必将当仁不让。美国高层建筑与城市住宅委员会（CTBUH）日前发布了一年一度的《2014 高楼数据研究报告》。报告显示，过去一年，全球共有97栋高200米或200米以上的摩天大楼竣工，其中58栋落成在中国，占全球总数的60%。高度541.3米高（1776英尺，为美国独立宣言发布年份）的纽约世贸中心一号楼是去年建成的最高楼。即使是恐怖分子，也挡不住高楼拔节生长的脚步！重建后的世贸中心，比原来的415米更高了！

作于 2015 年 4 月 6 日

2015 年 4 月 7 日发表于香港东网

中国最亟需城市战略家

2015年4月22日，在芜湖参观考察的中巴车上，不知怎么和同行的人说起了厉以宁的“就地城镇化”，我说“就地城镇化”狗屁不通。对方说，不能一棍子打死嘛，人家怎么也当过北大光华管理学院院长；再说人家85岁了，调研的范围有限，主要局限于珠三角和长三角地区，因此他的理论需要修正，但不能一棍子打死。

我心想，我才不管你曾经什么职位现在是不是帝王师呢，也不管你年纪多大，尊老可以，对人可以尊重你，但是理论狗屁不通就是狗屁不通！我想，世界那么大，任何人都不可事事亲历亲为去亲自调研，但全局理性思维是一个合格经济学家的基本学术训练和逻辑思维能力所在。如果连这点能力都没有，至少还应该有起码的历史常识。上世纪90年代作为基本国策的乡镇企业和小城镇建设，难道不就是“就地城镇化”的表现吗？失败了一回我们还想再来第几回？那个时候厉以宁先生年纪比我大比我成熟吧，我都清楚地记得，厉先生不至于那么健忘吧？绝大多数中国人可以健忘，做学术理论研究的人我认为不可以那么健忘。除非实在是老糊涂了。

北大教授周其仁这两天有一篇文章《中国需要一批城市事业家》，他说：

“先让我们回到常识。城市之所以成其为城市，就是在很有限的空间承载大量、多样、复杂也更丰富多彩的经济文化活动。这样看，城市免不了要用密度来定义。至于为什么人口、资源要在空间上凑成一个高密度形态，答案是积聚提升分工水平，而分工水平提升生产率，从而大大提高城里人的收入。

“回来后查对我们这里的城市密度，比起美国纽约曼哈顿甚至整个纽约城，发现还差很远。如果作为城市之核的市区，密度过低，城市集聚的能量不足，就断然难以通过发挥辐射作用引领国民经济增长。

“城市化下一程非转不可，比较现实的选项，是在已撑开的城市骨架范畴之内，将城市投资和建设的重点转向集聚和合理的密度提升。譬如各地修建了不少大剧院，要问一问有没有演出，有多高频率的演出，以及什么品味的演出？

“巴塞罗那不过200万人口，却拥有享誉国际的加泰罗尼亚国立歌剧院，是一百几十年前修的，有1000个座位，迄今为止每年演出300多场。纽约百老汇和伦敦西区音乐剧，更是让这两大全球级城市具有持久魅力之不可或缺的要素。

“对比之下，近年我国建成的大型歌剧院不少，设施的硬件条件可到世界上任何地方去打擂台，挑战是节目组织得怎么样。好苗头当然也有，像天津大剧院音乐厅，慧眼识英雄，把北大国发院的一位毕业生选去领衔打理，两年半时间办成800场演出，俨然已成中国的一座音乐重镇。这说明，城市发育的设施硬件等‘骨架’一旦撑开之后，关键就转到有没有一批‘城市事业家’能组织更积极活跃的城市生活。”

文章说：上一程我国的城镇化，似乎比赛的是谁家征地多，谁家新区远、马路宽，谁家的建筑高端大气上档次。现在到了换赛季，要比一比新本领，赛一赛哪个城市、哪一个街区、哪一个建筑群的人气更旺，活性化程度更高，经济文化活动的品质更好，让普通市民生活更便利，易业又易居。

周其仁先生是在朝野都有影响力的经济学家里，对城市化方向有着较为清醒认识的风毛麟角几个人之一。我赞成周其仁先生关于需要城市事业家、以及“在已撑开的城市骨架范畴之内，将城市投资和建设的重点转向集聚和合理的密度提升”的观点。甚至，我们还应该更加“激进”一些，将原有在城市扩张大跃进竞

赛中业已撑开的城市骨架进行必要的合理的收缩！包括北上广深在内！因为按照现有全国各地各城市规划的“宏伟蓝图”，这些规划在不久的将来全部实现的话，其生产的建筑足足可以容纳 34 亿人口！届时，中国是准备开放国门让所有非洲兄弟进来？还是强制每对夫妇平均至少生 3 胎？抑或是要求每家每户至少必须贷款买 3 处以上住房，否则予以 3 倍于贷款的罚款——工作生活所在地一套公寓，郊区一栋别墅，老家县城一套公寓？不如此，中国如何消费如此巨大的房地产过剩产能？

别以为北京、上海、广州、深圳可以仗着全国 34% 以上的流动人口都进入这四大都市，就没有深受城市扩张之害！这么多年来，这四大都市尤其是前 3 大都市，一直在扁平化扩张（摊大饼）的路上狂奔，打着区域城乡一体化的旗号，干着反城市化的勾当，导致人们上下班的通勤距离越来越长，交通拥堵和汽车尾气污染越来越严重。

即使在城市内部，那些公共体育和娱乐设施设计也非常不人性化，文体娱乐设施与人们居住的地方相隔遥远，或者进出非常不方便。北京的鸟巢和水立方就是典型，从地铁和公交过去，走老远的路，真是人见了人怕、鬼见了鬼愁，只配成为一个中看不中用的城市道具。

按照城市更高、更密，区域内城市建筑功能更多样复杂的发展方向来测量，只需做简单评估，可以大致估计，现有城市规划区内，包括北上广深四大都市在内，真正把建筑区域收缩一倍，把容积率提高一倍，一点问题都没有，只会使城市效率更高，更宜居。然后在城市的四面边缘，开湖的开湖，种草植树的种草植树，因地制宜，要多美有多美。

没有足够的聚集，没有足够的宜居与宜行，再多的“城市事业家”也束手无策，再多再先进的文体娱乐设施都将形同摆设！那样的城市，人只是物役的奴隶，白天疲于奔命去上班，晚上疲于奔命赶回家！哪里还有多少时间与闲心去听一场音乐会、品一杯好茶、听一场读书会！所以，在呼唤城市事业家之前，我们更亟需的是一大批真正懂得城市化规律和方向的城市战略家，包括理论家、建筑师、开发商和有远见卓识的政府官员，彻底改变满脑子农业思维和计划经济思维的传统城市化理念，一起为打造高密度、宜居宜业宜行的高效城市而努力！

作于 2015 年 4 月 22 日

2015 年 4 月 24 日发表于香港东网

向北京推荐几位城市化理论专家

北京市第十四届人民代表大会第三次会议 2015 年 1 月 24 日上午开幕。北京市市长王安顺坦率承认“目前北京的确不是宜居之都”，但“来的人趋之若鹜，控制人口是政府第一大问题。”王安顺提到，现在北京各个产业的就业岗位 71.8% 集中在城六区，但居住在外面，每天潮涨潮落。其中西城区人口密度最大，每平方公里 2.57 万人，不疏散人口，维持城市运转都困难。

王安顺表示，北京“要严格控制人口规模”，将以产业疏散带动人口疏散，就地淘汰低端、低效、高能耗产业，关停 300 家污染企业；强化依法管理，推动制定房屋租赁管理条例，治理群租房等。建设重心向郊区转移，将多层次推进新型城镇化，要吸引社会资本，打造一批功能定位清晰、配套设施完善、生态环境优良的特色小城镇。他同时表示，“去年我们已经在考虑，严重雾霾时，公车先

停，之后再单双号限行。因为对于 PM2.5 的污染成分已经有定论，汽车尾气还是主要因素。”

北京十五、十一五规划都以严格控制人口为目标，并没有成功，实际增长人口是控制目标的 4 倍。2014 年北京采取了史无前例的控制力度，效果也非常有限。统计显示，2014 年，北京市关停退出了 392 家一般制造业和污染企业，拆除中心城商品交易市场 36 个，淘汰老旧机动车 47.6 万辆。截至 2014 年年底，北京市常住人口 2151.6 万人，比上年末增加 36.8 万人，增量比上年减少 8.7 万人，增速比上年回落 0.5%。

在今天工业产能已经严重过剩（当下中国以 47% 的工业化率对应 37% 左右的真实城市化率，发达国家 20% 工业化率对应 80% 以上城市化率，世界平均 26% 不到的工业化率对应 50% 以上城市化率；我国第二产业产能各行业过剩率都在 20% 以上，有的甚至高达百分之四五十，属于严重绝对过剩）的背景下，通过产业转移或再造带动城镇化的做法，已经基本上是一条死胡同。而像动物园批发市场、大红门批发市场一类去年被强行拆迁的服务业商品交易市场，则本身就必须以足够的人口聚集为前提，此类市场搬迁的同时，基本上已经宣告市场的消亡，不可能异地重建成功。在工业向服务业转型过程中，行业创造和创新基本上依赖于一个又一个智慧头脑的彼此合作与碰撞（以人口聚集为前提），此类智力资源，政府控制的能力将越来越小。这一切都决定控制人口不会最终获得成功。

同时，环境污染问题是一个“同一片蓝天下环球同此凉热”的问题，别说是北京郊区县镇，就是河北的污染都会严重影响北京，任何关起门来的办法都不可能杜绝“空气全球流通”问题。把污染产能转移出北京市区，未必能够减少北京的污染，甚至有很大可能，正是由于北京长期以来的人口关门主义使周边人口不能及时转移到北京服务业中来，以及北京周边地区缺乏长三角、珠三角周边一样良好的商业文化传统，导致北京周边被迫长期深陷于污染巨大的工业甚至重工业产能中无以自拔，加剧了环北京地区的污染，也严重妨碍了京津冀地区由第二产业向第三产业的转型与变革。

人不可能踏进同一条河，人更不应该在同一个问题上一而再、再而三地犯同一个错误。如果北京郊区尤其是远郊区能够如一些理论家所言的实现“就地城镇化”，那么人们为什么要背井离乡甚至“妻离子散”地跑到北京郊区来，而不会在自己有天有地别墅般的家门口实现“就地城镇化”？这是一个理论和现实必须面对的问题。

在此本人严重建议北京有关方面重新审慎地讨论北京“要不要控制人口、如何控制人口”等问题，把这些重大理论问题切实解决了，再来付诸行动不迟。否则，行动的执行力会打折扣、效果会打折扣甚至适得其反。同时，也向北京有关方面推荐一些城市化方面的理论专家，他们分别是：

周其仁，他将告诉人们，为什么应建紧凑型城市，摊子越大回报越差，中国的大城市人口聚集还远远不够；

陆 铭，他将告诉人们，宜居城市不与低密度画等号，区域平衡发展需要大智慧，应科学认识特大城市的人口规模，大城市化比小城镇化更能扩大内需；

李迅雷，他将告诉人们，中国人口正趋向大城市化而非城镇化；

赵 坚，他将告诉人们，就地城镇化是条死胡同，中国应发展大城市群，必须走大城市群为导向集约型城镇化道路；

黄文政、梁建章，他们将就“北京该不该严控人口”作专题报告；

尹 稚，他将告诉人们，城镇化不是一个目标，而是一个结果。这个结果将

不以人们的愿望为转移。就地城镇化不可能创造就业机会；

贡 森，他将告诉人们，驱赶低素质人口加剧城市病；

张永和，他将告诉人们，反对城市密度的做法必然加剧交通拥堵；

傅蔚冈，他将告诉人们，城市病是个伪命题；

史伦，这位《环美建筑日记》作者将告诉人们，纽约曼哈顿城区是全世界高楼密度和行人密度最大的地方，为什么它却在充满活力的同时，居然充满阳光和温情？

笔者自己也愿意毛遂自荐，我将让过去的历史和事实来说明，为什么中国高密度大城市化潮流势不可挡；我们不能把自己犯下的每次错误，都作为下次犯错的正当理由。比如正是由于反对城市高密度，试图把人口大量向郊区迁移，导致了产、居、商、学、研等的高度分离，加剧了交通拥堵和城市病。

作于 2015 年 1 月 26 日

2015 年 1 月 27 日发表于香港东网

第三章进不了的城市回不去的故乡

乡村从来不是文明的摇篮

全球范围内的城市人口到 2011 年才过半，因此，今天的人们绝大多数都有乡村生活的记忆。在少年不识愁滋味、距离产生美等社会心理背景下，城市人的乡愁不断附加对乡村的美化。人人都说故乡好，不知农村有多糟。事实上，乡村不仅从来不是文明的摇篮，而且在农药、化肥、工业污染的多重作用下，仅仅半个世纪过去，多数农村早已是“寂静的春天”！而人与人之间的关系，为一堵墙打得头破血流、为有后无后下毒药的并不在少数。乡村式淳朴，有时只是懦弱与无能的代名词；城市式宽厚，往往才是强大与慈悲的同义语。伟大的制度与文明构建，无疑更多地来自城市而非乡村。

“早在卢班·普坎开始在（印度）班加罗尔为雅虎公司工作之前 2500 多年，城市就已经成为了文化交流的门户。珠江沿岸的港口、丝绸之路沿途的城市，以及古代帝国的其他中转港口，都为世界各地的旅行者提供了会面和交流思想的便利。文明的激情碰撞主要是在城市里进行的，知识通过城市从东方传播到了西方，也从西方传播到了东方。”（爱德华·格莱泽《城市的胜利》）

今日人类最璀璨文明的源头，不在农村，而在城市，在古希腊的雅典，现代哲学和城邦制度发端于此。雅典是一个强大的城邦，希腊是哲学的发源地，是柏拉图学院和亚里士多德的讲学场所的所在地。苏格拉底、希罗多德、伯里克利、索福克勒斯、阿里斯托芬、欧里庇得斯、埃斯库罗斯和其他著名的哲学家、政治家和文学家都在雅典诞生或居住过，雅典也因此被称作“西方文明的摇篮”和民主的起源地。当然，它也是奥运会的起源地。公元前 5 世纪和 4 世纪，雅典在文化和政治上的成就即已对欧洲及世界文化产生重大影响。

今日中国，除了梯田和一些少数民族的特色山寨，几乎所有的历史名村都是输血——即城市反哺乡村的产物。外出经商、做官、求学的人们，带着财富、人脉、学识、信息、技术、眼界，或叶落归根，或伸手相援，在故乡修桥施路、兴

医办学、建祠堂、修祖屋。今天中国农村遍地开花的建房运动，绝大部分资金也是来自外出打工和经商收入。在农业社会，中国历史上从未真正诞生过自我造血式的富裕村庄。只有未来城市化和土地自由化以后，少数人拥有大量土地和农业产业，自我造血式的富裕和美丽村庄才有可能在中国真正出现。当代中国凤毛麟角的“明星村”之流，更是政策制造政治典型、慷国家之慨选择性输血的特殊产物。

吾之师友鄢烈山在《历史文化名村的兴衰——从闽西客家古村落培田村说起》一文中写道：“在中国人的传统观念里，出门闯世界的人，一是要‘衣锦还乡’、‘叶落归根’，否则就如‘衣锦夜行’，就是孤魂野鬼；二是要‘光宗耀祖’、‘封妻荫子’，这是人生最大的成就和荣耀；三是要回报整个家族，造福乡梓，使作为家族命运共同体的亲属利益均沾，有福同享才能有难共当。因此，在外面当官和经商发达了的人，一定会回乡建府第。你听‘大夫第’、‘进士第’、‘明经第’、‘锄经别墅’，这些名称一望而知与读书做官有关。……为官有品而致仕，经商发财而返乡，作为成功人士，一来他们有见识有威望；二来他们有势力有财力，自然就成了乡绅自治和宗族自治的领袖。修族谱，建宗祠，定族规，建祭田，设义仓，办义学，这样家族共同体的公益事业便兴旺起来了。这就造成一种‘马太效应’，或曰良性循环，吴氏家族子弟有更好的受教育条件，经商、出仕有更广的人脉资源。培田村容不下了，他们便向江西、浙江等地迁移。”

然而，这样历史，再也不会重现了。当代中国，户口从农村迁出的为官者、求学者，法律上再不能回乡置地建房，告老还乡的物质血脉被抽掉近半（经商那一半还在，走政策擦边球的也还在）；计划生育使传统的家庭崩溃，到老还有乡村兄弟姐妹在的告老还乡的精神血脉断裂。更有全球性的大城市化浪潮，使得回乡成为越来越奢侈的逆流。

未来中国更多的一种情形是：大多数今天大兴土木的村镇，都会不可避免地重复上世纪二三十年代广东开平碉楼的历史，再过二三十年全部人去楼空，“昔人已乘黄鹤去，此地空余黄鹤楼。黄鹤一去不复返，白云千载空悠悠。”开平碉楼建设的精美与繁复，下的血本之高昂，大量昂贵建材直接从国外进口，肩挑手提走在泥泞的乡间小道上，尚且挡不住“此地空余瑞石楼”（有人口外流为主因，新中国成立初期闭关锁国为辅因）的最终归宿，今天的城市化浪潮更汹涌，乡村建设更粗制滥造，自然更加挡不住历史的潮流。

有人问历史文化名村有什么保存的好办法？政府只给个名头，不给钱。我说没有好办法。靠输血总不是办法。今后最好的办法恐怕是把一些典型的精美建筑异地保存，像成龙拆造老房子。或者集中到一些山水优美、气候适宜、交通便利的小镇或县城，重新建设休闲、教育、文化旅游类小镇，成为消费型村镇的一个品种。

作于 2014 年 4 月 24 日

2014 年 5 月 20 日发表于香港东网

中国农村的“回光返照”已近尾声

在此之前，中国农民进城一步一回头；在此之后，中国农民进城壮士一去不回头！

2014 年暑期回到故乡，镇上各种商店林立，新建楼房鳞次栉比。但在表面繁华的背后，掩饰不住骨子里的落寞与萧条。年轻人大都远离故乡在外面打工，新房里长年住着老人和小孩，不少房屋外观华丽里面空无一人。多年支撑农村本地经济的三大支柱：烟草、养猪和建房正迎来最后的回光返照，夕阳西下，断肠人在天涯。治安状况并不乐观，一个镇两万多户籍人口，只有六七个警察，加上协警不超过十一二人。年初大姐夫被偷一头牛，价值数千上万元，至今未破案；不久前二姐夫邻居被偷七八只鸡，价值也上千元。

两位姐姐、姐夫告诉我们，随着烟草种植面积逐年减少，以及农村不再批地建房，农村赚钱的路子只能是越来越窄。事实上，即使继续批地建房，大部分也像很多三四线以下城镇化大跃进一样，已经建得八九不离十甚至局部过剩了。不要以为农村一家一户自己建房，就不存在房地产过剩现象。事实上一家人建几栋房的现象并不少见，我们镇上据说多的一家人就建了 5 栋。那些人在异乡房建家乡的人们，用不了多少年，随着老人逐渐离世，他们的房屋最终也将归于过剩。

养猪一直是中国农民世代最重要的副业，是孩子读书、家庭现金开支的重要来源。但是现在随着规模化养猪和对环境保护的要求提高，农民家庭散养户越来越少。我老家院子里至少十三户人家，目前只有一家还养着几头猪。由于猪肉价格不稳定，规模养殖的风险也非常大。我们县大部分乡镇在汀江中上游，养猪数量受到严格限制，一个处在境内下游的地方，规模养殖比较多，但是今年肉价下跌，已经导致两个养殖户自杀，还有一些养殖户弃猪逃跑，大猪小猪一群群活活饿死。

中国正在启动雄心勃勃的高铁换大米进出口计划，远在穷乡僻壤的农民也已经知道消息，并且很清楚地知道，随着高铁换大米计划的推行，他们生产的粮食将会越来越卖不出去。他们说，一辆高铁，能够换回多少大米啊！虽然在人均不足一亩地的南方农村，即使粮食能够卖得出好价钱，也抵不了多少人间寒暖，但卖得出去和卖不出去，毕竟还是两种完全不同的命运。

在这个酷热得城市乡村都无处躲藏的夏天，此刻我躲在一间有空调的房子里写农村的事，并不想做“故乡沦陷”之类的廉价感怀和忧世伤生，我只是想用一些亲眼见到、亲耳听到的可靠事实，提醒这个时代我们未来的方向。城市化的车轮碾过一切，任何人挽不住它巨大的轮子。如何顺应它，使被裹胁其中的人们都过得更好一些，是我们应该思考的问题。随着农村经济的凋零，越来越多的农民在经历过农村过去不到十年短暂“回光返照”的同时，势必将以更加决绝、更加“壮士一去不复返”的姿态重新回到城市，尤其是就业容量大的大城市。如果城市对待他们的态度仍然像过去一样“经济上吸纳，身份上排斥”，甚至变本加厉不择手段“驱赶低端就业人口”，那不仅是农民的灾难，也是城市和时代的耻辱。

作于 2014 年 7 月 23 日

2014 年 7 月 27 日发表于香港东网

每一个细胞都在诉说乡村的衰落

2014 年 11 月 2 日，我们一行 9 人坐着中巴从宝顶山出发，奔驰一个多小时来到龙水湖。该湖位于大足县境内，距大足县城仅 20 公里，离重庆市区 100 公里。龙水湖面积 5000 多亩，蓄水量 1200 多万立方，相当于四个杭州西湖，因此其被定位为国际旅游休闲度假区，号称到 2014 年总投资达到 101 亿元，覆盖龙

水湖近七平方公里水域。我们到这里的目据说为了泡个温泉。但可能旅游公司没有沟通好，不知温泉的管道坏了，据说半个月以后才能修复。既来之则安之，念在郊区空气清新每个房间又都面湖的状况，我们还是决定住一晚，提前问过每个房间的宽带网络都不会有问题，只要开通一下就好了。

但一入住，问题还是“接踵而至”。先是告诉我们网络断了，正在修理，大概半个小时就会好。不久还真打电话告诉我们：网络好了，报上房间号和姓名就开通了。但是怎么开通，却没有告诉我们。再电话询问，才知道是要搜索找到信号最强的那个，输入房间号，再输入个人身份证后六位做密码。可是“信号最强”的有一堆，链接哪个都一直没出现跟我们要用户账号和密码的。这是曾经也算走南闯北的我遭遇的最麻烦的上网方式。直到离开，我们一行只有一人接上了线，而且几分钟后就断了网，所以干脆通过“个人热点”用自己的手机 3G 信号。我也是手机信号往外传的固定专栏稿。

我说，每一个房间入住都有身份证登记，为什么上网还有一报上姓名才能开通？我知道这个过程，并非宾馆有意不让顾客上网，而是缘于当地公安部门的管理要求。在一个公共权力以管理而不是服务为导向的时代，不论是对于言论还是其它方面的管理，一个共同点是越到权力末端往往管制越严，而不是传统的“山高皇帝远”，天王老子管不着。管理者的心态，我也完全可以理解：越到乡村和基层，一份稳定的工作越难找，所以他们珍惜的程度也变本加厉，不希望自己的管辖区域出任何问题和麻烦。而生命中至为宝贵的自由，就是一点点在这样那样可以理解的原因下逐渐衰减乃至丧失。

而乡村的每一个细胞，似乎都在诉说它无可避免的衰落。不管它有多好的交通、多美妙的自然、多宏伟阔大的建筑，也不管它打着多么“国际”的旗号，它的自由和熨帖，和城市尤其是大城市相比，都无可避免地陷入全面衰减甚至丧失的行列。

除非富豪们自己拥有和管理的乡村别墅或庄园，否则一个基本情形是：不管乡村如何照猫画虎做出城市的模样，其制度、文化和管理软环境上总是难以摆脱乡野的冷漠与孤傲，总是无法做到城市那种丝丝入扣的温暖与熨帖。

我住的房间洗手池堵了。先来一个女服务员，我说肯定要专门的水工师傅，而且必须是男的啊，您一个女保洁员怎么对付得了？果然对付不了，才又来一位男师傅，拧开弯管，居然在里面找出长得茂盛的豆牙儿来！也不知那豆种儿是怎么来的！

晚上去吃当地最有名的农家乐，房屋簇新，菜品味道也不错，但一抬脚，就发现走廊和房间之间都有一个坎，这是为了防止雨水漏进房间而进行的粗陋设计，就这样一个小设计，毁了一栋房子的品位。

这就是小镇。每一个细节，每一丝空气似乎都透着凉薄，不似城市的绵密与妥帖。

和城市相比，小镇和乡村更像是一个无机体，各种元素被随意且生硬地拼凑组合。而城市则更像一个有机体，各种细胞和元素彼此紧密地联系着，购物的快递网，多样的早点摊，夜晚把黑暗穿透的各种灯光，面对寒风呼啸也不必有一丝恐惧所鳞次栉比的高楼，一张张彼此陌生却又平等亲切的脸，今天丢了工作明天就可以重新找一个回来的安定……城市的风，尽管有着雾霾的气息，但丝丝都透着心的自由、安定与暖意。乡村也想向城市学习和靠拢，但要达到那样的境界，完全不可能，因为人太少，所以每一步都被“成本太高”的经济制约顽强地拽回冰冷的现实里！

为什么人们一旦进入城市，乡村就再也难以回去？原因也许正在这里！城市的那种自由，那种妥帖，那种安定，那种丝丝入扣的细密与温暖，那种人与人之间的陌生与平等，是乡村永远无法抵达的彼岸！更为关键的是，城市的那种自由，那种妥帖，那种安定，那种丝丝入扣的细密与温暖，是上至达官显贵下至贩夫走卒人人可以感受人人可以享有的！这正应验了我一位网友风格纯粹的话：“幸福是什么？幸福不是炫目的豪宅，幸福不是章子怡手上的鸽子蛋。幸福是一颗不屈服这个尘世的自由的心。”正因为城市的熨帖与自由，三教九流各色人等都愿意在温暖的都市寻找自己的一席之地，这一席之地，哪怕是城市的桥洞、地下井，哪怕是迷宫一般的地下室，哪怕是郊区扯起的几片塑料布！

人生就是各种小小的愿望得到满足，小小的自由得到呵护，小小的心得到熨帖，正是为了这些，人们不断地从四面八方涌向城市！与这些小愿望小自由小心灵相比，城市高昂的房价似乎算不了什么，乡村阔绰的住宅也拦不住人们的脚步。也正因为三教九流都来到城市，那些富豪也挡不住城市的魅力，纷纷用脚投票用钱投票。FT 中文网 2014 年 10 月 28 日消息说，在英国，价值两百万英镑以上的房子 90% 都坐落于伦敦，其中大部分业主又聚居在核心地带。换一个角度的信息则是：麦肯锡研究显示，全球有 3.3 亿城市家庭缺乏体面住房或对居住成本“疲于应付”。纽约、东京和伦敦属于遭受影响最严重的城市。北京、圣保罗和布宜诺斯艾利斯属于较低收入城市中面临最大压力的城市。换句话说，是全世界的人们宁肯住房质量降低也要涌到城市。而在大城市迅速膨胀的同时，大量城市郊区和农村房屋将永久空置！据日本政府估计，到 2050 年 20% 的日本居民区将成为鬼城。据野村证券(Nomura) 的估计，到 2023 年日本五分之一的房屋将会空置。据 Sakakibara 计算，只要 20 年，物业的价值就跌得只剩土地价值了。

因为自由与温暖的感召，人们宁愿放弃乡村房屋重重的外壳，也要奔向城市哪怕缺少住房的内在温暖与自由！这样的追求，不分国籍和人种，人同此心。

作于 2014 年 11 月 4 日

向农妇学习城市观

一位接受过我房地产理财私人定制服务的新浪网友 2014 年 5 月 7 日发来消息：“我家阿姨说她自己绝对是不愿意回到乡下，虽然这几年家里条件好些，还盖了新屋，但是城里好，漂亮。她说自己是没有钱在城里安家，但是非常渴望（经常买两组彩票）。她虽然没有读什么书，十多年来一直叫我买房收租（现在想想，差距啊）。她的观点很简单，中国人这么多，好地方没有那么多，有钱肯定去好地方。我问她关于计划生育人口减少以后没有那么多怎么办，她说有钱人和真正的穷人都多生了，她们村里每家都至少有三个孩子，乡下赚不了钱，他们还是要来城里做事，来服务有钱人的。她很赞同我卖掉那套郊区房子（今年春节前我让她毫不犹豫地卖了，置换成市中心的房子——大焕注），说太远了，没有用的。”

礼失而求诸野，智亡而在民间啊！当朝野上下喝过多少墨水的人都在做着“城乡均衡发展”的乌托邦美梦、并且一头走到黑、见了棺材也不落泪地大量制造空城、鬼城的时候，这位普普通通在城里做保姆的乡下农妇，用最朴素的话道出了城市化的真谛：城市让生活更美好！当无数愤青愤中愤老骂城市房价高、呼吁政府降房价或者给自己安排一套保障房的时候，这位抱着无功不受禄心态的农妇只是用自己辛苦挣来的钱偶尔买买彩票碰碰运气。城市化、房价是一面镜子，

照出来的不是价格，是人心。不少喝过很多墨水的人，心态、心智似乎都被墨汁染黑了，不如一位农妇心底清澄明事理。真的，这位农妇的见识，都该赶上我这个十多年来以城市化、房地产研究为己任的“专家”了。或者也可以说，我这个专家的水平，不亚于这位未曾被垃圾知识污染的农妇了。

这段日子我一直在思考一个问题：假如是同样的收入，人们会选择在哪里生活？城市还是乡村？这位农妇给出了大多数人选择的答案。她宁可让乡下新盖的房子住老鼠，也愿意到城市来做买不起房子的“鼠族”。我一直强调城市高房价是赶不走穷人的，穷人进城的第一追求就是赚钱机会，其次是更丰富多彩的生活。那些以为在城市偏远地带给穷人盖了保障房就是政府大恩大德的想当然，属于完全不了解穷人经济学的自以为是和浪费民脂民膏之举。

城市为什么让生活更美好？为什么乡村人口抛弃有天有地、看山见水、不拥堵不雾霾的乡间别墅式高堂大屋，到城市住地下室、拼租甚至住热力井，或者做保姆“寄人篱下”？除了赚钱机会多，有两点是不可忽视的：

一是城市把人从繁重的低效能劳动中解放出来。一些衣食无忧的城里人或者浪漫诗人看乡村居民的生活充满诗意，其实只有村民知道他们的生活多么艰辛和劳累！披星戴月耕作、弯腰低头赶季节不算，做一个农民你还必须是“十项全能冠军”，十八般武艺样样都要会：要会是木工，能修简单家具；要会是电工，能接电线开关；要会是泥瓦匠，房子也许不时要修修补补；要会是厨师，不管做得好吃不好吃总之到老也不能下岗辞职……社会分工程度低，专业技术水平自然也低，农人的一生，就是粗糙的一生，潦草的一生。城市的分工，把人从繁重的无休止的劳作中解放出来，强化了专业性，专业性又大大提高了人们的赚钱技能，良性循环。

二是同样的支出，城市能够享受到更高品质的服务、更低廉的价格，进而享受更优质的生活。更清洁的水、更廉价的电、更廉价的公路、电信和电影戏剧等服务，都来自城市，因为规模效应！同样的商品，在城市的超市比乡村的小店便宜很多，因为乡村要经过更漫长的运输，却要面对更窄小的市场！城市很多商店经常有打折服务，乡村想都不敢想。要打折，包括国家补贴的家电，其实都是与劣质画等号。甚至，乡村的道路、学校都要农民集资建设，利用率低，成本却奇高。所以，那些试图用提高水价电价等办法把“穷人”赶出城的，不仅无知而且心狠手辣。

城市的食物分类很有讲究，一头鸭子，做烤鸭时只有皮肉值钱，包含鸭脖鸭肉的鸭架三五元钱就买得到；做成武汉久久鸭，鸭肉又不值钱了，反而是鸭头鸭舌鸭脖子值钱。诸如此类，所以收入较低的人，也总能用较低廉的价格在城市找到合适的食物。要在农村，一些家庭的孩子十天半月想吃一次肉都极不容易。城市的食物分类和规模效应大大降低了生活成本，提高了低收入者的生活品质。

仅凭劳动分工和规模效应与食物分类两点，农民就没有不进城道理。何况孩子哪怕放在城市漂，视野和知识面也远比乡村广，后代“世袭贫穷”的概率也要比待在农村低很多。

所以，我们的决策者和舆论工作者，都应该向这位农妇学习。不耻下问，方得正道。不要一天到晚只盯着房价，房价，房价，仿佛城市化的问题就是只是房子问题。我们要考虑的问题是：为什么有那么多人放弃有天有地见山望水的房子奔到没有房子的地方去？城市有更多需要解决的问题，不要以为你的追求就是全世界的追求，你的梦想就是全世界的梦想。更无耻的是试图借着大众需求的名义绑架全国人民一起实现你的梦想——虽然这种绑架最终一定会落空。多年来，从

央视到各媒体，在房地产问题上几乎从没有真正清醒过。他们绑架全民为自己所在阶层背书，这同样是某种程度的“以权谋私”。

作于 2014 年 5 月 7 日

2014 年 5 月 16 日发表于香港东网

女性最深刻地改变着世界

在我们的直观印象中，男人是改变世界的先锋战士。但事实可能与我们的直观印象相差十万八千里，那些叫声和动静很大的未必真有力，倒是那些水面之下，润物无声的女性力量在温柔却又顽强地改变着世界的进程和方向。

这两天微信朋友圈流传着一篇 FT 中文网 2014 年 9 月 3 日的短文《在县城买房的大表哥》，作者白天。这篇短文之所以流传，是因为它触动了几乎每个人的神经，也就是触动了时代的神经。文章说，城市里流行讨论剩女，农村愁的是大把剩男没人可娶。女方精挑细选，男方一妻难求。早的彩礼三大件自行车缝纫机电视机，已经发展到无明确标注却暗地流行的新三小：小楼小车小婆婆（指婆婆尚年轻）。小楼可不是有天有地的农村别墅，而是城里套房。很多人明明暂时不住，但也要先买了占着。农村土地承包到户在缓慢变化，分配到个人的模式正在被机械化和雇佣、外包等新形式所替代，家里没有劳动力，完全可以包给种田专业户坐收年租，或者成熟季租来大型机械一天铲倒。对劳动力的需求减少，农村剩余劳动力都往城市跑。年轻的不再读书的小伙姑娘，已经不再安于农村的土地。哪怕城市的月薪扣除房租和日用所剩无几，他们也愿意呆在城市寻找更多的机会。当掌握婚配主动权的姑娘们释放出进城的信号，按照中国人的习惯，先置地后成家，县城房子就这么卖出去了。

社会最深刻的变革，往往就是这样悄无声息地由女性引领着。为什么城里流行谈剩女、农村男人愁娶媳？因为女性率先进城了。女性以静水流深的温柔力量，改变着人口和财富的流向，中国如此，日本也如此。近年来日本女性越来越独立——越进城越独立，越独立越进城，导致城市化的发展呈现越来越向城市中心、向中心大都市集中的现象。农村和小城镇，以及大城市郊区出现越来越多房屋空置。日本的今天，必然是中国的明天。所以忠告中国的楼市投资者，紧跟女性的脚步你才不会错哦。

女性越来越独立越来越自由，也会带来家庭规模小型化。那种和双方父母住在一套房里的家庭会越来越少。它会带动城市住房的套数需求，同时也会带来住房小型化的发展趋势。据悉，1900 年美国户均人口达 4.6 人，2000 年时已降至 2.6 人；1920 年日本户均人口达 5.1 人，2000 年时已降至 2.7 人。我国户均人口数量已由 1995 年 3.7 人，降至 2010 年的 3.1 人。按美国和日本的规律，我国家庭规模未来 20 年还将继续减小，家庭数量还将增长。

重男轻女的传统观念和农村二胎、单独二胎的计生政策，加上胎儿男女鉴别技术的提高及成本下降，二胎政策有可能加剧二胎对男女婴儿的筛选，使得未来男女性别比例更加失调，女性人数更少。这会进一步刺激女性在婚姻市场中的地位和“议价权”提高，进而间接带动女性整体地位的提高，使得女性在城市化过程中的主动权也大大提高。

当然，即使在正常男女比例时代，即使是已婚人士，女性也往往是城市化进程中的主力部队和先遣军。尤其是那些发展中国家的城市化进程，往往都是由女

性先期进入城市，以从事家政等服务业为主体，也不排除其中一些女性用自己的身体赚钱，然后逐渐拖家带口把老公孩子带到城市来。在人类艰苦跋涉的进城道路上，女性就业往往高于男性就业。史学家蒂利发现，家庭服务是 19 世纪的乡村移民进入都市最常见的管道：“大体上而言，迁居都市的农民在服务业与商业当中找到了底层就业的机会……实际上，过去两百年来（这实际上是人类城市化史的全程——大焕注），对于欧洲的乡村移民而言，最重要的都市就业类别很可能是家庭服务。只是因为一般观察都过度聚焦于男性的制造业，以致掩盖了这项事实。”

（【加拿大】道格·桑德斯《落脚城市》）在人类早期，男性主要从事狩猎，女性从事采集。因为狩猎产品没有保证，采集成为食品的基本来源，所以形成母系社会。想不到在城市化过程中，我们也正经历着这样的一个由女性就业主导的“新母系社会”时代。

当代中国的城市化进程，由于要补前 50 年不让农民进城、很少盖房的课，因此房地产需求在 1998 年城市住房私有化以后呈现爆炸式增长，这种情况下人们更多地关注进城男性在建筑业和制造业方面的就业，更少关注女性的家庭服务业就业。甚至把农民工住集体宿舍和工棚这样一种“50 岁以前没有性生活，50 岁以后没有社会保障”的非人道行为，视为“中国城市化没有贫民窟”的“优越性”。事实上女性为主的服务业（包括家政服务、餐饮业等）才是进城农民留在城市的最终决定力量，她们及其家庭的住房、教育需求难以回避。在住房方面，要么是类似小产权房贫民窟，要么是蜂鸟式的迷你公寓，是城市鸵鸟政策永远躲不开的问题。视而不见不等于不存在。

在人类社会中，男性负责做梦，女性负责安定。男人常常异想天开地盼望自己回到蛮荒世界，比如幻想在一个无人的海岛盖一栋别墅，黄沙白云碧海青天，养几只鸡，种几株果。当真有一天，男人发达了，海岛也租了或买了，别墅也建成了，男人很兴奋地带着老婆孩子去采摘。但是孩子的兴奋一般不会超过半天，采摘完了果子捉完了鸡，剩下的就是百无聊赖到处找 WIFI。女人也绝对不能容忍在这里住上第二个晚上，受不了的潮湿忍不了的苍蝇蚊子还有恐怖的“涛声依旧”。此外不可忍受的还有，这里没有 3G 或 WIFI 信号，甚至手机信号也不通，简直是与世隔绝。所以女人第二天天才麻麻亮就开始鼓捣算计着要赶紧回城。

男人爱做梦，女人把他拽回现实。抛开极少数超级成功在家中占据绝对支配地位同时又兼具大男子主义的男人在家中说一不二之外，世界绝大多数时候是由女性支配和主导的。

女性的独立对生育率具有革命性的影响。女性越独立，生育率越低。一来她不要通过生育确立自己在家庭乃至家族中的地位；二来她也不靠生育来养儿防老；三来她追求自己的幸福，不再愿意把自己的一生都奉献给人类传宗接代的事业。城市化和女性独立都会大大降低生育率。因此我们事实上已经到了需要像世界上大部分发达国家一样补贴生育甚至需要由国家提供把孩子养到 18 岁的经济支持的时候了！

作于 2014 年 9 月 10 日星期三

2014 年 9 月 16 日发表于腾讯《大家》

为何九成农民不愿户口进城？

2014 年 7 月 30 日，中国国务院新闻办以新闻发布会形式专题公布国务院 7

月 24 日签发的《国务院关于进一步推进户籍制度改革的意见》。而在此之前，四川省统计局 2014 年 7 月 25 日发布的《2014 年四川省进城务工人员现状调查报告》显示：有 93.7% 的进城务工人员表示习惯城市生活，但愿意落户城市的只有 10.7%。

调查历时两月，完成有效样本 3000 个。调查采用面访，抽选成都、自贡、攀枝花、德阳、绵阳、内江、南充、宜宾、达州等 9 市进行调查，调查对象为 18-65 岁并在调查城市居住半年以上的进城务工人员，主要在工厂、建筑工地、住宿餐饮零售点、居住小区、农贸市场、批发市场等进城务工人员集中地随机抽样访问。调查结果显示，进城务工平均累计时间较长，为 6.6 年；举家随迁的占近五成，已在城市购房或打算购房的均有两成多；社会保险或商业医疗保险参保率为 82.5%，但以参加新型农村合作医疗保险的居多，参加城镇社会保险的比例较低。

四川是劳务输出大省，虽然该调查局限于省内进行，但还是具有一定的代表性。那么，是什么原因导致九成农民习惯城市生活却又不愿意户口进城？《国务院关于进一步推进户籍制度改革的意见》能否雪中送炭呢？

四川省统计局分析，对农村利益的维护和对城市社会保障的顾虑是不愿转户的主要原因。养老得不到解决、住房没有保障、失业或找不到工作是进城务工人员转为城镇户口担心的三大问题。如果转为城镇户口，进城务工人员希望家中土地维持现状不变和有偿流转的比例占 59.3%，希望农村住房维持现状不变的占 57.4%。

也就是说，担心养老、担心失去农村土地和房屋、没有城市住房是农民不愿意落户城镇的三大主因。越到大都市，子女进城读书问题越突出；越到小城市，住房问题、拖欠工资问题越突出。在成都市，希望“帮助解决子女进城读书问题”、“监督用工单位购买社会保险”、“当遇到特殊困难时进行救济”的比例排前三位。而在其他城市，希望“帮助改善生活、工作、住房条件”、“当遇到特殊困难时进行救济”、“监督用工单位按时足额发放工资”的比例排前三位。当然，大都市可能住房更贵，因此可能暂时不在农民工的考虑范围之内。

我着重关注了《国务院关于进一步推进户籍制度改革的意见》里关于农民土地和房屋权利以及在城市入户后的保障问题，其“切实保障农业转移人口及其他常住人口合法权益”是这样写的：

完善农村产权制度。进城落户农民是否有偿退出“三权”（土地承包经营权和宅基地使用权、集体收益分配权），应根据党的十八届三中全会精神，在尊重农民意愿前提下开展试点。现阶段，不得以退出土地承包经营权、宅基地使用权、集体收益分配权作为农民进城落户的条件。

扩大基本公共服务覆盖面。保障农业转移人口及其他常住人口随迁子女平等享有受教育权利。把进城落户农民完全纳入城镇社会保障体系，在农村参加的养老保险和医疗保险规范接入城镇社会保障体系。把进城落户农民完全纳入城镇住房保障体系，采取多种方式保障农业转移人口基本住房需求。

问题在于，各项保障还是愿景和蓝图，没有具体的实施措施。在城镇职工各项保障存在机关、事业单位、企业职工双轨制甚至多轨制都还剪不断理还乱背景下，几乎没有人会相信对进城农民工的保障能够很快与城镇居民“平起平坐”。如果中央政府有决心把账面价值 100 万亿元的国有企业分期分批变现，充实全体国民平等的社保、医保、教育保障基金；或者下定决心变投资主导型政府为保障主导型政府，全民平等的社会保障还是比较靠谱和短期可期的，否则，靠地方政

府拿钱，即使表面上全覆盖，也是极低水平甚至只具有象征意义，无法解民众的后顾之忧。如果是那样，则再美好的愿景也只是远水，解不了进城百姓的近渴。

那边远水不解近渴，这边近忧犹在，就是户口进城，土地、农房怎么办？国务院的意见只说“现阶段，不得以退出土地承包经营权、宅基地使用权、集体收益分配权作为农民进城落户的条件”，落户以后呢？他们还是农村“集体成员”吗？如果是，双重身份如何解决？如果不是，今后权利的旁落就是农民心头之忧。

农民不是傻瓜，户口进城实惠未得，农村财产随时有忧，他们是不会轻易让户口进城的，哪怕一家人可能已经进城定居半辈子。四川的调查已经显示，哪怕举家随迁城市的占近五成，已在城市购房或打算购房的均有两成多，也就是近五成农民工已经有一定能力在城市安家落户，但总量只有 10.7%的农民愿意落户城市，充分说明，哪怕农民有能力落户，大多数出于自身利益考虑也不愿意落户。而从分析可得知，有能力在城市安家落户的农民不愿意落户，最重要的原因还是担心自己在农村的土地和房屋产权得不到保障。

只要农民的土地和房屋没有实现完整的家庭财产化，没有脱离集体的束缚变成家庭可以完全自由支配和交易的财产，农民身在城市心在家乡的状况就将很难改变。这种情况下，将会导致很长历史时期内的农村居民“两栖人”状况：人在城市，心在农村；土地和农房即使荒废也不放弃，或者在城市赚钱回老家盖房，影响在城市的安居乐业。它可能导致的后果也是严重的：直接影响孩子的就地上学，造成旷日持久的留守儿童留守老人现象；从产量到品质，直接影响粮食安全。因为种粮是副业，三天打鱼两天晒网，所以土壤、种子、品质都没有严格的筛选；直接影响财富积累和城市安居，因为很多人赚了钱还是回乡盖房，长年空置，城市却无房可住。

综上所述，耕地、宅基地退出机制是农民是否愿意进城落户的一个关键因素。而这个关键因素，取决于土地、农房是否成为农民独立的财产权利；取决于土地、农房是否能够建立不局限于“村集体内部”的城乡统一交易市场。

作于 2014 年 8 月 1 日

2014 年 8 月 4 日发表于《新华每日电讯》，标题为《农民不愿进城落户的远虑和近忧》

农民有了产权就会卖地卖房？

不论是社科院四年前的调查，还是人口流出大省四川省今年（2014）的调查，都发现一个问题：由于担心在城市入户以后农村的土地和房屋权利得不到保障，九成进城农民哪怕其中一半已经举家安居城市，甚至已经近半在城镇买房，也不愿意把户口转入城市。

农村的土地和房产脱集体入家庭，全部归家庭独立支配，享有独立产权，自由流动，显然有利于农民更快更好地进城，有利于他们把农村户籍变成城市户籍。但是很多人和决策者又有一个担心，就是担心土地集中，万一农民在城市待不下去了怎么办？农村他回不去了，国家的失业救济和劳动与养老保障又跟不上，他们会不会成为导致社会不稳定的城市流民？忧心忡忡之下，总想有计划地来，以时间换空间，完成全面的覆盖城乡的保障体系建设再考虑土地、农房产权化问题。

但是计划总是赶上不变化。我们一定要摆脱对计划的致命的自负，用计划的方式指令经济不会取得最终的成功，用计划的方式指令人口生育与人口流动，也

不会取得最后的成功。现在的情况是什么？是农民进城安居了也不要城市户口，是一些城市白领为了多生孩子少罚款，宁可不要大城市户口而迁回乡下！他们在农村既没有土地也没有房屋，为什么还要迁回乡下？因为我们现在计划生育政策，农村和城市是两个政策，农村可以生二胎，超生罚款也是按户籍所在地收入水准来罚。如今的二胎超生，如果你是北京城市户口，至少也得罚一辆低配奥迪的钱，但是在乡下农村，可能一两万元就搞定。虽然孩子户口在乡下可能未来在城市尤其是大城市遭遇上学难高考难，但一方面，未来的事情未来再说，不合人性、不合理的政策总要改变而且一直在改变；另一方面，几十万元的罚款从孩子一岁开始，如果拿去合适的地方投资房产，利用银行杠杆，等孩子上高中 15 岁的时候，可能已经变成几百万了，足够孩子上国际学校、将来上世界上任何一所好大学（只要 TA 考得上）。这个账，老百姓自己会算。

这里面有三个问题要仔细理清：

第一个问题是，把土地、农房由集体所有制变成家庭所有制，农民就会迫不及待地要把土地、房屋卖掉吗？答案是否定的。这里面有经济因素的考虑，也有文化观念的原因。很多人即使在城市过得很好，在城市买房安家立业，也不一定会急于把农村的土地和房产卖掉。那是情感的寄托，也是万一发生变故的念想。

第二个问题是，如果遇到城市经济危机，进城农民在城市待不下去了，农村是他们最好的归宿吗？答案也是否定的。其实即使在最困难的时候，城里的办法也更多一些，每个人匀出半两米，城市人多，就能养活很多人。“三年自然灾害”的时候，就是因为不许人口流动，导致饿死那么多人。

第三个问题是，“流民”在城里遇到经济危机，就会成为社会不稳定因素吗？从世界各地贫民窟即“落脚城市”的发展状况来看，并没有这样的证据可以证明他们会成为社会不稳定因素。相反，是城市对他们的驱赶拆散，反而有可能使他们流离失所进而成为不稳定因素——不管他们在乡下有没有土地。而历史上所谓“农民起义”、“流民”，多数也并不是农民起头，而是小商人、小官吏、小知识分子起头，农民被挟持被裹胁的多。

农民都不在乎城市户口了，你还户口管他，管得住么？只不过是他的孩子在城市上学难一点而已，老家总还是可以上学的。

农民很在乎他在家乡的土地和农房，集体所有没有独立产权时他在乎，非集体所有大家各自拥有独立产权时会变得更不在乎会轻易卖出土地房屋？想必也是想当然罢了。在土地、农房产权独立背景下，很多已经在城市买房定居、安居乐业、户口也已经迁到城市、社会保障也不缺的农民，未必也愿意很快就卖掉农村的土地和房屋，一来这是祖产祖业，感情上难以割舍，文化上愧对乡邻；二来也未必卖得出多少钱，那点钱对他们无关痛痒。

在土地、农房产权独立背景下，倒是有两类农民可能会比较倾向于直接卖掉农村的土地和房屋：一类是要在城市创业或者买房急于用钱的。对于这类人来说，卖地卖房是给他们晋升之阶啊！虽然日后也有可能遭遇不测，但任何人都有可能遭遇不测。第二类是混得很惨急于用土地、农房变现了还债的。人们最担心这类人把土地、农房卖了以后怎么办？事实上，他们卖了土地或农房，或者两者都卖，正是有一个缓冲给他们啊。如果像现在这样集体所有，他们又不能缓冲又从土地、农房中得不到多少收益，那才真是更要人命的东西呢！

所以，只要在别人思维止步的地方多想一点点，就会发现很多事情远远不是我们想像的那么回事。在土地、农房问题上，并非一实现独立产权化，农民就迫不及待地把土地、房屋卖个精光，土地就来了个大集中，都流到资本或农业大户

手里。产权式买卖式集中，会是一个非常漫长的过程，这个过程，可能一两代人都未必能够完成。而在此之前，为了实现土地经营的规模效益，以及保障食品产量到质量的安全，租赁式、股权式而非买卖式土地集中将有可能成为土地集中的主流模式。

作于 2014 年 8 月 5 日

2014 年 8 月 8 日发表于《新华每日电讯》

治安状况深刻影响城乡格局

十年砍柴 2014 年年中写的《我富裕同时又贫困着的故乡》，讲到故乡最豪华的楼房人去楼空，原因是“这屋没人敢住。”原来房屋男主人在外务工多年，积攒了一笔钱，回乡建起了豪屋。然后男主人又出去打工，留下妻子和父母在家。夏天的一个深夜，几个烂仔开车停到马路旁，然后翻墙而入，殴打了两位老人，性侵了年轻的女主人，然后洗劫财物扬长而去。由于地广人稀，警察一时也破不了案，主人公一家最后只得远走他乡，到男主人打工的城市去生活。

2014 年年底，网络上又在传另一篇据传作者为王德邦的文章《回家乡的恐惧——中国部分县城的现状》，文章描述的是广西北部的全州县，一个 80 余万人口的农业大县，近十来年曾经的几家国有企业已全部倒闭并被变卖。县城除了商业、服务业，基本没有其他产业。这样一个县，仅有的少量矿产资源被黑社会垄断，城里就业状况差，年轻人抢劫成风，外地人连个小饭馆都开不下去；满城皆赌、毒；没有安全感、没有盼望是一种普遍的生存状态。

我简单查了一下，这篇文章最早似乎发表于 2007 年 1 月，天涯杂谈 2010 年 1 月转发，迄今已有 86 万个点击。2014 年，随着微信普及，它可能又一次得到了大范围的传播。每一次旧文新传，都意味着它触动了时代的痛感神经，和时代的脉搏发生了共震。我的一位在省城当警察的朋友在我的微信转发后留言：“我相信。”

我们以前常说的“故乡沦陷”，大部分指的是乡村衰落。《回家乡的恐惧——中国部分县城的现状》则是相当多农业县县城的缩影，说明衰落的不仅仅是乡村，还有大量的小城镇。随着政府亲历亲为招商引资主导的“中国模式”下工业产能的大量而迅速过剩，一些县城将有可能迎来新一轮企业倒闭潮，由此带来的就业机会减少和治安状况恶化将有可能长期困扰中国一些不发达地区的小县城。

而治安状况的好坏将深刻影响城乡发展的格局。

今天中国人谈城市化往往言必称美国，把美国当成一个高度乡村化的地方。这既是一个误解，人口众多的中国无以承受郊区化生活和汽车社会之重。美国三大都会区（大纽约区、五大湖区、大洛杉矶区）的 GDP 占全美国的份额为 67%，日本三大都市圈 GDP 占全日本的份额则达到 70%。美国的芝加哥大楼之高、之密，中国任何一座城市都望尘莫及。是他们人多地少吗？完全不是！

治安状况对城市格局的演变发展，往往起着至关重要的作用。因为治安的恶化不仅威胁财富安全，也威胁人身安全，其对心理制造的恐惧与创伤，比物质伤害大得多，久久难以弥合。美国早期的郊区化发展态势形成，跟黑人解放后城市中心地区治安状况恶化有很大关系（越是穷人越需要到人多的城市中心才能更好地生存和发展，这是一个全球性的规律），它逼得富人不断地迁往郊区；加上

美国物业税（房产税）基本上等同于社区税，大部分税收可以留给社区建更好的学校、聘更好的安保，彼此互相影响，形成了“富人郊区化”现象。曼德拉上台执政后的南非约翰内斯堡的城市历史演变，几乎是美国那段城市历史的一个时间和空间浓缩版。但是随着城市中心治安状况的好转，美国的城市发展正越来越回到集中化的原有规律中来。而法国当年的郊区化社区发展，则创造了大量只有居所没有就业的绝望和犯罪之地，这是导致类似 2005 年大规模法国骚乱的重要原因。正如桑德斯在其名作《落脚城市》一书中所列举的肯尼亚和法国的一些现代化低收入公寓建设案例，指出：“像这类计划所建造的建筑，通常只是纯粹的住宅，这些建筑内部与周围都没有空间可供经营店铺、作坊或者小工厂。这种住宅没有任何实际机会可让人扩大居住空间，或者把部分空间转为商业用途。更重要的是，这种住宅与街道隔绝开来，住户无法与经过的路人做生意。没有商业空间的住宅可能会导致住户永远无法自立。”作者以法国埃夫里的金字塔小区为例说明这种现代主义住宅区的必然失败：“缺乏人际网络是市郊小区本身造成的结果，是这些小区的功能与环境规划带来的产物。像金字塔小区这种大型高楼公共住宅区的一项矛盾之处，就是这种小区都有人口密度低的问题。最理想的都市小区和落脚城市——建筑物通常只有二到五层楼高，而且直接位于道路旁边，一楼都是店面——人口密度都非常高。把为数那么少的人口集中在一座孤立的住宅区里，又没有可供居民自行搭设建筑物的空间，这里的居民必然无法建立起紧密的关系。”作者援引埃夫里市长的话说：“‘看看那里的建筑规划，整个都是非常笛卡尔式的。把金字塔小区兴建得密度这么低，而且又只有人行步道，等于是扼杀了那个地区真正发展为城市的可能性。那里没有市区，没有商店和小生意凝聚整个小区。’”

由于青壮年的持续减少和乡村、中小城市就业机会少，中国的治安恶化将首先起于乡村，并且由于工业过剩带来的企业倒闭潮而逐渐向中小城市蔓延。所以中国的大城市化趋势会更加明显。但是限制大城市中心供地和限制大城市人口自然发展的不良政策会与此形成巨大拉扯。本来，向大城市聚集不是坏事，有利于节约土地、提高效率、增加就业、减少污染，不知道为什么，我们总要和城市做对，让人自由进出，想乡村和县城生活的，搬到乡村和县城去；想到大城市的，通行无阻地去大城市，来去自由，不是很好吗？不明就里的人们总以为是行政资源调配不公导致大城市化，其实大城市化是一个世界性的潮流，谁也无法逆转。小政府大社会的日本，其国土交通省 2014-03 公布的一项预测报告称，由于人口减少，到 2050 年，约六成国土将成为无人区。另据日本总务省人口统计报告：全国人口数量下降趋势明显，与此同时，人口大量向东京、大阪、名古屋等都市集中也是日本人口问题的一大特征。

作于 2015 年 1 月 1 日

2015 年 01 月 02 日发表于香港东网

乡村沦陷——管制失败加剧管制和落后

2014 年 12 月 16 日，网友张祥前在凯迪社区猫眼看人发了篇附图短文《农村老家一片荒凉》，全文 614 字：

“昨天回到了农村老家，农村老家是一片荒凉。走很长的路都没有看见一个人。”

“我农村老家有 13 间房屋，2 个池塘，7、8 亩的宅基地，长满了荒草，现在不得不闲置着，只是在院子里妻子种了菜。

“家里通电、通水，安装了太阳能和网线，我曾经打算常住在这里，周围看不到一个人，我坐在堂屋里，麻雀得得的跳着步子，大摇大摆的进来了，好像我这个人是不存在似的，我长叹一声，才下决心出去。

“农村人为什么要出去，关键是农村挣不到钱，还有买东西、看病、孩子教育等各个方面都不方便。

“我们这一个姓王的医生，手段好，农村来看病的人很多，可能是他没有拿到执照，上面经常来人来检查，这个医生躲到别人家偷偷行医，都被发现了。检查的人经常 6、7 个一起来，比公安抓杀人犯还凶，把药品和医疗器械统统搬走，然后张嘴就是几万的高额罚款。

“后来，这个医生实在受不了，跑到合肥去了。附近一个老人打听到王医生的确搬走了，回去立即上吊自杀了。原来这个老人有慢性前列腺炎，需要定时导尿，儿子们说，给钱可以，导尿他们不会，就是会也不干，因为太呕心了。老人花点钱，每次都是王医生导尿，听说王医生走了，感到没有指望，就回去自杀了。

“我很奇怪，一个乡村医生，至于官方这样高规格的对待吗？后来，了解到农村开小店烟草证很难办到，没有烟草证不但发不到香烟还不允许卖香烟，在农村，开小店不卖香烟，开个鸡巴商店。

“后来我终于明白了，原来这是政府有意这么干，让农民看不上病，买不到东西，农民在乡村实在是混不下去了，就要进城了。”

这段文字，前面基本上是白描，代表了当下中国不少城市远郊区农村的真实面貌。文章最后一句话，说政府有意让农村衰败，逼农民进城，这就属于臆想出来的阴谋论了，也完全不符合事实。百年中国，从知识分子，到有钱有闲的文艺中年，到政府，到社会企业家，到军阀，都有深厚的乡土情结；中国历史上告老还乡的传统，更是使得人们不论在外做了多大官、赚了多少钱，年老时一定要叶落归根，回乡购田置业。一部中国文明史，基本上是被乡土牢牢拽着的农业文明乡村文明史。即使到了工业文明城市文明时代，我们的政策搞的还是匪夷所思的“就地城镇化”。

当代中国，政府在“西部大开发”、“新农村建设”、“村村三通”等方面可没少花心思，也没少花钱，乃至像汶川地震后，专家、当地百姓都说要异地重建，但是各级政府就是要“在哪里倒下就要在哪里爬起来”，采用发达地区对口支援的办法，楞是就地重建了一座座外表更整齐美丽的乡村。但紧接着泥石流一来，新的家园又归入泥土，甚至还有人因此丧命。中国人就是天不怕地不怕，就是有死也要死在乡村的精神！但百年来不论什么力量，都挡不住乡村日落西山的颓势！

在眼前这个例子中，并不是政府阴谋论故意要让乡村衰败逼农民进城，而是乡村自身的资源短缺，导致了管制的混乱与失败；管制的混乱与失败又进一步加剧资源的短缺和乡村的衰败。越管制越落后，越落后越管制，恶性循环。

在当下自上而下管制型而非乡村自治型行政体制下，乡村管制的特点是上面千条线，下面一根针，上面无数机构下面都要有人对应，导致人浮于事，同时工资福利待遇又差。虽然工资福利待遇差，但在就业机会极度匮乏的乡村，一个稳定的政府工作职位又是非常令人艳羡非常值得珍惜的职位。这样一种内在的紧张会导致一种非常奇葩的结果：乡村公职人员处在权力最末梢，稍有出事常常是首先被抛弃的对象，加上乡村乃至县城就业机会奇缺，因此他们非常害怕因工作失

误等原因受到处分或丢掉工作，在对民间的管制上就会严苛得变本加厉；而由于他们工资福利低，在变本加厉地管制过程中趁机捞钱的冲动就会大大增强；同时在乡村，企业机构少，能够让他们捞钱的机会并不多，所以平均分摊到被管制对象上的成本就非常高！这是一个谁都不愿意看到的、但却又是谁都身在其中不由自主的自我内耗自我消亡的过程！

因此，就农村说农村，问题无解，农村还是无可避免地衰败。解决农村的真正钥匙在城市，不在乡村。让农民进城，让有知识有权力有财富的一部分人自愿回乡，乡村真正自治，用土豪对付土匪。否则没戏。

新华网 2014 年 12 月 15 日有一则消息说，国务院扶贫办国际合作和社会扶贫司副司长刘书文 15 日在接受中国政府网在线访谈时说，尽管中国经济总量居世界第二位，但是面临的贫困形势依然严峻。按照中国扶贫标准，到 2013 年底还有 8249 万农村贫困人口，全国有 12 万多个贫困村，832 个国家扶贫开发工作重点县和集中连片特殊困难地区县，长期困扰贫困群众的吃水难、行路难、用电难、上学难、就医难、增收难、贷款难等诸多问题还没有得到根本解决。目前全国有 3917 个村不通电，影响近 380 万人；连片特困地区有 3862 万农村居民和 601 万学校师生没有解决饮水安全问题；全国有近 10 万个行政村不通水泥沥青路。

依我看，能够让偏僻乡村农民搬出来的还是要尽量让他们搬出来，把三通一平的钱用来改善他们的异地房屋安置和就业培训，可能比三通一平的效果要好得多。否则，你修通了公路，要么路上看不见一个人影，要么可能只是方便了盗木贼进山伐木！中国大部分条件恶劣的乡村，本来就应该让它们回归自然。一些城市近郊环境优美、土质优良的乡村，则应该由有知识有资本有销售人脉的土豪们去建设。

一次在旅途中，海南大学法学院教授王琳讲了个真实的乡村扶贫故事，它像一则寓言，戳在今日中国城乡之间灰蒙蒙的雾霾背景中：有这么一个乡村，很偏很穷，历任领导想尽了一切办法挂村扶贫，可是怎么也不见效，给村民钱，他们两天就吃光赌光。后来有人想了一个办法，给村里送了两台电视机，然后，通过电视，村里的姑娘们发现了外面精彩的世界，于是有一两个大胆的先走出了村，进入城市，过年衣着光鲜的回来，过完年，更多的青年跟着出去了！如此往复，这个寂静的村庄从此改观。

作于 2014 年 12 月 20 日

2014 年 12 月 21 日发表于香港东网

谁在切断士绅造福乡梓的文脉

河北大午农牧集团有限公司监事长、著名企业家孙大午 2014 年 5 月 27 日 14:48 发了一篇博客《土地非法，我们无路可走》，事情可以追溯到半月前的 5 月 14 日，当日晚上 23:35，他发了一条腾讯微博：“下午，和土地局长吵了一架！去年我们拆了自己的农贸市场，用地十余亩建大午医院，现在他们说违法让停建！来看看吧：大企业在成千上万亩的占地，而我们这个扎根农村，已 30 年的农牧集团，竟没有一寸合法土地！土地厂房不能抵押，借款是非法集资，中小企业在

煎熬中挣扎活着，习近平、李克强你们知道么？”

大午集团今天的遭遇，我认为是执法部门擅自解释相关法律和政策，陷入了“政令不出中南海、执法僭越立法权”的怪圈当中。这个过程中，执法部门权力无限扩张，执法对象沉冤无处呐喊。

我国表面上对土地的管制非常严厉，其实这也只是对民不对官，官员和国有大企业集团大规模非法圈地的现象遍地开花，甚至连采用最先进的卫星监控手段也难以约束，但是老百姓要用自己的一寸土地都千难万难。问其中有多难？恐怕不亚于唐僧师徒上西天取经，一路上不知要遭遇多少妖魔鬼怪。

中国历史上乡贤们兴医办学、修桥施路，乃是乡村复兴的基本传统甚至基本路径依赖。今天，即使农地转市地用途受到严厉管制，也仍然给乡镇企业建设用地留有余地，否则，中国的乡村真的再也没有一丝喘息和活路的空间了！大午集团在原有农贸市场的建设用地上兴建乡村罕见的三甲医院，不仅客观上可以造福乡邻，法律上也合理合法，因为乡村建设用地完全可以用来建设学校、医院、其它企业等乡镇企业！谁要是成为它的拦路虎，则不仅是在阻碍士绅和企业家造福乡梓的传统文脉，也是在切断当下中国社会进步与发展进步的源头活水，更是在与法律与政策的进步为敌。众所周知，十八届三中全会，明确表示农村建设用地可以直接入市，可以抵押贷款，同地同权，同房同价。

今天的中国，传统的政府和国有企业主导的经济增长模式已经日落西山、越来越不可持续甚至有可能走向突然衰竭，不论是从经济可持续、发展模式转型，还是从城乡社会和谐角度，都迫切需要在土地自由、人的自由等方面全面解放生产力、生产资料和生产关系。那些脚踏实地的民营企业，正是这番变革中维护经济和社会稳定的基本力量，离开了他们的努力，捆绑了他们应得的合法自由，中国经济将不稳，中国社会将不稳！

作于 2014 年 5 月 27 日

乡绅、文青与愤青

“大嘴开发商”任志强在第 14 届亚布力中国企业家论坛呼吁：过去我们看到县一级官就到头了，再往下没有官了，靠什么维护社会啊？是靠乡绅。他把学校盖了，大家巴不得，如果再盖一个医院，老百姓高兴得不得了。

任志强说得对。历史上连接乡村与城市命运的主体是商人和出外求学、官的人，其中尤以商人为主。他们的心灵与命运紧紧连着两头：一头是乡村，一头是城市。连接的载体是什么呢？对于乡村，平时是修桥施路、办学办医、接济乡邻，到最后则是叶落归根告老还乡，经商的，做官的，求学的，都衣锦还乡，重新规划建设乡村，盖乡间别墅、兴文脉信仰。今日中国乡村留下的一座座具有鲜明特色的小镇和文物遗存，基本上就是他们衣锦还乡的产物，比如宏村、周庄等等。

在城市，则是兴建和经营地方会馆，成为地方商会所在地，也为经商暂时失意或者初来乍到的乡人、前来求学的贫寒学子提供经济资助和落脚空间。这是一整套成熟的民间自助系统。

1949 年改变了中国社会几千年“皇权不下县”的历史，权力无远弗届地延伸到了民间社会的毛细血管——乡和村，但是，政权对于乡村的功能更多的却是摄取、管控，而非给予和放权。但外出商人每年回家捐资办学、修桥施路的传统

仍然没有中断，甚至不时曝出成功商人回家给村里每个家庭赠送一栋小别墅的新闻，通常一赠就是几千万元，比当地政府几十年给予当地村民的福利都多。

当代中国严厉的城乡二元户籍管制和禁止农民向城市居民出售土地和房屋的制度，切断了绝大多数外出求学和做官之人的回乡路，它使得几乎每一个考上大学的学子和当上公务员的官员都有一个“回不去的故乡”，也使得乡村的沦陷与衰败在当代城市化背景下变得更加迅速、更加触目。这样的制度安排，同时切断了经济、文化和政治资源向乡村回流的道路，失去了传统乡绅滋养与制约的乡村，一些地方沦落为流氓治乡、流氓治村。

与其喊一千遍一万遍“新农村建设”的口号，与其说一千遍一万遍“就地城镇化”，不如重新打通城市与乡村流通的血脉，让文明、资金与人口自由流淌。一如中外历史上一再发生而且也仍在发生的故事一样，总是年轻的人们、贫穷的人们进入城市，只有相对少数的功成名就者最后回归乡村，形成乡村与城市之间的生态平衡。

可是吊诡的当代中国，总是不断有文青、愤青们一边表示要阻止农民进城（理由是他们进城后住哪里、吃什么？都不种地了国人吃什么？诸如此类），一边呼吁政府建设农村和乡镇，却又对成功者的回乡饱含警惕与仇视。我是在飞机上的机航读物上看到任志强的话的，看到下面的点评是：“有了钱，下一步就是惦记地位了，果然是大地主。”呼吁恢复乡绅制度建设乡村怎么啦？难道追求社会认可乡邻认可不正是人生正当而高尚的需求吗？

还有像网友孤烟暮蝉写到的：“城镇化（规律所在应是城市化——笔者注）好不好，要去问农民，农民愿不愿意才是标准，一大帮文艺青年小清新在那儿大哭保护农耕文化，这样，让农民进城去，你们回去种田可好？”是啊，一群站着说话不腰疼的“爱国爱乡”者在那儿指手画脚，再来一次“文艺青年上山下乡，广阔天地大有可为”，你敢不敢第一个报名呢？

文青和愤青是支撑不起国家和民族的理性与进步、繁荣的。对于文青和愤青，我想，不需要太高的标准来要求他们，只需要最低的道德底线来衡量就好，这就是：己所不欲，勿施于人；道同此理，人同此心。

作于 2014 年 3 月 16 日

消除对大城市化的无知、恐惧和敌视

2014 年秋季开学前，外地儿童在京上学门槛越来越高！北京市教委透露，非京籍儿童入学坚持“五证”审核，“五证”不过关将不能在京入学。小学初中被设置了许多障碍，有的高中则明确被打招呼不得招收非本市户籍学生。它应验了我 2014 年 1 月中旬在一个儿童权益研讨会上的判断。在那个《儿童平权有赖于正确的城市化理念》书面讲稿中，我开门见山地说：

“我想告诉大家一个比较悲观的现实是：就儿童教育问题说教育平权，问题可能会长期无解，我长期观察得出的结论是：只有解决城市化的重大理论问题，才能从根本上解决儿童平等受教育权的现实问题！

“我要很客观也很悲观地说，17 年来，我们国家在户籍改革和儿童教育平权问题上的进步微乎其微，甚至在大城市户籍开放、平等受教育权和平等高考权利开放上有越收越紧的倒退倾向。

“城市教育资源不足是个伪命题。这么多年来，城市尤其是北京上海等大城

市强行关闭了多少打工子弟学校？这些学校没有要政府一分钱！这么多年来，北京上海等大城市户籍生源锐减关闭了多少公办中小学校？但他们宁可让外来人口子女失学、宁可关闭这些中小学校，也不愿意敞开大门欢迎新移民。

“在户籍改革和保障流动儿童平等上学和高考权利等基本人权问题上，政府非不能也，乃不为也！他们担心一旦教育平权，原本落差就十分巨大的基础教育状况，会使更多的父母拖家带口进入城市尤其是大城市。

“因此，解决现实的儿童平权问题，首先要解决城市化的重大理论问题：中国城市化的正确道路和自然规律到底是大城市化，还是小城镇化？权力能不能改变城市化的自有逻辑和规律？为什么中国老百姓用脚投票的迁徙路径与决策者的理想意志每每发生巨大的背离和冲突？这些基本的理论问题解决了，才能在全社会尤其是在决策层达成基本共识，进而顺应城市化规律、尊重公民的自由选择权。”

我在微博上说，古今中外，拿儿童做“人质”的事闻所未闻。全社会必须消除对大城市化的无知、恐惧和敌视（恐惧和敌视来自无知），中国才会有儿童的美好未来，才会有高密度、低碳型、人与自然和谐发展的美好未来。必须知道大城市化的发展潮流和规律是不可战胜的，人必须对自然规律有所敬畏，心中有敬畏，执政有底线。有人跟帖说：“不怕无知，怕的是无德！”我说，无德就是因为无知。因为无知，做起无德的事情来还理直气壮，还以为是救民于水火解民于倒悬。的确，60多年来我们把知识踩在脚下，零落成泥碾作尘，结果是全社会陷入无知进而无德状态。只有回到真正的尊重知识尊重规律，中国才会回到苏格拉底所言“智慧即美德”的时代。没有知识，不仅无德还以为洪恩浩荡，而且会陷入茅于軾先生说的“许多人根本不知道自己的利益所在”。

对于此事，我和一位朋友有一段有趣的对话：

友：“我还是对大城市化有恐惧。但赞成执政有底线。若大城市化不可避免，也只有接受。但在逻辑上，不能把无可奈何的东西说成是好的，把人的选择说成是‘自然规律’。”

我：“大城市化是自然规律，人顺应大城市化的选择是服从规律。人顺应生死是无奈，但大城市化却有利于自然和人类福利。前者无奈后者却是真好。”

友：“如果我质疑的正是‘大城市化是自然规律’，你就不能把‘大城市化是自然规律’当作前提来论证。”

我：“那就亮数据。”

那么什么叫规律？规律也叫自然法则，它是事物、现象和过程内在的、本质的必然的联系，具有客观性和普遍性，不依人的意志为转移，人们不能创造改变和消灭规律，只能认识它，利用它来改造自然界，改造人类社会，并且限制某些规律对人类的破坏作用（比如医学上的延长寿命救死扶伤），是人们进行科学预测、制定实践计划的客观依据。

大城市化是不是自然规律？如果包括人的个体自由选择汇成的洪流在内的各种数据都指向大城市化，那么冥冥之中就是有自然规律在支配着我们的选择和命运。

A 麦肯锡全球研究院基于中国 2005 年数据、历时一年研究得出的专题报告“迎接中国 10 亿城市大军”得出了以下基本结论：1、集中增长情境将产生最高的人均 GDP：超大城市和中心辐射式城市（城市群）人均 GDP 分别为 7.6 万元人民币和 7.5 万元人民币，比小城镇主导的 6.2 万元人民币效率高出 23%。2、集中式生产将消耗更多能源，但能效也会更高：超大城市、中心辐射式城市（城市

群)和小城镇主导的城市能源需求(QBTU)分别为131、142、123,但超大城市能耗只比小城镇高出6.5%,效能却高出23%。3、集中式增长将抑制耕地流失:小城镇主导的耕地流失百分比为22%,超大城市流失8%,中心辐射式流失7%。……

麦肯锡得出的数据是基于我们城市扁平化平面扩张得出的数据,如果我们的城市特别是超大型城市能够纵向生长向电梯要空间,会节约更多的能源、产生更大的聚集和分工效应,与中小城市在节约土地、能源并且产出更高价值上拉开更大的距离!

B 根据 QQ 大数据,2014 年春节后,约 1070 万的人真正逃离了北上广深,同时有 1994 万人在 2014 年首次从全国各地来到北上广深。如果加上每年七八月份 727 万左右大学毕业生一半以上留在北上广深,那么,每年仅北上广深 4 座城市新增人口 2358 万,超过每年从农村进入城市人口总和。那么,这么一种自由状态下“不约而同”的选择汇成的潮流是不是一种规律?少数几个决策者的理性和智慧,是否一定超过几千万人基于自身利益作出的选择和判断?哈耶克就曾痛斥“强制是一种恶”：“强制之所以是一种恶,是因为它否定个人选择与实现自己目标的能力与权利,将其降低为别人的工具。”

C 哈佛大学教授爱德华·格莱泽《城市的胜利》一书证明,标准的郊区家庭比都市家庭每年多排放 6 吨二氧化碳,其中包括 4400 磅取暖排放和 1800 磅电力排放。另外,以波士顿地区为例,仅开车一项,都市家庭平均每年碳排放比郊区家庭少 6700 磅。上世纪 80 年代以来,美国“新城市主义”开始复兴,主旨是回归汽车社会以前城市设计的原则,注重步行和自行车空间,以公共交通特别是轮轨通勤为核心设计城市。2008 年经济“大衰退”导致了远郊房市的彻底崩溃,都市和近郊率先开始复兴。

D 爱德华·格莱泽《城市的胜利》和加拿大道格·桑德斯《落脚城市》,尤其是后者用世界各国的详尽事例说明,只有城市(哪怕是贫民窟)才是让贫困农民摆脱贫困和贫困世袭的最佳甚至唯一途径。“乡村的命运主要取决于国家如何经营大城市,以及为这些城市的移入人口提供什么样的权利与资源。城市与国家的命运通常取决于它们如何对待乡村以及从乡村移出的人口。”(道格·桑德斯)

E 不仅素来以城市郊区化闻名的美国正在回归大都市,日本也正在回归大都市。“曾经因《下流社会》一书而名噪一时的三浦展,其实一直是研究日本郊外问题的专家。最近看他分析日本都市及郊外发展的新著,对日本房地产的近年变化,又产成另一番的体会。三浦展身兼埼玉县(东京市郊)公寓发展委员会的成员,提及(20)12 年进入大量的实地视察后,发现过去由政府主导建设的公寓地区,现在已陷入十室九空的状况。一旦从房地产公司索取资料查看,便可见到二手房屋,有 2LDK(即有客厅、浴室、厨房及两个睡房)占 52 平方米的房子,竟然只卖 390 万日元(不到 30 万港元)!那是 1974 年建,由西武新宿线新狭山站不过十分钟的公交车车程,而且管理完善,连内部的浴室及厨房组件也刚更换过,委实连日本人自身也兴起会不会过分便宜的疑问?……买得起二手 2LDK 市郊房子的二十代女OL,她们会作出以上的投资吗?答案正是不!对工作女性来说,要花一小时以上来往都市市中心区,基本就不是她们的考虑之列,甚至有能力的情愿花上两三千万在市中心置业,也绝不会考虑市郊的二手优质房屋。”(汤祯兆《日本房价为何跌成白菜价——日本房地产战纪》)

在我看来,一小时通勤圈是个非常重要的城市极限概念。我认为一小时半径是心理极限,这个心理极限千万年不变。人的一生就是个时间单元,所以最宝贵

的就是时间。不论上下班还是迟买房早买房，时间成本都是最大的成本。我一再反对人们等保障房，这也是原因之一。但空间极限取决于交通，随公交能力而变，就像城市的高度随电梯而变。城市的空间价值由通勤时间决定。马车时代，100 万人口的长安已经世界巨无霸城市；地铁和轻轨时代，3500 万人口的东京仍没有北京的城市病。

还要举例吗？以上种种，是否足以证明大城市化是自然规律？那些乡村化、郊区化的梦想，不过是诗人和小资不假思索的天真浪漫而又极其无知的想象，并没有足够的证据证明那样的生活更环保、更高效、使生命的质量更高，却有相反的证据证明那是人类和地球共同的噩梦。

作于 2014 年 5 月 28 日

2014 年 6 月 1 日发表于香港东网

谁喜欢农村谁回去

依我看，当代中国大陆人的虚伪是空前绝后的。空前且不说，之所以说绝后，是相信随着真正的市场经济势不可挡地到来，将来的人们会越来越真实越来越不虚伪。官场中表面一套背后一套的潜规则咱们就不去说它了，只说在对待几乎和每一个国人切身利益休戚相关的城市化问题的态度上，从决策层到空想主义者、小资和屌丝，等等，都浑不吝充斥着无时不在的虚情假意。一边呼吁或赞同政府不惜一切手段限制大城市人口，一边呼吁政府加大力度建设小城镇和乡村，一边却躲在大城市的空调房里我自岿然不动只管指手画脚。或问：既然乡村和小城镇那么好，你为什么不亲自建设呢？等别人建设好了你才去，这又是一种什么样的心态呢？他会翘起二郎腿鼻孔朝天不屑一顾地说：如果把乡村和小城镇都建设都跟北京上海一样，我才不待在这个雾霾和拥堵的鬼地方呢！多优越的心理，多无赖的心态！一边是高高在上的救世主姿态，一边却是坐享其成的奴隶主寄生虫情结。

比起今人在城市化和乡村建设问题上的人格分裂，1920 年代晏阳初们的乡村建设运动那可真是知行合一。1920 年，晏阳初回到中国，在归国前，他立志不做官，不发财，将终身献给劳苦大众。他从 1922 年发起的全国乡村建设运动，得到了诸如张伯苓、蒋梦麟、陶行知以及时任北洋政府总理的熊希龄的夫人朱其慧等无数政商学军界社会名流的支持。那时候，不投身和支持乡村建设运动，几乎成为一个时代落伍者的代名词，无数人放弃在城市的官位和工作，全身心投入乡村建设运动。1930 年代初，晏阳初在定县的乡村教育实践得到国民政府民政部次长的肯定，并决定将其经验向全国推广。当时的乡村建设运动全面涵盖了教育、经济、政治诸领域的改革。1945 年抗日战争结束后，晏阳初曾试图游说蒋介石为乡村教育投入更多资源，但是由于国共内战的因素而遭到蒋的拒绝。晏阳初转而寻求美国的支持，他游说杜鲁门总统和美国国会议员为中国乡村教育运动提供资助，最终美国国会通过了一条名为“晏阳初条款”的法案，规定须将“四亿二千万对华经援总额中须拨付不少于百分之五、不多于百分之十的额度，用于中国农村的建设与复兴”。

晏阳初自 1920 年代初开始致力于平民教育七十余年，被誉为“世界平民教育运动之父”，他个人也到百岁高寿才于 1990 年离世。但终其一生，他也没有

能够看到中国乡村尤其是大陆乡村的真正繁兴。缺乏造血功能和机制的乡村，怎么样的输血都是无济于事的。

1949年以后，我们也有过一次又一次大规模的乡村建设运动，但每一次都以失败和破坏而告终：

“深挖洞广积粮，备战备荒为人民”的大三线小三线建设带来资源浪费和环境破坏。今天很多人不知道这段历史，殊不知当年也是最高领袖亲自推动、举全国之力去推行的。而其理由与今天的限制大城市何其相似！1964年4月25日，军委总参谋部作战部提出一份报告，对经济建设如何防备敌人突然袭击的问题进行分析，认为有些情况相当严重——工业过于集中。全国14个百万人以上的大城市，集中了约60%的民用机械工业和52%的国防工业。大城市人口多。14个百万人以上和25个50万至百万人口的大城市，大都在沿海地区，防空尚无有效措施。

当年6月，毛泽东在中央工作会议上提出“只要帝国主义存在，就有战争的危险”，要进行备战，搞三线工业基地的建设。毛泽东还以攀枝花钢铁工业基地的建设举例说，“攀枝花搞不起来，我睡不着觉。你们不搞攀枝花，我就骑着毛驴子去那里开会。没有钱，拿我的稿费去搞。”

中央文献出版社编辑的《建国以来毛泽东军事文稿》记载，1963年，毛泽东说，“我们应当以有可能挨打为出发点来部署我们的工作”，“我们准备做一些‘蠢事’，要搞地下工厂、地下铁道，逐年地搞。”三线建设由此展开。按照毛泽东的构想，沿海是一线，中部为二线，后方是三线。三线是山西雁门关以南、广东韶关以北、京广铁路以西、甘肃乌鞘岭以东的广大腹地，统称大三线，有别于中部及沿海省区腹地的小三线——在备战的形势下，全国各地根据本省需要，在自己的后方部署迁建项目，包括军工、民用、支援农业的工厂及交通、电力、通讯等方面。（《华商报》《解密“三线”》，2014年4月26日）

大小三线建设运动过去50年了，改古人“万里长城今犹在，不见当年秦始皇”句，唯有抱叹一声“亿万国民今犹在，山河破碎谁来还？”宛如天问。

名为“农村广阔天地大有可为”、实为解决计划经济条件下城市无力安排就业问题的2000万知识青年上山下乡运动，知青的一腔热血换来的也是自然和人心荒漠的加剧；

上世纪八十年代末九十年代初，乡镇企业和小城镇建设还是仅次于计划生育的基本国策；但很快也偃旗息鼓，留下不少被污染的环境、被破坏后的废墟；

时至今日，在城市化背景下，我们仍然不缺国家级、省级、县级支持下反城市化的造城运动，唐山曹妃甸、天津滨海新区，哪里没有“国家支持”的影子，前国家领导人曾为曹妃甸的规划激动得彻夜难眠，但谁能保证它逃脱鬼城空城的命运？

一次又一次国家级乃至全社会的“乡村建设运动”，都没有带来乡村的真正繁兴，相反，数以万亿甚至更多的资金浪费在了破坏自然的无知无畏投资里。如果把这么多钱用在国民的教育、医疗和养老保障上，用在保障人民迁徙和流动自由的权利上，今天的中国又会是一番怎样的景象？！可惜，这又是一个无人能回答无人屑于回答的天问。

1949年以后多少中央一号文件都聚焦三农，取得的效果又如何？解决乡村问题的钥匙在城市，任何头痛医头脚痛医脚都会适得其反！1998年代以来，农村建设尤其是房屋建设大变样，并非新农村建设的结果，而是数亿农民进城打工，带来整体农民九成收入！农民不进城，乡村可堪怜？！

还是用我《向农妇学习城市观》里在广州做了十年保姆（阿姨）的主人公的话来为本文作结吧：

“童老师，看完你的文章（《送钱下乡和让人进城》）问阿姨，‘如果政府发钱给你，你愿意留在乡下，还是来城里？’，她反问‘发多少？发一次？年年发？’我说‘比如政府真的每个月发给你钱而且和你出来做事是一样的，你会怎么办？’她说‘懒人才会想这种事，我还是要出来自己做事，因为城里处处有礼貌，在乡下看病，没有人排队，医生护士都很凶，不比城里，我们村里男人有本事的就带老婆孩子一起到城里，没有本事的，就单独出来，我是不想回去，给钱也不回。’”“她说 30 多年前说的事（不知是收回耕地重新分配还是指‘只生一个好，政府来养老’，或是别的什么——大焕注）到现在还没有影，靠啥都不如靠自己。”“她说谁喜欢乡下谁就去，反正她不回。”

最亮的是最后一句：谁喜欢乡下谁就去。对于自己，至少表里如一言行一致。对于他人，底线是己所不欲勿施于人，己之所欲慎施于人。即使自己喜欢的，别人也有不喜欢的自由；自己不去乡下和小城却又想通过种种强制，让他人留在乡下和小城，那就近乎邪恶了。

作于 2014 年 5 月 30 日

2014 年 6 月 6 日发表于香港东网

让我来扒贺雪峰的五层皮

2014 年 9 月 9 日，澎湃新闻网刊登李丹对贺雪峰 5800 多字的访谈《农民要审慎进城，中国若搞激进城市化有可能翻车》。在三农和城市化问题上，本来我是不太关注名声很大的温铁军、贺雪峰、李昌平的，但由于好几位朋友都推荐我看这篇，于是认真地把它看了几遍。最大的感想是：你品尝一个厨师的菜，只要尝过第一口就知道了。一个厨师，通常第一口是什么味道，最后一口也就是什么味道。

贺雪峰的学问给我的感觉也是这样。他口口声声标榜自己用脚做学问，“从 90 年代双腿跑遍全国”，“痛感学界多懒汉，没有经过亲身调研”，想以此占据道德和真理至高点，但是拜托，做学问首先应该用脑吧？！否则关于三农有谁能比农民更懂？最关键的是你用脚做出来的学问应该像那么一回事。所以我用了一句不客气的比喻：“屎克郎即使在广袤大草原眼里也只是一堆牛粪”。有人说观点不同何必恶言相向，必有私仇。我没有私仇只有公愤。平生立志“杀戮权贵杀戮民粹杀戮假道学”，最看不惯名为百姓代言实际效果却是为权贵张目的作派。

我发现贺雪峰老师做的学问菜味道不好，出在几个原则性问题上：

首先是先入为主结论先行。是从事实到结论，还是先有结论再找事实和证据穿凿附会，是真假学问的一个重大分野。严肃的学问由事实推导结论，迷人的阴谋论都是后者。比如他说发展中国家搞的城市化几乎没有好的。发达国家城市化的“好”表现在三个方面：第一基础设施很完善，第二没有大规模的贫民窟，第三进城的人口有稳定、正规的就业，非正规的小商小贩、打点临工、赚点小钱的情况比较少。中国是发展中大国中唯一没有大规模城市贫民窟的国家。在他这里，好与坏有很多的主观性评价。比如没有贫民窟就一定比有好？没有非正规就业就

一定比有非正规就业好？中国号称没有贫民窟，但青壮年农民工只能住单身工棚，“五十岁以前没有性生活，五十岁以后没有社会保障”（秦晖语）是不是比“没有贫民窟”更没有人道？发达国家也并非没有大规模贫民窟，前几年的法国骚乱就是从贫民窟燃起。

试图用“先验正确”来取代自发秩序，是不少学者和政客的通病。它制造了无数人类悲剧。大的不说，只举城市化本身之一例：台北建筑师夏铸九在《充满敌意的都市：台北建筑师眼中的中国城市问题》中谈到，人类历史上曾经发生过动用行政力量将人口赶回乡村的悲剧。柬埔寨“红色高棉”时期，有几位留法学生根据他们所学的理论，认为这些涌入城市的贫民都不应该留在城市里，于是把人们大量的赶回乡，并由此引发流血冲突。这是柬埔寨最深刻的历史伤痛之一。资本主义城市不会产生这种状况——人们住在城里，你不能把他们赶回乡村——而是会以“市场规律”的形式，产生各种不同的迫迁。

非正规小商贩的地下就业形式，也比城管凶神恶煞灭绝地下就业强很多吧？既没有发达国家提供足够正规就业的能力，又想越过发展阶段要发达国家的表面光鲜，这样的政治洁癖难道不比非正规就业更恶？它不应该是一个严肃学者推崇的吧？

其次是妄想用特殊性取代普遍性，犯了基本的逻辑错误。“中国是如此特殊，其复杂性必然是超越西方话语的。”这样的话，几代中国人耳朵里已经听出老茧。难道中国人不是人？中国特殊论可以取代普世价值和规律？世界上就你中国最复杂？要说复杂，小到一个家庭都很复杂呢！

第三，要么是故意隐匿信息，要么是缺乏全局视野下的理性思维能力（所谓理性，是指在正确认识全局基础上采取适当的行动——斯宾诺莎）。一叶障目甚至歪曲真相。在这篇 5800 字访谈里，这一问题至少表现在两个方面：

一方面，他反对资本下乡却没有反对权力下乡。他说：中国是发展中国家，但是城市化为什么还发展的不错？其中有一点很重要，就是恰恰中国有不同于一般发展中国家的特殊的政策和制度安排。一是城乡二元结构，二是中国农村土地集体所有分户承包的基本制度，三是建设用地制度或者更大层面上说中国土地制度。这三个特殊制度使进城农民可以保留返回家乡的权利。他认为中国体制性的城乡二元结构正在发生历史性的变化，正在由过去剥削性的城乡二元结构变成保护性的城乡二元结构。他提醒，资本下乡和土地流转存在危险，稳健的城镇化是中国现代化之福，而激进的城镇化很可能翻车。

这里多处存在混淆甚至颠倒事实之处。贺雪峰自己也承认“我在全国调研时感觉很焦虑，因为全国的县城到处都在建鬼城，建大量的房子。”那么鬼城是怎么产生的？为什么我们的城市面积扩张会 3 倍于城市人口增加？不正是因为由政府独家征地同时土地“集体所有”予取予夺更容易吗？这是“保护性的城乡二元结构”吗？那些几千万上亿被强行征地又没有获得应有的市场价补偿的农民，

“保留返回家乡的权利”了吗？如果允许资本下乡和土地归农，斩断权力乱征地的手，鬼城是不是会更少一些？即使卖地后无法返乡，农民获得的补偿是不是会更高一些？无视现有城镇化模式下的超级激进，却把一顶“激进”的大帽子扣在了还未发生的资本下乡和土地自由交易上，这不是一个合格的学术研究态度和方法吧？

不论是中国社科院2010年的调查，还是人口流出大省四川省2014年的调查，都发现一个问题：由于担心在城市入户以后农村的土地和房屋权利得不到保障，九成进城农民哪怕其中一半已经举家安居城市，甚至已经近半在城镇买房，也不

愿意把户口转入城市。从这个事实不难推导土地归农后的情况，并不是贺雪峰们想像的农民就会赌徒似地把土地房屋卖个精光进而斩断自己回乡的路。正如周其仁所言：“有人诘问：要是农民为了一时之急需卖了土地，他不就完了吗？这个问题的意思是，其他人会比农民本人更加关心他们自己的‘长远利益’。还有一层意思，那就是允许农户拥有土地的转让权，会比现在的体制——有人以‘集体’的名义贱卖土地，然后将贱卖所得的很小一部分给农户——还要缺乏‘保障’。”

在只许官员放火不许农民点灯的另一方面，贺雪峰们需要通过千方百计诗意和美化乡村田园生活来为自己的理论铺上一层绚丽的色彩。他说，“如果我在城市赚了钱，可以在城里买房，那我就顺利进城了。万一不行，我回到家乡还可以种田。回到农村还不一定差呢。农村有自给自足的经济，有新鲜的空气，有自己的住房，自己种的粮食还很安全，可以生活得既有体面又有尊严。农村家乡有土地，有住房，有熟人的社会关系，有祖祖辈辈的传统，有根，因此有归宿感。把土地流转给资本是没有道理的。农民种田都是精耕细作的。凡是老人种田都是精耕细作，粮食亩产都很高。凡是资本下乡的，粮食亩产都远远不如农民。如果你非要把土地流转给资本，甚至政府还补贴去打败小农业，这是没有道理的。”

“非要把土地流转给资本”的是过去和时下正在进行的征地制度好不好？土地财产自由、交易自由、政府中立的话，农民卖不卖地还不一定呢！再说，乡村生活真那么美好，农民为什么要背井离乡抛家弃子去城市住地下室甚至一个人身子都躺不直的热力井？除非你贺雪峰给我证明中国农民都是自虐狂。人均不足 2 亩地的小农经济当然只能精耕细作，但产量高又能怎样？农业收入已不到农民总收入的 10%，产量高一倍一年高出的农业总收入还不到打工一月的收入！现在，农村土地承包到户在缓慢变化，分配到个人的模式正在被机械化和雇佣、外包等新形式所替代，家里没有劳动力，完全可以包给种田专业户坐收年租，或者成熟季租来大型机械一天铲倒。如果你是农民，你会怎样选择？我倒是愿意长租给贺雪峰 3 亩地，希望贺雪峰先生能够不拿一分钱稿费、讲课费和课题费，暂时冻结以前的一切财产，只靠精耕细作这 3 亩地自给自足！比当下农民平均耕地还多一亩，而且是江南旱涝保收的鱼米之乡哦。

第四，最让我恶心的是，贺雪峰们丝毫不顾农民的财产自主自由权利，却摆出一幅代民作主为民作主的救世主姿态，一幅我是为农民好的家长心态。他们骨子里认为自己比农民的自由选择更高明，什么没有贫民窟和保护性二元结构全是狗扯。农民为何愿意待在贫民窟？土地自由他们就一定卖地？谁有权力代替农民做选择？农民是不是傻瓜只配别人代他作主？

很多人正是被这种“我是为农民好”的外在情感包装迷惑了眼睛和理智，甚至在“目的正确”下视一切强制（如土地“被集体”）为理所当然。还是周其仁说得好：“用心用脑如果用错了地方，那就全盘皆输。要克服这个困难，我们不但要关注行为的动机或愿望，而且一定要观察行为的结果和实际效果，对事与愿违的事情，就要想办法改进。（周其仁《何处用心？何处用脑？》——非针对贺雪峰等人）”理智要战胜情绪情怀和情感才行，拥有坚硬理性的人才有真大爱。

第五，贺雪峰用情感牌、田园诗意牌、用脚做学问牌、资本强制牌、激进城镇化牌等等层层迷彩服包装的必须维持土地“被集体”现状的“学术理论观点”，恰恰是当下最主流的政策和观点，拿着国家的课题经费，带着博士硕士生，他却敢用“离经叛道”来包装，这个，我都想不出该用什么词来形容了！

作于 2014 年 9 月 19 日

2014年9月21日发表于香港东网

财产权匮乏是中国农民贫困之根源

一位网友“mushroom-罗”私信我，说老家在江西高安新街镇协塘大队洞里村，父亲罗会牛。现在老家一占地 90 平米、平时放些柴火杂物之类老房子被村委以新农村建设名义强拆，但其周边房屋并未全拆。村委给出的条件是：如果不再建的话，就补偿 50 元一平米（合计 4500 元）；如果再建的话，重新划块地，全部统一 120 平米，每平米缴交村委 120 元，合计交给村委 14400 元。更麻烦的情况还在于，你自己的房屋被人强拆了，重新买了地还不够，还一定要自己重新建房，不能闲置。“我们姐妹三个，都出来了。也不愿在老家建房子。就是觉得自己家的财产为什么别人说拆就拆，跟强盗没什么区别。老家离城市较远，在现有制度下土地也不值钱，父母就是为了心里这口气。看了您一些书，‘土地集体所有’真是万恶，其实就是村里几大家族（兄弟多，以拳头说话）私有。老百姓没有任何反对的权利。”这种做法，说白了就形同没收你的宅基地。这块宅基地及其房屋，是当事人父母 30 年前从本村一老人手中购得，拥有土地使用证。其父母没有有在强拆手续上签字。

“问了市里面相关领导，上面没有具体政策，都是各村自己弄。现在我父母要求就是：补偿我也不要，拆也可以，但必须划出同样面积的地给我家做宅基地。请问碰到这种情况咋办？村委能以‘土地集体所有’没收宅基地吗？”

法律上讲，村委会当然没有没收村民宅基地的权力。像这种事情，如果放在中国城市，别人的房子你要强拆，最坏也是给一笔可观的补偿，或者返还几套房子。放到风能进雨能进国王不能进的法治国家，未经主人许可敢拆房上梁，一枪击毙不偿命。

但在中国农村，土地被抢占、房屋被强拆，你连说理的地儿都没有。尤其是如果是被“代表”村集体财产所有权的村委会强拆，你不知道衙门八字门开何处！这一切，只因为中国农村的土地、房屋是村“集体所有”！“父母老实巴交一辈子，辛辛苦苦把我们三养大都供着上大学。现在他们需要这些上了学的女儿时，发现即使你懂法也没有用处，比不过‘拳头’，真是一种悲哀。我了解了周围村庄的一些情况，所谓的宅基地‘集体所有’，其实都是村干部‘私人所有’，他们说怎样就怎样。”

是的。这种情况才是真正的“中国特色”。任何名义公有事实上几乎都是干部私有官僚所有。法律上，农村村民委员会是农村居民自治组织，城市业主委员会是城市居民自治组织。大家想一想，如果赋予城市居民业主委员会和农村村民委员会一样的权力，业委会成员可以随他们的意定价出租、出卖或收走小区内任何人家的房子，这个世界是不是会乱套？是不是天天因此充满杀戮和仇恨？答案是肯定的。但是这种情形，在中国农村已经实施了几十年，至今丝毫没有改变的迹象。农村只能凭民间传统的道德力量维持基本的稳定与平衡。一旦遇到流氓治乡流氓治村，农民没有任何抵抗之力。这是中国农民苦、农村困、农业危的根源。

城市居民的房子因为有独立财产权，可以向银行按揭、抵押贷款，可以自由交易卖给世界上任何独立个人或法人，换句话说，可以把死的不动产随时变现，变成他们纵横世界的“可动产”。中国农民的土地、房屋和宅基地，因为是“集体所有”，不能与村民之外的任何人进行交易（本村村民都有宅基地，事实上此规定基本等同于禁止交易，当然禁绝不了地下交易），不能向银行抵押贷款，只

有等待被“没收”或者被敲骨吸髓的命运。所以村民们哪怕像本文开头三姐妹一样，一家人都要离开村庄了，村里的土地、房屋等财产非但不能变现，变成她们进城创业、买房的资本，反而要被村委会再度剥夺：随意拆掉你的房屋不算，如果要保一块 120 平米新的宅基地，还得向村委会缴纳 14400 元的买路钱，还得把房子盖回去。按现在农村的建房成本，一平米 800 元毛坯少不了吧？120 平米将近 10 万元（一层）。也就是说，为了保住这价值 14400 元的宅基地，你得付出至少 10 万元的代价！否则，宅基地收回补你 4500 元！

不仅土地、房屋的产权是这样，矿产、森林这些世界各地都是附属于土地所有者权利的重要资源，在中国当代史上却是法律上一个“国有”二字就轻轻松松变成了官僚所有。发现了矿产、茂密的森林，当地农民不能开采，外来机器却轰隆隆开进来。矿采空了，有些地方整个村庄都坍塌了，房屋倒塌，活水枯竭，田园荒芜，发财的人走了，灾难留给了村民。乡村干部则在“管理”中参与分赃，出卖村民。矿产、森林资源属于国有，国有是谁有呢？谁有权审批和管理矿产资源开发，谁就是国家！有人会说，国民分享税收啊，谁代表国家征税呢？当然是几个主事人——他们可能就是出卖村民的乡村干部。一吨煤 35 元—50 元的税收，可是一车装 10 吨却只算 5 吨，白天运 10 车计税，晚上 100 车不计税。就是征了税，当地的老百姓又如何分享税收收益呢？纸上画饼而已。

所以，在一个“集体所有”、“公有”的村庄和国度里，村民贫困、公民贫困是必然现象。因为他们连最基本的财产权都没有。没有财产权的人们，本质上和奴隶有什么两样呢？当下中国的城市居民，三代以上绝大多数都是农民，但是城市居民和农村居民命运有如霄壤之别。中国农民一点不傻不笨，他们之所以穷，因为财产权贫困！农民不需要政府任何恩赐，只需要把他们应有的土地与农房财产权、矿产与森林财产权以及自由迁徙权还给他们就足矣，至于社保，本质上都是自己积累——2014 年 7 月 30 日正式公开发布的《国务院关于进一步推进户籍制度改革的意见》对于 50 万人口以上城市农民落户都有上限形式的社保年限要求，意味着不缴纳社保的可能永无落户城市希望，城区 500 万人口以上城市落户更难；至于金融权利，有了财产权利自然会有金融权利。

作于 2014 年 8 月 10 日

2014 年 8 月 26 日发表于香港东网

非农民落后 乃观念和产权落后

网络上传着一个帖子《一个小故事：农村人与农村思维》，具体故事真假待考，但类似情形层出不穷。故事说：

有人在北京生活、工作了十多年后，决定辞职回山东老家搞生态农业。投入了大量金钱、时间和精力在前期考察后，已经没什么信心了。他在山东某县考察时候听说的一件事情，体现了农村问题典型的复杂性。

该县某村一位杨姓老板，在外面开电子厂发达了，想为父老乡亲做点善事。该村地处山区，平时雨水稀少，他想为乡亲们挖一个水塘，一来干旱的时候可以浇灌地，二来小孩子们也可以进去游泳洗澡什么的。

项目想好之后开始选址。村里最大的杨性派系坚持挖在 A 地，因为 A 地离他们的田地比较近。但村里的少数派们坚决反对，他们理想中的地方是更靠近自家一亩三分地的 B 地。两派争执不下，几乎到了大打出手的地步，最后，村支书——村里最大派系的领头人——出面平衡，他说服了自己的群体，决定将水塘

挖在稍微靠近 B 地的 C 地。

水塘挖好了，下了几场雨之后，水塘里蓄满了水。有一户杨姓人家发现，这么大一个水塘，空着也是空着，不如放些鱼苗进去。杨家人想到做到，水塘里就多了很多一天到晚游泳的鱼。杨家人勤快，还经常去喂喂鱼食什么的，慢慢水塘就变成他们家的鱼塘了。

碍于同一个杨家，其他姓杨的憋着没说什么。可姓黄的姓刘的不干了，这又不是你们家的水塘，凭什么你在这里养鱼？于是姓黄的姓刘的纷纷买了鱼竿鱼饵渔网，到水塘里捞鱼去了。杨家人一看，这还了得，明明自家养的鱼，变成了全村人的菜，凭什么呀？这户杨家人就跟姓黄的姓刘的在水塘边干起架来。其他杨姓人家虽然不满养鱼的这户杨家人，但好歹也是同一本族谱上的人，于是或主动或被动卷入了混战，最终演变为全村人的群殴，披头散发的、满脸鲜血的、一瘸一拐的……第二天，水塘里的鱼——无论大的小的、不管青的红的——全部鱼肚朝上，静静漂在水面上：有人往水塘里倒入了大量农药。

那户养鱼的杨家人哭天喊地绕着村子骂了三天三夜，累得发了五天烧，也没有找到投毒者，这事情也就慢慢成了人们茶余饭后的谈资，不了了之。

几个月后，水塘恢复了平静，孩子们有事没事又去洗澡游泳了。一个懒洋洋的中午，一声凄厉的哭喊划过整个村庄，接着便是“我可怜的孩子呀”的嚎叫。躺在凉席上睡午觉的人们光着膀子跑出来，看到徐妈妈拖着被淹死的六岁孩子的尸体，哭得不像人样。

村民邻居们很自觉地帮忙料理后事，一些神神叨叨的老人则负责出谋划策。正当大家以为事情都过去了的时候，徐妈妈跑到村支书的家门口，和出钱赞助挖水塘的杨姓老板的家门口，理直气壮地要求赔偿：“你说，要不是你们挖这个水塘，我家孩子会去那里玩吗？不去那里玩的话，会出事吗？出了事，不找你们，找谁呢？”

徐妈妈每天颠来倒去就这几句话，村支书和杨姓老板的爹妈——杨老板仍然在外面开厂——不堪其扰，后来大家实在没办法，由杨姓老板出钱，赔偿了徐妈妈一万块钱。

经过了一连串的事情之后，杨姓老板觉得挖水塘这事纯粹是给自己找麻烦，干脆一不做二不休，又出了一份工钱，雇人将那个水塘填平。从此，村民们聊天的时候总有这么一句：“唉，要是那个水塘还在就好了。”

这个寓言般的故事被拿来作为批评“农村思维”的靶子：“太多了，整天为些鸡毛蒜皮的事，闹得鸡飞狗跳。道德水平低下，全村人只能都穷了。”

这其实是一个公地悲剧的微缩景观，不怪农民道德水平低，只怪产权无边界。因为产权不明，大家都不想对水塘负责，但大家都想从水塘中得到最多的好处。拿来指责“农村思维”，也是作者自身无知的表现。

在这个故事中，只要产权明晰，责权利就可以实现对等，养鱼人可能成为乡村企业家，鱼塘照样可以成为灌溉和游泳的乐园，村民们也许过年有鱼吃，孩子也许不会被淹死，水塘最终命运不是被填平！全村人的道德水平和福利水平，至少在这件事情上会得到提高。

鉴于水塘是外出乡贤捐赠给全村人的，用的是村民的地，同时由于对灌溉的重要性等诸多复杂原因，它短期内不可能成为私有财产，但是，养鱼人可以通过向村民承包的方式、在不影响灌溉的前提下获得管理权和使用权。这样，养鱼人不仅可以从水塘获得养鱼收入，而且会加强水塘的维护和管理，孩子们也许就不能再进入其中游泳，或者万一出事也有明确的第一责任人——就是承包人；村民

们在享有灌溉水源的同时，还能共同分享承包费。一活俱活。

但是，由于观念和智力水平不够，想不到“产权明晰”这个要害症结，因此，全村人只能忍受道德败坏进而共同贫穷的命运！从智力不够，到道德败坏，到社会贫穷落后，这是一个环环相扣的、异常清晰的因果链条！而认识不到这一点的，不仅仅是村民，还包括原本打算去搞生态农业、讲述这个故事，以及，写下这则故事的“城里人”，以及不加任何评论、视作默认作者观点的转发人。因此，单独拿它来指责“农村思维”是完全没有道理的，倒是可以说明我们国人普遍缺乏起码的经济学常识是千真万确的。动不动用“道德”来评判和指责他人，事实上，是普遍的无知导致普遍的缺德，普遍的缺德又导致普遍的贫穷落后。

这方面，由于一个小村子内公共资源少，而且大家都处在熟人社会中，一切都在光天化日众目睽睽之下看得清清楚楚明明白白。换一种场合，在全国范围内搞“公有制”、“集体所有制”和“民主”，几十、几百、几千亿元被蛀空偷光也许也没有人知道，很多人还在做着“公有”比“私有”更好的千秋大梦！

一切没有清晰边界的东西都是可疑的，包括词语本身。像“集体所有”、“公有”、“国有”、笼统的“贫富差距”、“平等”等等，都非常可疑，也制造了非常多的混乱甚至灾难。因此，这一切都远不如边界清晰之后的“风能进雨能进国王不能进”来得伟大。界定清晰的边界，边界之外，服从合理、和平的博弈及其博弈后共同遵守的规则。

人性都是一样的，差别只在观念和制度。事实上，本故事中，也有深谙事理深明“大义”的人，就是那个杨村长，并没有借简单粗暴的“少数服从多数”偏袒本家杨姓，而是说服本家，把水塘修在了更靠近村里“少数民族”的地块上！想想“五月花号”，100余位衣衫褴褛的旅人，面对广茅无垠得几乎“取之不尽用之不竭”的新大陆，首先想到的是确立一个共同遵守的公约，然后才慢慢地有了世界第一强国——美国；想想澳大利亚，也是一群流放的犯人，建立起的一个自由、繁荣的国家，其中的要害，也是“契约”！为了一个公正的契约，各自争取自己的权利和利益，进行各种博弈，理所应当。所以，在本文讲述的故事中，村民们在水塘选址上的“争夺”，本身就是自然博弈的基本组成部分，无可非议，以此指责村民的“奉献精神”不够，本身就是知识落后观念落后的表现。想想澳大利亚首都堪培拉，那也是悉尼和墨尔本长期争持不下的妥协产物，谁都希望首都建在自己所在的城市，最后才决定在两者之间建设一座全新的堪培拉！有什么不对吗？

作于 2014 年 12 月 10 日

2014 年 12 月 12 日发表于香港东网

农村留守问题触目惊心

在《世纪大迁徙——决定中国命运的大城市化》一书里，我观察到一个现象是独生子女政策改变了人口和财富流向——传统“父母在的地方就是家”变成了独生子女时代的“儿女在的地方才是家”，有条件的父母早早就在孩子所在城市买房准备养老。

但是，现实中更加迫切的农村治安迅速恶化问题，正在使农村留守问题变成时代之恶国家之耻，不管有条件没条件，农村老人和孩子“必须进城”的问题已经变成了十分迫切且直接关乎当事人基本的财产、尊严乃至生命安全的问题！在

这些人生最重大、泰山压顶般的价值排序面前，所谓的“乡愁”已经变成了轻于鸿毛的无病呻吟。

腾讯网今日话题专题《“强奸 95 岁留守老人”是社会之耻》为我们揭开了当下农村留守问题下“恶人当道”的冰山一角：

2014 年 3 月 7 日上午，河南商丘夏邑县业庙乡陈庄村小王庄 83 岁的老太太杨某在亲属陪同下，颤颤巍巍到业庙乡派出所报警。杨某称，当日深夜自己被人挖窟入室强奸。民警调查后发现，受害的不仅仅是杨某，周边村庄已连续发生 10 多起强奸空巢老人的案件。被强奸的老人中，年龄最大的 95 岁，最小的 73 岁。

而多项调查都指出，针对农村留守老人中妇女的性侵，已经成为普遍现象。比如 2013 年，陕西商南县一男子半月连杀 7 名留守老人，对其中的 6 旬老妇先强奸再实施杀害。2012 年，广西全州县抓获一青年男子，其一年多时间抢劫强奸农村留守中老年妇女达 106 起。2011 年，山东省沂水、沂南警方破获一起案件，犯罪嫌疑人房某强奸 10 多名留守老太，最大 99 岁最小 76 岁。这些案件的共同特点是，罪犯因为一起报案被抓，审讯时抖出一连串案件。可见绝大多数作案都在水面之下，由此能推断曝光出来的情况只是冰山一角。上述案件的另一个共性是，对留守老人的性侵伴随着盗抢，且作案经常明目张胆、如入无人之境，目前农村的治安已经恶化为由“暗偷”变“明抢”。

在农民整体上九成收入来自城市打工或创业的时代背景下，城市化是一个任何人难以改变的规律，呼唤青壮年农民回乡显非现实。“加强治安”的呼吁则同样廉价而无力。十年砍柴在《我富裕同时又贫困着的故乡——甲午故乡春行记之四》里也写了一个发生在故乡的真实而悲惨故事：村里一座豪屋空无一人，原来是男主人外出打工起豪宅，留下了妻子和父母在家。夏天的一个深夜，几个烂仔开车停到马路旁，然后翻墙而入，殴打了两位老人，性侵了年轻的女主人，然后洗劫财物扬长而去。等到惊魂未定的被害者报警，警察赶到事发点，烂仔们早已不知道逃到何处。这一恶性案件，至今未破。因为家人的遭遇，男主人只能将父母、妻子接到谋生的城市，这栋豪屋也就成为蜘蛛、老鼠的乐园。作者感叹：乡村社会空心化最大的隐忧是老人和孩子的安全问题，这种安全问题既包括显性的被侵害的可能，也包括可能造成的心理上的问题。居住分散的乡村，当自身不具备自卫能力时，完全依靠政府的治安力量，是不现实的。整个镇 105 平方公里，

49 个行政村，5 万户籍人口，而派出所只有区区 6 名警察。这样的警力，在这样一个丘陵、山地混杂的乡镇维持治安，其难度可想而知。

呼吁农村像城市一样到处布满摄像头、“加强警力”，就好像呼吁在农村也要建三甲医院和豪华歌剧院一样奢侈而虚无。解决农村留守问题最现实可行的办法，就是如腾讯专题后面“新闻立场”“你认为该让留守老人随子女迁到城市吗”这一问卷结论所揭示的，205398 人认为“应该”，占 86.2%；只有 32899 人认为“不应该”，占 13.8%。

“青春献给城市、老幼栖惶乡野”的农村留守现实，已经成为时代之恶国家之耻，它的根本原因就在于我们的城市对外来人口“经济上吸纳，身份上排斥”的不当政策。彻底解决这个问题，关于社会良知、时代良心、政治道德。“老吾老以及人之老，幼吾幼以及人之幼”，这个千年古训，不应和时代良知一起在我们这代人手里堕入万劫不复的深渊！

让老人和孩子进城！让老人和孩子进城！它应该成为时代的最强音！不是说要给予他们什么，而是要把本该属于他们的自由迁徙自由上学的权利还给他们。

不是要给他们高堂大屋，而是哪怕像印度一样，进城农民拖家带口住进各种各样的贫民窟，虽然各种脏乱差，但条件再差也比在农村好得多，而且有孩子有父母，有亲情有温暖，有安全有希望，有虽小虽破，但风雨不动安如山的家！

如果一个时代的眼里没有老人和孩子，那么，不论它有多么光鲜的城市、多么亮丽的 GDP，它都不过是一座豪华的坟墓！我们身处其中的每个人，从身体到心灵，都将无处安放！

作于 2014 年 6 月 16 日

2014 年 6 月 20 日发表于香港东网

坚定不移为城市贫民窟正名

城市贫民窟一直被当成城市的污点和毒瘤，被不少国内外的城市当局定时定点清除。“没有贫民窟”的中国大陆甚至发生过最恶劣的纵火烧毁贫民窟事件：深圳宝安区民治街道 240 名执法人员，点火烧掉了近千平方米违章建筑，也就是贫民窟。

但即使在发达国家，城市中也存在着不同程度的贫困现象。在美国，城市的贫困率为 17.7%，郊区为 9.8%。（爱德华·格莱泽《城市的胜利》）美国的情况很特殊，因为美国的城市一直存在着郊区化现象，因此郊区往往成为有车族的富人区和中产区，贫困现象反而较城市中心更弱。但在发展中国家和地区，不仅城市贫困率突出，郊区乃至偏远农村的贫困率其实更加突出。

城市贫困现象的普遍存在，使很多人误以为城市是制造不平等和进城人口被剥夺的地方。事实上，如果人们能够放眼更广阔的农村地区，这种不假思索的想当然印象应该消除。城市里充满了贫困人口，并不是城市让人们变得贫困，而是城市充满了无穷无尽的就业、上升和发展机会，吸引了源源不断的农村贫困人口。爱德华·格莱泽《城市的胜利》一书中写道：“即使与最为悲惨的城市贫困人口相比，农村地区的情况通常仍然更为糟糕。尼日利亚的首都拉各斯经常被描述成‘一个极端被剥夺的地方’，但拉各斯的极端贫困率在按照这座城市较高的物价水平进行调整之后，仍然不到尼日利亚农村的一半。大约 3/4 的拉各斯居民可以喝上安全的饮用水。这一比例看起来低得让人感到恐怖，但它却远远高于尼日利亚的任何其他地区——后者的水平通常不足 30%。加尔各答也被认为是‘一个严重被剥夺的地方’，但这座城市的贫困率为 11%，而西孟加拉邦农村地区的贫困率则为 24%。近些年来，10%以上的西孟加拉邦的农村居民面临着食品短缺的问题，而城市居民的可比数据不足 1%。”

中国大陆的情况比这有过之而无不及，不仅城市居民的平均工资性收入是农村居民的 3 倍以上（其中农民的收入 9 成以上来自进城打工），城市居民的财产性收入更是随着城市化进程如火箭飞升，农村居民的财产性收入却相对衰减甚至因不能抵押、贷款、自由向城市居民买卖而无法变现。北京市统计局发布的统计数字显示，2012 年度，北京市职工平均工资为 62677 元，月平均工资为 5223 元。但是在中国的偏远农村地区，农民的收入说起来会让你一百个难以置信！说实在的，看到相关报道的时候，农村出身的我同样感到难以置信！但是世界就是如此，你看见的未必是真实，你没有看见的未必不真实。

请看《南方周末》2014 年 2 月 20 日摄影写真版《为了“幸福”的母亲》记录的真实影像：

顾彩莲，26岁，全家4口人。2亩山坡地年收成苞谷不到500公斤，家无牲畜。经济收入靠编竹箩，2013年收入100元；

孙朝芬，36岁，云南昭通大山包乡合兴村人。全家5口人，两个大孩子都没有读过书。7.8亩土地，种植洋芋换取口粮；

李兰芬，36岁，云南丘北县双龙营镇太平村人。6亩地，年收成750公斤苞谷、30公斤小麦，全家4个月无口粮，靠政府救济，家无牲畜，耕种靠换工借牛。夫妇俩上山挖药材，一年能有150元收入，两个女儿没有读过一天书。2008年2月，大女儿出嫁，得到的彩礼是6斤苞谷白酒、16斤大肉、2套衣服和1100元现金。2009年，李兰芬的男人有次被诬陷偷东西，被人吊起来打，一整夜没回来。有人告诉李兰芬，你男人给人打死了。她以为男人真给打死了，抱着自己的小女儿，跳井，死了；

正英此歪（彝族），39岁，四川布拖县补洛乡尾使沟村人。全家5口人，3亩土地，全年收玉米335公斤，只能维持全家人吃6个月，其它靠政府救济。母亲怀中的婴儿只有17天，但她每天只能靠苞谷饭充饥（说明母亲没有奶汁——作者注）；

薛小霞，30岁，陕西延安宝塔区万花乡花园头村人。全家4口人，两个女儿的学费由政府支付。她说，现在家里住的石窑洞已有四十多年了，做梦都想住上砖瓦房；

张富兰，35岁，云南昭通昭阳区大山包乡大山包村人。全家3口人，独生子女户每年120元补助，2.5亩山坡旱地，政府救济50斤大米，经济收入靠编织箩筐，年收入110元，欠外债1600元。

.....

这些并不是极端的个案。统计资料显示，上世纪九十年代以来，中国8000万贫困人口中（我们的贫困人口标准，远低于联合国公布的人均每天1美元消费标准），有一个特殊社会群体——贫困母亲。她们的文化素质、健康状况很差，80%以上是文盲，半数以上患有各种妇科病。她们中不少人吃不饱，没有收入，没有文化教育、卫生保健等基本社会福利。

2014年2月26日，我看到这一期报纸的时候，写下一行标题和几行诗。一行标题是《那些黯淡在目光之外的人类尊严》，几行诗是：人人生而不平等/最大的不平等/不是阶层或阶级的不平等/而是地域的不平等！

看到了农村的绝对贫困，再来看城市的相对贫困，如果，城市贫民窟能够成为农村贫困人口向上进步的阶梯，你还会认为城市贫民窟是不可容忍的耻辱的象征吗？不，我的态度是，必须坚定不移地为城市贫民窟正名。

作于 2014年4月21日

2014年5月23日发表于香港东网

送钱下乡和让人进城

医治贫困的外在药方，在城市不在乡村；医治贫困的内部机制，在造血而非输血。追求“区域均衡发展”是不可能的乌托邦同时是地球环境的灾难，追求“人的均衡发展”却是人的天赋人权和自由。复旦大学教授陆铭《区域平衡发展需要大智慧》说“真正有意义的平衡发展是尽量缩小地区间的收入水平差距。所谓人均收入，无非就是总收入除以总人口，因此，平衡的发展就有两条路可走：一条

路是从富裕地区向落后地区转移‘钱’，将分子做得平均一些；而另一条路则是从落后地区向富裕地区转移‘人’，落后地区的人转出后，剩下的人就有了更多的人均资源，包括土地和自然资源，收入水平就能够提高，地区（国家）间的劳动力价格和收入水平就会趋同。同样是发展工业，是让劳动力流动到有利于降低成本的地方去，还是让资源流向劳动力多的地方去？当大量经济资源转向地理欠优势的地方，企业会不会跟进呢？一部分企业会，但是，仍然会有不少企业认为，与其转向那些地理欠优势的地区，不如转战东南亚。”

哈佛大学教授爱德华·格莱泽（《城市的胜利》）一书作者）的研究表明：“在美国，在大城市的大都会区工作的工人的收入比不在大都会区工作的工人高出了 30%。这些高出的工资被较高的生活成本所抵消，但这并不能改变高工资体现高生产效率的事实。公司之所以能够承受设在城市所带来的更高的人力和土地成本，唯一的理由是城市能够带来足以抵消这些成本的生产效率优势。生活在居民人口超过 100 万的大都会区里的美国人比那些生活在规模较小的都会区里的美国人的生产效率平均高出 50%以上。即使我们考虑到工人的文化程度、工作经验和行业等因素，这种关系也是一样的。甚至在我们把工人的智商考虑在内时，情况仍是如此。在其他富裕国家，城市和农村地区的收入差距也同样巨大，在较为贫穷的国家，这一差距甚至更为明显。”

显然，农村向城市、落后地区人口向发达地区迁移，是人与自然最和谐、最高效、最可持续的人类告别贫困与落后之路。改变地区不平等，不是输血式给予贫困地区以钱物，不是强加给贫困人口其他阶层的生活方式与思想观念，而是开放更充分的信息，打开贫困人口的视野，帮助他们实现自由选择自由迁徙的权利，给予他们逐步向上的阶梯。

而贫困地区的农村新移民进入城市的第一站，往往就是所谓的“落脚城市”亦即“贫民窟”。和中产社区、富人社区相比，贫民窟当然不好。但是人不可能一步登天，和广大的农村贫困地区相比，城市贫民窟就是天堂。不论是格莱泽教授《城市的胜利》，还是加拿大环球邮报记者道格·桑德斯的《落脚城市》，都通过详实的调查告诉我们，城市贫民窟人口，从寿命、发展机会、教育、求职等方面都表明，贫民窟居住和卫生很差，甚至供水供电是黑帮控制，不过问贫民窟居民，你愿意在这里生活还是回到原来的地方，可以看到山看到水？他不愿意回去，因为他在这里才有希望。因此，面对城市贫民窟，无非两种办法：一种就是硬把它拆了；另一个就是想办法局部改造，但不是一下子改得穷人住不起，被迫又迁到更远的地方。

在《坚定不移为城市贫民窟正名》一文中，我已经介绍了当下中国大陆，一些贫困地区家庭年收入居然只在百元上下徘徊！在此背景下，今天我们一切试图消灭城市贫民窟的妄想，其实是埋首入沙的鸵鸟政策。消灭了贫民窟，贫民并非从此不存在，而是被赶到更偏远更绝望的地方去了，大多数人看不见而已。

在对待穷人和城市贫民窟问题上，“让人进城”比“送钱下乡”高明一万倍、人道一万倍、人权指数高一万倍！面对极其分散的农村极度贫困人口，仅仅“发现他们并引起关注”就千难万难，帮助起来更是杯水车薪。“13 年来，（几乎全身心致力于拍摄贫困母亲的）摄影家于全兴为 1083 名西部贫困母亲留下了感人至深的影像。她们由此获得了关注与救助。但是，时间仿佛总是来不及，总是有人在需要帮助的时候，不经意间被遗漏。‘幸福工程——救助贫困母亲行动’创立于 1995 年 2 月 28 日，由中国人口福利基金会、中国计划生育协会、中国人口报社三家单位共同发起，其内容包括为贫困母亲提供资金帮助、技术培训与健康

服务，提高母亲的综合素质与家庭发展能力，实现自我发展、劳动致富。截至 2011 年底，工程已在全国 29 个省、直辖市、自治区设立了 463 个项目点，累计投入资金 8.3 亿元，救助 25 万贫困母亲及家庭，惠及人口 113 万。”（《南方周末》2014 年 2 月 20 日）发现且难，救助更难。16 年救助 113 万人，累计投入资金就算全部分到这 113 万人身上，平均每人 734 元，请记住，这是 16 年，平均每人每年是 45.9 元！他们进城讨饭一个月也不止这个数。而且，即使得到救助，他们的孩子依然面朝黄土背朝天，根本无法发现、发展和发挥自己的潜能，还得像他们的父母辈一样，代代世袭贫穷的命运。

我们一边有模有样地送钱下乡扶贫济困，一边如临大敌严防死守不让城市出现贫民窟和变相贫民窟（群租等），同时用越来越严苛的大城市户籍和教育壁垒阻止人们进城。这到底唱的是哪一出戏呢？反正我是看不懂。

作于 2014 年 4 月 22 日

2014 年 5 月 27 日发表于香港东网

中国需要怎样的劳动密集型产业

劳动密集型产业是指进行生产主要依靠大量使用劳动力，而对技术和设备的依赖程度低的产业。在今日中国劳动力素质普遍较低的背景下，将会有一个相当长期依赖劳动密集型产业的过程。

中国当然需要大量劳动密集型产业。但劳动密集型产业是以服务业为主还是以制造业为主，是生死攸关大问题。很多人一想到劳动密集型产业，条件反射就是要发展制造业，要发展中小城镇。而在当下中国 47%的工业化率对应只有 36%左右的真实城市化率（世界平均水平是 26%工业化率对应 70%左右城市化率，发达国家 20%工业化率对应 80%以上城市化率）、工业产能严重过剩、城市化率严重滞后于工业化率背景下，再想用小城镇工业带就业，比十几年前乡镇企业和小城镇建设还要难。城市化并不是住楼房有公共社区服务和均衡社会保障就叫城市化，城市化的根本还是生产生活方式的改变，尤其是服务业的发展。而服务业的发展，前提就是人口一定程度的聚集。人口规模越大越密集，服务业分工越细。如果我们仍然一意孤行地排斥大城市化，而试图一厢情愿地以制造业带动就地小城镇化，除了制造更多的过剩和污染之外几乎可以说一无是处！

我的腾讯微博网友“风格纯粹”我为的言论提供了佐证：“制造业劳动密集型的模式，可能逐渐衰竭了。富士康已经减少了 30%多的员工了，很多的制衣厂，一些传统的劳动密集型制造业都在减少雇员。技术的发展，让机器越来越多的取代了流水线上的工人。上海已经把工业用地的出让年限从原来的 40 年改为了 20 年。因为上海发现制造业的平均寿命只有 10 年绝大多数就玩完了。以制造业为基础建起来的小镇寿命多长呢？东莞不就是很好的衰落的例子吗？好不容易从制造业转型成性都，却被无情的摧毁了。”

人口的流动、产业的转型一直沿着市场化的道路飞奔，但我们的主流观念却一直停留在计划经济思维里。如果我们放开对各种要素的管制，让各种包括人力在内的资源自由流动，人尽其才，物尽其用，顺其自然，那么可以肯定，发展主流一定是大城市化和服务业自然发展，而不是以制造业为龙头的小城镇化和城市分散化。

人口聚集带来的服务业发展和社会分工远远超出计划思维的想像，世界上相

当多国家和地区的城市化，甚至先有一个家政服务化的历程，进城农民工往往先在家政服务行业就业，女性先就业，慢慢带动男方和家庭进城。2014年5月去重庆参观考察，发现城市化使社会分工越来越细越来越专业：保洁，月嫂，保姆，病患老人护理，插花，茶艺，家具养护，衣服整理，鞋管家，宠物代管……专业的力量太强大，有一个晚上在“一棵树”拍夜景，发现如果有人要留影，就要借助专业力量了，拍一张45元，加洗一张35元。需求排队爆满。你看，连照相这个夕阳产业在人口聚集的某个特殊时刻都重新焕发出青春！

住家保姆式的家政服务业不仅以无烟产业的形式直接参与中产、富裕阶层的财富再分配，而且由于人是有感情的动物，中产、富裕阶层更好的人际关系、思维方式和学习机会可以更快更好地带给底层社会，把他们带进更高的平台和视野中，有利于缩小阶层差距，带动整个社会的全面提升。网传李嘉诚的司机给他开车开了30多年，准备退休离职，李嘉诚看他兢兢业业干了这么多年，为了能让他安度晚年，拿了200万支票给他，司机说不用了，一两千万我还是有的。李嘉诚很诧异，问：“你每个月只有5-6千收入，怎么能存下这么多？”司机回答说：

“我在开车时候，您在后面打电话说买哪个地方的地皮，开发哪个升值好房子，我也会去买一点，您说要买哪支股票基金的时候，我也会去买一点，到现在一两千万的资产是有的！”故事的真实性我不知，但其中的道理是客观存在的。

中国的城市化还有一个房地产补课的过程，因此男方进建筑装饰业、女方进家政家具等行业简直成为绝配。但是中国大城市的户籍管制和儿童入学制度严重阻碍了这样的城市化进程和向服务业转型，尤其是在非户籍儿童入学上制造障碍。比如非北京户口的适龄学童进入当地公立私立小学，不仅需要家长提供“五证”

（北京暂住证、住所居住证明、务工就业证明、户口所在地出具的当地没有监护条件的证明、全家户口簿），还无视大城市大量人口居住地与工作所在地分离的事实，抬高门槛，需要提供在入学地缴纳的社会保险证明。这对那些自由职业或无社保的家政服务从业者几乎等于宣布“全行业排斥”，或者更严格地说是对他们孩子的上学权利“全方位打击”。

作于 2014年6月24日

2014年6月27日发表于香港东网

户籍挡不住自由迁徙路

2014年7月30日，中国国务院新闻办以新闻发布会形式专题公布国务院7月24日签发的《国务院关于进一步推进户籍制度改革的意见》。很抱歉我不能为它说一个字赞美的话。我认为它是从头到尾在倒退，浑身上下满满当充溢着的都是计划经济思维，而且几乎到了“精细”的程度，妄想用“精细”的计划手段控制市场经济中最本质、最活跃的因素——人。

这份意见把城市“精细”地分为50万人口（城区，下同）以下，50—100万人口，100—300万人口，300—500万人口，500万人口以上，分门别类地给予不同的户籍政策，且看下面的行文：

（四）全面放开建制镇和小城市落户限制。

（五）有序放开中等城市50—100万人口落户限制。中等城市对参加城镇社会保险年限的要求不得超过3年。

（六）合理确定大城市（城区人口100万至300万）落户条件。大城市对参

加城镇社会保险年限的要求不得超过 5 年。

（七）严格控制特大城市人口规模。改进城区人口 500 万以上的城市现行落户政策，建立完善积分落户制度。

“严格控制特大城市人口规模”之类的提法，是中共十八大以后才有的倒退性提法，现在通过国务院意见进入想当然的“精确”实施阶段。这种情形，就好比规定年销售 300 万元以下规模的企业可以无限制增长，像苹果公司这样的大企业必须限制发展！再没有比这更荒唐的计划思维，它与中国正在发生的真实城市化现实与规律背道而驰！

“根据《中国统计年鉴》所提供的数据，在 1949 年，中国内地人口超过两百万的大城市不存在，但是到了 2011 年已达到 31 个，超过四百万人口的已达到 14 个；相反，少于 20 万人以下的小城市从 1990 年的 289 个下降到 2011 年的 4 个。发展最快的是 50 万~100 万人口的城市，在 1990 年到 2011 年这 20 年的时间里，从 28 个增加到了 108 个。已经有学者的研究表明，与中小城镇相比，发展大城市的成本更加低廉：超过 100 万人口的城市化综合发展成本，是人口少于 10 万以下的小城市的 1/6 到 1/8，即小城镇每吸纳一个人所付出的成本，如果同样投入到人口超过 100 万以上的大城市，则可吸纳 6~8 个人。（麦肯锡“迎接中国 10 亿城市大军”通过庞大的调查也得出了类似结论——大焕注。）国家统计局抽样调查结果表明，2013 年全国农民工总量 26894 万人，其中外出农民工 16610 万人，本地农民工 10284 万人，外出农民工中有一半以上人口都是在大中城市就业。“（傅蔚冈《户籍改革政策或制造更大社会隐患》）

政策与现实背道而驰，意味着农民不想去的小城市（除非陪孩子读书），政府鼓励人去；农民想去的大中城市，政府妄想限制你去。荒野里的禽兽尚且可以自由自在逐水草而居，文明社会的中国人却只能在自己的土地上四处“暂住”。

更可乐的是，被这份文件视为“人口调控”尚方宝剑的“户籍”，在真实的流动人口眼里事实上早已经居于可有可无的地位！

2014 年 8 月 1 日央视《新闻 1+1》揭示，中国社科院四年前一个覆盖 11 万人的调查显示，70 后、60 后等等不愿意转变为非农户口的达到 80%；而 80 后农民工不愿意转变为非农户口是 75%。如果要交回承包地才能转户口，不愿意转变为非农户口达到 90%。四川省统计局通过对 3000 人的随机面访，发布的《2014 年四川省进城务工人员现状调查报告》显示：有 93.7%的进城务工人员表示习惯城市生活，但愿意落户城市的只有 10.7%。受访对象进城务工平均累计时间为 6.6 年；举家随迁的占近五成，已在城市购房或打算购房的均有两成多。也就是说，一半人已经在城市安家落户甚至买房定居，却不稀罕你的所谓城市户口！原因其实都一样：农民的土地、农房的财产权利没有实现，担心一旦变城市户口，这些权利会随时随风飘逝。

农民都不在乎户口了，你还想把户口当指挥棒去建设一厢情愿的“城镇化”，并试图阻挡人们进入大城市的自由迁徙的脚步，到底是谁的脑子跟不上时代发展的步伐呢？世界上只有三个国家有户口制度，一是非洲的贝宁，一是朝鲜，再一个就是中国。中国的户籍制度尤其恶劣，因为孩子上学和高考直接与户籍挂钩，因此户籍制度死而不僵。尤其恶劣的是，2014 年以来，中国首都北京实施了严厉限制外来人口子女上学的恶政，小学初中入学门槛陡然提高；普通高中基本上对外来人口全面关门。现在的户籍政策只有两个作用：一是鼓励小城镇制造更多的空城鬼城；二是在孩子上学问题上制造更多的障碍和仇恨，在神州大地上制造更多“妻离子散”的留守儿童。

那些有“大城市恐惧症”的人们要努力学习一点关于城市化的基本常识：大城市化而不是小城镇化才是人类最健康环保、高效低碳、自由尊严的生活方式。外来人口即使增加了城市的拥挤和医疗、教育等公共资源紧张，那也是因为政府一厢情愿的“小城镇化”战略导致的政策失误导致。为什么全世界的城市化都是大城市化为主潮流，唯独中国内地的“城市病”格外突出？是中国的人种有问题还是政策有问题？外来人口给城市原住民带来的更多是福利，使他们的土地和房屋变得寸土寸金；即使是一无所有没有土地和房屋的最底层民众，人口的增加也给他们大大增加了就业机会！谓予不信，偏远地区的农民就没有这样的就业机会。

如果你拥有“大城市恐惧症”而又不愿意学习甚至不愿意正视基本的事实和规律，那么起码，作为一个人，作为一个正常的现代人，必须遵守基本的人类文明的行为底线：一，政府不是管理公民的，是要为公民服务的，应当是公民管理政府。如果公民权利不能把政府权力关进笼子，那么政府权力就随时随地有可能把公民权利关进笼子。二，一国之内，每个人，不管他有多大权力，他如果要有限制别人行动的自由，他只有限制别人进入他家的自由，而没有限制别人进入他所在的城市或乡村的自由。风能进雨能进国王不能进的，只是每个人的家。

城市的大小，没有人能够规划，只能听从上帝也就是规律的安排。城市太大、太挤、生活成本太高，喜欢青山绿水的成功者、隐居者或者没有竞争能力的失意者自然而然会选择离开。北上广深四座城市，每年新进入人口高达 2300 万以上，比每年全国新进城的人口还多。但同时每年也会有 1070 万左右人口相继离开，进入二三线城市。这就是潮流，溪水奔向大海，浪潮重回陆地。阻挡这个潮流，除了悲剧，就是笑话。两败俱伤，无有赢家！

作于 2014 年 8 月 3 日

2014 年 8 月 5 日发表于香港东网

我不对居住证管理办法寄予希望

2014 年 12 月 4 日，国务院法制办公室就《居住证管理办法（征求意见稿）》向社会公开征求意见，有关单位和各界人士可在 2015 年 1 月 2 日前提出修改意见。

意见稿展示的前景很明朗、前途很光明，它明确居住证持有人可与当地户籍人口享有同等的包括免费接受义务教育、平等劳动就业等多项权利，并可逐步享受同等的中等职业教育资助、就业扶持、住房保障、养老服务、社会福利、社会救助、随迁子女在当地参加中考和高考的资格等权利。

意见稿规定的申领居住证的条件，似乎也非常宽松，即公民离开常住户口所在地，到其他设区的市级以上城市居住半年以上，符合有稳定就业、稳定住所、连续就读条件之一的，可以依照本办法的规定申领居住证。

但实话实说，以我 1997 年以来对中国城市化和户籍制度的持续观察与思考来看，我不对此次《居住证管理办法》修改抱以很大期望。它到底是一部权利保障办法还是权利限制办法？我认为它成为后者的可能性更大，尤其是在大中城市，它成为权利限制办法的可能性更大！因为不管是居住证制度，还是说了多年都只见打雷不见下雨的户籍制度改革，其背后的计划经济思维像清朝那根剪不掉的辫子一样，几乎到了“留发不留命，留命不留发”的根深蒂固程度。

尤其是作为“首善之都”的北京，为了落实“严格控制人口”的计划经济指

标和思维，2014 年以来以非凡的不友善态度对待外来人口，把儿童作为人质，设置了极高的外来人口子女就学门槛，甚至很多民办私立幼儿园招不满学生也不让招一些“证件不齐”的外来人口子女；并且通过强拆动物园批发市场、大红门批发市场等方式往外赶人，意图实现“以业控人、以房管人、以证管人”的管理模式。我们按城区人口数量给城市划等级，试图进行“分类管理”，大的要控制、小的要发展。丝毫不管不顾城市的自我发展规律，像万有引力定律一样——质量越大，吸引力越强。

在我们的计划经济思维里，一直妄想控制大城市和超大城市人口，一直妄想荒郊野岭大搞城市化和开发区建设，不断地在纸上和钢筋水泥丛林中搞什么“就地城镇化”。我们的户籍政策、居住证制度只是配合这一“超凡计划”的工具而已！但事实上绝大多数人口流动都是往大城市和超大城市跑，形成了市场规律与政府决策的尖锐矛盾：一方面，大量进城人口尤其是进入大城市和超大城市的人口及其二代子女的上学、高考权利得不到基本保障，被迫留学国外或成为留守儿童——目前，这一群体的数量高达 6 千万以上；另一方面，大量中小城市和大中城市远郊区开发严重过度、空城鬼城问题突出，无数的泡沫债务又只能以制造更多的泡沫方式来化解！

我们向来不缺乏“人定胜天”的虚妄，我们更不缺乏只管远大决策不对后果负责的体制机制。只要意图良好，哪管洪水滔天。

只要我们盘踞在脑后的顽固的计划经济思维不变，户籍制度和居住证制度改革就不可能成为真正的保障公民自由迁徙自由流动的权利保障办法；只要我们不剪掉计划思维的辫子，居住证管理办法再怎么民主征求意见，在“集中”过程中都不可能为大城市和超大城市流动人口的权利困境雪中送炭，而它为中小城市流动人口的锦上添花则意义有限。最后留下的，只是执政者的宣示意义。

此等情形，跟我们的高考制度一模一样。高考制度被喻为最后最公平的一项制度，但它背后的计划分配名额本身，则是最大的不公平的渊藪！

作于 2014 年 12 月 5 日

2014 年 12 月 9 日发表于香港东网

每次错误都是下次犯错的正当理由

“卑鄙是卑鄙者的通行证，高尚是高尚者的墓志铭。”（北岛）在一个只要愿望良好就可以不择手段，就可以不顾现实规律、无视公民基本自由和权利，哪怕最终结果祸国殃民，也不仅无需承担责任、而且仍然永远伟大光荣正确的、只讲意图伦理不讲责任伦理的奇葩时代，不仅奴役和贫穷会成为国民的必然归宿，而且每一次错误都会变成实施下一个错误的正当理由，从而不断地从错误走向错误，从失败走向失败。

《国家新型城镇化规划（2014-2020）》（以下简称《规划》）日前正式公布。在未来城市化的总体规划蓝图上，北上广深这些特大城市将提升入户门槛，以“缓解这些城市日益严峻的环境、资源、就业、生活压力”。公安部副部长黄明最近指出，北京 2000 年到 2012 年这 12 年间，流动人口增加了 517 万，每年增长 43 万。而上海每年增长 53 万，广州 12 年每年增长 43 万，深圳每年增长 56 万。这些城市资源环境的压力太大，确实需要减负。户籍政策与规划是配套

的，要严格控制这些城市的人口规模，要坚持从紧。

中国当代城市化道路上，充满了公民权利与国家权力的撕扯、经济规律与行政规划的拉锯，血泪斑斑，罄竹难书。宪法赋予公民的自由迁徙权像一张白纸，据悉目前仅在城乡漂泊的候鸟人口超过 1.3 亿。而每年从农村和中小城镇流入北上广深四大都市的人口超过农村进入城市人口的总和。他们背井离乡、妻离子散，承受着超高房价和生活成本，直面灰霾、拥堵和竞争压力，无惧中央和大都市城市政府给他们设置的种种障碍和门槛，不顾一切来到北上广深打拼，寻找各种能够带领家庭和家族上升的途径和机会。

与此同时，自始至终政府都在致力于中小城市的发展，同时不断给大城市筑高阻碍外来人口的门槛和堤坝。市场化的自由流动与行政化的城市管理形成了旷日持久的背离。哪怕全国 37% 城市房产已相对过剩，这 37% 的过剩城市，基本集中在三四线（许一力《楼市拐点到了吗》），哪怕数千万移民二代的就学、高考问题已经成为严重的社会问题，决策者们依然是见了棺材不落泪、到了黄河不死心，总相信自己的行政蛮横力量可以改变市场和规律。这一切只是因为，他们不必为自己的决策负责任，买单的是这个多灾多难的国家 and 不幸时代中的民众。

更有甚者，今天大城市很多诸如交通拥堵、医疗、教育资源紧张等“城市病”，从一开始就是画地为牢的小农经济决策思维跟不上城市化潮流的结果，现在，这些错误决策的不良后果反过来又成为限制人口进入大城市的正当理由！仅举一例：2014 年 1 月 17 日《新京报》报道，北京一陈姓副市长表示，北京必须从源头上控制人口增长。这位副市长表示，如果按照这样的速度再过 10 年，北京要增加中学 167 所，增加小学 208 所。可是，我们必须承认一个公开的事实：到 2011 年 4 月，北京仅剩小学 1160 所，比 1995 年高峰时的 2000 所少了 840 所。那么，学校可以因生源减少而撤并，却不能因生源增加而增加？

不断有人说，人们蜂涌而至北上广深，是因为背后拥有中小城市和农村难以迄及的社会福利——以北京为例，户籍居民不仅享有本地教育和医疗的便利，相关的社会福利也超过 80 项，有人测算，这些福利价值 50 万元人民币以上。不断有人以这些“福利”为背景，测算中国的城市化“成本”平均每人要国家投资多少多少十多万云云。拜托，外来人口跟这些居民福利一毛钱关系都没有，他们进入城市，仅仅是为了寻找更好的工作和上升机会，而不是、也完全不可能躺在政府身上享受福利待遇。即使上述所谓高额“福利”，也只是“专家”根据户籍人口所能享受到的最高待遇进行计算——比如享受到保障房和商品房的差价，绝大多数户籍人口的一切福利都只是自己和企业缴纳的五险一金积累，外来人口的“福利”更是除了纳税、纳税还是纳税！“福利”和“成本”云云，只是御用专家混淆视听的障眼法，他们的职责和任务，就是把领导意图包装成学术迷惑世人，与真正的知识与学术相差不止十万八千里。不是御用人，别鹦鹉学舌说御用的话。想想杜月笙的“夜壶论”：不是政府的人，不要说政府的好（除非为了混饭而出卖良心）。政府向来把吹鼓手当夜壶，尿急了，拿出来用用，尿完后，还得将其放到阴暗处。你越说政府的好，世人越不把你当人看，政府更看不起你。

作于 2014 年 3 月 21 日

2014 年 3 月 23 日发表于香港东网

新型城镇化能成功吗？

更多课程：

SOHO 中国董事长潘石屹最近想不通。1994 年那会，他带着还是女朋友的张欣来到北京东三环的一片工厂区，告诉张这里将成为比肩美国华尔街的商务区。20 年过去，工厂区上真的建起了世界知名的北京 CBD，但该区域高聚集的人口密度、拥堵的交通却又被当作了北京城市病的一部分。为了“医治”特大型城市的城市病，政府提出了新型城镇化的概念，核心是控制特大型城市的人口规模，发展中小型城市，促进城乡一体化发展。“这就是个倒退！”潘石屹回顾人类历史，文明的发展程度总是和人口的聚集密度正相关，从牧业社会到农业社会再到工业社会，人口在聚集，文明也在进步。北京 CBD 的建造初衷，即是政府希望将容积率提高，产生大规模的聚集效应，使资金的拥有量和使用效率大幅度提高。“将人赶走，岂不是要退回到落后的牧业社会上去？人散开了，环境的问题就真能得到解决吗？”潘石屹实在解不开这个问题。（2014 年 5 月 17《中国企业家》）

潘石屹说得对。他想说的也是我一直想说一直在说的。“新型城镇化”不仅是倒退而且必然不可能取得成功。从更长的历史长河看，人类历史其实只有两段历史：1820 年之前工业化城市化之前的历史，2000 年里人均 GDP 只增长了 0.5 倍，1820 年工业化城市化之后，100 多年时间里不仅人均 GDP 翻了 8 番，而且生活方式、社会结构、政治及文化形态都发生了根本变革。

城市化的本质就是人流、物流、资金流、技术流、思想流的高度碰撞和聚集，绝大多数的人集中在世界上极少数的土地上生产生活，使地球环境压力大大缓解，人们的创造力和生活水平大大提高。“新型城镇化”本质上则是反城市化，不仅会造成巨大的人力物力财力浪费，而且会给地球环境资源带来灾难性破坏。

1949 年以来，我们在反城市化道路上走过了一而再、再而三、三而竭的道路：

1978 年以前，农民被严厉禁止进城，甚至饿死也不能出村讨饭。备占备荒为人民，工厂大量搬到西部和山区进行“大三线”、“小三线”建设。后来又有了知识青年上山下乡。其不仅造成数千万农民饿死，而且与乱砍滥伐、大炼钢铁效应叠加，导致了 300 多万平方公里土地沙漠化，大量生态环境被不同程度破坏。这个罪可谓殃及当代，祸及子孙；

上世纪八九十年代，乡镇企业和小城镇运动在轻工业严重短缺的情况下遍地开花，造成了低效率、高能耗、高污染等一系列后遗症。除着新型现代工业的崛起，大部分乡镇企业和小城镇进入衰败或销声匿迹；

1998 年城市住房私有化以来，通过降低土地、劳动力和环境成本，地方政府之间招商引资大竞赛，扭曲的工业投资价格导致工业产能严重过剩。而羊毛出在羊身上，被政府人为压低的工业用地价格，事实上来源于房地产用地的补贴。这又导致中国国民经济对房地产的高度依赖，各地方政府普遍实行房地产和城市建设的平面空间大跃进扩张，导致人口净流出地区鬼城、空城不断涌现。

大家千万不要以为鬼城、空城和我们每个老百姓没有关系，甚至异想天开它们会降低房价给当地百姓带来福利。我们的房地产与银行、与政府地方债高度捆绑，鬼城、空城只会逼迫央行滥发钞票冲抵呆坏账，造成“政府失误，全民买单”的恶果。

简单的三段历史概括可以清晰看出反城市化恶果累累。但是政府的政策丝毫不反省，不回头。不过从 2014 年开始，市场的力量必将反转政府的力量，成为城市化中的决定性力量。因为很多开发商、住房投资者已经发现，很多沿着“新

型城镇化”的逆城市化方向进行投资的，正在面临着血本无归的破产局面。城市化自身的规律会教训投资者。而现在毕竟不再是计划经济时代，那时所有的失误都由全民买单。如今，市场有了更为直接具体的买单人，他们的最终转变的方向就是市场的方向，就是城市化的方向。

以 2014 年为界，未来的城市发展应该告别摊大饼平面发展，走向面积萎缩高度凌空集中式向上生长。

除了一些中小城市房地产面临供应过剩危险，中国还有几种类型的房地产面临严重过剩，比如旅游、养老、休闲地产。“在共计 1.28 亿套的美国存量住宅中，只有不到 300 万套是用于休闲度假的第二套住宅。”（《城市的胜利》）而“未富先休”的中国，休闲和旅游地产早已过剩。中产阶级奢侈的田园梦想，看来除了增加碳排放、破坏环境、把人变成房子的奴隶而非主人之外，并没有能够给我们带来真正的惊喜和健康生活方式。

至于所谓“城市病”，根本不是城市有病，而是规划有病管理有病。试图控制人口，把企业迁走，是规划有病百姓吃药，不仅无效而且适得其反。怎么个“规划有病”？一是如华远地产董事长任志强所举例，芝加哥城市核心区人口 270 万，北京只有 240 万，但芝加哥并没有发生像北京的城市病，其原因是城市的交通网络非常发达和便捷，而北京 CBD 及周边的城市道路规划建设则很杂乱。二是城市决策层对密度的恐惧，妨碍了城市的高度、密度和低碳发展。三是城市区域功能单一，没有实现居住、办公、商业混和多功能高强度利用。导致有些地方白天人密集晚上空荡荡，另一些地方白天空荡荡晚上人密集，商业成本和交通成本大大提高。

正确做法是城市高密度集中发展，区域多功能设计使商业和交通利用率最大化，区域内摒弃小汽车交通为主，而以步行和自行车交通为主。

如果你真的热爱自然，请进入城市；如果我们真想克服城市病，请让城市更高更密、更亲近步行和多功能混合。

作于 2014 年 5 月 19 日

2014 年 5 月 30 日发表于香港东网

政府大楼引领的是伪城镇化

在当代中国城市化和房地产发展历程中，一个经久不息的概念性话题是政府搬迁。从一线城市到偏远乡镇，政府大楼搬迁一直是政府和开发商拿来诱导购房者的一个刺激性话题。越小越落后的城镇，政府搬迁在城镇化和房地产发展中的“权重”越大，甚至于不少中西部地区和偏远地区，把政府搬迁作为当地城镇化发展的惟一救命稻草。

2013 年 3 月全国两会后，李克强总理在与中外记者见面时郑重提出：本届政府任期内，政府性的楼堂馆所一律不得新建，财政供养人员只减不增，公费接待、公费出国、公费购车只减不增。此后，中共中央办公厅、国务院办公厅印发通知，进一步对此提出明确要求，规定 5 年内各级党政机关一律不得以任何形式和理由新建楼堂馆所。

面对政府性的楼堂馆所一律不得新建的严要求，很多新城、新区“捆绑”了新行政中心等政府项目的地区感到进退两难。基层反映，在中西部等后发达地区，政治中心带动模式现阶段仍很必要。湘西某县县委书记说：“就城镇化和城市经

济社会发展而言，发达地区可以走市场配置资源的路子，比如产业园区带动等。但后发达地区不具备产业基础，还是要走政治中心带动新区发展的路子，而且作用很大。”厦门大学教授赵燕菁表示：“政府卖掉地价昂贵的老城办公楼，迁往地价较低的新区，然后将新区升值的土地在一级土地市场上出售，获得公共服务和基础设施建设的原始资本，是快速发展的城市为基础设施融资的基本做法。”

个人认为，城市化是一个人口聚集带动产业和服务业聚集的自然发展过程，不论是以工业、文化、旅游、气候、服务业等各种方式带动，都应该是一个需求刺激供给的过程，任何通过制造供给来刺激需求的做法都有可能与城市化规律背道而驰，以政治中心带动新城、新区发展的路子，更是一种为城市化而城市化的短视、短效之路，既不符合城市发展的规律本身，也不符合建设廉洁和廉价政府的现代政治文明方向。

过去有很多没有人口和产业聚集的小城镇，通过将政府大楼、学校、医院等公共服务设施大规模规划和搬迁的路子，逼迫老城区居民、诱导农村进城新移民搬迁到新区，短时间内有可能取得“显著效果”，为短期地方财政立下汗马功劳，但这种蚂蚁搬家式的城镇化既割裂城市的历史，也大大抬高了民众城市化的成本，是一种短期高效但高能耗、高代价的城镇化，一边在创造财富，一边在破坏和毁灭财富，类似于将一个石头搬过来搬过去创造 GDP，可以说是一种伪城镇化。其大手笔的政府规划为供应过量的“鬼城”埋下伏笔，不久的将来，随着政府廉价化的政治文明走向，以及“国富民贫”式财政和经济结构的不可持续，靠党政机关及其人员高消费支撑的短暂的新区繁荣也将难以持续。

新华社记者记者在湖南、江西、湖北等省采访发现，新一轮城镇化背景下，新城、新区“搭建”公共建筑的现象较为普遍。2013年6月中旬，中部某市城区辖区内，十余公里长的道路两旁，各类施工机械来回穿梭，村庄拆迁、村民安置、路网及部分学校医院建设如火如荼。记者了解到，这些工程是该市新城建设项目，规划总面积达30平方公里。在一幅树立于道路旁的规划介绍图上，记者看到，行政中心组团是该新城的核心区域，位于新城中间位置，在一个482亩湖面的周边，将分别建设占地77亩的行政中心、两个总占地244亩的会议中心，以及十余个占地为20余亩到60余亩不等的行政办公区。

这种情形并非始自“新型城镇化建设”，而是历来如此。只不过如今可能遭到“停建政府楼堂馆所”的严厉狙击。

但是仅靠自上而下行政力量的严厉监管，根本管不住地方政府以政治中心带动新城建设的冲动，治本之策的还是要综合运用市场的、经济的手段，全面束缚住地方政府只顾大规模举债发展、不管后任和后人谁来买单的无度扩张之手。具体的办法是：

鉴于经济下行情况下税源不断减少而各级政府部门和国有企事业单位奢靡挥霍浪费之风不减，应该全面启动党政机关、国有企事业单位的地租、房租收取计划，占地占房越多，将要缴纳的税费也越多。以此实现对国企和党政机关由监督的软约束转向硬约束。

在此基础上，启动县以下（含县一级）党政机关的政府破产计划，财政破产的党政机关必须通过裁员、减支等办法恢复内部财政的良性运转。

“政治中心带动城镇化”的中国式城镇发展路径依赖，让我想起了澳大利亚首都堪培拉。2012年9月我们游澳洲的时候，16岁起就在澳洲读书、生活的中国留学生导游小黎一路上却把澳大利亚首都堪培拉称为“鸟不拉屎的地方”。他说每到周末，这里有一半人回到悉尼或者墨尔本。这真是一个名副其实仅供聚会

的“聚会之地”（堪培拉的当地语意）。

堪培拉是座“无中生有”的年轻城市，白纸上画的最精最美最新的图画。早在 100 多年前，这里还是澳大利亚阿尔卑斯山麓堪培拉的一片不毛之地，1820 年被人发现，此后有移民来建牧场，到 1840 年发展成一个小镇。1901 年，澳大利亚联邦政府成立以后，为定都问题，悉尼和墨尔本两大城市争执不下，一直争了八九年，直到 1911 年，联邦政府通过决议，在两个城市之间，选一个风调雨顺、有山有水的地方建立新首都，于是选了这块距悉尼 280 公里、距墨尔本 660 公里的空地。1912 年，联邦政府主持了一次世界范围内的城市设计比赛，一年之后，国会从送来的 137 个版本中，选中了美国著名风景设计师、36 岁的芝加哥人沃尔特·伯里·格里芬（Walter Burley Griffin）的方案。建设过程中，因第一次世界大战的停顿，共用了 14 年，于 1927 年建成，并迁都于此。

尽管堪培拉是澳大利亚首都，是全世界各国驻澳使领馆聚集之地，尽管它风景和气候宜人，鲜花四季，被誉为“大洋洲的花园城市”。但就是这样一个美丽的花园城市，定都后经过了八九十年的发展，仍然只是澳大利亚城市中的老八，30 多万人口，只有悉尼人口的 20 分之一不到、墨尔本人口的十分之一。这 30 多万人口中，还包括各国驻澳使领馆人员，以及澳大利亚周末候鸟般的大量官员。

所见，政治中心并不天然地成为经济和文化中心，政治中心所在地也并不天然地成为所在国最大城市。这样的例子信手拈来比比皆是，比如印度第一大都市孟买人口 1300 万（2006 年），首都新德里人口约 900 万；美国第一大都市纽约人口 1947 万，首都华盛顿人口 540 万（都会区，2009 年）；越南第一大都市胡志明市人口 700 万，首都河内市 350 万（2009 年，市区）……

不管是计划经济、半计划经济还是完全的市场经济，市场的力量都要顽强地突破计划的制约，在地缘经济和文化过程中起决定性的作用。其最终成果和最明显表现就是城市的聚集效应。城市在哪里生长、人口在哪里聚集，绝不是我们想像的政府计划将过多资源向哪个城市配置就可以起决定作用。试想，像北京上海这样的大都市，年增上百万人口，平均每人带动资金 10 万计（注意是平均），每年就是 1000 亿；如果其中三分之一的人买房，人均百万计，每年就是 3000 亿。政府的力量哪有这么大？

我赞成在交通拥堵厉害的城市将党政办公机构迁至相对独立和集中的郊区，以减少经常性交通管制导致的交通拥堵和扰民现象，但不认为迁移地方政治中心就能引领城镇化的发展方向、改变城镇化的基本格局。一切为城镇化而城镇化的做法，都必须引起各方力量的警惕。这“各方力量”，既包括各级党政机关，也包括开发商、建筑商、个人投资者和买房者。

2013 年 8 月 12 日发表于腾讯《大家》

第四章 区域均衡一体化何去何从

假如保定成为北京政治副中心

今天（2014 年 3 月 19 日）国内最热的一则新闻当属“北京政治副中心初定河北保定”。据《财经》杂志了解，京津冀三地已经达成共识，初步确定将河北省保定市作为“政治副中心”的首选地。未来将有一批国家部委下属的事业单位

和教育机构率先搬迁至保定。为了减少搬迁阻力，随机构搬迁至保定的人员北京户口不改变。

有关方面此举无疑是出于两个目的：一是疏解北京人口压力，二是试图以此带动京津冀都市圈的一体化发展。三大都市圈唯独北京是中心城市单极化发展，真让人着急。但这又何尝不是这一区域的长久商业文化所决定的呢？

保定市中心距北京 140 公里，天津 145 公里，石家庄 125 公里，貌似正处在北京、天津、石家庄中心地带，以此为中心，形成京津冀都市圈的纽带，似乎倒也合适。但它的交通距离，目前还是略超出大城市圈最合适的范畴。若以城市轻型轨道交通的最远距离算，应该在一个半小时以内轨交车程是比较合适的。但不管怎样，这个设想比当初十年投资 3000 亿元的“河北第一号工程”、“继珠江三角和长江三角后所发展的第三个极”的曹妃甸略靠谱一些。

但它最终能否实现两个目的或曰两大功能，尚需拭目以待。第一，疏散国家部委下属的事业机构和教育机构，即使全面搬迁，其工作人员家属也未必能够随迁，这毕竟是一个市场主导人口和就业的年代。因此，它对疏解北京人口压力的功能极其有限。第二，若要想它成为一个政治中心，进而带动京津冀的一体化发展，那更是指望小马拉大车，几乎完全没有这个可能。要实现这个功能，除非中央和北京的整体政治中心搬迁。而且还必须是小市场小社会大政府的格局不变，而后者显然不符合市场经济和反腐败的基本要求。

如是，如果保定成为北京政治副中心最后尘埃落定并且付诸实施，最有可能的结果就是成为一个国家部委所属科研机构 and 大学集中地，类似于一个新的大学城。因为这些机构根本不具备真正的政治功能，而只是科研和教育教学功能。那么，它最好的结果就是另一个燕郊，但显然，燕郊的地理位置比它好多了。

就像动物园服装批发市场强制搬迁河北一样，这未必是河北繁荣的开始，更可能是市场衰落的先声。同样，国家部委所属科研机构和大学搬迁保定，也未必是保定繁荣的前兆，而有可能是这些科研机构和大学衰落的先声。

以往，政府每一个规划出台或者仅仅只是“放风”就带来房价的大涨。但是 2014 年，情况开始发生改变，市场力量开始翻转行政力量成为主导性力量，供应过量的三四线城市鬼城空城风险陡增，一线城市则照样稳涨不跌。市场的总结算功能一点也不买政府和领导的面子，一点也不相信政府会有一双双“点土成金”的手。今天一早有人问我：北京政治副中心初定保定，保定房价会不会涨过燕郊？我答：

“不一定。第一，多少年才能成？第二，保定那么远；第三，万一将来不再是大政府呢。市场化要求，会不会像澳大利亚一样，把首都设在悉尼墨尔本之间鸟不拉屎的堪培拉，怎么发展都是 30 万人口。而悉尼是 700 万，墨尔本是 300 多万。还请谨守保守投资哲学。”我现在要更加肯定地回答，即使规划落地，那边的房价涨不过燕郊。即使短期因非理性预期而暴涨，最终也难以继甚至要掉头下来。所以，信规律不信规划，信市场不信市长，这个要牢牢记心上。当然，除非你有绝世神功，总能够在最低时入市，差不多最高位时就金蝉脱壳逃之夭夭而不会被退潮时套牢。有那么大本事，那真是妖。

作于 2014 年 3 月 19 日

2014 年 3 月 19 日发表于腾讯《大家》

首都的“围城效应”

“副中心”这事儿说来好玩。不管是“政治副中心”也好，“行政副中心”也好，目的是为了疏解首都北京过于拥堵、汽车尾气污染太厉害情状呢？还是为了让“副中心”得以更好发展？表面上看似这两个目的都有，一箭双雕一举两得，多好！但现实中可能两边都捞不着，反而是两种好处都没有，两种坏处都增加！

“副中心”概念我怀疑是个“灵光一闪”的概念，现实中很难界定其边界。是北京行政副中心，还是全国的行政副中心，还是京津冀地区的行政副中心？如果是北京的行政副中心，为什么搬到河北？是全国的行政副中心，从地域上就更不应该在河北；如果是京津冀地区的行政副中心，那前提得先恢复大区制，设立京津冀大行政中心。

再说，中心就是中心，哪里有什么副中心？历史上承德避暑山庄之类也许可以算行政副中心，但那是正儿八经地把皇帝的办公地点搬过去。那是为了避暑而进行季节性皇帝办公中心。现代空调时代，这样的成本未免过高，效率未免过低，即使只搬一个皇帝过去也嫌太浪费。

姑且就算时代变了，什么都有可能副中心，那好，我们来看看结果：

假如现有的行政职能都不变，还是这么一种“跑部钱进”的体制，那么首都搬到哪里都会变成首堵。这就是首都的“围城效应”：还没有成为首都的，都想成为首都；一旦成为首都，一定成为首堵。

如果是一种“小政府大社会”的市场经济体制，那么首都一点都不添堵。但后者也不会给首都地区带来多大的发展空间。典型例子是澳大利亚首都堪培拉。这个首都的建成是很有意思的，不是悉尼和墨尔本都不想要成为首都，而是都想争当首都，争持不下，那就在两座城市之间找一个山青水秀的地方，生造出一个首都来。但由于这个国家是市场经济法治政府体制，这座首都包括大量外国大使领馆在内，也就是保持 30 万左右人口，全新规划，秩序井然，从不堵车。而悉尼则是 700 多万人口，墨尔本 350 多万人口。

因此，要让政府的行政职能不给城市添堵，唯一的办法是实行真正的市场经济体制，减少政府职能和政府管制，让行政之手在严格的宪法和法治范围内活动，否则，迁都也好，建行政副中心也好，都没用，徒费民脂民膏耳！

从目前媒体报道的消息看，所谓“副中心”概念更不准确，只是想把部委所属的一些院校和科研机构搬出去，或者是一厢情愿地想“承接”北京的部分职能——具体什么职能不知，北京“嫁”不嫁也不知。哪里有“政治副中心”或“行政副中心”什么事？如果硬要搬这些机构，我的判断是：那既不是搬迁地繁荣的开始，也不是北京“城市病”减少的开始，而是这些科研机构和院校衰败的开始。原因很简单：这些机构的职工绝大部分不会双职工在这些单位，他们的孩子要上学、配偶要留京，那么，好人才纷纷辞职，是我们一眼可以看见的结果。

而一些地方概念未清、职能未清、定位不明，却炒作先行，一下先把房价抬几个百分点，销量抬几个百分点，对当地百姓就更是“福不先至，祸已先行”！官员和开发商三年五载刮几层地皮走人，到时留下炒房者面对空房对镜憔悴顾影自怜，当地百姓则对着高房价望楼兴叹。

最后再说一句北京。北京俨然已经是全国的教育、文化、新闻出版和科研中心，在知识经济时代，这样的中心能不成为创意产业中心和新经济引领中心都难。所以，这样的中心，有多少机构搬出去，就一定会有多少机构迁进来。北京还会越来越大。这是“城市磁铁效应”或曰“城市马太效应”或曰“城市万有引力定律”决定的。要解决所谓的“城市病”问题，还是多从“政治”、“行政”之外想想辙。什么叫城市化，城市化就是人口和资源的聚集化带来知识、创造、效率

的“核聚变”，以及土地和空间资源的大节约。全世界的城市化规律都是聚集化而不是分散化，中国独外于世界乎？

作于 2014 年 4 月 4 日

2014 年 4 月 21 日发表于《投资时报》

京津冀一体化下的两座超级烂尾城

笔者在 2010 年 8 月写就、2011 年 10 月正式出版的《世纪大迁徙——决定中国命运的大城市化》一书中曾经写道：

“在当代中国城市化的道路上，我们违背社会历史发展规律的荒谬举动如滔滔江河奔腾不息。传统的、过去几十年延续至今的城市化路径经不起历史和现实的考验，它需要重新定位，甚至需要‘改邪归正’。我们从过去到现在都还在把小城镇战略当成城市化的主攻方向和正确道路。不该城市化的地方在城市化大跃进，该城市化的地方在不自量力地试图关城门。于是，我们看到了神州大地，不该造城的地方却大肆造城，处处上演‘空城计’，造出了数不清的几乎无人居住的‘鬼城’、空城、‘烂尾城’；而应该城市化的地方，土地供应不足，房价如坐直升机……朝野上下对大城市化恐惧，使传统的城市化呈现出与世界发展潮流相背离的逆城市化倾向：在本该城市化的大中城市，呈现出普遍的‘过于保守的城市化’问题，画地为牢，严防死守，对大量业已自动进入城市的外来人口权利和福利视而不见，导致规模史无前例、后患无穷的流动儿童与留守儿童问题；此外还有外来人口的住房权利和住房福利以及其他各项社会和政治权利等问题……而在很多从自然发展规律上看注定要衰败的一些中小城市和乡村，则普遍出现地方官员主导下的‘过度城市化问题’。过度的征地和拆迁运动，今天制造巨大的官民矛盾，明天则留下巨大的投资浪费和地方政府造成的金融呆坏账……在未来城市化的进程中，可能造成巨大浪费的，还有铁路、公路等基础设施建设，尤其是国有企业一统天下的铁路建设，尤其令人担忧。搞得不好，现在开始进行的基础设施建设的浪费，将可能远远超过计划经济时代的‘大三线’、‘小三线’建设。”

一转眼将近四年过去，中国的城市化仿佛就中了“大焕魔咒”一样痉挛不已，其不仅“铁公基”已经造成了巨大的呆坏账和烂尾，而且37%的城市呈现房产供应过剩且基本上集中在三四线城市。（后者详见许一力《楼市拐点到了吗》）但是，除了一些开发商和投资者在破产边缘苦苦挣扎之外，“花别人的钱办别人的事既不讲效率也不讲节约”的政府和官员仍然在做着把神州大地每一座小城都“北上广深”化的美梦，2014年阳春三四月间炒得最火的莫过于某地要做北京的行政副中心以及“京津冀一体化”等概念。事实上，“京津冀都市圈”也罢，“环渤海都市群”也好，“环首都经济圈”也成，“环首都经济带”也行，反正是城头变幻大招牌，其意都在都市圈（群），并不是今天才有的新鲜玩意儿。但搞了多年，先头部队——已经十年投资3000亿元的河北曹妃甸和8年光是政府财政投资就达600亿元的天津响螺湾已经沉沙折戟。

2005年6月，15位时任国家部长被悉数召集在天津市滨海新区的一座高级酒店内，他们进行了长达3天的闭门讨论，决定用3年时间通过史无前例的一揽子优惠政策让身后荒寂的盐碱地成为“中国经济增长第三级”，以带动相对落后的北方地区实现经济跨越发展。在高层应允下，滨海新区提出了“土地出让金全部用

于支持项目建设或项目配套”，这项颇具争议的政策意味着投资企业买地成本基本为零，当时已属成熟地块的响螺湾地价在3000元到8000元每平方米之间。中央政府对于响螺湾的政策优惠亦甚于其他。“当时的中央政府的要求是所有新的优惠政策都引入这个地区。”

在响螺湾商务区的投资中，39个项目无一不是来自于地方省市政府或国企资本，而方向无一不是清一色、整齐划一的写字楼、公寓及酒店。然而现在，48栋摩天大厦至今仅有两栋正式完成入驻，多数项目或半途停工或封盘，摩天大楼宛如鬼城。在响螺湾商务区内，仅高层写字楼的数量就多达30栋。按照世邦魏理仕的数据统计，到2014年，滨海新区的响螺湾、于家堡及泰达MSD三大商务区将有480万~540万平方米的写字楼供应。但在天津写字楼市场，一个背景是写字楼的价格长期低于高档公寓价格，且需求量有限。（《京津冀一体化风险样本：折戟响螺湾》<http://finance.ifeng.com/news/special/jjjythfx/index.shtml>）

更早的2002年，河北唐山曹妃甸规划蓝图据说曾经让当时的国务院总理激动得彻夜难眠。位于渤海湾西侧、隶属河北第一经济强市唐山、规划面积380平方公里的曹妃甸工业区，自2003年启动开发建设以来，累计填海造陆超过230平方公里，总投资超过3000亿元，高峰时期号称日均投资4亿元，一度被称为“中国最大的单体工地”、国家级循环经济示范区。一度被坊间称为“邓有深圳，江有浦东，胡温有曹妃甸。”它不仅承载着唐山城市和产业双重转型的“蓝色之梦”，亦在某种程度上决定着河北建设沿海经济强省战略的成败，更被视为重塑京津冀区域发展格局的战略之举。

然而，仅仅十年之后，曹妃甸就从万众期待的荣耀巅峰坠落，挣扎于生死边缘：原计划构建的四大支柱产业——大港口、大钢铁、大化工、大电力正在一一落空，而早期用于基础设施开发的巨额投入，正迎来偿债高峰期，紧绷的资金链随时有断裂的危险。每日超千万元的还债额，并不是它的全部。曹妃甸的融资结构中，包括银行委托贷款在内的银行金融机构融资只占2/3左右，还有1/3是民间融资，其中主要是基金。此外，曹妃甸还有大量的施工方垫资建设。因此，谁也不清楚曹妃甸的债务规模究竟有多大。这就跟谁也不清楚今天地方债务规模究竟有多大一模一样。

一个甲子以来，我们在城市化问题上一直坚持着“信规划不信规律、信市长不信市场”的“致命的自负”。但市场不听众市长（包括更大的长），规律不听命规划，人类犯下的错误，最终要由全体民众的“通胀税”和具体投资者的眼泪与破产来洗刷。

为什么总是“种下龙种收获跳蚤”？为什么总是“美好愿望结下苦涩果实”？只因为一切不符合经济、社会和城市化发展规律的“美好愿望”本质上都不过是“想得很美”的乌托邦！

曹妃甸和响螺湾为什么是“一京双凋”而非“一箭双雕”？原因一，这两个地方根本不像深圳和浦东，在相关城市群的地理辐射范围内。简言之，它们太远了，远得鸟不拉屎，远得地老天荒。曹妃甸距唐山市中心区80公里，距北京220公里，距天津120公里，距秦皇岛170公里，远在现代交通工具所能承受的“京津冀都市圈”之外。响螺湾亦然，这个距北京160公里、天津60公里，“预计到2010年全部建成并投入使用”的“天津滨海新区总部经济的核心区，外省市、中央企业驻滨海新区的办事机构、集团总部和研发中心，与于家堡金融区和泰达MSD共同构成滨海新区的中心商务区”，同样远在京津冀都市圈之外。现代大都市群（圈）的区位价值往往是由时间来决定的，区位价值取决于最现代交通工

具抵达都市圈内核心城市的时间，一旦超出人们可承受的时间范围，再多的投资、再美的环境都将毫无价值。

原因二，也是最根本的、我们最本末倒置的地方在于，城市最伟大的力量和财富，不是投资，不是建筑，而在于它的人民！我们在这方面的是非颠倒已经太久太久了，嘴里喊着“以人为本”，干的每件事、走的每步路却都是“以钱为本”、“以物为本”。是非颠倒利害不分的世道，能有好果子吃？除非掌握规律的上帝也像中国人一样全都昏了头！

“城市日益衰退的标志是它们拥有相对于其经济实力来说过多的住宅和基础设施。鉴于供应过剩而需求不足，利用公共资金建设新的项目是没有任何意义的。以开发建设为中心的城市振兴计划是非常愚蠢的，它提示我们：城市不等于建筑，城市等于居民。”像我这种小人物人微言轻，多年来子规啼血无人听，但愿远隔重洋的哈佛大学教授爱德华·格莱泽（《城市的胜利》一书作者）的这段话，能够多多少少有人听进去。

作于 2014 年 4 月 17 日

2014 年 4 月 17 日发表于腾讯《大家》

京津冀一体化绝非扁平化

叶檀说：法国经济学家 Thomas Piketty 的新著《二十一世纪的资本》引起广泛关注。克鲁格曼在纽约时报专栏专文评论，纽约客杂志也长文介绍作者及其观点。Piketty 的主要研究对象是经济不平等和收入差异。通过对各国（尤其中国）大量数据的收集分析，认为资产收入所起作用已远超工资收入，正在对将来社会产生不可估量的影响。货币时代，工资不是主流，投资之神才受追捧。

的确，货币的本质是信用，在金融信用消费时代，货币的信用本质格外突出，使“你不理财，财不理你”的事实被迅速放大。如何有效打理货币和资产，成为21世纪人类生存的必修课，谁不学会投资理财谁将被财富抛弃，不管你是博士还是总理。我指的是法治社会的总理，不是总经理。

在中国大陆，理财人最应该抛弃的一个观念，就是一切相信政府，把政府当成万能的神，以政府的指针为指针，以政府的导向为导向。我们在向市场经济艰难转型，市场的规律在顽强地起作用，不以任何人的意志为转移，但计划经济时代政府左右一切控制一切的“遗迹”还牢牢扎根在大陆多数人的脑海中，比剪掉前清遗老遗少的辫子还难。

最新例子是关于“京津冀一体化“和所谓”政治副中心“。2014 年 3 月 19 日“北京政治副中心初定河北保定”的消息从《财经》杂志传出，称未来将有一批国家部委下属的事业单位和教育机构率先搬迁至保定。当天，国家发改委和保定官方都表示不知情。3 月 27 日，新华网称，保定确定为“副都”并将承接首都部分行政事业功能。却原来是河北省单方面表示将打造京津保三角核心区，做大保定城市规模，以保定、廊坊为首都功能疏解的集中承载地和京津产业转移的重要承载地，与京津形成京津冀城市群的核心区。

风乍起吹皱一潭死水。明明是一个一厢情愿的自作多情或短期政绩和开发商炒作，却引得楼市投资市场风生水起。在京津冀一体化概念的推动下，随着“政治副中心”传言不胫而走，保定楼市如饮兴奋剂，一夜之间开始骚动。国企员工

请假看房，一些“看多”后市的开发商也蠢蠢欲动以涨价来回应投资需求。（2014年3月27日《第一财经日报》）我远在新加坡的一位朋友也发来微信问“保定的房可买吗？我想买。”我只回答了她三个字：“不可以！”

环首都经济圈说了十多年哪个做起来了？谁都想承接北京的某些功能最好把自己变成首都呢你保定乃至河北优势何在？部属大学和科研机构搬过去，也许不是保定兴盛的开端反而是这些科研机构 and 大学衰落的肇始，因为优秀人才会纷纷辞职，凭什么由你单位来绑架我？和保定相比，北京昌平和河北廊坊离北京市中心近得多，”风水”也好，但它们的高教园、大学城如何呢？大家都不愿意去！这就是市场力量！除非用行政强制力量把中央和北京的一些政治机构实质性地搬出去，否则“政治副中心”更是彻头彻尾的伪概念。像北戴河和承德避暑山庄这样临时办公的“陪都”可以，军事要塞则是驻军所在地，皇粮供养，几乎都没有百姓房地产市场什么事。

保定距北京 140 公里，天津 145 公里，石家庄 125 公里。按现有北京五环内平均 4 公里半径一环，保定都在北京 35 环外了，在天津 36 环外！保定能把北京变成它的 35 环吗？保定到北京最快是高铁，40 分钟，最低票价单程 63.5 元；最便宜北京站到保定站列车，约 2 个小时，硬座票价 23.5 元。又贵又慢的是公路及高速，过路费 50 元左右，约 2 小时。这样的时间成本和经济成本，不含市内交通时间，不含私车汽油费，多少上班族可以承受？

我只能摇头说中国到底是人傻、钱多，听风就是雨，刚闻到风声，投资客就快马加鞭速速赶来！苏小和说“京津冀要协同发展，这样的政府构想反常识。京津冀本来就是一个经济共同体，政府管制过度才导致发展不平衡，要想协同发展，需要的是政府退出，而不是加大政府的管理力度。这么做只会导致京津冀三地财政联合起来凶猛烧钱。如果政府设计市场能够发展经济，中国早就繁荣富强了，何苦现在兴师动众。“说得对，但从权力阶层到大众阶层，他们从来认为权力万能呢，最后一一定是收获一个个苦果。地方官和当地开发商只为抬房价造政绩，三年五载，官员得政绩开发商赚了钱，卷土走人，留下傻眼的投资者独对空房，党不疼，国不爱，对镜花黄顾影自怜！

有人反驳我说：“人家可不傻，哥的河北股票半个月翻倍了。楼市涨一成很正常。拭目以待，两三年后看是现在在保定买房的人傻还是你自以为是冒充先知。”我回答：“股票玩的就是概念和短期行为，楼市一样吗？它涨一成是指定的，但更好的同期涨一倍懂不懂？岂能孤立看保定，两三年后看北京六环涨得多还是保定涨得多？！”那人又说：“既然有上涨预期，你凭什么说人家傻呢？就你最聪明？”我说：“等它成空城你就知道了。”投资最低境界是保本；再上一个台阶是跑过银行利息；再上，跑赢通胀，再往上，无止境。你不能说我只要账面上比原来多就是赢家，哪怕砸在手里的资产有价无市。投资是和储蓄、和通胀、和别的投资客赛跑。

有人问：“老师，燕郊你怎么看？”答：“燕郊绝对比保定好。“因为燕郊离北京 CBD 才 30 公里呢，这块飞地上更有不少过去几十年因各种管制进不了京的各种大学和中央部委所属科研机构。燕郊的城市化发展历史体现的恰恰是资源由外地向北京集中的过程，而不是今天行政力量试图要做的向周围分散资源的过程。进不了北京才进离北京最近的一块河北飞地，让河北捡了个宝。当地房地产和因高房价而自动向外围荡漾的北京上班族也已成规模和阵势，只差轻轨一线牵了。

又问：“除了燕郊，涿州和固安跟保定比呢？固安有第二机场，涿州把 301

疗养基地搬过去了要做养老城市。”答：“涿州和固安都比保定强（它们距离北京市中心都约 50 公里），惟一的原因就是离北京近。别信什么二机场，住涿州和固安的有几个是打飞的上班？也别信什么养老城市，多少人吃饱了撑的要离开儿女到一个鸟不拉屎的地方养老？”

城市化的过程，一定是市场规律的“地壳运动”聚能量为山峰的过程，绝对不是行政力量将资源分散“压成一张薄饼”的过程。市场规律最终结算的京津冀一体化绝非资源与人口的分散化和区域的扁平化，而是打破人口与资源流动阻碍的集聚化！任何与市场规律相悖的行为，都会遭到市场的报复。投资需要大智慧，以城市化为依据的房地产投资尤其需要大智慧！相信知识和规律的将收获财富与智慧，迷信权力和规划的将随时有可能折进身家。

作于 2014 年 3 月 27 日

2014 年 3 月 30 日发表于香港东网

自我中心式思维毁坏城市构建

编了一本书，编辑回话说：“这本书首先解决了我很多的困惑……原来这个社会，很多人都是围绕着自己的利益和立场来自圆其说的，心量、眼量以及世界观，决定智慧的高度。”

确实如此。世界上相当多数人，思考问题都是以自己和自己所处的地方为原点、为中心、为圆心。你若说他仿佛觉得世界都围绕着他转，他肯定矢口否认，但在思维深处的潜意识里，这种思维方式却又鬼使神差地控制着人们的心智。只有少数有着坚硬理性的人们，能够跳出三界之外，站在更高、更远的位置上全面审视庐山真面目，进而准确定位自己所处山中的位置，并在此全局视野基础上，正确选择自己通往未来的方向。

最近“京津冀一体化”和北京某某副中心之类的喧嚣，就让很多八竿子打不着几十上百公里外的“周边城市”打了鸡血似的兴奋，规划虚无缥缈中，房价已然到半空，仿佛“京津冀一体化”一下子都以它它它为中心进行“一体化”了。

关于轨道交通首先会延伸到哪里，坊间也颇多猜测。一些人认为轨道交通延伸到哪里，哪里就能获得发展。这其实也是自我中心思维。在这种思路下，甚至有一种观点认为，如果开通燕郊等周边城镇至北京的地铁、轻轨等交通快速路线，对北京市、区政府并没有带来好处，凭什么自己花钱修地铁、轻轨，这些交通上的人群在本地上空仅仅成为匆匆过客而不肯下来消费呢？这种为他人做嫁衣的事情是不愿意做的。所以，北京周边地区到北京的交通改善是不切实际的。

这的确也可能是一些专家甚至北京市一些领导的看法。但为什么就不能“换位思考”想一想，交通利好，为什么只有利于资源向郊区分散，而不是更加有利于资源向市中心集中？什么叫城市化？城市化难道是资源分散化而不是人口和资源的集中化？以为地铁、轻轨等现代快速交通模式只有利于郊区的想法，是没有调查没有数据支持的拍脑袋想当然，也是自我中心型思维模式的僵化成果，更是对城市化规律无知的体现。

城市发展规律，遵循的是马太效应而不是均衡效应，是磁铁效应和万有引力定律：两个物体之间的引力等于它们的质量乘积。如果这两个物体彼此质量相当，那就相互吸引和促进，如果各自的质量畸轻畸重，质量轻的一定会被质量重的所吸附！而现代地铁和轨道交通的便利，相当于在两个物体吸引、吸附过程中减少了阻力！

所以，以为交通利好只是有利于非中心城市的想法，大错特错；以为交通利好郊区就能从中心城市分一杯产业发展之羹汤，也是痴心妄想白日做梦。交通利好对城市圈的发展有正面激励作用，但第一有利的仍然是中心城市，它会加快城里上班城外居住的步伐。而据一般统计，他在城里上班所能拿到的工资福利，只占其创造价值的一小部分，大部分其实留在了中心城市。其拿到手的工资福利即使百分之百在其居住的郊区消费，其对于中心城市的贡献仍然远大于郊区。

而廉价的城市轨道交通延伸所及，交通便利以后，郊区相对低廉的住房价格会吸引城里上班的居民在此购房居住，推动房价上涨，并且逐步推动和促进当地医疗、教育和生活服务类产业的发展。

多年来，建设好城市公共交通和城际公共交通这样一件共赢的事情，被妖魔化成了只有利于郊区，从而使掌握主动权的中心城市政府一向消极怠工；明明是郊区城镇应该老老实实安安心心做睡城做卧城，脚踏实地发展房地产、教育、医疗产业和生活服务类产业的，却不知天高地厚要单相思“承接”中心城市这个产业那个产业，异想天开不自量力。这其中，毁坏了多少美好的城市构建？浪费了多少土地和产业资源？阻碍了多少新移民的城市安居梦？

作于 2014 年 4 月 12 日

2014 年 4 月 13 日发表于香港东网

控制“低端人口”必然加剧城市病和鬼城蔓延

2013 年年 11 月召开的十八届三中全会提出由市场决定性配置资源，但新年以来看到的有关城市化方面的消息几乎全是倒着来：1 月 10 日，国土资源部召开全国国土资源工作会议，会上国土资源部部长姜大明称，要求东部三大城市群发展要以盘活土地存量为主，今后将逐步调减东部地区新增建设用地供应，除生活用地外，原则上不再安排人口 500 万以上特大城市新增建设用地。国土部长明确表示决不允许城里人到农村买地建房。北京又重提人口控制，要求落实以业控人、以房管人。

2014 年 1 月 17 日《新京报》报道，北京一陈姓副市长表示，北京必须从源头上控制人口增长，要控制产业发展和经济规模，转变经济发展方式。通过转变发展方式减少就业人口。这位副市长表示，如果按照这样的速度再过 10 年，北京需要增加近 500 平方公里的土地，相当于再建一个四环半以内的北京城；要建住房 1.3 亿平米，相当于 238 个天通苑；要增加交通出行 550 万人次，相当于整个伦敦现在的全部出行量；每年要增加 6 亿方水的消耗，相当于南水北调水量的一半；要增加中学 167 所，增加小学 208 所。

与之相配合的，是北京一直在进行着整治群租和地下室出租的行动。而 2013、2014 岁末年初的新行动是，北京开始强制拆迁、整改动物园服装批发市场、大红门市场等“低端行业”。

有一些问题我们在决策前是必须回答的：“城市病”和“资源有限”是不是反城市化的理由？北京的人口规模用行政力量控制得住吗？禁止群租、禁止出租地下室、迁移“低端产业”就能把市场需要的“低水平第三产业”赶走吗？行政力量超越市场力量、强行搬迁“低端产业”会造成什么结果？人们为什么要想尽办法控制超大城市？以业控人以房管人这种思路来自哪里？

第一个问题，我们来说说“城市病”和“资源有限”问题。陈副市长所说如

果按现有人口增速，北京要扩大一倍、“城市病”加剧之说，让一些人感到很恐怖。事实是：1、北京十五、十一五规划的十年间，常住人口增加 600 至 800 万，居民生活用水量只增加 1.7 亿立方米，并不是 6 亿立方米；北京 2010 年城市总用水量是 34.5 亿立方米，其中 270 万农民的农业用水 12 亿立方米，占全市总量 34.8%，产值却不到全市 2.4%。如果在城市化过程中北京减少一半农民，一半农民不再从事农业生产，那么省出 6 亿立方米的农业用水可以供 2117 万至 2823 万新增城市居民使用，根本无需也不该南水北调！如果腾出的相当一部分农业用地改为森林用地，还可以改善北京生态，增加和涵养水源。也就是说从现在有水资源看，北京再容纳一倍以上的人口不是问题。北京还有大幅度减少农业用水和工业用水的空间。那么，把北京大部分农业人口转为真正进入城市的居民是可能的吗？答案是可能的。实践证明，在城市化过程中，大城市郊区的农民是普遍受益的，他们的土地和房屋大幅度升值。而城市远郊区县区的农民，则完全可以通过政府购买土地退耕还林等方式帮助他们中的大部分实现城市化，小部分成为林业工人。前不久媒体大规模报道的“井下人生”主人公们，主要都是北京远郊农民的自主选择，说明有合适的条件促进其人口的城市化，是完全可能的。2、关于教育资源。即使北京人口增加 3000 万，要增加的小学也不如过去关闭的数量多。2005 年 1 月 5 日《北京青年报》报道：北京市教委新闻发言人线联平说，“目前本市小学校数量已经精简到了 1500 所，这个调整工作目前已经完成了。而且今后这一段时期，学校数量都将趋于稳定，不会有太大的调整。”线联平介绍说，从 1995 年开始，由于生源逐年减少，加上人口流向的变化，本市每年都撤、并 100 所左右中小学校，其中主要是小学校。10 年来撤并的小学校有 500 所，这些撤并的学校都是办学薄弱校。但实际撤并的远不止 500 所。再看 2011 年 4 月 30 日《北京晨报》报道：“过去 3 年北京全市有 191 所小学被撤并，同时有 30 所设施完备、功能齐全的标准化小学建成；目前已经有 960 所小学达标，占全市小学总数的 82.7%。”《北京晨报》报道的第一句话说明 2005 年后北京的小学仍在撤并，最后一句话说明到 2011 年 4 月，北京仅剩小学 1160 所，比高峰时的 2000 所少了 840 所。学校可以因生源减少而撤并，却不能因生源增加而增加？再说，这么多年来，有多少新建房地产小区配建的幼儿园和中小学因种种原因没有开学？这些配建学校用的都是购房人的钱。3、关于交通拥堵和与之相关的尾气污染等城市病问题。著名建筑学家张永和说交通拥堵与城市规划具有密切联系，其症结就在于规划，而且是致命的。城市规划是多年积累而成的，在积累过程中，形成了一个很明确的城市形象，也就是如今大家不满意的这种，有些做法甚至是完全反城市的。比如说，反对密度的做法，宽宽的马路、房屋退红线（国土局在审批建设项目时，会颁布《建设工程用地许可证》，上面有规定建筑退小区红线距离，一般都不会小于 10 米），就是因反对密度而来的。很多城市适合骑自行车，骑自行车结合公共交通，人们的活动范围足以满足日常交通需要，但现在没有这么做，造成了很尴尬的状况。一方面，很多地方让行人行走不便，即使有条件走路，人行道旁也没有商业设施，无法让人享受逛街的乐趣，一小块绿地引不起行人的兴趣；另一方面，有了车，却到处塞车，停车也很不方便等等。并不是说城市就一定拥堵，恰恰是城市有了密度反而就不堵塞了。我认为张永和先生说得很很有道理，我们反对高密度，导致城市大量宝贵地皮让位给马路，大量人口被迫居住郊区；而马路车流就像水流，河流宽阔反而降低流速，造成交通拥堵和尾气污染，高峰拥堵时车速还不如 100 年前的马车 30 年前的自行车。恶性循环。

所以任志强用很不屑的口吻说：“东京市 3500 万人口，1.3 万平方公里面积中有 5000 平方公里城市建成区。北京市 2000 多万人口，1.6（1.68）万平方公里面积中仅有 1200 多平方公里的建成区。对比一下就知道啥意思了。交给政府就是天大的事。交给市场就是屁大点事。”

第二个问题，我们来试图回答一下：北京的人口规模用行政力量控制得住吗？禁止群租、禁止出租地下室、迁移“低端产业”就能把市场需要的“低水平第三产业”赶走吗？

人口聚集是市场经济规律的自发结果，行政力量不可能大过规律。北京十五和十一五规划限定年均常住人口（户籍人口比这还要严得多）增量 20 万，实际增量是规划的 3 到 4 倍。城市产业聚集尤其是生活类服务产业的聚集，更是市场自发秩序的结果。城市像活性生物一样是一个有机体，你不能说呼吸和消化系统是高端产业加以保护，排泄系统就是低端产业必须把大小肠切除。城市还有一个重要特性是落差越大吸引力和行业分化就越大，就像一座山海拔越高动植物分布越广泛、种类越多。一座城市“高端产业高端人口”越多，一定会吸附更多的“低端产业低端人口”。它们不以这种方式存在就以那种方式存在，不以公开方式存在就以隐性方式存在。我们在研究和思考城市、区域“人口承载力”时，通常用静态思维主要参考指标可以分为经济承载力、自然（资源）承载力和社会承载力

（所谓“城市病”）等。其实自然资源承载力和社会承载力都是变量，更要紧的是在这两者之外还有最关键的经济承载力，就是一个地区占全国的经济份额与人口份额之比，理想情况下是 1，大于 1 它就一定对外来人口具有吸引力，数值越大引力越强。国家发改委主任徐绍史告诉我们：“京津冀、长三角、珠三角三大城市群以 2.8%的国土面积集聚了 18%的人口，创造了 36%的国内生产总值。”也就是说，三大都市群的经济承载力是 2，吸附力超强！

真要实行人口和产业调控，也应该如国务院发展研究中心社会发展部副部长、“主体功能区人口管理政策研究”课题组长贡森所说的调控“高端人口”。他分析说：同等数量的高端人口消耗的资源远高于低端人口。这些高端人士对社会服务的需求更强烈，对交通、医院、学校等领域的优质资源更为依赖。并且，高端人口还需要大量低端人口为他们服务。高端人口的大量增加必然加剧“城市病”。低端人口可以乘公交、住地下室，甚至不常洗澡。用高端人口取代低端人口，必然加剧交通、住房和用水用地问题。东京、伦敦、巴黎、纽约控制城市规模的普遍做法是限制大型企业、事务所的扩张。比如，在伦敦新建、扩建和改建工厂总建筑面积超过 1250 平方米，要提请有关部门批准，发给许可证；比如，

巴黎对市中心新建办公楼征收高税，称“拥挤税”，事务所新增面积 1000 平方米以上要经过批准；东京对市区扩建、新建事务所，或用途改变而要增加建筑面积，都必须得到行政厅的许可，另外对市中心的事务所提高固定资产税；纽约还规定修建事务所时，限制停车场的面积，目的是为了限制事务所今后的发展。英美等国采取了分散政府机关的做法：英国中央政府机关曾实行过三次疏散。1972 年 10 月统计，国家公务员总共有 69 万人，其中一半以上在伦敦市区以外工作。华盛顿二次大战期间也疏散了许多政府部门，如国防部、地质调查总局。这样，大大缓解了城市的人口压力。（2011 年 1 月 22 日《新京报》）

真要控制北京人口，减轻城市压力，不妨向澳大利亚学习，把不直接创造财富的中央和北京政府机关搬到几百公里外面一个独立的小城镇去，也免得它们每年节假日都引来大批外地送礼车辆加剧城市交通拥堵和尾气污染。

第三个问题：行政力量超越市场力量、强行搬迁“低端产业”会造成什么

结果？

1、因为对行政力量调控产业结构和控制人口的能力过于自负，导致对人口增长估计严重不足，城市和公共服务规划必将全面落后于人口增长，进而加剧教育、医疗资源紧张、交通拥堵及城市灰霾等“城市病”。

2、用行政力量强行实行产业区域性转移，会加剧“鬼城”蔓延。目前，北京动物园批发市场搬迁已定在河北，三处选址正权衡；大红门服装市场，则由政府力量推动其面向东北、华北内地区的仓储、批发等业态向外转移。目前大红门已确定要在辽宁兴城建设 31 万平米的商贸城，在河北固安也租用了 30 年 1800 亩的土地，用于建设服装市场和仓储设施。在河北永清也租用了 1 万多亩的地。手笔都很大，但大手笔随即而来的就是大浪费。在 2011 年初一二线城市限购政策出台时笔者就预言它会加剧三四以下城市房价泡沫和供应过剩。事实被不幸言中。《南方周末》2014 年 1 月 17 日的最新报道是：

“曾经以三四线城市为核心的恒大地产在 2013 年大规模从三四线楼市撤离，转战一线城市。现在，更多的地产商也急于从总量庞大、销售艰难的三四线楼市陷阱中拔出脚来。2014 年 1 月 7 日，恒大地产公布了 2013 年销售数据，它在这一年首次挤入了千亿俱乐部——全年累计实现合约销售金额 1003.97 亿元。有风向标意味的是，恒大共投入约 200 亿元在京沪广一线城市拍地。（若以 5 倍的产出计，未来一线城市销售总额将超千亿元——笔者注）。

“而三四线城市是北京决策层一直倡导的新型城镇化的主战场。国家发改委算过一笔账，新一轮城镇化将拉动 40 万亿投资，涉及二十多个城市群，一百八十多个地级市，一万多个城镇，以及 4 亿新增城镇人口。

“看上去，这些寄托了中国政府振兴经济希望的城市，将为中国房地产市场注射一针强心剂，如恒大一般聚焦三四线城市的房企似乎将迎来最后一轮饕餮盛宴。但现实是，不少发展商已经置身于新一轮城镇化的陷阱中。在银川、营口、贵阳等三四线城市，新盘不断入市，供给严重过剩。但只要还有人肯出资，地方政府决不会吝啬再度卖地。即使如恒大一样从三四线崛起的地产商，都开始有选择地逃离了。

“‘当你落入一些没有发展潜力的城市陷阱时，你唯一的办法是迅速逃跑，没有别的办法。如果你还在这些城市里面说我的产品好，我的成本低，事实上明年可能你就跑不出来。不是因为你的水平低，实在是因为这些城市它没有市场。’世联地产董事长陈劲松这样称。

“恒大地产显然没能从银川的泥沼中跑出来，同样没能跑出来的是万达集团。在 2010 年第一个万达广场热销后，王健林决定在银川做第二个万达广场。在接受南方周末记者采访时，王健林称：‘银川才 70 万人，我想有必要开两个万达广场吗？但是宁夏的领导就在我们总部连待两天，我一看这不答应不行，就去做了第二个万达广场。’王健林卖了一个人情给宁夏政府领导，然而第二个银川万达广场让他如鲠在喉——自从 2012 年 6 月奠基以来，销售异乎寻常地艰难。万达的内部人士称，王健林在 2013 年给银川万达公司定了 8 个亿的销售目标，但最终销售额离这目标差了一大截，银川万达的销售员因此流动性极大，‘过去买了万达商铺的客户现在也后悔不已’。”

对区域发展具有呼风唤雨能量、甚至能够改变区域发展版图的大开发商尚且如此，更多中小开发商就更加“情何以堪”了！宁波锦汇房地产开发有限公司副总孙琦（微博名“田七郎”）在一条微博上写道：“十大龙头房企前几年抢滩浙江县级市，这会全折戟沉沙了～”

不相信有鬼城的开发商、炒房客和政府决策者尤其是主张城镇化的决策者，应该冷静下来看一看想一想。我们的后代将要面对怎样的钢筋水泥建筑垃圾。其中不少人总拿浦东和深圳说事，说浦东当年也是鬼城云云。这种论调就好像鼓吹有了 50 万不要去买房而要像乔布斯一样在车库里办个企业、像马云马化腾张朝阳一样办个互联网公司未来就能富可敌国！殊不知有了 50 万去买房的 99%今天成了有产阶级，去创业的 99.99%都死去无声息成功概率就像精子得到卵子的拥抱。

3、用行政力量强行实行产业区域性转移，还有可能导致相关行业的衰败。市场不是黄金，黄金放到哪里都是黄金，市场换一个地方就不再是市场。市场的发育和成长壮大，不仅仅要有资金做依托，更要有人口的聚集和密度做依托，还要有文化和消费环境做依托。服消费是弹性很大的一种消费，远不如日常食品一样刚性，离开了大量人群的“随性消费”，不仅商户的服装生意难做，而且有可能危及上游产能本已大量过剩的布匹和服装生产市场。

第四个问题：人们为什么要想尽办法控制超大城市？以业控人以房管人这种思路来自哪里？

明知不可而为之、自己让自己面子挂不住的事情，世界上绝大多数人、绝大多数机构都是不会去做的，一件事情，铁了心地去去做，多半是觉得只要下决心就一定能做成。这么多年来，国内北上广深四座超级大城市都想尽一切办法试图控制人口，先是户籍控制和限制外来人口子女就地就上学和高考、限制买房买车等方式来试图达到目的，眼看不成，又换了以业控人以房管人的思路，试图进一步增加外来人口的生存成本进而排斥“低端人口”。其背后，遵循的是一种怎样的思维方式和逻辑？1、世界上绝大多数人都是凭简单的常识和直觉思考问题，缺乏复杂思维“多想一步”的能力和耐心。从政治决策层到知识界到普通民众，这么多年来主流意识形态一直都认为北上广深等大都市的迅速发展是行政权力对资源配置畸轻畸重的结果，甚至被冠以“中国大城市像欧洲，小城镇和农村像非洲”的煽情描述。包括一些专司城市化研究之职的人，也在那儿咋呼说要想控制北京人口，最重要的是不要把政治中心经济中心文化中心的功能都集中在一起，要“分散功能”。这种坐井观天思维支配下，大城市把功能向外疏散、大城市“反哺”中小城镇和乡村难道不是再顺理成章不过的事情吗？！这种一叶障目支配下的思维方式，绝对不会在更大的视野上来思考问题，比如：为什么市场经济的美国和日本，人口和资源也高度甚至比中国更高强度地向少数大城市集中？2、平均主义的文化理念是 1949 年以来的当代中国最大、最顽固的全民文化理念，也是人类灵魂深处最难以驱散的乌托邦幻想。这种幻想有着最直观也是最深厚的民众基础。所以我对文化学者朱大可说，防范民粹、捍卫自由是人类永恒的主题。陈志武有一则微博说：“即使有权力制衡的美国，官员干预市场的冲动随处可见，因为关键时候干预很容易得到道义支持，会让人听起来有道德制高点。所以人类社会真正的市场经济是低概率事件，难。在人人指望包青天的中国，这更会是奇迹。原来技术不发达，多少把政府之手关笼子里，现在信息和交通运输技术使权力空间变得无限广阔！”想一想“区域均衡发展”和“遍地绿水青山”以及下面的美好蓝图，是多少人日思夜想的世外桃源：“城市的发展到了最高阶段，城市的竞争会演变成成为区域的竞争，或是城镇群的竞争。没有一个城市能综合涵盖所有产业，要突出自己的优势，城市之间互补，形成一个有机的城镇群。北京有很多的产业不一定北京做，可以给河北、天津，一体化互补共赢。都放在北京，成本很巨大。京津同城化，京冀一体化。”3、懒惰是人类的天性，思想懒惰的人

又是行动懒惰的人的数倍，但思想懒惰者常常不容易被察觉。思想懒惰的人容易简单思维直来直去，只顾目的不顾约束条件，不择手段。容易把事情简单化，理想主义，乌托邦，形成典型的只管目的不顾条件的“文人思维”。它带来的是水多了加面，面多了加水的直来直去的简单思维方式。认为只要有决心，没有什么事情做不成的。加之我们半个多世纪以来主题和道德观念先行的教育灌输方式，在人文社科领域具备全面、综合、复杂思维能力的人就更是凤毛麟角。这个时代背下，越是复杂思维的人和观念越不受待见，越是主题先行的人和观念越受欢迎。哈佛大学穆来纳森领导的一个跨学科团队新近完成了一项对资源稀缺状况下人的思维方式的研究，结论是：穷人和过于忙碌的人有一个共同的思维特质，即注意力被稀缺资源过分占据，引起认知和判断力的全面下断。这也就是我们常说的一叶障目。文人思维下不断自我加冕自我高尚化的目的决定论者与此异曲同工，美好目的遮住了他们的一切视线，从而让他们忽视了一切危险和条件，尤其是当这种危险和成本不需要由他们自己去负担的时候，更是如此。这也完全屏蔽了他们自我反省的能力，如果失败，哪怕祸国殃民，他们也不会认为是自己选择的路径和方法有什么错误，而是“利益集团太顽固”。不是“我”错了，而是现实错了！他们从来不想一想，像万达、恒大这样每一分钱都要自己承担责任的成功大企业尚且有可能决策失误，那些坐在办公室里不必为自己的决策负任何责任的官员，难道就有那么大的能力和品德，直接决定百姓万民到底该迁往何处？到底该怎样就业？从 20 世纪计划经济在全世界的全面失败，到十八届三中全会“市场决定性支配资源”的决定，难道不是全球数以亿计的人，用生命和血泪凝成的经验教训吗？

1949 年以来的当代中国社会经济最大的矛盾，就是闲不住的政府之手和放不开的市场手之间的矛盾，权力太自由导致权利不自由，严重阻碍了资源的最节约最高效率配置，阻碍了社会各阶层之间的渗透与流动，阻碍了经济和财富增长。所谓改革，就是要把民众权利和市场权利一点一点地还给民众和市场。

附歌词《城市之殇》，欢迎谱曲：

你说大城市天天堵车天天灰霾看不见蓝天
可我在美丽乡村绿水青山却看不见明天
你说大城市要以业控人以房管人坚决减少人
可我离乡背井妻离子散哪怕住城市地下井

城市之殇
城市之殇
你让我望故乡
我却进不了城也回不了乡

你庄严许我以自由
让市场决定性支配资源
却又说我故乡的土地房屋不能卖给城里人
城市的户籍和高考也和我的孩子无缘
这不是我的自由
是你说一套做一套的自由
是你随意剥夺我的自由

城市之殇
城市之殇
你让我望故乡
我却进退两难迷惘彷徨

我原本一无所有
但我不想永远一无所有
我只想要回我的自由
你不会比我更高明更知道我的决定
我不要你恩赐
我只想要回我的自由
我财产的自由
我人身的自由
我相信有了我的自由
我曾经一无所有
但不会永远一无所有

难道在你眼里我永远一无所有
包括我的权利我的自由？

我只想要回我自由
我不想跟你走
我只想跟着我自己
跟着我心走

作于 2014 年 1 月 20 日星期一

分散人口与资源严重加剧污染和城市病

当代中国一直在反城市化的城市化道路上末路狂奔，其中最典型的发展模式就是俗称的一环一环“摊大饼”，以及产业和人口向郊区、远郊区转移。这样做非但没有减少污染和“城市病”，反而使这两者双双加剧。城市变得像一个巨大的铁锅型漏斗，四周都是垃圾围城、污染围城。原以为把污染企业转移出去就万事大吉，结果污染却从四面八方中心蔓延，北京和环北京的灰霾基本上就是这样形成的。北京上海等大都市中心区近年来都采取了强制拆迁减少中心城区人口密度的办法，逼迫人口尤其是户籍人口向市郊迁移，这样做并没有带来郊区的产业发展，却把中国的城市化带入“美国化”的汽车化陷阱（纽约例外）而无以自拔，愈演愈烈的城市交通拥堵和汽车尾气污染据此而生。2014 年 4 月 15 日上午，北京市环保局陈添透露了经过一年半研究的 PM2.5 源解析成果。其中显示，北京市 PM2.5 来源中，区域污染占到 28%至 36%，机动车的排放占到 PM2.5 来源的 33.1%，比 2013 年所说的 22%还要多 10%左右。

很多人想当然地认为交通拥堵和灰霾等“城市病”都是因为城市人口密度太大，殊不知高密度才是城市乃至人类真正的福音。很多人在全球城市化的时代，

仍然用农业思维想像着田园牧歌的美好生活。但是，《城市的胜利》一书作者、美国哈佛大学教授爱德华·格莱泽用详实的数据告诉我们，田园牧歌的观念太落后了，对于环境太不友好了！

他和另外一位经济学家马休·卡恩（Matthew Kahn）的研究揭示，美国的碳排放有 40%来自家用能源和交通，其中私家车又是最大的排放源。私家车的使用和人口密度紧密相关；人口越密集，私家车的使用越少。在家庭收入和住房面积同等的情况下，居住在人口密度大于 10,000/平方英里地区的家庭，平均每年使用的汽油为 687 加仑；居住在人口密度小于 1,000/平方英里地区的家庭，平均每年使用的汽油为 1,164 加仑。如果把家用能源算进去，差别就更大了。从市区移居到郊区，往往是离开公寓搬进独门独户的大房子，这意味着家庭用电量将增长 88%。标准的郊区家庭比都市家庭每年多排放 6 吨二氧化碳，其中包括 4,400 磅的取暖排放和 1,800 磅的电力排放。

所以，格莱泽大声疾呼，如果你热爱自然的话，就远离瓦尔登湖，到拥挤的波士顿市中心去定居。郊区环境保护主义者已经过时了。环境真正的朋友是曼哈顿以及伦敦和上海的市中心，而非郊区。与居住在城市里的人口相比，居住在树木和草地周围的大自然爱好者们消耗了更多的能源。高密度的城市生活，不仅有利于保护自然生态，而且还能刺激创新。高密度都市中面对面的交流、多元文化的碰撞，自古以来就是人类进步的引擎。有效的环境保护主义需要世界的视野和全球的行动。如果中国和印度的人均碳排放增长到美国的人均水平，全球的碳排放将提高 139%。这两个国家的驾车出行和城市化模式可能会成为 21 世纪最为重大的环境问题。

当代中国一直在以小肚鸡肠的狭隘心胸和视野面对环境和人口问题，甚至不惜以“城市资源有限”的伪科学堵截外来人口进入高密度城市尤其是大城市。关起门来的“城市资源有限论”根本无法解释香港、台湾、日本等资源奇缺地区和国家的发展，更无法解释拉斯维加斯、迪拜等如何在沙漠上建起了世界上最繁华、人口增长最快的城市！

在“环球同此凉热”的环境问题上，我们必须重新建立全国乃至全球视野，否则，65 年来，我们的环境被不允许农民进城的过度农业化破坏了一遍，改革开放后又过度工业化糟蹋了一遍，还将势必被错误的城市化道路再破坏一遍！我们把大量的污染企业向内地、向西部、向农村转移，我们一再提倡所谓的小城镇建设，殊不知破坏的却是中国大江大河的源头和原本更为脆弱的中西部农村生态。我们做着“见山望水”的黄粱美梦，无形中却大大增加了人流、物流成本和碳排放！

在人口高密度的大城市，“人多力量大”和民众的环保意识抬头能够较有效地遏制污染企业，迫使他们在治污上付出更多有效的真实行动；人口密集也使城市的人均治污成本降低，从而使治理污染变得更为现实和可能。把污染企业向城外、向中西部、向农村转移的鸵鸟政策和人与人互为陷阱的互害型安排，除了加大人流物流成本，也使企业对江河源头、农村的污染和破坏更加肆无忌惮、更加畅通无阻！这些污染和破坏，最终仍将通过河流、空气等向江河下游的大中城市蔓延。

作于 2014 年 4 月 19 日星期六

2014 年 4 月 22 日发表于香港东网

迁都和迁企都是馊主意 ——人再也不是企业的附庸

人类告别计划经济和奴隶时代以后，社会告别农业农村时间进入城市时间以后，人就再也不是企业简单的附庸和工具，而是华丽丽转身为企业的主人了。至少，进入城市以后，人类的选择机会十倍百倍地增加，此处不留爷自有留爷处从此变成活生生触手可及的现实，而非梦想。“城市的空气使人自由”，当在这个层面上理解才算到位。从这个视角上再来观察最近甚嚣尘上的“京津冀一体化”及所谓“迁都”或“迁央企”设想，会发现都不过是一个个吹得很大五彩斑斓的肥皂泡。尽管“将央企搬出北京”、“央企总部离京有助降低北京房价”、“迁走 20 家央企总部可为北京减少 50 万人”之类言论说得有鼻子有眼，甚至据说连名单都出来了——有媒体报道称北京第一批外迁公司有 207 家，主要涉及化工、建材、铸造等门类，但我相信，这些不过是又一次“茶杯里的风暴”，出了大门就又是各部委辟谣“我什么也不知道”。

有鉴于官员体系的金字塔结构和当下当官的巨大物质和名誉诱惑，迁都是能够把官员们都一并迁出去的。但只要大政府小社会体制不变，首都迁到哪里、哪里很快就会变成“跑部钱进”的首堵，各种地上地下驻京办就会如苍蝇逐臭如影随形（央企的“驻京办”同样“一个也不能少”）。而迁都同样牵涉到官员自身非常迫切的利益，他们会拿自己开刀吗？可能性几乎为零。而如果真能实行市场决定性支配资源的自由经济体制，首都在哪里又有什么关系呢？

迁央企同样不靠谱。如果迁的只是拿高薪的总部及其官员，对缓解北京“城市病”如杯水车薪。如果迁的是一整套从生产直到管理庞大的央企（姑且不论庞大的生产机构其实遍布全国各地），那也不行。姑且不论成本，只说搬迁后的结果会怎样，咱们不妨分析一番。

一种情形是企业人才特别是未必拿到高薪的中下层企业人才纷纷逃离央企。这是完全可能的。因为这些人要面临与配偶和孩子两地分居等问题。如果留在大都市的孩子意味着更好的教育、更开阔的视野、更美好的前途，那么多数人才会选择离开，导致央企的逆淘汰现象。

另外一种情形是央企迁入地陷入“大树底下不长草”的“底特勒陷阱”。所谓“底特勒陷阱”，就是整座城市就业机会被少数几家大企业垄断，导致城市产业结构单一和创新精神与能力灭失。当城市不再成为创新的发动机，它就注定会走向自我衰亡和毁灭。而此时，企业中的人们不仅意味着转型的艰难，而且其创新精神和能力也已经严重退化！这哪里是“一体化”，分明是央企和人才的衰败化！在《城市的胜利》一书中，哈佛大学教授爱德华·格莱泽写道：“底特勒令人可怜又可悲的是，它充满活力的小型企业和独立供应商培养出了大型的、全面一体化的汽车公司，后者却逐渐成了‘停滞’的代名词。福特指出，规模化可以让他的汽车更加便宜。但是，城市的优势在于竞争和交流，规模过大、自我封闭的工厂是与此相违背的。福特明白如何合理地设计生产线，以便能够利用文化水平较低的美国人的才能。但从长远看，技能水平较低的底特勒人给底特勒造成了经济上的损害。”

这个也可以反过来解释，为什么独立王国似的富士康跳楼事件会层出不穷。因为在富士康“企业办社会”的与世隔绝中，不少员工看到的只有单调和绝望。他们只是生产线上的木偶和工具，未来的可能性一眼望到边。

在城市，企业和人才是互相吸引的！今天早已告别了企业走到哪里人才就跟

到那里的时代，企业和人才谁吸引谁，完全靠双方的力量对比。1983 年，成立于 1981 年、后来成长为印度历史上第一家在美国上市的公司 Infosys 迁到了班加罗尔，为了向一家德国的火花塞生产厂提供软件。那家工厂成立于 1954 年，它希望与 Infosys 公司距离近一些，以方便两者的信息交流。Infosys 公司也受到了班加罗尔的吸引，因为附近有几所一流的工程院校。在这个例子中，你几乎分辨不清楚，到底是大企业吸引了小企业，还是人才吸引了企业。为什么硅谷会成为今天的硅谷？因为它首先有斯坦福大学！是人才集聚然后有产业和创新的集聚，而不是相反。

站在这个视角上，我们再来审视过去 10 年投资了 3 千亿元、伴随以首钢整体搬迁的唐山曹妃甸，以及过去 8 年光政府资本就投资了 600 亿的天津滨海新区 CBD 响螺湾商务区，“39 个项目无一不是来自于地方省市政府或国企资本”，但最终都沉沙折戟败走麦城！大规模企业外迁为什么失败居多？原因再清楚不过，产业结构单一和“大树底下不长草”的垄断破坏性，缺乏小微企业的灵活性创造性，当人只沦为大企业的螺丝钉而非创造主体的时候，城市的衰退也就不可避免地开始了。也就是说，大企业外迁几乎从一开始就注定了企业、城市和人才的共同衰败，而是不繁荣。即使那些“靠着大树好乘凉”的寄生性企业，也将随着大企业的生死存亡“一荣俱荣，一损俱损”。

作于 2014 年 4 月 21 日星期一

2014 年 4 月 25 日发表于香港东网

人为控制人口和产业当心城市孟买化

2014 年 5 月 1 日起，北京开始执行第二套阶梯水价方案，90%的居民家庭用水价格由 4 元上调为每立方米 5 元，中水价格由 1 元上涨为 3.5 元。

而在 4 月 26 日，昌平区刚刚立下“军令状”，未来将通过全面清退低端产业，加大拆除违建力度，全面清理“群租房”，严控“五证”审批审核等一系列措施，尽快将外来人口比例降低到 50%以下，从而甩掉“外来人口比例倒挂区”的帽子。

这一切都只是北京加大控制人口力度的一个组成部分。其基本思路是要通过提高北京生活成本控制规模和人口，不排除包括提高房价本身。如五环内允许新增建筑面积，只能通过用地结构调整获得土地。

据悉，在 2013 年底召开的中共北京市委十一届三次全会上，市长王安顺已经将“着力破解人口资源环境矛盾，坚决控制人口过快增长”列为 2014 年的首要任务，并表示，“这是解决交通、环境等许多问题的关键，也是中央对北京市提出的明确要求。”（《华夏时报》2014 年 5 月 4 日）

近年来，通过拆除唐家岭等“蚁族”聚居地、整治群租、清理地下室、实施车辆进京证办理新规、向外搬迁“动批”等低端制造业，以及地铁票价涨价、水价涨价等提高生活成本的措施，北京的人口调控措施不断升级。2013 年 12 月 18 日，北京市交通委运输局副局长马伯夷在例行发布会上透露，北京地铁正在酝酿涨价，结束“2 元时代”。几乎同时，西城区又传来北京动物园商圈服装批发市场搬迁的消息。根据北京市规划委负责人介绍，不光是“动批”，新发地农产品批发市场、十里河建材市场和大红门批发市场等都将开始进行整治和外迁工作。

近年来，北京、上海中心城区都通过拆迁等方式有效疏散了中心城区人口，

出现了中心城区人口净减少现象，但这种减少，却没有从总量上减少该城市人口，而只是有大量人口被迫疏散到了更远的郊区，使城市发展更加呈现出非环保、不经济、低效率的平面扩展特征。例如唐家岭拆迁，只是让这些“蚁族”搬迁到了更远的郊区，但他们的工作还是在城里，每天回到城里来上班，只不过距离更远、时间更长了。这样做不但没有将人口疏散走，反而加重了交通系统的负担和环境污染。

随着中心城区人口密度的减少、宜居程度上升，房价大幅度上升的同时，一种产业向郊区转移的反向交通形式将会产生，就是一些中产和富裕阶层人士，居住在内城，但是他们办的企业或他们上班的地方却在城外。如果大部分产业都转移到主城外，当然可以有效缓解主城区的交通拥堵和污染，这也符合当下政府当局的产业和人口转移愿望。但是产业转移本身也面临着巨大的成本和区域税收分割等问题。因此，这种转移并不可能全部做到“老板在城里，公司在城外”进而全面缓解交通堵、环境污染等城市病。况且，社会是一个完整的生态系统，有高端人士高端产业，就一定如影随形地有中低端人群和中低端产业，甚至，哪怕把北京四环以内都变成纯住宅区，只有高端人群在那里居住和消费，也会吸引进来无数的“中低端人群”在城里上班，在城外居住。典型例子是，“在整个美国，2008年在杂货店里工作的人口是在提供全方位服务的饭店里工作的人口的1.8倍。但在纽约，这一比例完全倒过来不止。在曼哈顿，在饭店里工作的人口是在杂货店里工作的人口的4.7倍；在1998-2008年间，曼哈顿地区的饭店就业人口增长了55%。”（爱德华·格莱泽《城市的胜利》）这就像没有国家，人民照样存在；而没有了人民，国家狗屁都不是。你说是人民高还是国家高？没有了高端人群，中低端人群照样存活；没有了中低端人群，高端人群一天也高端不起来。你说是“中低端人群”高，还是“高端人群”高？教科书明明告诉我们职业没有高低贵贱之分，现实中又搞三六九等并且强行驱散“微生物”，这又是唱的哪出戏？

试图用人为力量去强行转移产业和人口，只会加剧城市的平面扩张，却不能改变人口和产业的城市化集聚潮流。城市平面化发展而不是垂直增长将导致城市的运行效率下降，运营成本上升。这方面，一个管理失败的城市样板就是印度孟买。

“1964年，孟买规定大部分地区的容积率不得超过1.33（最近有所放松，但变化非常温和）。限制建筑的高度似乎为限制城市的增长提供了一种方式，这与非常流行的英国城市规划理念是一致的。限制高度没有能够阻止城市的增长，它导致的结果是，不断涌入的移民不得不挤在非常狭小的空间里。保持孟买的平面化还导致了通勤距离的延长，从而使交通拥堵更加严重。只要孟买对于生活和工作来说仍然是一个非常高效的地方，新的居民就会继续在那里聚集。高度限度只会迫使人们挤在肮脏和非法的贫民窟里，而非住进合法的公寓楼里。据一项研究估计，孟买家庭的人均居住面积只有30平尺左右，而中国城市的人均居住面积是140平尺。人们在孟买被迫挤在如此狭小的空间里，因为它的房地产价格超过了远比它更为富裕的城市，比如新加坡。新加坡的房价低于孟买，并不是因为那一座繁华都市的需求不够旺盛，而是因为新加坡允许开发商在同样的土地面积上建造更多的居住空间。”“伟大城市的运转都很顺畅，因为它们的高度提供了这种可能——大量人口在一块非常狭小的土地上工作，有时还要生活。新加坡中心城区的运转是非常顺畅的，因为它的建筑是高大而且彼此联通的。商务人士在彼此靠近的地方工作，可以非常方便地步行赴约。中国香港甚至更加立体化，人

们可在带有空调的舒适环境中从一幢摩天大楼步行前往另一幢摩天大楼。在华尔街或曼哈顿中城地区走上一圈只需要几分钟时间。甚至非常辽阔的东京也基本上可以依靠步行来穿越。”（爱德华·格莱泽《城市的胜利》）

作为印度第一大都市的孟买并不算太发达，但是它的房价早在 2008 年就跻身全球最高的十大城市行列。同时它拥有着世界上最大规模的贫民窟。中国式强行向大城市中心区域外转移人口和产业，以及北京五环内不新增建设用地，和孟买的城市建筑限高异曲同工，只不过中国不允许贫民自行搭盖，从而将导致城市的平面化扩张更加厉害，交通拥堵和尾气污染更加严重而已。

不仅大幅度提高房价对控制大多数买不起房的贫民无效，就是大幅度提高水、电、煤气、闭路电视等日常生活用品价格，也赶不走“四方来朝”的进城人口。

《落脚城市》和《城市的胜利》告诉我们，很多世界“落脚城市”（我们眼里的贫民窟），水、电、闭路电视甚至有可能是黑社会控制，价格比正规供应昂贵非常多，但丝毫挡不住人们进城脚步。

作于 2014 年 5 月 6 日星期二

2014 年 5 月 9 日发表于香港东网

失败的人口和产业郊区化

从 2003 年起，和当下中国许多大城市的郊区化政策潮流相一致，上海在占其土地总面积九成以上的郊区实施土地、产业、人口“三个集中”战略，试图以此“根本打破郊区现有的经济结构和功能布局，确保实现土地集约、产业集聚和人口集中，使郊区成为上海人均 GDP 向 8 千美元至 1 万美元能级跃升的‘主要发动机’。”其意图和做法，都与当下中国各大都市的郊区化发展意图相同。

但是，事实却证明，这样的发展思路并不乐观。2014 年 4 月 8 日《东方早报》发表上海社会科学院城市与人口发展研究所副所长周海旺讲话文章认为，上海郊区新城发展遇到了瓶颈，主要表现为人口导入少产业不配套。文章说，上世纪 50 年代，上海就开始规划卫星城。在计划经济年代也做了很多努力，但总体上不是很成功。现在的新城则普遍人气不足，人口导入少。像松江新城造了很多房子，但入住率比较低，多数低于 60%。空城最明显的还有临港新城，房子是造出来了，房价这两年都翻番了，但目前没什么人。（说明这个区域房价大部分是概念炒作和迷信政府规划的投资者盲目入市的结果，未来必将有价无市或者逐渐下跌一大关注。）另一个新城发展的问题就是产业不配套，就业机会少。像有些人住在松江，但要到市区来上班，这就给交通造成了拥堵。虽然也规划了每个新城人口发展规模，但是通过什么方式促进人口从中心城区向新城区集聚，还没有一个明确的政策和激励型措施。还有投入也有问题，轨道交通的投入，中心城区主要是市里投入，郊区有部分轨道交通需要地方区政府投入。上海郊区新城的教育、卫生事业人均指标都远远低于中心城区。比如人均教育经费，像原卢湾区、黄浦区、静安区，都是金山区、奉贤区的好几倍。郊区的医生数量，医院床位数也远远低于中心城区，并且教育和卫生服务的质量也比中心城区差得多。影响教育发展的重要原因是，他们缺钱，财政投入方面，转移支付不到位。郊区一些城镇在最初的城镇建设中，并没有考虑太多的停车场所。但现在，随着私家车数量的迅速增加，郊区违章占路停车现象越来越严重。

还在计划经济年代，北京也是搞过很长时间卫星城规划的，最后结果也是空

有规划和概念，纸上蓝图不了了之。很多迷信权力、不相信经济规律的人们总是认为，城市，尤其是一线城市集中发展，都是因为政府资源分配太集中所致。他们既不放眼世界也不回顾历史，不看一看计划经济时代政府可以掌控几乎一切资源，为什么连个卫星城也搞不定；不看一看小政府大社会、政府力量极其有限的法治国家，为什么城市也是高度集中。

如果我们认真分析一下上海郊区新城的人口现状，应该更能对类似政府主导的郊区化建设保持清醒和警惕。2012年第10期《统计科学与实践》发表了查波、季芳、王春兰（第1、第3位作者单位为上海市人口与发展研究中心，第2位作者单位为上海市统计局）3人合作的论文《上海郊区新城人口集聚现状分析》。这篇论文用详实的数据，揭示了以下几个重要问题：

郊区新城常住人口大幅度增长，但并没有成为人口集聚的高地。2010年，嘉定、松江、青浦、南桥、临港五大新城常住人口分别是44.38、46.63、36.29、36.12、23.1万人。2000—2010年，这五大新城常住人口增长率分别是（%）80.1、111.2、85、84.8、37.3。而这五大新区的全区人口增长率分别是（%）95.4、146.8、81.4、73.6、58.3。

也就是说，虽然嘉定等4个新城人口增速均大幅度高于同期上海全市37.5%的水平，但与其全区人口增速相比，松江、临港、嘉定3个新城都比其所在全区低35.6-15.3个百分点。临港新城人口增幅甚至低于上海全市增幅。也就是说，政府的产业和人口导向带来的人口聚集，比市场自发的人口聚集要低得多。某种程度上，5大新区的人口聚集，只不过是顺应了整个郊区人口增长的“大流”。

郊区新城新增人口主要为外来人口。新城的新增外来人口占各新城全部新增人口的比重在52.3%至80.2%之间。但是，与其所在全区的人口构成变动比较，5个新城人口中的外来人口占比普遍低于其所在区的水平，如松江新城就比松江全区低24.2个百分点。也就是说，郊区新城对外来人口的吸引力还弱于城郊结合部地区或近郊地区。

对于上述两大类数据的解读，得出的结论是：郊区新城对外来人口的居住和就业吸引力都远远低于城郊结合部地区或近郊地区！本人首创的“时间成本决定空间价值”在此得到完整的应验：外来人口大量集聚在城郊结合部地区或近郊地区，是因为进入上海市区打工的时间和经济成本相对于新城都更低，而新城的产业带动能量有限。

再来看新城能否疏解中心城区人口。数据显示，十年间，5大新城人户分离现象有所增加，嘉定等4个新城的人户分离占其常住人口的比重在16.6%至26.4%之间，临港仅为4%。不过，郊区新城的人户分离主要是本区户籍人口，跨区人户分离人口占各新城人户分离总人口的比重不会超过20%，上海市内跨区居住的人户分离人口大都未流入各郊区新城。由此可见，郊区新城对疏解市中心人口的作用非常有限，与政策期望的目标存在较大差距。

郊区新城没有集聚人才的明显优势。新城常住人口中的大专文化程度人口的比重均高于其所在区的水平（临港除外），但总体差异很小，如松江新城较松江区高10余个百分点，嘉定、南桥、青浦3个新城较所在区高4-6个百分点不等。郊区新城未能成为郊区的人才高地。除松江新城外，其他4个新城大专以上学历文化程度人口的比重较上海全市的平均水平都还有一定差距。新城的产业、特别是第二产业未能发挥吸引科技人才的作用。

新城人口在业率在郊区地带处于较低水平。2010年，各新城人口在业率在52.9%至63.8%之间。与所在区比较，新城人口在业率略低，松江新城尤其明显，

其人口在业率低于松江区 10.8 个百分点。

综上所述，近年来风起云涌且至今仍在大力拓展的大城市郊区新城建设，在推动本区域农村人口向城镇集中方面起到了一定作用，但是其对本区域和外来人口的聚集能力仍然远远低于市场自发的城乡结合部地区。其提供就业能力则远低于中心城区市场自发的服务业。而市中心城区通过强行拆迁的办法涉及的户籍人口动辄数以百万计，但移居新城的人口寥寥无几。摊大饼式的建设新城疏散中心人口的愿望基本落空的同时，新城与中心城区的“长途跋涉”事实上在不断增加城市交通压力。

而郊区新城从业人员过度集中于中低端制造业及与生活相关的服务业。随着郊区城市扩张的过剩现象和制造业产能全面过剩现象的双双出现，与制造业和建筑业相关的第二、第三产业就业机会也都会迅速减少。这将是 2014 年以后的大量城市郊区新城必然面临的一个新问题。也就是说，大量意图疏散城市中心压力的郊区化建设，几乎从一开始，就注定了郊区面临衰败的命运。

铁一样坚硬而冰冷的事实再一次告诫迷信政府力量的人们：多数时候，政府不是问题的解决者，恰恰相反，它是问题的制造者。

作于 2015 年 1 月 29 日

2015 年 1 月 30 日发表于香港东网

进城农民和城市居民都不爱郊区新城

——众人时髦说乡愁，我独孤清说城愁

众人时髦说乡愁，我独孤清说城愁。大伙儿都爱恨交加写乡愁的时候，我更愿意情有独钟写城愁。

根据国家统计局 2015 年 1 月 20 日公布的数据进行计算，2014 年农业全中国生产总值 58332 亿元，占 GDP 总额 9.17%。同期城镇化率 54.77%。亦即，45.23% 的农村居民，只占全国 GDP 的 9.17%。美国是世界第一大农业生产国，1% 的农民，农业占全国 GDP1.2%。那么，中国进城的 2.6 亿左右农民工在哪里？在政府的统计数据里，这些人是没有温度的棋子，统计农民收入的时候把他们算作农民，以提高农民收入水平；在统计城镇人口的时候把他们算作市民，以提高中国的“城镇化率”。如果没有 2.6 亿农民工背井离乡妻离子散外出打工，将近 9 亿农民，占全国总人口 66%，却只产出 9%GDP，他们的日子不知道该怎么过？

在冰冷的现实面前，政治家、文学家心里牵挂、口头念叨的“乡愁”二字，显得多么的廉价和矫情！显然，解决农村问题的钥匙在城市！如果不能通过城市包容的办法大幅度减少农民，政治家和文人眼里的“乡愁”就只能是农民逃之不及避之不及的无可奈何之地。

但是城市宽容吗？城市对外来人口可是一点不宽容不客气，在“就地城镇化”、“发展中小城市、严格控制特大城市”的政策下，大城市住房限购，外地户籍的孩子不能在城市里随地就读和就地高考，出租屋清洗、禁止群租、大量拆除城市贫民窟（城中村），以产业结构调整为名，将一部分“低端产业”赶出大城市，目的是为了赶走“低端人群”，将穷人赶出大城市。从上世纪 50 年代开始，就在大城市周边大建“卫星城”，现在也在大建“郊区新城”，目的就是转移大城市人口和产业。但事实却证明，这样的产业和人口政策效果微乎其微，人口的流向根本不听政策和“产业结构调整”的使唤。

2012 年第 10 期《统计科学与实践》发表了查波、季芳、王春兰（第 1、第 3 位作者单位为上海市人口与发展研究中心，第 2 位作者单位为上海市统计局）3 人合作的论文《上海郊区新城人口集聚现状分析》。这篇论文用详实的数据，揭示了上海十多年来试图通过政策实现人口和产业郊区化的实际影响和效果。通过对这篇论文的数据分析，我们基本可以得出以下几个结论：

郊区新城常住人口大幅度增长，但对本区农村人口和外来人口的吸引力都不如上海城郊和城乡结合部。2000—2010 年，嘉定、松江、青浦、南桥、临港五大新城常住人口增长率分别是（%）80.1、111.2、85、84.8、37.3。而这五大新区的全区人口增长率分别是（%）95.4、146.8、81.4、73.6、58.3。虽然嘉定等 4 个新城人口增速均大幅度高于同期上海全市 37.5%的水平，但与其全区人口增速相比，松江、临港、嘉定 3 个新城都比其所在全区低 35.6-15.3 个百分点。临港新城人口增幅甚至低于上海全市增幅。也就是说，政府的产业和人口导向带来的人口聚集，比市场自发的人口聚集要低得多。3 大新城的人口增长幅度，远低于全区人口增长幅度，意味着更高的人口增长幅度集中在哪里呢？只能是集中在政府并没有多少产业和基础设施投入的城乡结合部、城中村和大城市城市近郊！

数据显示，与其所在全区的人口构成变动比较，5 个新城人口中的外来人口占比普遍低于其所在区的水平，如松江新城就比松江全区低 24.2 个百分点。说明郊区新城对外来人口的吸引力弱于城郊结合部地区或上海近郊地区。

而郊区新城从业人员过度集中于中低端制造业及与生活相关的低端服务业。结论是：新城的产业带动能量有限，大部分外来人口和本区域农业或小城镇人口还是更快更多地集中在离中心城区更近的上海市郊或城乡结合部，因为他们的就业还是在上海市区，而非郊区新城。大城市近郊和城乡结合部虽然没有远郊新城一样好的住房和基础设施，但他们却承担起了“低成本睡城”（包括上下班之间交通的时间和经济成本、房租成本、人口高密度聚集带来区域生活成本降低等）的重要功能。

数据还显示，郊区新城对疏解上海市中心人口的作用微乎其微。郊区新城建设的第一政策目标是疏解大城市中心城区人口，但市中心城区通过强行拆迁的办法涉及的户籍人口动辄数以百万计，移居新城的人口却寥寥无几。通过建设郊区新城疏解市中心人口的愿望基本落空。十年间，5 大新城人户分离现象有所增加，嘉定等 4 个新城的人户分离占其常住人口的比例在 16.6%至 26.4%之间，临港仅为 4%。不过，郊区新城的人户分离主要是本区户籍人口（也就是从本区农村或小城镇迁入），跨区人户分离人口占各新城人户分离总人口的比重不会超过 20%，说明上海市内跨区居住的人户分离人口大都未流入各郊区新城。

如果说郊区新城对本区农村人口和外来人口缺乏足够吸引力是因为就业问题，那么其对市中心人口缺乏吸引力则同时与基础设施建设密切相关。2014 年 4 月 8 日《东方早报》发表上海社会科学院城市与人口发展研究所副所长周海旺讲话文章认为，上海郊区新城发展遇到了瓶颈，主要表现为人口导入少产业不配套，就业机会少。像有些人住在松江，但要到市区来上班，这就给交通造成了拥堵。还有投入也有问题，轨道交通的投入，中心城区主要是市里投入，郊区有部分轨道交通需要地方区政府投入。上海郊区新城的教育、卫生事业人均指标都远远低于中心城区，教育和卫生服务的质量比中心城区差得多。

郊区新城也没有集聚人才的明显优势。新城常住人口中的大专文化程度人口的比重均高于其所在区的水平（临港除外），但总体差异很小，如松江新城较松江区高 10 余个百分点，嘉定、南桥、青浦 3 个新城较所在区高 4-6 个百分点不

等。除松江新城外，其他 4 个新城大专以上文化程度人口的比重较上海全市的平均水平都还有一定差距。新城的产业、特别是第二产业未能发挥吸引科技人才的作用。

这篇论文没有专门对郊区新城和所在区域的上海市郊或城乡结合部的人口文化程度进行比较，我个人凭常识估计，其所在区域的上海市郊或城乡结合部人口文化程度可能比郊区新城还高，因为有大量农民的第一代大学生也和进城农民一样，住进了没有政府一分钱投入、没有企业投资的市郊或城乡结合部，只因为他们的就业地在上海市中心，却租不起市中心的房子，或者被市中心“消灭城中村”赶了出来。这就形成了郊区、城乡结合部和城市之间上下班之间的潮汐现象！交通拥堵就此增加，人们宝贵的生命就这样一点点消耗在上下班的路上！

综上所述，近年来风起云涌且至今仍在大力拓展的大城市郊区新城建设，其提供就业能力远低于中心城区市场自发的服务业和其他产业，提供的就业岗位也很单一。而摊大饼式的建设新城疏散中心人口的愿望基本落空的同时，城市中心不断驱赶人口的努力，却在事实上不断地把刚进城的人口（包含农民的第一代大学生刚毕业的头几年）赶到更远的城乡结合部。郊区新城普遍吸引不了高层次人才，说明通过第二产业转移引导人口流动的思路已经严重滞后于大城市核心区域高端服务业的发展。随着第二产业产能在全国范围内的整体过剩，郊区新城以往提供的中低端二产就业岗位还有可能出现衰减，与之相关的生活类低端服务业岗位也将随之减少！

目前的郊区新城普遍人气不足。像松江新城造了很多房子，但入住率比较低，多数低于 60%。空城最明显的还有临港新城，房子是造出来了，房价这两年都翻番了，但目前没什么人。说明早期的买房人——不论是外来投资者还是在中心城市工作的白领与中产阶层，多数是由于概念炒作而盲目入市。可以预见，随着郊区新城的人气不足以及第二产业的逐渐衰落，郊区新城与上海城市中心的落差还会加大，而不是缩小！接下来许多手里握着郊区新城房子的人们，将被迫像握着烫手山芋一样握着这些钢筋水泥丛林。

这便是我们的悖论：总想用有限思维有限能力控制无限的市场空间，总想用计划经济的思维去“安排”就业和人口，结果总是事倍功半甚至适得其反！如果各级、各城市政府把疏散产业和人口的人力物力用一小半来把城中村、城乡结合部、城市近郊的卫生、治安和教育搞好，让进城农民能够把他们的孩子、老人接过来，这样的城市化是不是更符合规律、更人道、更有利于中国的进步和发展？赵晓说：

“一个重要反‘新常态’的观点：中国增长下行是因收入差距引起的生产过剩，过去这块过剩被外需吸纳，次债危机后外需消失过剩产品没了出路就变成经济下行压力。而形成收入差距的最大因素是城乡差距，所以打开内需从城市化入手。城市化+收入分配公平=内需扩大，中国经济保持 9% 的增长至少还可在十年以上。”

但城市化的前提是市场化，包括土地农房的市場化和农民进城的市场化。而我们的城市化政策却一再反城市化！让人和资产都自由流动起来，人人各尽所能各得其所，中国自然而然就繁荣昌盛了。我们现在最缺的，是人的自由、市场的自由。最亟须的，不是政府要做什么，而是不要干预市场，把手缩回来，尽量不要做什么。

作于 2015 年 1 月 31 日

2015 年 2 月 2 日发表于腾讯《大家》

入学政策出问题 根子原都在计划

2014 年 1 月中旬，我在北京一个儿童权益研讨会上的书面发言中断言：“就儿童教育问题说教育平权，问题可能会长期无解，我长期观察得出的结论是：只有解决城市化的重大理论问题，才能从根本上解决儿童平等受教育权的现实问题！”想不到一语成谶，2014 年秋季北京流动儿童的入学问题成了史上最难！

2014 年 6 月 17 日上午，在北京朝阳区教育委员会门口，有百余学生家长情愿抗议要求解决子女的小学入学问题，并与警方发生冲突。此前的 5 月，在北京通州区教委曾发生类似事件。原因很简单，非北京户口的适龄学童进入当地小学，不仅需要家长提供「五证」（北京暂住证、住所居住证明、务工就业证明、户口所在地出具的当地没有监护条件的证明、全家户口簿），还无视大城市大量人口居住地与工作所在地分离的事实，抬高门槛，需要提供在入学地缴纳的社会保险证明。逼得一些家长花钱办理「真的假社保」（即与一些公司签订劳务合同出钱参加社会保险但实际本人并不供职于此公司），同时还要放弃原有的社会保险，损失巨大。更多人则被迫选择另三个方案：举家移民、国际学校、回原籍。那些自由职业或无社保的社会底层则更难。

看着六七岁的孩子手里拿着“我要上学”的标语和成排的警察对峙，脑海中浮现出当年美国黑人平权法案出台时、联邦政府派出军队保护黑人孩子雄赳赳气昂昂进入白人学校的情景。人和人的差别，咋就这么大呢？

非京籍儿童的上学门坎从来没有今天这么高。那么，到底是北京教育资源不足，还是别的什么原因导致了今天这个局面？

先看官方统计数据下的北京常住人口变迁：1988 年 1061 万人，1998 年 1245.6 万人，10 年增加 184.6 万人；1998 年到 2008 年，10 年激增到 1771 万人，增加了 525.4 万人；2013 年北京常住人口为 2114.8 万人，5 年时间增加了 343.8 万人。其中 2004 年 1492.7 万人（比上年+36.3 万人），2005 年 1538 万人（+45.3 万人），2006 年 1601 万人（+63 万人），2007 年 1676 万人（+75 万人），2008 年 1771 万人（+95 万人），2009 年 1860 万人（+89 万人），2010 年 1961.9 万人（+101.9 万人），2011 年 2018.6 万人（+56.7 万人），2012 年 2069.3 万人（+50.7 万人），2013 年 2114.8 万人（+45.5 万人）。

再看北京市历年小学数量和招生数量：根据北京市教育部门发布的教育统计数据，1996~1997 学年度，北京小学 2780 所，当年招生数 156898 人；初中 428 所，招生数 160809 人。到 2004~2005 学年度，小学的数量变为 1504 所，招生人数为 73577，学校数量和招生数，都减少一半左右（学校数量减少 46%，招生数减少 53%）。

也就是说，从 1998 年城市住房私有化开始，北京外来常住人口进入激增期，但与此同时，从 1996 年开始，随着北京户籍入学人数逐年锐减，北京的小学数量也在锐减。说明从一开始，教育部门对学校实行撤并时，并没有考虑到此后生源可能发生的变化，尤其是没有把随迁子女纳入规划范畴，宁愿学校因生源很少而关闭，也不准备向随迁子女开放。

但即便学校数量减少，也不意味着招生人数必然减少。借着 2008 年奥运会之风，在过去历史上，2007 至 2010 年四年是北京人口增长最快的四年，但并没有出现今天一样的小学入学难局面。原因在于 2008 年国务院要求各地“以流入

地为主、公办为主”解决随迁子女义务教育求学问题。2012 年，北京小学只有 1081 所，只占高峰时的 39%，而招生数攀升到 141738 人，2013 年招生数则回到 1996 年的水平。

2014~2015 学年度，北京随迁子女入学门槛陡然提高并导致警民冲突，和 2013 年中共十八届三中全会以及全国城镇工作会议上提出的「严格控制特大城市人口规模」的总体纲领直接相关。对于随迁子女入学、异地高考，北京不是资源承受力不够而是心理承受力不够。确切地说是决策者的视野和胸怀不够。问题不在北京市教育部门，而在更高的决策者，甚至不在北京自身。非京籍儿童入学难的同时，有民办学校却招不到一个学生，因为也要五证合一。广州等地则给了严格的年龄限制。这一切，都因为我们一直对控制大城市人口抱着不切实际的妄想，在穷尽各种手段仍然不得要领不见效果之后，北京终于不惜承担冒天下之大不韪的风险，直接向儿童开刀了！但是这样做除了留下恶名声、除了把更多中产和有产阶层的孩子赶出国门、除了制造更多“没有爹妈”隔代教育的留守儿童之外，并不能真正起到控制大城市人口的目的。

迄今为止，有报道说中国大陆已经有 6 千万留守儿童、2 千万流动儿童。筑高流动儿童上学的门槛，无非是在增加更多留守和失学儿童，并不能真正减少大城市人口。因为，城市化尤其是大城市化已经成为一个不以人的意志为转移的世界性规律。看看以下这些城市外来人口占常住人口的占比，就会知道这一波城市化尤其是大城市化运动有多么惊心动魄：东莞 77.6%，深圳 71.6%，厦门 51.4%，佛山 48%，上海 40%，苏州 38%，北京 37.3%，广州 35.95%……种种数据揭示，北上广深 4 座超级大都市常住人口尤其是外来人口数量有少报或隐瞒嫌疑，外来人口的实际占比还要更高。

全社会必须消除对大城市化的无知、恐惧和敌视（恐惧和敌视来自无知），中国才会有儿童的美好未来，才会有高密度、低碳型、人与自然和谐发展的美好未来。必须知道大城市化的发展潮流和规律是不可战胜的。执政必须有底线，这个底线就是坚持“人的城镇化”，“人的城镇化”的惟一指向就是尊重和承认个体自由流动自由迁徙的权利。你自己不愿意去的城镇和乡村，不可能强行把别人赶过去；你自己愿意待的城市，也无法阻止别人不分贫富贵贱自由进来！

当下中国的城市化，是中国历史上规模最大、速度最快的亿万民众自发自主的市场化运动，但是无数的人们，头脑中牢牢盘踞的却依然是计划经济那根辫子，苦心孤诣，总妄想用计划把市场自由关进笼子、用权力把公民权利关进笼子。不剪掉计划思维那根无形辫子，中国的市场化、城市化之路将走得格外曲折、格外艰辛，户籍改革以及儿童和老人权益保护也将如镜花水月。但这一切，都阻止不了“千山遮不住，毕竟东流去；百川归大海，奔腾不复回”的城市化浪潮。

作于 2014 年 6 月 21 日星期六

2014 年 6 月 24 日发表于香港东网

儿童是未来还是棋子

当中国在为自己“蒸蒸日上”的“经济奇迹”沾沾自喜的时候，至为根本的中国教育，从小学、中学到大学都每况愈下！姑且不论大学教育的过度就业导向和意识形态化导致独立思考和创新能力匮乏，就是公民小学、中学的基本受教育权利也在城市化的背景下不断被侵害被剥夺。

2014年9月22日财新网报道，近日，新公民计划公布的《中国流动儿童数据报告2014》显示，过去10年间，中国流动儿童数量持续快速增长。2000年，中国0-17岁的流动儿童规模为1982万，而截止到2010年11月1日，这个规模已达3581万，十年增长了超过80%。其中，城镇流动儿童人口数量占比最大。截止到2010年11月1日，城镇流动儿童规模为3106万，超过全部流动儿童人口的86%。据推算，每4个城镇儿童中就有1个流动儿童。

在分析这些数据的时候，我们应该注意到，在城市化背景下，城镇流动儿童占流动儿童比例大，是因为城市居民在城市之间流动，和农村居民在城乡之间流动相比，城市居民的经济能力普遍较强，因此倾向于带着孩子一起流动，而农村居民经济能力较弱，因此倾向于让孩子成为留守儿童。鉴于此，我们应该知道，在几千万流动儿童的背后，还有数量更多被迫从小与父母分离的留守儿童。

除了西部人口大省四川的省内流动之外，流动儿童有明显的向东部城市、向大城市聚集的特征。2010年，流动儿童人数最多的省为广东，高达408万人，其次是浙江省，流动儿童规模为280万人，江苏、山东、四川流动儿童数量分别居第三、四、五位，上述5省流动儿童数量超过全国流动儿童数量的35%。《报告》还提出，部分地区的流动儿童，在当地儿童总量中所占比例很高，比如在上海，流动儿童占比超过了4成，高达41.51%；北京、浙江超过了3成，分别为32.78%、30.25%；内蒙古、福建则都超过了2成。

2012年的数据还显示，随着年级的升高，随迁子女在校就读的人数呈现逐渐下降的趋势。其中，跨省流动的随迁子女人数下降更快，从1年级至9年级下降幅度达66%；省内流动的随迁子女从1年级至9年级下降幅度达31%。

为什么年级越高流动儿童在校人数越少？根源就在于现行户籍+学籍的高考制度阻碍了人们就地高考的权利。为什么跨省流动儿童到了初三三年级人数下降到三分之一，而省内流动儿童只下降到三分之二？因为高考的分省命题所致。最后到高中时期还没有回到原籍（原省）的那部分约三分之一流动儿童，大部分应该属于家庭经济比较好，准备被迫让孩子告别国内高考，进入国际学校申请国外大学的那部分。

多年来恶劣的高考和大学教育制度在逼迫一些家长不得不把孩子送出国外接受更好的教育的同时，更多的孩子被迫忍受僵化死板的高考制度和史无前例大城市化的双重夹击，从小与父母分离，在未成年的时候离开父母在原籍备考。大城市中小学学位不足并非资源短缺所致，而是在相当程度上，儿童已经成为各路政客实现某种拍脑袋政绩目标的工具！《报告》认为，目前，京沪广三地的义务教育小学阶段在校人数，均低于20年前的历史最高水平。从绝对意义的教育资源（学位数）供给来看，3座城市显然都具备一定的增加能力，至少在将目前的供给水平恢复到历史高点之前，都没有充分理由说当下的学位短缺是由于绝对的资源不足导致的，“况且当下的政府财政收入水平也远非20年前可比”。《报告》中还提及，对于各地区随迁子女的相关数据，“各省、市教育统计资料的公开程度，有着非常大的差异”，浙江、山东、四川等省份非常及时、有效地发布了包含随迁子女数据的教育统计公报，但部分省份的随迁子女信息则较难寻找。

《报告》提出，“衷心的期望各省、市能够更好对教育统计数据公开，让公众可以对全国随迁子女的情况有一个更有效的了解”。

我从1997年开始，像关注城市化一样持续不断关注流动和留守儿童问题，最早的两篇文章都发在《南方周末》，分别呼吁在人口流动背景下孩子户口应该随父随母自愿（以前只能随母）、到了上学年龄应该无条件随父随母自愿更改户

籍以实现立即就地上学。多年来在孩子户籍和入学与高考问题上，这个可耻的时代他妈的进步微乎其微。现在更是倒退到把孩子作为人质的可耻地步：北京等地想通过限制流动人口子女上学达到驱赶外来人口、以实现“控制人口”的虚妄目的，2014年北京更是通过抬高各种门槛直接阻挡流动儿童上中小学甚至幼儿园！一些小城市则想通过强迁乡镇学校到城区，达到消化城镇化大跃进下过剩房屋的目的。

在城市化背景下，一些乡村小学、乡镇中小学会逐渐萎缩直至消失，这是一个必然的过程。但是自动消失的过程和为了县城卖房而行政力量主动介入提前关闭学校，二者有本质区别但界限却很难把握。就像救死扶伤的医生，是以治病救人为目的还是以自己和医院赚钱为目的，一念之间，生死之别。但如何管理和掌控这“一念”，外部力量很难把握。

这个时代的悲哀正在这里。我们的政府已经从根本的理念上出了问题，把人当成了实现 GDP 增长、以及随心所欲或“加速城市化”或“控制大城市”的工具，以前是把成人当工具。现在眼看着成人控制不了了，就把儿童当人质，紧紧捏住中国人重视孩子教育这个“七寸”！无知和无耻之程度，古今中外，有甚于此乎？今日中国之如此大规模的骨肉分离、如此大张旗鼓地把儿童当人质，在人类 6 千年文明史、中国 3700 年文明史上，可曾见过否？

如今我们的 GDP 已经号称全球第二，但是我们的“人”字在一个国家的重量上，简直轻如鸿毛；我们的儿童在一些政客的眼里，我看不出有多少位置在。我们有 14 亿人口，占全世界五分之一，人口第一大国。我们号称勤劳勇敢智慧，我们号称重视教育、重视科技、重视人才。但一个眼里没有人、没有儿童的国度，我不知道将来会有怎样的人才。事实也很残酷，就是我们的科技实力、创新能力、科技质量在世界上排在 20 名开外。一个眼里只有物没有人的国家和时代，我不知道会有怎样的未来。我惟一知道的是，把儿童当人质的时代，是一个超级无耻的不要未来的时代！

作于 2014 年 9 月 23 日

2014年9月26日发表于香港东网

京津冀一体化将加速集中式大城市化

有学生问：“怎么看京津冀一体化？是不是依然有计划经济的基因。”我答：“基础设施完善和打破区域壁垒是必要的，但它只会加快集中而非分散。市场会沿着计划相反的方向走。”

京津冀一体化的动议和设想，早已经不是一年两年的事，也不是十年八年的事，而是起伏跌宕酝酿十多年的事情，每一阶段都会有不同的提法，比如“环渤海都市圈”、“环首都经济圈”等等。名词和包装最不需要成本，因此这方面变化最前端，但本质内容基本上换汤不换药，就是希望京津冀地区协调均衡发展，改变首都“过于集中”和“环首都贫困带”现象。

但是设想归设想，过去多年京津冀三省市基本上是同床异梦，各唱各的调，因此大多数设想基本上无疾而终。最搞笑的是北京方面甚至还曾担心到河北燕郊的轻轨通了会降北京房价，因此名义上支持暗地里绝对反对改善交通。这个事情还是国家发改委城市和小城镇发展研究组中心主任李铁在一次对话中透露的。他说，河北省环北京经济圈，沿着北京边界 14 个城市设立了环北京经济圈试点城

市，但是最后结果是沦为形式，因为没有任何实质性的意见，而且遭遇了北京绝对的阻力。李铁称，燕郊住了十几万人，都是北京人，房子便宜一点，但是北京轻轨就不往那里修，为什么？修你那北京市的房价就下来了，那我（北京）的土地出让收入（也随之下降）。

显然这是北京市一些领导的看法。姑且先放下完善周边基础设施建设会不会降低北京房价的问题不谈，这一回因为有中央领导层的强力推动，区域之间尤其是来自北京的行政壁垒可能会小很多。2014年8月2日，国土资源部副部长胡存智在河北省张家口市崇礼县举办的一个论坛上透露，国务院最近已成立“京津冀协同发展领导小组”以及相应办公室，中共中央政治局常委、国务院副总理张高丽担任该小组组长。这显然不是一个区域经济行为，而上升为一个国家行为。

在此情境下，京津冀地区基础设施建设提速和一定程度行政区域壁垒的打破自在情理之中，也确实有必要。但如果认为交通完善了就能把北京的一些什么功能疏散到周边城市去，那未免是一厢情愿；认为此举会降低北京房价，更是不知想到哪儿去了。

回到万有引力定律上来，两个物体互相吸引，质量小的总是被质量大的吸附；两个物体间的阻力越小，吸附得越快。如果把交通功能完善视为减小两座城市之间的阻力，那么，京津冀都市圈内有哪一座城市具备吸附北京而不是被北京吸附的巨大能量？连天津和石家庄都不具备这样的能量，何况其他中小城市？假如北京到保定通了地铁，是更方便了保定人上北京城，还是更方便了北京人下保定府？哪一类人更多？

和长三角、珠三角中心城市周边遍布大量市场自发型工业企业不同，北京不是一座工业城市，对周边也没有工业辐射能力。也正因此，在当前人口不能大量无阻碍进京就业的背景下，北京的四周要发展只能发展重工业，所以现在的北京及其周边合起来就像一口大铁锅，周边都是重污染的重工业，锅底是北京。北京的辐射只能是服务业辐射。服务业包括总部经济，文化出版传媒，大学，科研机构，旅游业等等。大家可以自己想一想，哪些东西可以借助良好的交通通达性而从北京“疏散”到周边地区？服务业的特点就是人口越集中越密集，效率越高，思想和创造力的碰撞越强，“聚变效应”越大。

在此基础上寻找北京周边的城市定位，如果你把自己定位为承接北京睡觉功能的睡城卧城，除非在一小时交通圈内，否则基本上是白日做梦；定位为承接一些高科技研发和制造基地，看你有没有源源不断提供人才的牛B高校，就像先有斯坦福后有硅谷。但在今天的教育体制下恐怕十年也无望；如果有独特的山水、人文、气候、农业资源，定位为节假日休闲、度假、旅游、避暑、观光农业地，也许还稍微靠谱一点。譬如北戴河离北京两个半小时车程，但是它每年1500万旅游人口，至少三分之二来自北京；新增的张家口是夏季滑雪旅游胜地，也都是北京人口带动的；河北承德，都是类似来自周边大都市临时性人口。局部改善“环首都贫困带”现象是可以的，但它们丝毫不能分散大都市人口。

交通完善有利于一小时圈内的城镇发展成为睡城，比如燕郊。超出一小时将超出人类能够忍受的时间极限。因此，像固安、香河之类基本不应该在睡城的考虑范围。即使有少数人能够忍受上下班单程两小时时间成本，他的时间多半不值钱，但相应的经济成本也会让他望而生畏。这就是两难处境：舍得时间的舍不得路费，舍得路费的时间太宝贵。睡城人口当然有一部分是中心城区挤出来的，但还有更大范围的人口向睡城聚集，然后以睡城为跳板，随时准备跻身主城区。所以认为周边城市与北京轻轨相连会降低北京房价的观念并不正确——这种观念

只看到了北京存量人口的增增减减，却没有关注北京增量人口的源源不断。

媒体报道说，京津冀三省市目前签署的十三项协议已经基本上确定了天津滨海新区和河北曹妃甸、廊坊、保定、张家口、承德将作为京津冀一体化“主战场”。有人让分析，选择哪一城投资购房收益会更大？

我第一感觉是我的天，这河北曹妃甸这个十年投资三千亿元的著名鬼城，如今莫非遇到了点石成金的手指不成？莫非这“京津冀一体化”六个大字是通天魔棒？承德、张家口除了旅游就是避暑，别的就不要指望了，也别毁了上帝恩赐的绿水青山；河北保定、天津滨海新区、河北曹妃甸，更是远在九霄云外。对照一下上面的“定位”，我怎么看怎么都觉得都不靠谱呢？感觉除了北京主场之外没有主战场。

如是，更完善的交通除了方便大都市居民假期和暑期外出度假、休闲和避暑之外，它将加速人口向大都市中心聚集而不是相反。除非某座小城本身有特殊的斤两，否则，像天津、河北廊坊这样超出一小时交通圈的城市，想做北京的睡城都还不够资格。

一位网友（@逐渐成熟不断成熟）说：“前天与一同事（毕业两年）聊天，问他为何不买俺们公司在大兴六环外新开盘的房子？他说，太远了，不符合他这种新时代青年的要求（距离主城区越近越好，要方便社交）。”

再强调一下，所谓学问，无非世道和人心。追寻规律和人心所向，便是学问和未来发展方向。请问那些“京津冀一体化的主战场”，你拿什么吸引我们的90后、00后？

1、更多信用卡知识

2、房产资料

3、一清大POS免费领取

请加微信 SL2580996



作于 2014 年 8 月 10 日星期日

2014 年 8 月 12 日发表于香港东网

北京是否也应该考虑拆坝？

参考消息网 2014 年 8 月 8 日报道：美国《基督教科学箴言报》网站 8 月 3 日称，水坝曾被视为现代工程的壮举，是人类改造大自然的标志，如今，它们正在被拆除。一些水坝被拆除是出于安全考虑，一些则是因为维护成本太高。但在

大多数情况下，拆除水坝是为了恢复河流的原貌。环保人士说，随着大坝被拆除，大自然复原的速度令他们吃惊。

在过去 25 年里，美国有近 900 座水坝被拆除，现在，每年都有 50 至 60 座水坝被拆除。比起美国现有约 8 万座高于 6 英尺的大坝、200 万座小型水坝，拆除部分还是少数，但是由此带来的观念转变非常可喜。马萨诸塞州生态学家艾莉森·鲍登说：“我们的目标是，让河流在最大程度上恢复原貌。”她说：“我们真的认为，能回到 17 世纪吗？不会的。但是，我们希望，尽自己所能，让河流恢复自我维护的状态。”

相比于美国而言，也许中国北京更应该考虑拆除一部分水坝的事宜。过去多年，作为中国的首都，北京一直试图以水资源短缺等理由控制外来人口，并且给中国大都市控制人口做出了很多违反人道、人权、侵害儿童上学权益等的恶劣示范。虽然控制人口的妄想每次都被现实击得粉碎，但侵犯外来人口权益的举动也一直没有停止甚至不断变本加厉。

北京历史上是个土肥水美的地方。永定河、温榆河、潮白河南北走向，形成一个巨大的“川”字川流不息灌溉北京；昆明湖、玉渊潭、北海中海南海后海、龙潭等彼此有水系相连的湖泊如翡翠点缀其间。想当初祖先起的地名，就知当年是怎样情景：海淀，积水潭，中海，南海，北海，后海，西海子……“永定河”大概是希望滔滔大河永远风平浪静，“潮白河”涨潮时恐怕是浪花卷起千堆雪……

历史上北京水资源非常丰富，到处都是水面、湿地，地处南来北往的通道。商周时人们只能沿着太行山东部才能通行。但是今天，北京已成为世界上缺水最严重的大城市之一。

北京今天的水资源匮乏，和我们的大坝建设等一系列人为因素皆有关系。新中国成立以后防洪而非保水的做法，是今天北京水危机的重要原因之一。1949 年建国后，北方最初需要应对的是水危机而不是缺水。与大多数水坝修建是为了给机器提供动力、蓄水、灌溉或利用水力发电不同，北京的水坝很多是为了防止洪水威胁，治理思路从一开始就偏重工程治理办法，忽视恢复生态环境、利用森林植被保持水土，大批树木反而在大跃进时期被砍伐。1950 年代开始修水库。以后，北京相继建设了 84 座水库，主要目的是为了防洪，大量水坝拔地而起，大量河道被扯直，导致大量河水一泻千里。

水坝危害的不只是鱼类等，也导致水资源过度被蒸发。被水坝拦住的水体流动缓慢，温度高，不仅不适合那些喜欢清澈、流速快、温度低的水体的生物生长，而且加速了水资源的挥发。水中的含氧量下降，沉积物淤积，有毒物质增加。所以和大多数人的直观印象不同，大坝的建设，不是在保持水土，而是在加剧水资源蒸发；不是在降低环境温度，而是在提高环境温度；不是在改善流域环境，而往往是在破坏流域环境！三峡大坝修建前，专家宣传说这就像给重庆装了个大空调，以后重庆会冬暖夏凉。但三峡大坝蓄水成功后，人们却惊讶地发现：怎么“空调”装反了——夏天吹暖气，冬天给冷风！当初的承诺他们永远兑现不了！

不适宜的农业政策也是北京水资源匮乏的原因。人口与环境问题专家王鑫海博士在《论中国国内移民限制导致的环境与人口危机——南水北调VS北民南移》一文中写道：“华北地区本不适宜发展需水量大的农作物，但是 1949 年以后为了‘扭转南粮北调’，各地大举在水资源不丰富的华北地区发展水田，种植水稻，大大增加了农业需水量。京津地区每亩水稻需水约 800—1000 立方米，而旱地每亩用水量一般只为 300 立方米左右，两者相差巨大。京津地区仅仅由于水稻种植面积的增加，每年农业需水量就增加了 7 亿立方米。华北两亿亩农田进行节水灌

溉，再加上当前进行的退耕还林项目，减少水田改种旱地作物，完全可以比南水北调更好地缓解水危机，而且可以重建华北地区自身的水平衡，避免南水北调工程的各种副作用。” 1958年北京农业用水 5.73 亿立方米，1980年农业用水 30.5 亿立方米，接近北京现在城市的总用水量，现在城市总用水量 34.5 亿立方米。工业用水原来是 10 亿立方米，现在是 5 亿立方米，工业用水节约了一半。农业用水从 30.8 亿立方米减少到 12 亿立方米。工业和农业用水都还有巨大节约空间。

比起南水北调这些可能凶多吉少弊多利少的巨大工程，拆除大坝、恢复河流曲线、重塑北方农业这些尊重自然的选择将更为明智和有效。除了拆除有形的大坝，北京更要拆除妄想控制城市人口的观念的大坝！

后记：澎湃新闻 2014-08-14 报道，连续 4 年大旱，连续 4 年绝收。河南农民守着水库却无水抗旱，苦不堪言。受旱面积 181.05 万亩，重旱 161.85 万亩。河南南阳引丹灌区管理局曾在 7 月 26 日、8 月 5 日两次发函请求放水，得到的反馈是：南水北调中线充水实验期间沿线闸门不能打开。

作于 2014 年 8 月 13 日

2014 年 8 月 15 日发表于香港东网

从东北衰落看京津冀一体化

2015 年 1 月 1 日的元旦钟声刚刚响过，晚间就传来英国《经济学人》关于东北经济再度告急的声音：沈阳五爱批发市场的店主李晓莉（音）称：“人们挣钱越来越难了，花钱也不像以前那么随便了。”李晓莉卖不出去的汽车坐垫反映了中国东北不断恶化的经济状况。汽车销量下滑、房地产市场下行，这是全中国的情况，但东北尤其严重。作为该地经济支柱的重工业也不再景气。

报道说，东北三省黑龙江、吉林和辽宁 2014 年前三个季度 GDP 增速在中国 31 省市中位居最后五位，其 6% 的增速较全国水平落后 1.4 个百分点。更糟的是，10 月东三省工业产出同比仅增长 0.5%，远低于全国 7.7% 的平均水平。

东北三省的衰落，演绎的正是“成也萧何败也萧何”的故事。中国“锈带”东北有居民 1.1 亿，毛泽东时代成为重工业中心，但从 1980 年代改革开放起光环就开始褪色，珠三角和长三角地区成为企业家的乐土。只因东北地区老式的计划经济思维根深蒂固，在 1990 年代末大规模破产发生后，一些城市官员认为他们需要中央资金发展更多国有企业，国有企业和私营企业都涌入采矿业、重型设备和房地产行业。辽宁社科院的梁启东（音）甚至认为，东北是全球苏联式经济的最佳典范，因为其中央计划思维持续了如此之久。他称：“很多人仍不理解或不相信市场的作用。”

在全球经济一体化的市场背景下，传统落后的计划经济思维将成为经济、社会和家庭、个人衰败的最致命原因，不论是国家、地区还是家庭都是如此。头脑中有顽强依赖“国家”思维的，即使富也超不过二代，也就是第二代即衰落。东北地区从官员到民众根深蒂固的计划经济思维，不仅导致经济迅速衰退，国家层面的振兴东北计划也无济于事；而且导致人口大量衰减，生育率降低使社会活力降低，加速青壮年人口流出，东北三省每年净流出人口 200 万；这一切又进一步加速这个地区的整体观念落后于时代，前不久曝出的东北三省大量五十至六七十岁中老年人口拆迁获得的几十万养老本被河南人来开的资产公司席卷一空，即是写照。而东北三省近邻的俄罗斯远东地区、日本、韩国、朝鲜等地，要么人口稀

少经济落后，导致与其经济关系不紧密；要么因为东北三省观念落后或中日两国关系恶化，导致边贸也大幅度下降。

基本可以肯定，东北三省的衰落，将是一个观念、资金、产业、人口等综合性全方位的持续性衰落。

从东北三省衰落，我们可以回过头来审视一下朝野关注度都非常高的“京津冀一体化”。早在“京津冀一体化”概念提出之初，我就判断，“京津冀一体化”毫无疑问首先能够落实的是交通一体化方面的硬件改善，因为这也是权力惟一能直接做到的事，但是绝对不会带来京津冀地区的均衡化一体化发展，相反，一定会加剧北京对周边地区的吸附。就像万有引力定律发生作用时，两个物体之间的阻力减少以后发生的反应一样。

人们一直指责北京的发展像黑洞一样吸附了周边的资源，导致北京周边形成了著名的“环京津贫困带”。这个指责也是造成今天行政当局力推“京津冀一体化”的原因之一。但北京周边地区的衰败，首要原因和东北三省一模一样，是内因决定而不是外因导致，根子就是落后的计划经济思维严重桎梏了当地的发展，这些地方的产业结构极其单一，市场观念极其落后，都是倚赖国有投资和大型重工业，而且高度集中在煤炭、钢铁等上面，河北一省钢铁产能一度占据全国的四分之一！这也是导致华北地区雾霾的最重要原因。

东北三省的衰败，可以看到我们的未来。这也是我对未来中国经济转型和环境好转持乐观态度的原因！随着政府主导经济下工业产能的严重而迅速过剩、随着计划经济思维导致区域的迅速自我衰败（政府想扶也是怎么都扶不起的阿斗），市场的崛起、产业结构在市场力量主导下自我调整是水到渠成、自然而然的事情，届时，过剩污染产能的关停并转、空气环境的好转速度，都会超出我们的想像。

只有一点会让一些人失望，就是以为“京津冀一体化”能够给河北天津带来甘霖普洒、以为“京津冀一体”化能够给北京远郊带来房价大涨的人们恐怕会失望。它能催涨的是北京和北京近郊的房价，而不是远郊。“京津冀一体化”还是自始至终都给它带一个双引号比较好，因为，古今中外的城市发展，从来都没有“一体化”，只有集中化。

作于 2015 年 1 月 3 日

2015 年 01 月 04 日发表于香港东网

京津冀一体化前景一目了然

关于区域城市一体化如京津冀一体化，一段时期以来我至少写了十五六篇文章以上，比如：假如保定成为北京政治副中心，首都的“围城效应”，京津冀一体化下的两座超级烂尾城，京津冀一体化绝非扁平化，自我中心式思维毁坏城市构建，分散人口与资源严重加剧污染和城市病，迁都和迁企都是馊主意——人再也不是企业的附庸，人为控制人口和产业当心城市孟买化，京津冀一体化将加速集中式大城市化，从东北衰落看京津冀一体化，世界越来越陡峭，广州 CBD 逆势热租说明了什么，城市化与区域发展三条天线，向北京推荐几个城市化理论专家，失败的产业和人口郊区化，穹顶之下为大城市化去污名……等等，书名号就都省略了吧。总结论就是四个字：痴人说梦。

2015 年 3 月 13 日，一篇 3600 多字、图文并茂的《大数据分析：一个“堵城”的挣扎 到底哪里做错了》（来源：城市数据团 作者：郭斌亮、汤舸、高路拓）出现在网络上，这篇文章相当于再次用大数据证明我上述文章作出的一系列

依据事实和逻辑作出的推理结论是正确的。

文章说，上世纪末开始，上海出台了一系列人口疏解的政策，其中主要包括以下几项：1，严格限制市中心的居住用地出让和住宅建设；2，对市中心进行大规模旧城改造，把旧区居民拆离市中心；3，在近远郊各处兴建大型居住社区，以承接新增人口与市中心迁出人口；4，在郊区建设独立新城，增加就业岗位。

在全市人口高速增长了近 30%的巨大压力下（从 2000 年的 1800 万增长到 2010 年的 2300 万）、城市近郊区及新城人口大部分都有飞速增长的情况下，上海市中心（除了浦东以外的内环线内）的人口数量竟然硬是被降了下来。

人口疏解成功了，但是拥堵不仅没有缓解反而加剧！

根据《全国 50 城市上班族通勤调查》，2014 年上海以平均通勤距离 18.82 公里居全国第二（北京以 19.2 公里居首），平均耗时 51 分钟。从 2006 年到 2014 年，上海人均通勤时间分别增长了 42%，全市道路交通平均车速下降了 13%。工

作日早高峰时段（早 7 点至 9 点），除 2 号线外，其余所有轨道交通线路，在通往市中心的方向上均呈现明显的高拥堵单向客流。无论人们在哪个站点挤上了地铁，他们大部分的出行目的地只有一个，那就是市中心。

宝山区市民最主要出行目的地依次为黄埔、徐汇、浦东，三者之和共计 54%，市中心八区和浦东区之和更是达到 81%。松江区市民的出行目的地中，市中心八区和浦东区之和占到 71%。

根据经济普查数据，上海市生产性服务业的就业岗位高度聚集在市中心。除了浦东张江，其聚集的范围连中环线都没突破。这就是魔都每天早高峰挤地铁的人们的目的地——上海各类高端服务业就业岗位所在地：市中心。

总体而言，在高端就业岗位仍然集聚在市中心的情况下，即使市中心人口密度降低，但被疏解的群体依然需要每天通勤至市中心工作。因此，疏解人口本身只会大幅度增加居民的出行距离，从而加剧城市的拥堵程度。

政府努力地在中心城之外的地区（以新城为主）鼓励高端服务业的发展。通过补贴，减税，供地，等等，试图对市中心服务业功能进行疏解。企业会去注册

（便于领补贴），但是人不会去那里上班。根据经普数据分析的上海四个主要产业部门就业密度在空间上的分布特征，金融行业高度集聚在市中心 3km 处，其次是文创，8km，再次是科技，12km。向郊区新城疏散就业岗位，本质上就是逆市场规律而行。

无论是市场规律还是国际城市经验都告诉我们：一个以服务业为主的国际大都市将不可避免地仍会保持其市中心就业岗位的高速增长和持续集中。即便是被学界认为新城战略非常成功的东京，在过去的十几年中，其岗位的空间集聚度仍然在不断加强，岗位总体上仍然呈现空间极化的趋势。假如我们依然严守人口疏解的政策，严格控制市中心的人口，使郊区（包括新城的）人口不断增长扩大，我们不会得到传说中的“田园城市”，只会得到一个无论你修多少地铁到郊区早高峰时永远是一边挤不上一边是空车厢的城市；一个通勤距离越来越长的城市；一个人和岗位越来越远的城市；一个综合交通不堪重负的城市；一个越来越拥堵的城市。

正如本文开头一段提到的一篇文章《广州 CBD 逆势热租说明了什么》所揭示的，广州服务业和上海一样，呈现的是加速向市中心高密度区域集中而不是向郊区分散的趋势。

制造业在距离市中心 15km 之外还能有一个新的高点。只有制造业能够在城市郊区保持其就业密度，也只有以制造业为主的产业新城才能够实现人口疏解和

岗位疏解的双重目标。

但大焕先生要告诉大家，中国的制造业已经全面过剩且已经严重超前于城市化的发展！未来中国的突围之路，只有生产性服务业！

通过拆迁和限制城市中心住宅供应，的确可以达到疏解人口的目的。但它只会加剧上班和居住地的分离，进而加剧城市拥堵。在现行管理模式下，大城市中心区域只有唯一一个办法能够缓解拥堵，那就是把人口和写字楼、商业都移出市中心。那样的话，市中心就变成一片绿地，产业和人口将在别的地方重新聚集，形成新的人口密度和拥堵。但这是不可能的，因为羊毛出在羊身上，如果只拆而不建写字楼和商业项目，将会连拆迁补偿款都付不起，拆迁将无法进行，向外疏解人口的目的自然也达不到。

因此，类似京津冀一体化之类试图疏解城市中心人口的努力，前景已经一目了然，就是强化住宅与办公的分离，延长人们的通勤距离，加剧城市的拥堵。而生产性服务业不断高度集中的规律却牢不可破！

那么，人口和产业的高度聚集是否必然导致交通拥堵？答案是否定的！现行的拥堵和各种所谓城市病，恰恰是城市规划理念、城市管理理念和中产阶层用车习惯的极度落后所造成！

在城市规划与发展理念上，疏散中心城市和城市中心人口、建设“田园都市”的错误理念，限制了城市的高度和密度；同时也在城市规划过程中人为造成了城市区域的建筑功能单一和浪费，导致办公、商业和居住地的高度分离，形成市中心办公和商业区域白天繁忙晚上鬼城、郊区白天鬼城晚上睡城的“黑鬼白鬼”现象，以及人们上下班的潮汐和拥堵现象。

在城市管理理念和方法上，没有真正实施公交优先尤其是路面公交优先的制度，路权分配不合理，同时没有采取有效的经济手段限制小汽车使用，导致路面大量被小汽车侵占，进而又形成巨大的拥堵。

在中产阶层的汽车使用理念上，过度使用汽车、短途依赖汽车、上下班以小汽车代步等都是恶劣的用车习惯。

把上述三大原因共同制造的交通拥堵归结为城市人口太多、必须加以疏解，显然药不对症，必然与解决交通拥堵的初衷背道而驰，也与城市化和产业发展的自有规律背道而驰，注定只会劳民伤财，而不可能取得真正意义上的任何成功！

所以，一切将回到我 2010 年 8 月写就、2011 年底出版的《世纪大迁徙——决定中国命运的大城市化》一书中所揭示的规律上：“高密度大城市化”具有“拯救中国”的战略意义！

（此文虽然说的是京津冀和上海，但中小城市也依此类推，举一反三哦。）

作于 2015 年 3 月 18 日星期三

2015 年 3 月 20 日发表于香港东网

超级大广州要横向还是纵向生长？

2014 年 2 月 12 日，广东省政府将《国务院关于同意广东省调整广州市部分行政区划的批复》转发至广州市人民政府。批复称，国务院同意广州市将原萝岗、黄埔两区合并为新的黄埔区；撤销县级从化市，设立广州市从化区；撤销县级增城市，设立广州市增城区。有计算称，经过此次行政区划调整，广州行政区划由原“十区二县”变为“十一区”的格局，新广州市辖面积由 3843.43 平方公里扩大到 7434.4

平方公里，市辖总面积超过上海。于是，广州从 1998 年开始的从化、增城“升级”运动终于结束，又一个超级大都市就此诞生。

也不知道谁这么评论，“又一个超级大都市就此诞生”的说法太轻巧了！如果行政区划纸上分分合合“指点江山”就能建成超级大都市，那世界上的事情真是太容易了。有时候人是很奇怪的东西，一个概念往往带来很大的财富增值。比如北京通州和河北燕郊只一河之隔，但燕郊房价只有通州的一半；且燕郊是河北距离北京最近的一块飞地，很多北京郊区县政府所在地比到燕郊远得多，但燕郊的房价就赶不上这些区县。就因为燕郊隶属河北！同理，“大广州”概念的提出，虽然增城还是增城，从化也还是从化，黄埔也还是那个黄埔，但一并入“区”，仿佛就由美人晋贵妃，那身价顿时就昂扬了起来。

但我想提醒的是，不论是地方政府，还是开发商，抑或是购房者，对于“超级大都市”都要有清醒、理性的认识。真正的超级大都市，是人口和资源的超级聚集，不是单纯的面积扩大。越是超级大都市，越是人口与资源的集聚远甚于面积的扩大。一个基本常识是：只有人口和资源的集聚，才能提高效能效率，才能降低对环境与资源的浪费与破坏，才能更好地集中处理污染。

相比于京津冀都市圈和长三角都市圈，珠三角都市圈一个明显弱势，是首位城市的中心功能不突出。香港本来是应该担此重任的，但由于一国两制并且隔着一江，与内地珠三角各城市之间的各种匹配无法无缝相接。广州作为省会城市，本来是应当担此重任的，但是它的人口数量和密度都远远不够，周边分布着多个和其人口数量相当的城市。

此番广州市辖面积增加，有一大原因就是市区已经接近无地可用，而三旧改造又困难重重，拆迁难度极大。但一定要特别清醒的是，此番增加将近一倍的面积，不值得过分欣喜！如果分散投资，会造成极大的“规模不经济”和“分散不经济”！北京两千多万的常住人口规模，城市建成区总面积也不过 1300 多平方公里。美国纽约面积也不过 1214 平方公里，而日本东京圈也只有 2188 平方公里。今天，即使东京圈的人口已经超过 3500 万，占到全日本的三分之一，人们仍然在向东京迁移，而且这一人口向东京集聚的趋势出现在全日本总人口下降的背景下。如果不是因为市中心的区位越来越重要，谁愿意出越来越高的价格住在那里？上海复旦大学教授陆铭 2013 年 9 月 16 日有一则搜狐博客说：“在东京开会，我问‘东京的大学在市中心多还是在郊区的多？’当地教授说，‘二十年前大学往外搬，最近十年又回市中心了。大学生们要打工，在郊区不好找工作。’一问一答间，与两个研究发现一致。第一，大城市就业概率更高（尽管我用的是中国数据）。第二，东京人口正在重回市中心，夜间人口比重上升。”同时，清华大学秦晖教授的研究也表明，美国富人也正走在越来越重回市中心的路上。而在中国大陆，虽然大规模城市化只是短短的十几年时间，但以往热闹一时的郊区养老和旅游地产都在复归于沉寂，老人们也正陆续搬回城市中心。

只有城市中心和中心城市永不眠。这样的历史经验告诉我们，广州要打造更有竞争力的首位中心城市，必须强调更高的密集度，城市要纵向的向上空间生长，而不是横向的向外扩张。不要以为宜居就是低密度和大片绿地。高密度不仅有利于效率、有利于生产生活的多样性，而且有利于拆迁和环保。《美国大城市的死与生》在这方面做了精彩的论述。过低的密度反而有可能是城市动乱之源，因为生活单调乏味，就业遥远且机会少，令人无聊甚至绝望。

今天，在高密度城市背景下，垂直农业已然生根，意大利米兰的“垂直森林”大楼也将完工。借着中国三大都市圈中独一无二的南方温暖湿润气候，广州完全

有可能在更高密度的“向上生长”中成为更加独特而有魅力的珠三角都市圈首位中心城市。

作于 2014 年 2 月 18 日

2014 年 2 月 19 日发表于《南方日报》

第五章 城市汽车拉锯战

穹顶之下为大城市化去污名

柴静剖析雾霾的记录片《穹顶之下》，用最亲和的现场主持式电视语言将沉重的雾霾问题解释得深入浅出通俗易懂——雾霾是什么？来自哪里？如何对付？它的 2 亿以上传播奇迹绝非偶然。作为以人为尺度研究城市化规律的我，个人要格外感谢她的是，这部 103 分钟的专题记录片，无形中在告诉大家，多年来人们潜意识中“城市化尤其是大城市化导致雾霾”的刻板成见，其实是个天大的误会。写这篇文章的时候，我用“雾霾 逃离北京”百度搜索，发现有 130 万个信息，误会之深，可见一斑。

正如这部必将青史留名的专题片所揭示的，造成雾霾的最根本原因，主要是煤和油。

世界各国烧煤，中国第一，河北第二，唐山第三。中国 2013 年用煤 36 亿吨，其中 3.8 亿吨烧在了京津冀，3.8 亿吨有 3 亿烧在河北；在中国有 60%以上的钢铁企业没有任何审批手续。

其次，对于一些大城市来说，汽车尾气是 PM2.5 的主要污染源。主要源于两个方面：一是用车习惯不好，二是油品质量不好。“我们的油大部分烧在车上，我们的车在十年之间增加了将近一个亿。北京本地的污染源当中，最大的就来自机动车。东京 90%以上的人在坐轨道交通，他们只有不到 6%的人在开车。北京 34%的人开车。北京人在 5 公里以内开车的将近一半。某城市一年雾霾日达到 200 天以上，这个城市是杭州，因为车太多油太差。中国最好油品比发达国家低 2 个等级，只要提高一个等级我们排放可以减少 10%。但在我国，国家车用燃油质量标准是由石化石油行业主导的。”

用油污染方面，重要的还有不合格配置的货车，机场的飞机排污；沿海城市则还有远洋货轮的重油污染。

如果我们像日本东京人一样养成良好的用车习惯，或者像美国芝加哥、中国香港一样让城市高高耸立手可摘星；而不是像洛杉矶一样矮屋顶摊大饼，活活把一个城市死死拴在了汽车轮子上，城市的雾霾哪至于如此灰头土脸遮天蔽日！

事实上我们今天的雾霾不是因为城市太大、太集中造成的，恰恰是因为城市太矮太小，像个侏儒，城市管理者和各层决策者缺乏肚量，处处设卡，所以人们进不了城，服务业不发展，只好就地发展工业尤其是重工业，吭哧吭哧跟五十年代一样大炼钢铁！知道我们的工业严重过剩了吗？过剩到什么程度？世界平均水平是 26%的工业化率对应 50%以上的城市化率；发达国家水平是 20%的工业化率对应 80%以上的城市化率，我们呢？我们是 47%的工业化率对应 36%左右的真实城市化率！数字很枯燥无味，我们来点直观的：中国民主建国会中央委员会

（下称民建中央）在 2015 年两会提案中给出的数据令人惊讶。该提案称，中国

产能过剩行业普遍存在产业集中度低、企业规模小且分散的问题。如河北邯郸的 33 家炼铁企业平均产能只有 189 万吨，企业单体规模较小；石家庄市鹿泉区高峰时水泥企业达到 166 家。

那么多大烟枪一天到晚在吞云吐雾，岂不三下五除二就把神州大地变成了云山雾罩的“神仙之国”！你逃离城市也逃不出它雾霾的魔掌，要逃也基本只能逃到四个地方：香港、台湾、海南、福建。要特别解释一下的是福建，福建的厦门、福州都在空气质量全国前十之列，得益于其历史文化遗产久远的重商传统，重工业较少、商业较发达，以及独特的地理位置——东南面朝大海，西北有高耸的武夷山脉一夫当关万夫莫开。历史上福建人要越过此重山峻岭到中国内陆做生意，比漂洋过海出国还难，所以《中国国家地理》当年有一期福建专题，标题就是“山要遮拦海要奔”。福建的红茶海外闻名也是以此得来，当年武夷山的正山小种有“英国女王的正山小种”之誉。好了，文章写完了，替我老家福建免费做广告也做完了。

作于 2015 年 3 月 4 日

2015 年 3 月 6 日发表于香港东网

节能减排才有绿色和平新中国

2014 年 5 月 1 日始，中海油在西沙群岛开展油气钻探活动，最终引爆 1991 年中越关系正常化之后，越南发生的最严重、有组织的暴力排华事件，包括台湾和香港地区在内的中国企业和人员遭到严重冲击，大量中方人员伤亡。越南暴行令人发指，中越两国政府理应依法追究暴行责任。

排华暴行也迫使我们重新反思邓小平“韬光养晦”策略和中国政府“搁置争议、共同开发”的既定国策，更迫使我们反思当下中国有增长无发展的经济战略，以及我们几十年来一以贯之的平面扩张式城市化战略。如果后两者不发生根本性变革，则不仅资源危机、能源危机将会困死中国，对能源的饥渴也绝对不可能使我们保持“韬光养晦”策略和“搁置争议、共同开发”的既定国策。那无疑是一条以邻为壑同时自取灭亡的道路。

过去多年房地产补贴制造业的招商引资政策，导致经济高能耗高污染高破坏低人权低产出低附加值。严重产能过剩将使一些企业倒闭，但世界第一的制造业产能仍将迫使中国在世界范围内如饥似渴寻找市场、能源和原料。史无前例的城市化问题上，则由于对知识、规律、自然法则缺乏起码的敬畏之心和学习热情与能力，中国一直在一意孤行拍脑袋推行“城乡一体化”、强行往大城市外赶人的小城镇发展政策，甚至是子虚乌有的“就地城镇化”！

其后果，不仅是传统小农经济由于过度开垦而破坏环境饿死农民——300 多万平方公里土地荒漠化，3000 多万农民被饿死，而且把当代中国城市化推向高度依赖汽车的高碳道路上！

如果印度和中国人均碳排放达到美国水平，即使他们的人口保持在现有水准上，全球的碳消耗也将增长 139%。（《城市的胜利》）这不仅对全球是个难以承受的灾难，对中国自身更是更以承受的灾难。中国已经超过美国成为世界第一原油进口国，再持续高能耗经济增长和生活方式，中国的一切都会受制于人！

“2013 年我国机动车数量突破 2.5 亿辆，汽车保有量达到 1.37 亿辆，石油对外依存度达到 65.5%。2020 年我国汽车保有量将达到 3 亿辆，这不仅要占用大量土

地进行道路和停车场建设，更重要的石油进口量要达到 6 亿吨以上，对外依存度达到 80%左右。“（北京交通大学经济管理学院教授赵坚《就地城镇化是条死胡同》）

届时，国际石油一提价，中国立即不战而败！要么为了争夺能源穷兵黩武，要么自动全面歇菜。这不是危言耸听！

为了全球的绿色和平，为了中华民族子孙后代的平安幸福，中国必须全面回到尊重自然、尊重规律、节能减排的经济和城市化发展道路上。尊重知识，重视教育和人才，让创造战胜制造；城市必须让电梯战胜汽车，向高密度发展。无知无畏，必将大难临头！

作于 2014 年 5 月 19 日

2014 年 5 月 25 日发表于香港东网

城市怎样规划才能减少交通拥堵

本文要谈的城市规划与交通拥堵问题，其中的城市规划包含了城市功能规划和城市交通规划两个方面内容。

先说句题外话，很多反对限制汽车使用的人，把限制使用提到侵犯物权的高度，其实过于牵强。物权法规定人们对自己的财产有使用、处分等各项权利，这没错，但任何财产的使用都是以不妨碍他人的自由和权利为前提。限制汽车使用并不等于别人未经许可使用了你的东西，这与侵犯物权是完全两码事。相反，不加限制的汽车使用，以拥堵的方式侵占了别人的时间（而每个人生命的过程都只不过是一个时间旅程），以交通事故和汽车尾气等方式侵害了别人的健康和生命。所以给汽车使用设置很多的前提条件，是必需的。

当然，限制汽车使用、解决城市交通拥堵的最佳和最后方法，只有拥堵费。单双号限行之类只是权宜之计，不能从根本上解决问题。

接下来言归正传，说说城市规划与交通拥堵的关系。

先说城市交通规划。这里只说软规划，也就是公共交通和私家车的关系。傅蔚冈先生在和我商榷的文章《开车上下班天经地义》一文中认为，“如果那些私家车主都选择公共交通，情况会不会更好呢？如果真的单双号限行，那么多出来的乘客该往哪里去？很显然，地铁已经容纳不了更多的乘客了。现在上下班高峰期都已经苦不堪言，这么多人涌进公交，公交车真的能消化？如果只是车速增加一倍而车辆拥有量没有增加，那么始发站一定会滞留大量乘客，此前天通苑和回龙观的地铁始发站的盛况将会在每个公交车站上演。”

傅蔚冈先生这个担心是多余的。北京现在的地面公交运能充足。2014 年 7 月 15 日，北京公交集团宣传部长南涛介绍说，从 2009 年以来，北京公交的客运量呈逐步下降的态势，从 2009 年至去年，客运量下降 3.7 亿人次，折合每天客运量减少约 25 万人次。南涛介绍说，北京公交集团 2013 年日均客运量达 1268.58 万人次，承担着公共交通客运量 60%，是北京公共交通的主力军。虽然和地铁相比，北京公交承担了主要的客运量，但是北京公交的客运量呈现逐步降低的态势。“2008 年北京公交全年的客运量接近 50 亿人次，此后呈现逐步下降的趋势，去年全年北京公交年客运量为 46.3 亿人次。”北京公交集团副总经理洪崇月说：“那边挤的不得了，这边拉不到人，这都是社会资源的浪费。”

对于北京公交客运量下降的原因，南涛认为部分与地铁的 2 元一票制有关。

“地面公交与轨道交通低票价政策不匹配的问题造成客流分布不合理。地铁适合长距离快速乘客人群，公交适合中短距离人群，由于地铁实行的全线网‘一票制2元’低票价政策，造成地铁客流猛增，其中很多中短途乘客流向地铁，不仅导致地面公交企业客流降低、收入降低，也导致地面公交未能很好地发挥在公共交通体系中应有的功能作用。”

目前北京公交车总量不超过 2 万辆，与之相对应的是，截至 2014 年 10 月末，北京市机动车保有量达 561.3 万辆，驾驶人 892.8 万人。2013 年底出台的《北京市空气重污染应急预案》中指出，若启动单双号限行，北京全市公共交通预计增加客流 200 万人次。这 200 万人次的客流，现有的公交运能绰绰有余。

当然，上下班高峰期会形成公交客流高峰，也会形成小汽车客流高峰。但如果此时通过小汽车限行、征收拥堵费等手段，使道路畅通起来，加快公交车速度，那么，高峰时段的公交运能运力提高一倍，并不是什么难题。运能运力提高一倍，并不意味着装下原本开小汽车上下班的人们绰绰有余，而且意味着原有的拥挤程度也会大大减轻。北京的二环、三环、四环被定义为城市快速路，所谓快速路，指机动车运行速度至少应在 60 公里/小时以上，但目前实际行驶速度不过 40 公里/小时。拥堵时段平均一小时才 20 公里左右。如果能够通过限行和拥堵费，将公交车的速度在拥堵时段也提高到 40 至 60 公里，则不仅人们的出行时间可以节省一半，而且地面公交高峰时的运能运力可以提高一倍。地面公交的运行效率提高了，不仅不需要增加公交车辆和公交司售人员，而且公交的经济效率也会提高，平均到每公里运营的财政补贴也会大大下降。

傅蔚冈先生说“如果北京市投入更多的公交车辆和驾驶员，那意味着政府的财政补贴还会进一步增加。而在目前，那些开车上下班的人则是自己承担自己的出行成本，而不依赖于政府的财政补贴。到底是自己承担出行成本好，还是依赖于政府财政补贴好？我是倾向于前者。尽管我不是上下班开车，但我支持那些开车上下班的朋友，你们是独立自主的个体，好样的，不丢人！”

第 1 方面，前面说了，只要公交速度上来，不需要投入更多的车辆和司售人员。

第 2 方面，乘客是否享受补贴，是公共政策决定的。如果公共政策决定乘坐公交不享受补贴，人们照样会自己承担相应成本。事实上，自 2014 年 12 月 28 日起，北京市公共交通已经做了价格调整。轨道交通起步价调整为 6 公里（含）内 3 元；地面公交起步价调整为 10 公里（含）内 2 元。

第 3 方面，说私家车没有享受政府补贴，也是不客观的。私家车主们并没有全额付出和分担城市道路的建设、拆迁、维护等成本。高速路除外。

差别只在于，乘坐公交的人们享受到的是明补，开私家车的人们享受到的是暗补。在这些方面，开私家车的人们并不具备一分钱的道德优越感。

挂一漏万简单说完了城市交通的软规划——如何处理地铁、路面公交和私家车的关系，接下来简单说说城市功能规划与交通拥堵的关系。

北京市政府公布的数据显示，从 2003 年到 2011 年，北京中心城区建设规模增加了 30%；73%的就业、90%的优质医疗和教育资源集中在中心城区内；约 80%的机动车出行集中在六环路以内地区。北京城六区仅占全市 8.3%的市域面积，却集中了全市 60%的人口、70%以上的经济总量、90%的三甲医院和优质教育资源。

社会普遍的观点认为，人口、车辆过快增长、城市功能过度聚集，是北京市交通拥堵的深层次原因。必须从调整城市规划、疏散城市功能、控制机动车总量

等宏观层面动手术，才能避免走进越治越堵的死胡同。

但是这种社会普遍认同的观点，却未必是正确观点。因为，城市功能和人口的聚集，恰恰是城市化和经济发展的必然要求和结果，这样效率更高、更节约土地和资源，也会在人与人之间产生更多的智慧碰撞，从而带来更多更高效率、更先进的创造。除了基础教育和基础医疗应该更多地和居民居住地配套之外，疏散城市功能的做法反而会加大而不是减少城市的交通需求。我们当下城市交通拥堵的重要原因之一，恰恰是过分强调疏散城市功能所致！我们甚至一再通过强行拆迁（旧城改造）、降低中心城区建筑容积率、人为减少城区住宅等办法，强行把人口赶到郊区，导致居住地和工作地的严重、长距离分离，副产品就是催生了更多的私家车和其它交通需求！

正确做法是提高城市中心的容积率和城市功能混合，更好地实现居住和工作、商业等的城市多功能一体化，从根本上减少汽车需求，把城市建设成以人为尺度而非以汽车为尺度的宜居城市。

作于 2014 年 12 月 4 日星期四

2014 年 12 月 10 日发表于《新华每日电讯》

中国必须向汽车宣战

2013 年入冬，中国“百城沦陷”，12 月第一周，雾霾来势汹汹，全国 20 个省份 104 座城市重度“沦陷”，空气质量达到重污染的状况。与以往北方持续雾霾有所不同，南方地区在这场雾霾中首当其冲。7 日，连一向被誉为“好山好水好空气”的福州也“沦陷”了，当日下午 5 点，福州多个监测点的污染指数都超过了 200，达到了重度污染。尽管污染物来源半年后才能公布，但基本可以肯定，汽车尾气污染是罪魁祸首。

今天中国越来越严重的城市雾霾与当年洛杉矶极其相似。在 1943 年那次突如其来的雾霾之后，洛杉矶政府很快关闭了市内一家化工厂，但之后雾霾并没有缓解；此后政府又宣布全市 30 万焚烧炉是罪魁祸首，居民们被禁止在后院使用焚烧炉焚烧垃圾。可是这些措施出台后雾霾没有减少，反而越来越频繁了。媒体和科学家通过分析空气中的成分发现，雾霾的罪魁祸首实际上是汽车尾气。此后，通过公民大规模抗议和政府立法等方式，规定所有汽车上必须装上净化器，同时政府敦促石油公司必须在成品油中减少烯烃的含量，开发更加清洁的汽油等一系列措施，十年治理，洛杉矶重见天日。

今日中国机动车保有量已达 1.2 亿辆，并且以每年 2000 万辆以上的速度在增长。虽然眼下中国的私家车拥有率明显低于发达国家水平，2013 年约为 10%，而韩国的私家车拥有率是 30%，日本是 45%，美国则高达 70%，但是，北京的道路车辆密度已经达到 700 辆/千米，上海也超过了 300 辆/千米；与此相对比，香港的车辆道路密度大约是 300 辆/千米，新加坡是 200 辆/千米。同时我们需要考虑到道路使用时间的问题，在香港和新加坡大约每年驾驶距离是 3000 公里，而在大陆一般每年的驾驶距离达到 10,000 公里。

它一方面说明我国的汽车拥有量并不多，另一方面我们的汽油质量和汽车使用方式都极不健康。由此造成汽车使用过程中巨大的负外部性，至少包含三个方面的内容：

一是尾气污染已成为城市乃至乡村污染之源，严重危害民众健康和生命安

全。据测算，根据地方产业结构的不同和测试季节的不同，汽车尾气污染在冬季大约占总空气污染的 20%以上，而在蓝天碧海的海南，汽车尾气贡献了空气总污染的 70%左右，而城市中的 PM2.5 一般一半都是由汽车贡献的。

二是交通拥堵已经成为城市驱之不散的噩梦。在北京，汽车行驶速度大约 15 公里每小时，和 100 年前坐马车、30 年前骑自行车没有什么区别。据瑞典最新研究成果，夫妻中有一方每天上班路上耗时超过 45 分钟，离婚率增加 40%。该研究结果的依据是：上班路远、道路拥堵、公共交通工具拥挤以及等候时间不可预测等，会让人心情变差，甚至影响健康，破坏家庭和谐。

三是汽车虽然扩大了城市半径，并因此降低中心城市房价，但道路过多地占用了中心城市的空间，无形中减少了城市中心的房屋供应，在使城市中心宜居程度下降的同时，对房价的作用却相互抵销。

鉴于这么多的负外部性以及城市雾霾、交通拥堵、道路扩张给城市管理者带来的巨大财政和管理压力，越来越多的城市对汽车采取限购或限制使用的措施，政府和民众一齐向汽车宣战，不仅是一种必需，而且是一种必然。根据发达国家经验，一旦交通堵塞变得严重时，政府会引入相关政策来抑制汽车消费，如新加坡和伦敦采取征收交通拥堵费，香港采取收取高额停车费、汽车购买税以及高燃油费等措施。中国目前已有北京、贵阳、上海和广州等四个城市实施了汽车限购政策，限购方式各不相同，天津也准备马上加入。数据显示，在出台了限购政策后，这些城市的新车销售量锐减了 30-50%。

虽然中国的汽车税费几乎是全世界最高的，但地方政府获得的收益大部分来自汽车生产企业。虽然消费者购车后主要在所在城市使用，但其上缴的消费税、车辆购置税、成品油消费税统统都属于国税，归中央财政支配，而道路建设、停车场建设、环境污染治理等则需要由地方政府来解决。因此快速增长的汽车消费对中央政府来说是庞大的税收收入，而对地方政府则是巨大的财政窟窿。在交通拥堵和环境污染的双重压力下，预计将有更多的城市实施限制汽车购买的政策，特别是车牌额度拍卖制度的采用。

但这又难免与现行中国汽车占有率低形成矛盾，同时对民众的用车自由权构成损害。抽签制度对民众自由权损害尤甚。因为抽得抽不到是自由有无问题，而拍卖车牌以及汽车使用费用的提高则是为自由必须付出的价码问题，也就是自由多和少的问题。各级政府应该找到既不损害汽车工业、又不损害民众自由的汽车管理办法，最佳办法自然是限制购买但通过经济手段限制使用，比如征收高额拥堵费、高额中心城市停车费和在汽车中增加排污税等等。

交通拥堵、汽车尾气污染是每个人都只考虑自己的个体理性导致群体不理性的必然结果和代价。每个人都必须为此买单。与其都堵在路上都没有节约时间，并且徒增空气污染，不如退一步海阔天空，让一部分人通过付出巨额经济成本之后，让道路畅通起来，让世人重见天日。

作于 2013 年 12 月 8 日星期日

离开全局理性 汽车将让我们同归于尽

2013 年底，我国汽车保有量达 1.37 亿辆，正好平均每 10 个中国人一辆，其中私家车过亿。总量上已经“超英赶美”，人均拥有量还差着老鼻子远。但就这样一种低人均拥有量，已经把中国内地大中小城市都变成了一座座停车场。再这

样无节制地拥有和使用小汽车，第一步把城市乡村变成停车场，第二步把城市变成癌症高发地（北京的汽车尾气已占高浓度致癌物 PM2.5 总量的 36%），第三步直接将城市道路变成生命杀手（严重交通拥堵和混乱的交通秩序将严重耽误分秒必争的事故抢救和病人救治）。

一提起应该大幅度提高车辆进城的使用成本，通常会招来有车一族的怒骂，他们觉得自己纳了税、花了汽油费，一切就理所应当。但人们没有认真想过，城市道路的免费使用给社会增加了许许多多的负外部性，使人与人之间堕入了一个“一个人是另一个人的陷阱”的恶性循环。这样的负外部性至少包括：拥堵、噪声和尾气污染、道路扩张减少了城市房屋建设用地稀释了城市的“聚集效应”等等。越到后来，我们越陷入“每个人都是受害者，每个人又都是施害者”的“互不让步、自食其果”的死胡同！即使不论噪声、尾气污染以及拥堵造成的健康和生命等损失，就是时间损失本身也是生命不可承受之重。城市化的基本功能就是通过人口集聚降低时间成本，而拥堵则大大增加了时间成本。每个人的生命都不过是一个个时间单元而已，我们都是时间的过客，时间的无端损耗与浪费，就是生命的无端损耗与浪费。

我相信，人类的智慧与远见当然不应该、也不至于让自私自利的“个体理性”汇聚起来变成同归于尽的集体非理性。任何理性的行动都必须建立在掌握全局的基础上，完全从一己之利出发就不是真正的理性。如何科学、理性、公平地拥有和使用汽车，需要借助经济学家和决策的力量。哈佛大学经济学教授爱德华·格莱泽《城市的胜利》告诉我们：

“数十年来，我们一直试图通过修建更多道路的方式来解决道路太少、汽车太多的问题。但是，每一条新修建的道路或桥梁在投入使用之后都会吸引来更多的交通流量。经济学家吉勒·杜兰顿和马休·特纳已经发现，随着新建公路的增加，汽车的行驶里程基本上会呈现出一对一的增长。他们将这种现象称为道路拥堵的基本法则。

“减少交通拥堵的最好方法是由一位曾经获得过诺贝尔奖、出生在加拿大的经济学家威廉·维克瑞提出的。在 20 世纪 50 年代末，维克瑞在一份关于华盛顿公交系统的报告中第一次赞同对驾车者造成的交通拥堵进行收费。他还建议，当交通拥堵更加严重的时候，提高高峰时段的收费。数十年来的经验证明，维克瑞是正确的。修建更多的公路几乎从未能有效地减少交通延误，但征收拥堵费做到了。1975 年，新加坡采取了一种简单的征收交通拥堵费的方式——就中心城区的驾车行为向驾车者收费。现在，这一系统实现了电子化和精密化，并使这座城市消灭了交通拥堵。2003 年，伦敦开始征收拥堵费，也导致了交通流量的大幅度下降。

“既然如此，为什么美国很少征收交通拥堵费呢？因为政治学战胜了经济学。对成千上万的驾车者新增一项收费是不受欢迎的。在美国，交通拥堵浪费了价值数十亿美元的时间。但是，它在发展中国家的城市造成的后果可能更加严重，因为那里人口更加集中，可供选择的交通方式还有待开发，如地铁。建筑物更加低矮，从而导致了城市范围的向外延伸，再加上人行道非常不完善，使得步行的选择更加不现实。在像孟买这样的城市里，交通拥堵可能会使城市生活的运转陷入停顿。正因此，消除交通拥堵不仅关系到生活的方便，也是一场确保城市可以实现其最基本的功能——让人们聚集在一起——的战斗。”

我们用很多经济问题政治化的理由来阻止向小汽车收取拥堵费。比如说要先完善公交。事实上在同等道路条件下，不先解决拥堵问题，再多的公交车也是要

堵在路上的。再比如说认为公车太多，必须先从公车开始。公车的使用成本都摊给政府，拥堵费当然不会使公车节制使用。但是节制公车和节制私车使用完全是一个同等重要的问题，并不存在谁先谁后的排序问题。

大幅度增加市内汽车停车费的办法似乎解决不了拥堵问题，因为很多停车费用会被单位停车场化解。即使是出租写字楼单元的单位，也可以通过减免停车费用换取竞争优势。而把私家停车场公共化，由政府统一收费，则牵涉到侵犯公民自由财产权问题而难以实施。

燃油税排污税也解决不了城市拥堵问题。诚如刘远举先生说的，道路稀缺性是不能转移的。城市和乡村、城市与城市、市中心与市郊、高峰期与非高峰期公路的稀缺性都不一样。拥堵费不仅必须而且必然，除非我们愿意接受玉石俱焚同归于尽的命运。

一些城市采取限号出行的办法，最终效果也枉然。一是它反而刺激了购车需求。未来的汽车价格还会越来越低，人们可以通过增加购买低价车作为限号时的代步工具。二是限号出行的比率有限，甚至有可能赶不上车辆增长的速度。

相辅相成的办法就是限购。但是限购无法解决存量已经过度使用的问题。同时限购制造腐败机会。北京从 2010 年 12 月 24 日起开始对购买小汽车采取摇号方式无偿分配购车指标，这也是国内首次实施以摇号方式分配买车指标。2012 年底，便有媒体报道北京市公安局公安交通管理局局长宋建国涉嫌在机动车摇号过程中存在违纪行为而被调查，虽然有关部门在第一时间进行了辟谣，但 2013 年 2 月起宋便不再担任局长职务（宋建国 2007 年就开始担任北京市公安交通管理局任局长）。2014 年 5 月底，据中央纪委监察部网站消息，宋建国涉嫌严重违纪，目前正接受组织调查。

最关键问题还在于，限购严重侵犯了人类公平。类似于大城市以“资源有限论”为借口，限制外来人口进入。这是对人类基本公平的严重侵犯。正确做法是：不限制汽车购买和拥有，但是对城市中心路权限制使用，办法就是收取进城拥堵费。拥堵费收到多少为合适？收到汽车不再拥堵就是合适的。

现代电子摄像技术已经非常成熟，对收取汽车进城费基本不费吹灰力气，把大量用于无休止加建扩建道路的费用匀一小部分在电子摄像技术就绰绰有余。问题只在于观念的转变。

作于 2014 年 6 月 11 日星期三

2014 年 6 月 11 日发表于腾讯《大家》，标题为《我们将可能与汽车同归于尽》

限车的正义利见当代功在千秋

2014 年 11 月 26 日，在人民日报社举行的京津冀协同发展论坛上，北京市委常委、常务副市长李士祥说，前段时间 APEC 蓝给大家留下深刻印象，改善空气质量不能总靠天帮忙。最近社会对单双号汽车上路也有各种积极的意见，就是建议单双号要成为常态，包括星期六日，我们将听取和论证这个意见。

此论一出，网络上照例是一堆谩骂。有人认为政策大多是由不受政策约束的人制定。但我想，假如搞一人一票的民主投票，决定城市中心尤其是大城市中心小汽车要不要限行或者要不要收取拥堵费，没准儿一半以上的市民和准市民会赞

成收拥堵费或限行。这个时候，平时嚷嚷民主最厉害的小资们可能要大骂了。仅从人数而定，像北京这样常住人口 2000 多万实际人口超过 3 千万的城市，小汽车数量也不过 500 多万，拥有小汽车的家庭可能不到半数，而拥有小汽车的人们，也不乏有着坚强的理性、支持限制使用小汽车的人们。

事实上，小汽车限行或收取拥堵费，不只为解决雾霾，主要还是解决拥堵本身。APEC 蓝除了小汽车单双号限行之外，还有大量工厂停产工地停工为代价。仅河北就有 8000 家工厂停产五六千个工地停工。大家都知道，每个人的生命都只是个时间的过程，时间成本才是每个人一生中最大的成本。汽车拥堵在浪费我们时间和生命的同时，也在严重损耗我们的健康。汽车拥堵和尾气都有巨大的负外部性，科学合理的控制符合人类的当下正义，也符合节能减排、增加城市中心房屋供应等的人类长远正义。

解决城市拥堵问题只有两个办法：限行，或者进城费。新加坡和伦敦都采用后者，卓有成效。伦敦市长还因此得了诺贝尔奖并跻身一流学者行列。肯·利文斯通于 2000 年 5 月当选伦敦市长后，大刀阔斧对伦敦进行改革，其中最重要的一项就是解决困扰伦敦多年的交通问题。在利文斯通的努力下，伦敦 2003 年开始正式征收进城费，车辆进入伦敦市中心方圆 8 英里地区都会被征收 5 英镑。虽然此举在公布之初就不乏反对的声音，但是，事实证明，征收进城费确实缓解了伦敦市中心长期以来交通拥堵的状况，为其他城市解决此类问题提供了一个成功的模板。由于在解决伦敦市中心交通堵塞问题上的创造性成就，利文斯通跻身诺贝尔奖获得者、美国长青藤名校教授之列，成为《科学美国人》2003 年的 50 位科技名家之一。

我个人坚持多年来的老观点：开车上下班，是人和人社会病态甚至变态的体现，是个体理性导致集体非理性的结果。我当下支持单双号限行——这是迫不得已的权宜之计，长远认为单双号限行不解决问题而要收取高额拥堵费。

有人说，单双号限行，每天多出几百万人不开车，公交地铁不更拥挤？出租车不更难打？车票不会继续涨价？有钱有权者买不到车？但要算另一笔账：小汽车停一半，公交车岂不快一倍！人一下子就装进去了。但是通过单双号限行而不是通过经济形式上收取拥堵费的办法来解决问题，的确很难解决更多人买更多车的问题，同时如果辅以汽车限购，也只会增加腐败和对后来者的不公平。因此最终办法还是要回到诺贝尔奖获得者、出生在加拿大的经济学家威廉·维克瑞在 20 世纪 50 年代末提出的拥堵费上。维克瑞不仅建议收取拥堵费，而且建议当交通拥堵更加严重的时候，提高高峰时段的收费。

很多人谩骂政府不得力，没有修足够的道路和公共汽车来保障交通，反而把责任推托在小汽车出行人上面。但这里有两个方面的问题：一是如果交通拥堵，再多的公交车也会被堵在路上，动荡不得。二是更多的交通只会刺激更多的小汽车出行。经济学家吉勒·杜兰顿和马休·特纳已经发现，随着新建公路的增加，汽车的行驶里程基本上会呈现出一对一的增长。他们将这种现象称为道路拥堵的基本法则。

道路拥堵的基本法则和河流疏通、互联网促进人类直接交往的原理完全一样。《万历十五年》里曾写到疏通黄河河道的两种办法：一种是加宽河道，一种是缩小河道。事实证明后者成功了！缩小河道的办法加快了流速，更快的流速同时带走了更多的泥沙。而拓宽河道只会增加泥土的沉积和淤塞！

加宽车道、增加道路的道理也一样。我们浪费了城市中心极其宝贵的可以盖楼的用地拿来加宽车道、增加道路，却导致车流在拥堵处附近更多的夹塞和穿插，

也增加了红绿灯时间，由此反而加重了拥堵；增加道路则刺激了更多的车辆出行。互联网刺激人类面对面交往的原理与上述道路原理、河流原理一模一样。表面上人们会认为互联网使人类面对面的交往变得更加不必要，但此种观点却没有看到，互联网使“同类相吸”的概率发生了千万倍的增加，而人类思想和创造力的碰撞，需要的是面对面点对点的“火花对撞”。

既然科学的原理在互联网与面对面交往、城市交通拥堵、河道疏通等方面呈现出高度一致性的特征，单纯指责政府不力是不公平的。我们更应该反思的是小汽车出行方式本身。它带来的负外部性至少有：拥堵、尾气污染、占用宝贵的城市用地。

为什么汽车拥堵费在伦敦和新加坡行得通，在美国却无法推行？因为美国一开始就是个汽车社会，几乎人人有车，所以遭遇的反对不同凡响。最后结果是政治学战胜了经济学。但是美国相对而言地广人稀，而且美国是世界上人均收入最高的国家之一，支撑得起这样的消费。如果汽车社会复制到中国这样的发展中国家，就是一个不折不扣的灾难。为什么？两大原因：

越是发展中国家，城乡差距地区差距往往越明显，因此大城市化趋势也越明显；二，越是人口众多的国家和地区，大城市化趋势也越明显。同时，在中国这样的发展中国家，过去相当长一段时期“崇洋媚外”的城市化发展历程中，多数城市发展是以小汽车为尺度，而非以人为尺度，一旦交通陷入拥堵，带来的时间损失远大于美国这样的发达国家，因为人们可选择的步行、自行车等替代出行方式更加不现实。同时，我们过去的城市化历程一直害怕人口集中，一直在疏散中心城区和大城市人口，导致城市的面积扩张和扁平化发展问题更加严重，出行距离和时间都更长。拥堵不仅在白白浪费人们的时间和生命，甚至有可能使城市生活直接陷入停顿。

在任何决策上，科学的、整体的、宏观的理性应该战胜感性的、局部的、个体的理性。只有这样的决策才会真正有利于人类的长远利益和整体利益。为什么科学总是比民主还重要？为什么人类总是要孜孜不倦地去努力学习新知识？为什么教育越来越重要？原因就在于，知识的理性才能让我们不断摆脱蒙昧，不断走出狭隘与自私，从而，用智慧的头脑去思考、去决策，而不是只用懒惰的屁股去决策。

城市道路应该留给公交，留给病患，留给老人和孩子。

童大焕—2014 年 11 月 27 日

2014 年 11 月 27 日发表于腾讯《大家》，标题为《开车上下班是病态表现——单双号限行不解决问题，还要靠收取高额拥堵费》

给汽车负外部性算笔经济和健康账

汽车的负外部性，也就是汽车给社会造成的损失，用一种比较概括比较笼统的分类来看，至少包含拥堵造成的时间损失、尾气污染造成健康和生命损失、拥堵导致病患救助不及时造成生命损失、马路过宽过多造成土地和房屋损失 4 大块。

拥堵导致病患救助不及时造成生命损失这部分，由于没有相应的索赔机制，恐怕也就没有相应的统计数据，因此这一块损失还无法量化。马路过宽过多造成土地和房屋损失也同样暂时无法量化。因此本文只讨论时间损失和健康损失两大

类。

时间损失上，我们不妨做一粗算：北京 2013 城市居民人均收入 40321 元，当年工作日平均每天堵车近 2 小时，其中一半是因拥堵造成在路上的多余时间，损失如下：1/8（损失八分之一工作时间）乘以 2100 万人乘以 4 万元除以 500 万辆车，平均每车 2.1 万元！也就是说，在北京，因拥堵造成的时间损失，折算成金钱的话，平均每辆车至少在每年 2.1 万元以上。随着人均收入的提高，损失也水涨船高。而北京的人口实际上已经高达三四千万，而不是官方公布的统计数据 2100 万！也因此，平均每辆车每年造成的损失当是 2.1 万元的倍数。

尾气污染造成健康损失。中国北方空气比较干燥，因此比较容易扬尘；北方整体的商业发达程度又不如南方，因此大量依靠重工业支撑经济和就业；北方冬季的燃煤取暖也有可能加剧空气污染。再加上近年来汽车社会迅猛到来，四大因素互相叠加，使中国北方的空气污染和灰霾天气越来越严重。尤其是汽车尾气是对人体有致命伤害的 PM2.5 的主要来源。

据英国广播公司 2013 年 7 月 8 日报道，发表在国际顶尖学术期刊《美国国家科学院院刊》的一项研究成果认为，中国北方数十年来烧煤引起的严重空气污染导致人均预期寿命比南方减少至少 5 年。这篇论文的题目为：《空气污染对预期寿命的长期影响：基于中国淮河取暖分界线的证据》，作者是北京大学光华管理学院教授陈玉宇、清华大学经济管理学院教授李宏彬、美国麻省理工学院环境经济学教授格林斯通和一名以色列经济学家。4 位研究者通过研究 1981 至 2000 年的污染数据和 1991 至 2000 年两个时期的健康数据，发现由于南北方供暖政策不同，空气污染水平在淮河附近有一个巨大的跳跃。冬季大量燃煤供暖使得淮河北岸空气中的总悬浮颗粒物（TSP）比南岸高出 200 微克/立方米，同时期人均预期寿命也在淮河北岸表现出突变，北方比南方减少五年之多。

目前大城市中 PM2.5 的主要成分是汽车尾气与扬尘，而《空气污染对预期寿命的长期影响：基于中国淮河取暖分界线的证据》这篇论文中所使用的是十多年前的数据，没有采纳当前的数据。当时中国既没有 PM2.5 的数据，也没有进入汽车社会。

《自然与科技》杂志 2013 年第 5 期（2013 年 10 月 9 日）“中国北方人均寿命比南方少 5 年，削减 PM2.5 就是拯救生命”一文认为，不合格燃油的使用是当今空气污染的首要祸害，但始终没有引起全社会足够的重视。在首都北京几次遭遇严重雾霾天气怨声一片的压力下，中国能源供应的内部人士才披露，供应北京的燃油是专供品。也就是说北京使用的燃油已经是中国目前最好的产品了。文章披露，据环保部网站消息，环境保护部有关负责人向媒体发布了 2013 年上半年京津冀、长三角、珠三角和 74 个城市空气质量状况。结果显示，74 个城市平均达标天数比例为 54.8%，超标天数比例为 45.2%。淮河以北这片地区空气质量平均达标天数比例仅为 24.2%，重度污染以上天数占 21.2%，主要污染物为 PM2.5。而长三角地区空气质量平均达标天数比例为 67.4%，珠三角地区空气质量平均达标天数比例为 88.5%。京津冀地区 2013 年上半年空气质量达标的天数只有 31%，重度污染天数达到了 26.2%。北京、天津和石家庄的空气质量达标天数分别为 38.9%、36.5%和 9.9%。

北京相对最好的燃油仍然不能阻止雾霾天气，越往南方空气质量越好。这固然可以证明汽车尾气不是雾霾天气的主要原因，但这丝毫不能改变雾霾的主要污染物是 PM2.5，以及汽车尾气是影响公众健康的罪魁祸首这一事实。一旦雾霾天气形成，雾霾中的汽车尾气成分就会成为致病的主要原因。

钟南山院士在谈雾霾时向我们列出了一系列触目惊心的数据：

“根据美国 65 届老年医学会的研究，在空气里面 PM2.5 每增加 10 个微米（微克每立方米），脑的功能总的平均来说衰老三年；对于心血管系统，PM2.5 每增加十个微米，心血管疾病患者的病死率会增加 10%。总的来说，美国笼统的观察表明：PM2.5 每增加十个微米，心脏病、心肌梗死的发病率增高 1%—3%。另外妈妈在怀孕期间如果在这样的环境生活的话，生产出低体重的婴儿（体重小于两千五百克的婴儿）比例会增加 10%，婴儿体重会降低 8.9 克，这是从三百万妈妈数据做出来的。

“灰霾对肿瘤特别是肺癌的影响是肯定的。我们特别从北京的肿瘤办、环保办得到的一些资料：在北京地区，这十几年每年肺癌以 2.42 的比例增加，现在它的患病率是十万分之七十六，远远超过第二位的直肠癌。对于女性来说（排除吸烟所致），肺癌也是增加得非常快，现在是十万分之十八，是增长的所有的肿瘤中最快的。在北京什么地区肺癌患率高？一个是朝阳区，一个是丰台区，一个是石景山区。朝阳区比较低一点，十万分之七十，丰台区十万之八十七，石景山区是十万分之九十六。北京肺癌发病率较低的区域是密云和怀柔，密云好像是十万分之四十六，怀柔是十万分之五十。北京不同地区的肺癌发病率差别如此之大，和它的污染情况还是有关系的。

“美国观察了十八万八千个人 26 年，这些观察对象中共有一千一百个得肺癌。结果发现什么呢？凡是 PM2.5 增加十个微克每立方米的话，这些人的肺癌病死率就增加 15%—27%，这是一个非常大的、很权威的资料。日本对六千六百七十个肺癌患者进行了长达 8.7 年流行病学的观察，发现 PM2.5 增加十个的话，肺癌的病死率就增加 24%。

“就灰霾对人的影响，世界卫生组织以 25 个微克每立方米作为一个极限，这个极限每增加十，病死率增加 1%。灰霾是对人的神经系统，内分泌系统，心脏系统、血管系统、肿瘤、呼吸的影响是比较大的。别人在国外做研究，PM2.5 值的范围都是从十几到五十几。我们这儿的灰霾，五十就是好的了，75 是允许的，现在则是一百、二百、三百四百一千的。现在机动车油在北京、上海跟广州占的污染有不同的说法，我看得最多的是 22%到 27%。有的时候是 30%几。”

雾霾的形成很复杂，但一旦形成，主要成分就是 PM2.5，尤其是来自汽车尾气中的 PM2.5 逐年上升。

2011 年，北京大学环境学院教授胡敏曾对记者说，北京市 PM2.5 的主要来源包括燃煤、餐饮、生物质燃烧、机动车尾气排放以及空气中污染物的二次转化等。但最近这几年，已经出现一个很明显的趋势，汽车尾气在北京市 PM2.5 来源中所占的比重越来越高，大约已经占到 1/6 的比例。

这一点在很多国内学者的空气污染研究中得到佐证。2013 年年初，中国科学院大气物理研究所的“大气灰霾成因与控制”项目也给出了答案。当时北京连续多天出现严重雾霾。项目负责人、中科院研究员王跃思一直在做跟踪研究。他的研究表明，机动车在北京那几天重污染时期对 PM2.5 的贡献达到 25%。王跃思说，大雾天气引发交通拥堵导致汽车低速行驶，北京城市的机动车排放在这种情况下会增加 5 至 10 倍，造成 PM2.5 浓度急剧上升。

大气污染物 PM2.5 已被确认为一级致癌物。2013 年 10 月，设在法国里昂的国际癌症研究机构在报告中说，有充足证据显示，暴露于户外空气污染中会致肺癌，而且患膀胱癌的风险会相应增加。该机构专家召开为期一周的会议，审议来自全球五大洲研究机构的 1000 多篇最新论著，最终做出认定。作为世卫组织负

责癌症研究的权威机构，国际癌症研究机构的致癌评估被视作“致癌物百科全书”。因此，世界卫生组织发表声明表示，PM2.5 致癌证据明确，属于一级致癌物。

据 2013 年环境保护部发布的《中国公民环境与健康素养（试行）》，“当空气污染物浓度过高时，人体会由于短期内吸入大量的污染物而产生急性健康危害。长期暴露于空气污染中，会诱发各种慢性呼吸道疾病、心脑血管疾病等。”

“PM2.5 的化学成分众多，除影响空气能见度外，可经呼吸道进入肺部、进入血液，对人体呼吸、心脑血管系统等造成重要影响，婴幼儿、儿童、老年人、心血管疾病和慢性肺病患者对其更为敏感。”

人类只有在疾病和死亡面前是绝对平等的。它不会因为你开着车，就把疾病和死亡的风险都只给那些没有开车的人。相反，正是无数的人无节制地开着车，所以把人类疾病和死亡的风险大大增加了。在这个意义上思考“同呼吸共命运”的哲学含义，不能不说颇有那么点反讽的意味。

作于 2014 年 12 月 1 日星期一

2014 年 12 月 2 日发表于腾讯《大家》，标题为《开车堵路上，每年损失两万多——给汽车负外部性算笔经济和健康账》

绝对化私有财产是对自由的亵渎 ——再谈汽车限行

每个人都有自由，前提是不妨碍他人的自由。真正的自由主义的自由是不妨碍别人的自由，正如德国哲学家康德所坚持的：人要自律，不能为了个人的自由而妨碍他人的自由。

以前，不仅人在大街上有格外的自由，就是猪在大街上也有格外的自由。熊培云写过一篇《中外历史上的几次“禁猪令”》，其中谈到 1539 年法国弗朗索瓦一世当政的时候，这年秋天，这位被称为“法国文艺复兴之父”的伟大皇帝颁布了一道敕令，解决巴黎的卫生问题——“我们充分认识到我们的巴黎城及其郊镇十分恶臭，如此破败乃至于一些地方骑马和乘车均有极大的险难和不便……”

早在中世纪的时候，许多家猪在巴黎城中漫步，不仅随意吃喝拉撒，自由散漫，甚至危害到了皇家安全。1131 年一头猪钻到了国王胖子路易六世的儿子的马蹄之下，导致这位王位继承人坠马身亡。猪在巴黎的自由历史从此被改写了，它们纷纷被圈养起来。到十四世纪的时候，法律还专门规定小城堡的专员们有责任杀死在街上闲逛的猪。当然，圣安东皇家修道院里的猪仍然可以尽情享受巴黎街道上的繁华景象，可以在巴黎的烂泥里嬉戏、觅食，谈情说爱，因为国王弗朗索瓦一世先生恩准了这项特权。

到了 1539 年秋天，弗朗索瓦一世的敕令其实是禁令，它涉及诸多清洁城市的条款，比如：

“我们要求和命令各街警卫官、区长和民团五十人队长向巴黎司法官及其刑事官在法令公布一周内书面汇报各街区所有没有茅厕下水沟的房屋。一周后，命令所涉房屋领主和业主，门房和租户，让其知晓在接到书面在册命令三个月内必须修建茅厕下水沟，否则将没收其房屋……”（第二十四款）

“命令在上述地区持有和饲养小猪、母猪、公猪、鹅雏、兔子和鸽子的所有上列人等，不得有任何借口，一律将所提到的小猪、母猪、公猪、鹅雏、鸽子和兔子亲自或者让人送到巴黎城外和近郊饲养，否则将处以没收上述物品并且进行体罚……”（第二十九款）

虽然弗朗索瓦一世的“环保风暴”并没有取得明显的效果，直到两个半世纪以后巴黎依旧污秽不堪，但今天我们已经再难看到家猪们大摇大摆在城市街头自由漫步的风景了。

中国古代皇帝出行的时候，一左一右会有两个旗幡，一曰“回避”，一曰“肃静”。躲避不及的行人可能遭到惩罚。这固然是皇帝威严的需要，但也不排除一个可能或者一个副产品就是为了安全，既为皇家的安全也为行人的安全，因为马车的动力毕竟是畜牲，一旦在马路上跑起来，不是想刹就立即能刹住。

到了现在，汽车社会，汽车的威力更大，启动和制动都更灵敏，如果你走在美国街头，和汽车不期而遇，不管是不是你的绿灯，那车，那车上的人，绝对会不动声色地停下来为你让路！

一条大街看文明，文明就是这样一点一滴地向前推进和积累，虽然很慢，甚至时不时会有各种各样的倒退，但青山遮不住，毕竟东流去。

现代人还可以牵着宠物上街公园，但受到的禁忌约束也越来越多：必须给宠物打狂犬病疫苗；不让上公共交通工具；宠物可以自由便便但是主人必须收拾干净；等等。广州最近甚至拟立法禁止宠物进公园、广场舞噪音超标直接开罚单。不知道宠物的主人们会不会以“财产自由”表示反对？不知道广场舞大妈会不会以“我的身体我做主”为由表达抗议？

现代汽车在给人类带来极大便利的同时，也在城市以交通拥堵的形式极大地蚕食人们的时间和生命，以尾气污染的形式极大地损害人们的健康。未来城市，以某种方式限制汽车使用必然要成为世界性的潮流，但我们却听到了一种“限车侵犯私有财产”的观点。

2014年12月26日下午，全国人大常委会审议《大气污染防治法》修订草案，该草案第45条规定，“省、自治区、直辖市人民政府根据本行政区域大气污染防治的需要和机动车排放污染状况，可以规定限制、禁止机动车通行的类型、排放控制区域和时间，并向社会公告”。当天参加会议的全国人大常委会委员在发言中明确表示了反对，他们分别是辜胜阻、吴晓灵、李安东、姚胜、王毅、沈春耀和董中原。李安东认为，这样的修改，很可能为今后机动车单双号限行常态化提供法律依据。他说：“这种条款不应列入草案。要限制对地方政府的授权。”吴晓灵说：“现在北京是一周限制一天。从严格意义上来说，这是对公民财产权的侵犯。”王毅说：“北京市已经提供了一个不好的案例，过去本来限号行驶是一个临时的，结果很多家庭都是两辆车。这是一个无法解决空气污染的不良条款。”辜胜阻说：“如果立法通过了，就给单双号限行常态化开了口子。现在不停工、不停产，要停车，老百姓通行怎么办？”沈春耀认为，限行车辆这种行政措施涉及到私有财产保护和公共政策的底线，要把道理和底线说清楚，政府没有必要给老百姓增添不必要的担忧和烦恼。董中原说，即使要限行，也必须明确政府的补偿措施，否则政府的权力太大，私权利难以得到保护，立法应当妥善平衡好公权力与私权利的关系。姚胜建议，干脆删除前述第45条的内容。

要限制对政府的授权、汽车限行和限购都无法根本上解决城市交通拥堵和汽车尾气污染问题，这些观点我都赞成。但是把迫不得已的有条件汽车限行与侵犯公民私有财产权画等号，尤其是在全国人大常委里不乏这样的观点，还是让我非

常的吃惊。一方面是我们农民的土地、农房等私有财产权利得不到最基本的法律保护，城市房屋土地使用权也只是 40、50、70 年，另一方面对汽车的私权又被上升到绝对的高度，其间的反差，到了令人不可思议的程度。这既是对财产自由的极端漠视，也是对自由的亵渎。

在论证以某种方式限行（比如单双号限行、尾号限行、以收取进城费拥堵费的经济调节方式“限行”）是否侵犯了公民私有财产之前，我们不妨“快闪”一笔，写写著名歌手尹相杰近日因涉嫌非法持有毒品罪被刑事拘留一事。据警方通报，尹相杰抓被后，现场起获冰毒等毒品 10 余克。他本人对非法持有毒品和吸食毒品的行为也供认不讳。有律师推测他可能因此被判 7 年徒刑。

如果我们绝对化理解私有财产，那么，尹相杰持有冰毒和吸食冰毒，非偷非抢，无害于他人和社会，何罪之有？警察和公权机关岂非多管闲事？

但私有财产神圣不可侵犯的前提，是尽可能减少财产占有和使用过程中对内、对外的负作用。毒品的使用和拥有完全无涉社会 and 他人，社会和法律尚且有干预的权力；对于污染企业和汽车之类的财产占有和使用，同样需要社会和法律的外部力量干预。因为大多数时候，人的理性是有限的，要把野性和兽性关进经验和法律的笼子里，社会才不会崩溃，人类才不会在自私自利中“同归于尽”。

汽车的负外部性大致有三：一是超速或超高速行驶将危及公共安全，因此对汽车的使用限制其实从它出厂那一天就开始了，比如限速。一方面是与公路匹配的路段限速，另一方面则是对于超高速飙车的限制。不管时段和路段，谁要是胆敢以 200 迈以上的速度飙车，等待他的惩罚将可能是以危害公共安全入罪入刑，并且终身吊销驾照。无证、醉酒和超速驾车都是被严厉禁止和惩罚的行为。二是汽车尾气污染。对于企业的污染处理一般有三种形式：要求自行处理污染达到合格标准，要求缴纳一定的污染税费，达不到要求或不缴污染税费的关停处理。对汽车尾气不可能像对待工厂一样要求自行处理污染，虽然对汽车和汽油厂家会有一定的环保品质要求，但有开车才有污染，每个车主的污染制造跟开车里程成正比，替代方法就是可以要求车主缴纳污染税。三是交通拥堵造成他人的时间损失，管理的办法就是收取拥堵费或进城费，直到让多数私家车司机自动放弃驾车出行，使道路回归畅通。

有人说你收取拥堵费或进城费是势利眼，只为富人说话，因为富人缴得起这个费用。那好啊你要绝对公平不是，那我们可以从路权方面来做这件事情，就是根据出行比例来界定路权，比如公交出行人群占 60%，那么在本该收取拥堵费或进城费的、容易拥堵的区域，所有机动车道路 60%划为公交车道，私家车只能在另外 40%车道上行驶，如果私家车侵犯路权，闯进公交车道、人行道或自行车道，一次罚款 1 千元甚至更高，发动人人拍违章活动，从罚款中拿出固定比例奖励举报人，直到无人敢侵犯路权。至于你爱买车，爱一天 24 小时堵在路上，那是你的绝对自由，无人干涉。如果是那样，汽车尾气污染作为这个时代理性匮乏和中产、有产阶层道德沦陷的共同业障，我个人愿意为此共同承担雾霾和汽车尾气损害健康的后果。

如果有人觉得罚款还是对富人有利，因为他们交得起罚款。那就改一种形式，不罚款，累计侵犯他人路权达到一定次数，一律没收汽车并且终身禁驾，逼得你回到公交一族来。好不好？

作于 2014 年 12 月 31 日

2015 年 1 月 2 日发表于腾讯《大家》

没有合理边界就是魔兽世界

——再论限制汽车，兼为洪晃辩护

写了一篇反对把限制汽车与侵犯私有财产权利画等号的文章《绝对化私有财产是对自由的亵渎——再谈汽车限行》，不出所料，大多数跟帖和评论是反对意见甚至破口大骂。首先声明，我也反对限购限行，但我反对把限购限行当成侵犯私有财产。我赞成拥堵费或变相拥堵费并且认为它是解决拥堵的惟一有效途径。反对限购限行仅仅是因为这些做法不能治本而且增加腐败、侵犯后来者的市场公平。泼妇骂街的不必理会，反对意见值得整理，主要可以概括为以下几个方面：

污染为什么就是汽车的错？那燃油呢？路面交通管理呢？城市规划呢？建筑设计呢？

当今城市的拥堵不是车辆增多，而是市政和道路跟不上需求；

作为城市化砖家，你该知道世界其他城市没有如此多公车；该知道北上广的污染是行政垄断导致资源过度集中的结果；更应该知道中国城市的规划和管理水平对交通拥堵要负多大责任；

解决拥堵一定要靠“限”？“疏”呢？北京最大的问题是城市规划和路网设计不合理，环路等大动脉看似宽阔，可毛细血管少且不畅。各种大院导致断头路，环路出入口、路口左右拐线和红灯长短均未根据实际车流用心规划。在公共服务未做到极致，公车问题和各种交通管制未解决的情况下限私权是一种懒政和蛮横；

美国为什么没有拥堵？为什么不对拥堵采取措施？

看到上面有什么问题了吗？是，大家都承认拥堵以及汽车尾气污染，但是大家都不承认拥堵和尾气污染是开车人的责任。那是谁的责任呢？是公车的责任，是油企的责任，是交通管理、城市规划、建筑设计责任，一句话：都是别人的责任，惟独没有开车人自己的责任！

在上述那些人的逻辑里，必须别人把所有的责任都承担了，他才可以、才愿意作为承担责任的最后一分子来承担属于自己本该承担的那份责任。甚至，如果我不是以小人之心度这些“先富起来”的“君子之腹”的话，他们是从来都没有想过、也从来不愿意承担属于自己的那一份责任，而是把所有造成混乱和我们的生存环境恶化的原因都混在一起，达到混淆黑白、逃脱责任的目的。

如果每个人都不愿意分清责任，然后“谁家的孩子谁抱走”、谁家的责任谁承担，那么让我们看一看，问题是不是有解？

道路跟不上需求或者城市规划不合理导致交通拥堵。那么如果要重新规划，势必要拆除很多建筑，那么业主们也会问：凭什么要侵犯我的私有财产为你的汽车让路？

至于“北上广的污染是行政垄断导致资源过度集中的结果”，此类认识恰恰是导致城市摊大饼式向外发展、进而加剧城市拥堵和污染的原因！

美国的拥堵是比我们少，但也不是不拥堵，也不是不对拥堵采取措施。中国交通技术网 2012 年 10 月 23 日消息：1995 年在美国加州的 S·R·91 线上首次施行道路拥挤收费，事实证明效果很好。出行高峰时段，道路总容量 33% 的收费路段承担了 48% 的交通量，且车速达到 105 公里/小时，而免费车道车速只有 16—30 公里/小时。调查显示，收费公路的使用者 30 至 50 岁女性居多，尽管拥挤费使他们直接利益受损，但她们感受到了更高的驾驶舒适度和安全感。

http://www.tranbbs.com/news/Worldnews/news_76066.shtml

中国城市尤其是大城市拥堵更甚，一则因为人口太多道路太宽而司机素质太低，胡乱变道加剧拥堵。二因我们共同的业障——渴望均衡发展而不是高密度发展城市导致城市不是集中发展而是不断向外摊大饼客观上增加汽车需求。

对于汽车尾气污染问题，我们的确可以通过对汽车厂家和汽油标准以及汽油附加污染费等方式方法来解决，但即使汽车是零污染排放，拥堵 100%是汽车造成的吧？限行、拥堵费最主要的就是解决拥堵问题。有人说，解决拥堵的方案有很多，惟独不应该限行或者收取拥堵费。但你倒是拿出几个切实可行解决方案来呀，不要跟我说“只要我来承担责任或承担部分责任的方案是惟一必须排除的方案”之类就行了。如果谁都不愿意为自己那一份承担责任，这个世界只有同归于尽一途。

不分清合理边界，既可以达到混水摸鱼逃避责任的目的，也可以达到美化自己把自己包装得很崇高的目的。它不仅可以让这个社会无人真正承担责任，也可以很容易地在这个社会中寻找替罪羊而在受虐和自我受虐中狂欢。接下来就要说到名门痞女洪晃及其母亲、著名外交家章含之以及一个沉冤多年未昭雪的冤案了。

1995 年，未满 21 岁的石家庄青年聂树斌因被怀疑故意奸杀妇女被判处死刑立即执行。2005 年，王书金承认自己为“聂树斌案”的真凶。此案多年未昭雪，最近突然在网络上流传一个传闻，说当年聂树斌案因为犯罪证据不够充分，石家庄法院准备疑罪从轻，判他死缓。但是，由于聂树斌的肾脏跟因病需要换肾的外交部前官员章含之相匹配，被高官下令，执行死刑（以便摘取肾脏）。

这当然是一个相当恐怖和惊人的指控，如果指控成立，则不仅章含之的后人要承受极大的社会和道德压力，而且那个当事高官也要承担涉嫌故意杀人的指控。作为章含之的后人、也是当今著名意见领袖之一的洪晃坐不住了，在接到记者疑问后写下短文《受虐者的狂欢》，发表在南都周刊第 838 期，经作者授权，“腾讯·大家”以《母亲肾移植与聂树斌冤案无关》为题进行了转载。这篇短文除了撇清章含之换肾与聂树斌案的关系，还把批评的矛头指向了非理性的媒体与公众情绪：

“去追寻聂树斌的肾移植到谁的身上没有意义，去追究聂树斌错案的原因来完善中国的司法制度则是有意义的，是唯一能防止更多冤案的措施。如果聂树斌的器官真的被移植采用，那么其他犯人呢？固然聂可能是冤案，那如果不是冤案的死囚的器官被任意采用呢？我们要不要保护死囚的人权以及他们的器官？

“但公众和媒体对这件事情的态度让我吃惊。没有人去探讨中国司法问题，没有人询问中国医疗制度中器官移植的细节，所有人像当年除四害、打麻雀一样冲到我的微博上，敲锣打鼓地高喊：‘肾哪？’

“对我来说，这是中国社会最无知、愚蠢和恐怖的一面，这比暴君、不公正的司法等都恐怖，这是中国社会永远不能进化到公民社会的原因。

“因为有这种群氓，法治的公民社会总是跟中国社会擦肩而过。群氓的社会对公正不敢兴趣，他们对所谓公正的关心是伪的，是一种发泄和自我安慰。群氓的社会是自私的，愚蠢的。在承受了长时间的不公之后，这种群体只需要找几个‘罪魁祸首’出来，让大家发泄一下，批斗鞭尸，这种群众运动实际上是一群长期受虐者的变态的狂欢。”

虽然我不赞同洪晃关于“没有人去探讨中国司法问题，没有人询问中国医疗制度中器官移植的细节”的判断，但是还是赞成她关于“群氓”找替罪羊作为“罪魁祸首”的判断。我认为洪晃对于自身面对这个问题时在道义和利害面前的反省是诚实、到位的：

“因为我妈妈是 1996 年换肾（另一次是 2007 年），我可以非常肯定地回答，我妈妈换肾所采用的器官与 1995 年被执行死刑的聂树斌无关。然而这并不说明我不用反思整个器官移植的过程。妈妈两次换肾，我们都不知道肾源是哪里，更不要说是谁的。作为病人和家属，我们只是庆幸在需要移植的时候，能够及时找到匹配的器官。我们从来没有参与寻找匹配的器官，也没有打听过器官的来源。这一切都是医生安排的。而我们为什么不参与、不打听，是因为我们有一种感觉，这个过程可能我们不想知道，可能很恐怖。所以虽然我肯定我妈妈的肾移植与聂案无关，但是我不能肯定她的肾移植跟王树斌、张树斌或者其他死囚无关。我们都得了选择性道德麻木症。……这里面涉及到太多道德问题、利益问题、亲人的生死问题，这些问题的沉重有时候是难以接受的，所以当社会的‘恶’给我们带来利益和方便，我们选择合十，说一声阿弥陀佛，感谢老天爷的厚待。而对于‘恶’，我们假装看不见。我妈妈换肾的过程中，这的确是我们的行为。”

但是丁启阵先生不同意洪晃的文章，写了一篇《司法杀人与器官移植——兼论洪晃女士的作文法》，认为“公众质疑权贵，一点儿都不无知，不愚蠢。因为，没有权贵阶层的存在，就没有这样粗暴的取肾。倘若公众全体（洪晃女士口中的‘群氓’）都敢于挺身而出，向权贵发出质疑声，说明公民化社会已经实现了。”并认为“洪晃女士开脱的方法有三个：一是无视事实，二是模糊视线，三是反戈一击。”

我倒觉得洪晃的作文手法一是一二是二，边界非常清晰，值得所有人学习。倒是丁启阵兄的全文立意“因为，没有权贵阶层的存在，就没有这样粗暴的取肾。”完全站不住脚，因为失之简单，所以也就失之粗暴，进而使社会因边界不清而容易堕入洪晃所言只懂得找替罪羊的群氓社会。

这个立意之所以简单粗暴，表现在三个方面：一是死刑的存在和对死刑犯在秘密状态下摘取器官的理由，并非是为了权贵器官移植，这是两个完全独立的体系，甚至连冤案与死刑之间也没有必然联系；二是对死刑犯秘密摘取的器官，也并非仅为权贵服务，虽然有权有钱人的确是依次优先享受到这些服务；三是章含之本人既是器官秘密移植体制下的受益者，同时也是受害者。在一个器官捐赠和使用合法透明的时代，捐赠者（不管捐赠者是正常死亡人还是死刑犯人）和使用者的信息是对称的、是透明公开的，捐赠者及其家庭可以得到适当的经济补偿和社会荣誉，使用者除了付出手术费用和“器官成本”之外，如果双方信息透明，有的还会出于感恩适当帮助捐赠者，从而可以挽救一些濒临破产的家庭。

但是在器官移植秘密黑箱制度下，原本可以是人间佳话的，只能变成丑闻。捐赠者可能得到的补偿或救济被操纵黑箱的利益链条给切断截留了，器官使用人可能付出更高的经济代价和机会成本才能获得器官，同时也常年处在孤独无望地等待器官过程中，两败俱伤，惟一的得利者只有黑箱操作链条。在这种黑箱操作链条下，作为器官使用人章含之及其家属洪晃等人，是完全不知道器官来自哪里、是不是来自死囚或者哪个被黑社会非法摘取器官的人，更无法知道那个死囚是不是缘于冤案，自然更无法知道，冤案的产生是出于司法制度本身的问题，还是出

于摘取器官的需要——哪怕是为了最恐怖想像之下的“摘取器官”，你也不知道这个黑箱利益链条是为了保护权贵的生命，还是为了黑箱链条集团自己的经济利益！事实上，即便在权贵面前，他们同样可以以“没有合适的器官”为由加以推托责任的。

在那样的器官移植黑箱下，嗷嗷待哺的器官使用者及其家人，面对救命的器官突降，相信谁也不会多问一句器官来自哪里，要问也问不到，甚至有可能连手术的医生也不知道它来自哪里。作为章含之本人及其家属，凭什么有独特的火眼金睛判断肾源是不是来自冤案死囚？更不会有人，置自己和家人的性命于不顾，非要问清楚器官的来龙去脉、是否涉及冤案才肯接受器官！即使事后证明是冤案，当时相关链条包括司法链条也会告诉当事人它不是冤案！我相信，在 2015 年 1

月 1 日以前器官移植的暗箱时代，在当代中国几十年历史上、几十亿往来人口中，从来没有、今后也不会有诞生一个以此为由拒绝接受器官的“存天理灭人欲”的特例，如果真有这样一个为了虚幻的无法证实的“大义”而英勇“灭亲”、置亲人生死于不顾的人，我们也只能送他（她）4 个字：你不是人！我相信没有人会觉得他（她）的面目像天使，而只会像魔鬼一样狰狞得可怕。

退一万步说，即使章含之第一次换肾肾源来自聂树斌、王树斌、张树斌或者其他冤案受难者，她和她的家人也不必为聂树斌冤案承担道德和法律的责任。不知者不为过，此为天理。

通过这样的责任分拆，我们会发现把聂树斌冤案与章含之换肾联系起来，本质就是胡乱寻找替罪羊的过程，跟减少冤案、减少死刑、终结人体器官移植的黑箱操作没有关联。这样做除了增加社会的敌对与仇视、除了可能制造一个新的冤案之外，对社会进步并无补益。不久前，中国人体器官捐献与移植委员会主任委员、中国医院协会人体器官获取组织联盟主席黄洁夫在中国医院协会 OPO 联盟昆明研讨会上已经正式宣布：从 2015 年 1 月 1 日起，全面停止使用死囚器官作为移植供体来源，公民逝世后自愿器官捐献将成为器官移植使用的唯一渠道。这是题外话，但我们需要促进的正是类似的制度进步，而不是寻找替罪羊。

什么叫法治社会？什么叫自由社会？法治社会和自由社会的前提条件是一样的，就是准确合理地界定各自的自由、权利和责任边界，在此基础上，谁家的自由谁享有、谁家的责任谁承担。否则，模糊边界，谁也不愿意承担属于自己的那份责任，或者随便找一个替罪羊就以为万事大吉，那样的社会只能是群魔乱舞的魔兽世界！

我不认为多数人缺乏严格、严密的边界意识是为了故意混淆是非颠倒黑白，他们的出发点也许也是良好的，但是边界意识模糊却毁坏了很多美好的构建。根源在于知识结构和思维方式有问题。缺乏严格的边界意识，可能会成为中国现代化的最大障碍。我在 2014 年 12 月 31 日的微博上写道：马上迎来 2015 年，不想说什么辞旧迎新的话，因为每一天都是过往的延续。我只想说，中国未来会更好，但千万不要低估不受制约权力的腐败凶残程度，也千万不要低估了大众的愚昧无知程度。这里的“大众”，包括上至高官巨贾各界名流下至引车卖浆者流。因为，我们一直在有毒的知识结构和思维方式中长大。

作于 2015 年 1 月 3 日 4 日

2015 年 1 月 5 日发表于腾讯《大家》

政府为何不用市场手段解决拥堵问题

更多课程：

2014年12月29日，深圳汽车限购从18时起实施，有效期暂定5年。深圳成为北京、上海、天津、广州、杭州、贵阳之后第7个汽车限购城市，每年指标10万个：针对电动小汽车的指标数2万个，采取摇号方法；针对普通小汽车的指标8万个，50%采取竞价，会根据当地汽车市场需求等去适度调整。

限购消息一出，舆论哗然。深圳此番汽车限购，问题不仅仅在限购本身，而在于此前一再表示不会限购；而在说谎与突袭之间，不乏可能有巨大的腐败空间——提前走漏的消息，可能给一些人囤车囤牌的机会。至于将来限购过程中的腐败，北京交管局局长宋建国的腐败案已是前车之鉴。我在微博上提了一个问题：“杭州天津等地在汽车限购之前民众得到消息引起抢购骚乱，深圳这次突然袭击也有情有可原之处。但各地政府为什么总要采取这种为腐败留下巨大空间、而且效果不佳的汽车限购措施，令人不解。经济学理论和实践经验都表明，只有拥堵费才能最终解决拥堵问题，为什么不采用？”

得到的回答五花八门，最典型的是两种：“限购可以寻租，而且是‘立竿见影’的政绩。而限制公车、提高使用成本（他们多数是有车族）是他们不愿意用的有效手段！”“用钱解决了问题，权力干嘛？让钱来解决问题，权力就不值钱了。”

网友的回答，可能有激愤情绪，但“一个颠扑不破的真理”是：只要有管制，就一定会有腐败；只要诱惑达到一定程度，人就一定难以抵御。

现行城市汽车管理办法中的汽车限购和尾号限行有很多后遗症，不可能从根本上解决城市交通拥堵的汽车尾气污染问题：客观上增加汽车需求和持有；侵犯后来者权益；制造腐败机会；伴随着对外地车辆的限制，破坏全国统一大市场；边际效用逐年逐月递减，腐败成本却逐年逐月提高。网络上有人历数中国与世界潮流背道而驰的荒唐事，有“大航海时代禁海，大贸易时代禁贸，大数据时代禁网（虹儿）”，其实还应该加一句：大交通时代限购。

深圳是中国改革开放的前沿阵地，市场化程度在全国即使不是最高也是最高之一，此前深圳有关部门和领导也一再强调不学北上广搞什么汽车限购，而要用市场手段解决交通拥堵和汽车尾气污染问题。为什么此番要冒着“对公众撒谎”的指责和部分官员可能腐败的风险重蹈北上广的覆辙？从有关方面回应汽车限购原因的解釋中，或许我们可以看得更清楚：

首先，形势所迫：今年以来，道路交通形势尤为严峻，2014年11月，机动车上牌量高达6.8万辆，同比增长63%；12月1日-20日，机动车上牌4.2万辆，同比增长132%。截至2014年12月20日，深圳机动车保有量超过314万辆，近5年年均增长率约16%，仅2013、2014两年，新增机动车就近100万辆，目前每公里道路机动车约500辆，车辆密度全国第一。按照这种态势，深圳未来两年机动车将新增约100万辆，到2016年底机动车保有量将超过400万辆。如果不采取暂时限购措施，将无法阻挡深圳机动车快速增长的势头。到那个时候，深圳交通将积重难返，任何措施都将无法解决深圳的交通难题。2012年至2014年，中心城区的高峰拥堵时段由38分钟上升至55分钟。据测算，目前机动车尾气排放占深圳PM2.5本地排放源的41%，已成为主要大气污染源，是导致灰霾天气的重要原因。目前深圳停车位总计约104万个，相比314万的机动车总量，缺口达三分之二。

其次，解决问题手段有限，“以征收路外停车场停车调节费为主要经济手段的调控措施目前无法推行。深圳借鉴伦敦、新加坡、香港等国际先进城市经验（新

加坡和伦敦是利用拥堵费成功解决城市交通拥堵的典范——笔者注）……前一阶段，根据《深圳经济特区道路交通安全管理条例》有关规定，深圳提出了拟征收路外停车场停车调节费调节交通出行、缓解交通拥堵的思路和措施。为充分听取市民意见，于 2014 年 8 月和 10 月先后召开两次听证会。从听证会情况看，征收路外停车场停车调节费存在较大争议，大部分听证代表不赞同，部分听证代表提出了采取小汽车限购措施的建议。近期新的政策规定，对未列入国家、省两级目录管理的行政事业性收费，公民、法人和其他组织有权拒绝缴纳。因此，路外停车场停车调节费等经济手段目前已不具备实施的条件。根据《深圳经济特区道路安全管理条例》第七十六条第一款第（一）项的规定，市政府可以实行机动车保有量增量调控措施，治理交通拥堵。国务院《大气污染防治行动计划》明确规定，根据城市发展规划，合理控制机动车保有量，特大城市要严格限制机动车保有量。”

说了那么多，关键词就一个：对公共权力而言，“法无授权不可为”——对于未列入国家、省两级目录管理的行政事业性收费，公民、法人和其他组织有权拒绝缴纳。也就是公权机关无权收，想收也收不到。另外一个则是国务院明确规定，可以控制汽车总量，特大城市更要严格限制机动车保有量。

从这个角度来看，深圳有关方面其实是依法执政的典范。他们关心的是“于法有据”，至于“是否有用”、“是否侵犯公民权利”、“是否增加腐败机会”等，倒是只能退而求其次了。

我们以前常说“政令不出中南海”、指责下面“歪嘴和尚念错经”，但仔细分析，往往会发现常常是“问题出在下面，根子却在上面”。要剪掉计划经济、计划思维那根盘踞在脑后的无形辫子，要真正像十八届三中全会所说的让市场主导资源配置，还需要“从头做起”、“从上面做起”。不论是对于“超大城市”的人口和规模控制理念，还是对城市汽车保有量的控制理念，抑或是更大范围内的发改委，都不过是一个换了马甲甚至连马甲都没换的计划控制思维。对权力致命的自负、对社会超强的控制思维，必将带来致命的全社会的不讲理、腐败和混乱。

作于 2014 年 12 月 30 日

2014 年 12 月 30 日发表于腾讯《大家》，标题为《深圳汽车限牌背后的真问题》

打车难和私车泛滥互为因果

灰霾、拥堵、打车难，正越来越成为汽车时代中国城市不堪承受的“三座大山”或曰三大拦路虎！为此，上海采取牌照拍卖、北京采取小汽车限购等各种办法，都无法解决小汽车的快速增长和市民打车难等问题。这，难道是当代都市癌症之一？

广州打车难也是闻名全国，但出租车司机一直反对增加运力。最近广州拟增加 1400 辆的士，有司机认为，如果运力增加，应减少份子钱。还有人认为不是的士少，而是都堵在路上。另外广州也准备步北京后尘，拟限制外地车在早晚高峰进入中心市区。

出租车由公司垄断化经营本身是个怪胎，技术门槛和资金门槛都不高的开车活儿，为什么要垄断经营配额管理？这个问题不解决，打车难甚至城市小汽车暴

增和暴堵恐怕都很难解决。因为随着城市化进程的加快，城市公共交通拥堵化倾向只会越来越明显，像日本东京这样的地方，据说地铁也是超挤，远甚于北京，地铁工作人员每一站都是由外向里把人群往车厢里推。这样的公交状况，势必不适合老人、孩子、孕妇、病人、残疾人等，如果城市出租车服务跟不上，就会逼迫人们自行买车，形成越买车越堵、越堵越打不上车、越打不上车越买车的恶性循环。

而在出租车由公司垄断经营和管理部门的配额管理制度取消之前，每增加一部分出租车配额，原有出租车司机要求降低份子钱（也就是交给出租车公司的每月份额钱）合情合理，因为现在有管理方式，正是出租车公司借着垄断地位向司机收取垄断租金，而出租车司机则分享垄断经营利润。配额增加，垄断程度就降低，份钱自然也应该降低。

但是配额制和垄断经营永远不可能从根本上解决问题。一方面是包括行政管理者在内的人，根本不可能先知先觉地知道城市到底需要多少出租车。随着城市人口的增加，这个需要本身也是随时动态变化着的；另一方面是配额和垄断经营带来的寻租和牟利空间，使出租车公司和管理者都倾向于尽量减少配额而不是尽量满足市场需求。因此，根本的还是要全面打破垄断和配额制管理，只用资格准入制管理出租车司机，用行业标准管理出租车车型车况，别的，完全交由市场竞争，人们自由准入，个体经营。包括出租车价格方面，都不妨交由市场，随行就市。这样，市场需求和供给才能真正进入动态平衡状态。

在此基础上，城市应该大幅度提高私人小汽车的使用成本。比如进入一定内城一定区域的，收取高额停车费和“进城费”，直到大部分人用不起。尤其是开着小汽车上下班的工作和生活习惯，是当代都市最大陋习之一，应该通过经济管理手段加以摒弃。

只有大幅度降低私人小汽车的使用率，城市的道路才能畅通，城市的空气才能清洁，城市的天空才能变蓝。只有在那样的情况下，路面公交和出租车才能真正跑起来——跑起来就意味着大幅度提高了城市公交和出租车的运能和利用率。否则，再怎么增加公共交通和出租车的数量都无济于事。

出租车市场化和大幅度提高私人小汽车的城市使用成本以后，道路变得畅通，打车难的问题迎刃而解。城市出租车虽然是市场化管理，但相对私人小汽车而言，成本还是低廉得多，这就相当于出租车成为准公交。人们上下班更多选择公共交通，而老人、妇女儿童和病患则更多选择出租车，出租车司机也因一路畅通赚到他们自己的钱。各得其所，城市进入交通和环境改善良性循环。简单计算，如果一辆私人小汽车每天上下班花费 3 小时，一辆出租车每天出满勤 9 小时，那么，一辆出租车的效能至少相当于 3 辆私人小汽车。如果打车难的问题解决了，相应地可以减少多少城市私家车啊！

这些问题理顺以后，城市根本无需再出台外地车辆限行之类严重涉嫌歧视的管理政策。

如果不能解决好城市公交、出租车和私家车的关系问题，城市灰霾、交通拥堵和打车难就会像癌症一样不断裂变。如果连出租车垄断和配额管理这样小得不能再小、却严重危害城市环境、市民权利和健康的利益集团都无法排除，这个国家还有什么利益能够排除？

作于 2013 年 3 月 20 日

2013 年 3 月 21 日发表于南方日报

轨道交通是大城市的骨架

交通拥堵和汽车尾气污染几乎是大城市共同的恶梦，能够重新把人类从恶梦中拯救出来的，惟有轨道交通。人类从这两个恶梦中走出的同时，生活空间的变化也正在从小城市向大城市圈、大城市群迅速转变，21 世纪的全球竞争将以大城市圈为单位进行。日本现在有很多中小城市都面临严峻的衰退问题——工业化时代，日本的人口和经济向四大城市圈集中，而现在却在向东京一极集中。伴随着人口和发展空间集中的，是城市容量扩大、城市活力增强、城乡差距迅速拉近与缩小。

而这一切，都有赖于四通八达、便捷廉价的轨道交通，是它们的钢筋铁骨，成为现代化大都市穿越时空的不朽脊梁。纵观各国都市圈形成和发展的历史不难看出，任何一个城市圈的形成和发展，无不先从交通尤其是快速轨道交通的拉近开始。我国已经开始重视完善城市圈交通体系，但维系与城市周边地区的交通设施仍然以公路为主。我们应该明白，大城市圈一定要有交通“大骨骼”支撑，不管在中心城市内部，还是在城市圈内的城际之间，这个“大骨骼”就是快速、环保、高运能、低成本的轨道交通。以汽车为主的交通骨骼是根本不可能支撑起高密度、大规模的城市圈的。

北京、上海也在大力发展轨道交通，但在人性化、城际之间的公交化程度等方面，与发达国家和地区仍有巨大差距。突出表现在：轨道交通密度不够，地铁出口少，换乘时间长，等等。日本东京市内轨道交通网的覆盖面非常广，每平方公里的地铁站数量为 1.66 个。居民步行到最近车站的平均时间只有 10 分钟；出站口最多达几十个，往往是直达写字楼和居民楼，风雨无阻；零换乘更是不在话下，连地铁和郊区轻轨之间的转换，乘客都不用下车，只有乘务员和司机进行交换，有效避免了乘客的时间损失和换乘站的拥挤不堪。它使得从东京市中心出发，不用换乘，乘一趟车就可以到达周围 50 公里内主要城市 and 居民区。它使城市居民都乐于坐地铁上班。调查显示，74% 在东京中心 23 区工作的人，每天利用轨道交通上下班。尽管东京市的轿车拥有量比北京高许多，但是，只有 9% 的人用汽车作为上下班的交通工具。看看如今北京的城市地铁，哪一次换乘不需走上几分钟，跟着拥挤的人群，不断地上上下下，像西直门 2 号线与 13 号线的换乘，更是令人费解地还要钻出地面再钻进另一个地面！

据悉，东京的轨道交通不仅是方便的、快捷的、廉价的，而且运营公司还是能够实现盈利的，一举打破公交亏损的铁律。高密度的人群支撑着它的运营是关键，国家建设私人运营也是其秘诀。国家投资解决了前期巨额投资的问题，运营公司可以在 20-25 年归还投资的本金和利息。为了鼓励市民利用公共交通，日本政府鼓励给员工发交通补贴，且在税前支付。

人们曾经认为，伴随着城市规模大到一定程度，城市效率将随着人口和城市空间的扩大而递减，甚至如热岛效应、汽车尾气、交通拥堵等将给城市带来越来越多的负面影响。但是轨道交通却成功地化解了这个问题，不仅缓解了中心城市的人口压力，而且进一步使人口实现区域集中从而提高了经济和社会效率。显然，面对城市群、城市圈发展的必然态势，除了轨道交通的延伸之外，户籍制度改革、金融、医疗、保险、电信等服务的“城市圈一体化”等软环境建设，也需要与轨道交通一道，同步铺轨。

2008 年 9 月 15 日发表于《新京报》

第六章 就这样精确预见政策和未来

限购恐将催涨三四线城市房价

2011 年头两个月，加息步步紧逼，房产税“敲山震虎”，史上最严厉的限购政策正在逐步推开。根据“国八条”要求，限购令将覆盖全国，有望直接阻断部分“不合理”购房需求。目前，明确提出将实行限购乃至停购的城市已达 36 个。按照新一轮调控政策要求，实行限购政策的城市预计还要翻一番，也就是达到 72 个。

在“最严调控”升级的压力下，楼市步入降温通道：1 月成交显著萎缩，春节期间楼市跌入“冰点”。业内人士坦承，这只是个开始，在政府持续调控的预期下，市场供求双方的观望情绪将进一步蔓延。

此次调控将对买、卖供需结构造成立竿见影的双重打压。在需求方面，投资性需求全面萎缩，刚性需求的观望情绪进一步加强。在供给方面，一手房是抛售还是惜售，视开发商资金情形而定。而由于投资客被逼退场和刚需买房者采取观望态度，抛售不一定会带来预期的结果，多数开发商将主动或被动采取别的融资方式过冬，因此总体上一手房供应量会减少。二手房主的惜售现象则会更加明显，一是很多拥有多套房的房主一旦卖房将买不回来，二是汹涌澎湃的进城大军和观望中的刚需将明显推高租房需求，房租上涨指日可待，再加上，加息、房产税等等都可能被转嫁到房租上来。而在资金量方面，2011 年还有 M2 增量 16%在屁股后面追。

因此，在短期内，房价未必能够明显下滑，在房地产后市依旧长期看好的当下，本次调控不会改变买卖市场供不应求的总体局面，但会加剧租赁市场上供不应求的局面。北京师范大学房地产研究中心主任董藩甚至断言，3 月份开始租金将会上涨，今年租客的负担将增加两三成。

人往何处去？钱往何处去？始终是我们首要关注的背景问题。就像户籍控制、上学和高考歧视都阻挡不了千军万马奔向大中城市的脚步一样，严厉的住房限购政策同样改变不了人口的流向。但是，它有可能极大地改变大中城市出租屋的供应结构。在北京、上海这样的一线城市，每年净增加外来人口高达 60 万以上，在限购政策下，这些人必须租房居住，房租飙升将不言而喻。

同时，社会上充足的流动性资金仍然在一刻不停地寻找投资渠道。原本城市化速度较快、也是房价较高的全国 72 座城市如果都实行严厉限购政策，那么市场的需求和价格信号会被行政手段所屏蔽。这将带来另一个巨大弊端，那就是可能助长三四线城市的房价泡沫，使在自然情况下城市化需求并不高的三四线城市，成为资金追逐的新热点。这些城市的楼盘规模总体较小，不需要多大的资金量就可以推高房价；高房价会进一步刺激资金进入，催生真实的泡沫。

许多人认为中国一、二线城市的楼市泡沫要大过三、四线城市，笔者有不同观点。我认为，在方兴未艾的中国城市化、尤其是大城市化的推动下，一二线城市的房价泡沫反而较小；三四线城市房价虽低，但多数是由地方政府强力推动，而非市场真实需求的反应，这些城市的房价泡沫反而更高。如果严厉的限购政策将社会流动性进一步挤向三四线城市，那么这些城市的泡沫会有越吹越大的危

险。同时，基层地方政府可能会因此加大征地拆迁力度，加剧已经颇为激烈的征地、拆迁矛盾，也为将来留下更多类似“鬼城”、“烂尾城”之类的“城市化浪费”。

我们应该警惕的是，市场价格信号一旦被非市场力量屏蔽，其造成的社会矛盾和国民损失，相比于遵从真实的价值规律（哪怕这意味着残酷的高房价），从个人到社会到自然界，代价都要高得多。

2011 年 2 月 11 日发表于 FT 中文网

只有房地产才能救中国

诚如我在 2014 年 10 月 16 日写给《小康》杂志的专稿《孤注一掷保楼市》一文中所言，“如果各商业银行再不自觉（执行央行银监会 9 月 30 日关于首套房 7 折利率的指导意见），央行整体降息将难以避免。”11 月 21 日，央行发布消息，宣布从 11 月 22 日起，贷款和存款基准利率下调：一年期贷款基准利率下调 0.4 个百分点至 5.6%；一年期存款基准利率下调 0.25 个百分点至 2.75%。另外，存款利率波动区间的上限，由基准利率的 1.1 倍调整为 1.2 倍。其他各档次存贷款基准利率及个人住房公积金存贷款利率相应调整。

但是仅此还不够。下调贷款利率之外还要有充足的货币供应，所以降低存款准备金率不可避免；有了贷款供应还需要有购买力上的首付支撑，但十年来居民收入不到十年前 3 倍，首付已经提高到十年前七八倍！在过去一系列不合理政策以及局部供应严重过剩之下，房地产的市场信心已经不如 2008 年。因为这一系列因素，救市不仅必须公开救，理直气壮地救，而且还应该有一系列的组合拳同时进行，才能挽救市场信心进而带动市场繁荣。

即将过去的一年我们丧失了非常多的救市机会，浪费了非常多的救市子弹，就是因为不敢明救只敢暗救；甚至有可能一味听信一些没有真正深入当代中国经济逻辑的主流经济学家的观点，试图通过“房地产出清”（房价降到“合理价位”）来实现“中国经济结构调整”。殊不知中国经济模式的逻辑恰恰是通过房地产补贴“实体经济”，政府公司化招商引资的结果是全面扭曲要素价格，导致所有行业产能全面过剩。而在其他行业产能全面过剩背景下，只有房地产才能救中国金融和中国经济。也就是说，越是经济不景气，越是依赖房地产。房地产的安危不仅关系到实体经济和就业，还直接关系到金融安危。诚如第九、十届全国人大常委会副委员长成思危不久前表示，当前金融遇到的问题，主要包括两个方面，一是房地产，二是地方政府债务。“这两部分加起来占到银行贷款的 50%-60%，如果这两部分出问题，那么可能就影响很大。”

我说只有房地产才能救中国，因此中国一定要救楼市（放开限购限贷，降准降息降首付，严格控制土地供应等），有人说我低估了总理智慧，还有媒体说那是不相信改革。持此论者，骨子里不相信经济内部自身的逻辑和规律。我还真不相信人能战胜经济自有的逻辑和规律！人类最大的智慧是顺应天道，而不是相信人定胜天更不是迷信权力万能！

我一直强调 2014 年是政府投资主导的“中国模式”终结年。面对经济颓势，今年以来中央不断采取定向降准以及加大基础设施建设和保障房建设投资等方式救市，总想小心翼翼地避开房地产。但事实证明，不大张旗鼓光明正大地救楼市，中国经济就像扶不起的阿斗，中国金融就会危如累卵：9 月 CPI（居民消费

价格指数 consumer price index) 降至 1.6%，创年内新低，PPI（工业价格指数）更是连续 31 个月负增长，大宗商品价格出现了全面通缩。尽管保障房和基建计划不断加码，但“铁公基”越来越成为只吃喝不下蛋的“铁公鸡”，产出效能越来越低，带动社会资本投资的功能也不断下降。如董藩《习李有意，市场无情：强刺激组合拳或被迫推出》所言：“仅仅铁路投资计划就不断修改，由年初的 1500 亿元投资规模，改到了今天的 1 万亿元左右。”但是，“根据央行 11 月 14 日发布的金融数据，10 月份社会融资规模为 6627 亿元，比上月少 4728 亿元，比去年同期少 2018 亿元。2014 年 1-10 月社会融资规模为 13.59 万亿元，比去年同期少 1.24 万亿元。仔细分析社会融资总量的结构变化会发现，内需、特别是中小企业需求依然疲弱。”

尽管 9 月 30 日央行、银监会联合出台《关于进一步做好住房金融服务工作的通知》，放松了房贷政策，并鼓励银行通过发行 MBS（房贷证券化）和期限较长的专项金融债券等筹集资金以增加贷款投放。但是，放松房贷政策同时配套的降息指导意见，各商业银行不积极配合；放松限贷和此前的定向降准降息措施对缓解流动性的作用也非常有限，房贷证券化更是远水不解近火。

因此，当务之急还是要通过短期内迅速降低存款准备金率，及时配合降息。我们的 M2 增长虽然是世界第一，1998 年到 2014 年，中国广义货币总量增长了 12 倍，但根据吴晓波《谁才是房价上涨真凶》一文揭示，从 1998 年到 2013 年，猪肉价格上涨 4.5 倍，大米 4 倍，城镇人均年收入 4.5 倍，北京人均年收入 4.76 倍，北大毕业生平均 5 倍，大学教授平均 7-10 倍，北京房价 10-20 倍，十年 53 度茅台酒 20 倍。也就是说，绝大多数物价和多数人工工资都没有赶上 M2 增长，物价上涨并没有那么可怕。在中国土地流动性没有解决、没有像世界上绝大多数市场经济国家和地区一样成为货币蓄水池的情况下，物价居然没有疯价，这是怎样的“中国奇迹”？这个“中国式奇迹”一方面说明我们经济的活跃度不高，另一方面也说明“沉淀资金”和外逃资金非常大，官员贪腐而在“体内循环”（互送）没有进入流通领域的异常惊人。最近频频曝出的贪腐官员家中随随便便就搜出几亿或几吨现金的现象，小小科级官员、小小村官贪腐过亿等现象，足以说明现实中的真实流动性并没有那么多，甚至有可能局部呈现不足现象。加上此轮经济衰退中大量民间金融的崩盘，流动性不足将更加突出。

因此短期内降准不是备选项而是必选项。要在降息的同时趁热打铁。降息和降准同时进行，也可以扩大银行的规模效应，降低银行因不对称降息带来的损失。

除了降准，降低首付比例也是当务之急。一个不争的事实是：购房的门槛越来越高；工资增长幅度远远赶不上房价上涨幅度。以北京为例，根据北京市统计局统计，北京市 2003 年职工年平均工资为 24045 元；2013 年职工年均工资 69521 元，2013 年是 2003 年的 2.89 倍。但是房价呢？房价上涨不能完全采用统计局数据，因为那是平均房价，但大城市房产开发往往有着越卖越郊区的特点，所以平均房价不是具体真实的房价上涨数据。真实的房价上涨数据只能以具体区域具体楼盘为依据。那么，以我在北京通州万达广场附近房屋价值为例，2003 年平均约 5 千元单价，现在约 26000 元单价，后者是前者的 5.2 倍。

还有一个因素是，在 2010 年楼市调控之前，北京首套房购房首付只需 20%，2011 年史上最严厉限购限贷政策以后则需要 30%，虽然其它限购限贷等政策已逐步解除或取消，但首套房首付比例却一直保持在 30%。

就以购买 100 平米房屋为例，2003 年之前只需 50 万元总价，首付 20%就是 10 万元；现在则需要 260 万元总价，首付 30%就是 78 万元！工资只增长到 2.89

倍，首付却增长到 7.8 倍！

很多中小城市的首付比例，则因为金融不发达，往往从没有执行过 2 成以下的首付比例，严重阻碍了在外打工的 80、90 后回乡购置房产。他们中相当一大部分人，按揭一套县城房屋的月供能力是有的，但往往被阻碍在高额首付款上。因此，在尽量规避银行风险的前提下，应该大幅度降低首套房首付至 2 成甚至 1.5 成。

第三，土地和农房以家庭为单位进入抵押与交易市场应该迅速启动，使其不仅可以成为吸收社会流动性的资金蓄水池（也可以反过来稳房价，使人们多一条投资渠道），而且可以实现农民财产的资本化，成为农民进入城市买房、创业的奠基石！

最后，我和董藩的意见一样，中央政府应该减少大规模铁公基和棚户区改造项目，明确宣布紧缩未来几年的建设用地，同时全面启动一二手房的各项税费减免。

同时我认为，在大部分三四线及其以下城市房地产去库存问题得到基本解决、金融和经济基本面实现软着陆之前，北上广深等一线城市的限购可能还不会迅速退出。但是限购之外的很多刺激和鼓励房地产消费与投资政策会不断出台。

作于 2014 年 11 月 25 日

2014 年 11 月 26 日发表于腾讯《大家》，标题为《首套房应该全面降低首付比例》

我为什么敢说谁当总理谁降准 ——兼论经济学研究的方法与范式

2014 年 5 月 28 日，“凤凰财知道”@我，也许想让我关注或评论他们的《财知道第 186 期》：近日一些“首席经济学家”集体喊话降准，朱海就表示，很多降准呼声来自于房地产、金融部门，他们有自己的利益的考虑，决策者和公众应该擦亮眼睛，希望总理不要理睬这些呼声。结果我在评论后又重新原创一条微博，判断总理一定会降准（降低存款准备金率）：“每个人都从自己角度出发，总理必须从全局出发。所谓理性，就是在正确掌握全局基础上采取合适的正确的行动。谁当总理谁降准，不管他今天呼吁降还是不降。这是形势所迫。”“很多人只会套用经济学公式来谈中国问题，纸上谈兵，误国误己。殊不知经济学最应该研究的是各种环环相扣的变量和约束条件。生活不是写诗生活是数字。经济学也不是写诗而是环环相扣的约束条件。无视普遍联系的各种现实约束关系，贸然呼吁房地产就让它死吧，是典型一叶障目不见森林的非理性，盲人摸象。”仅仅 48 小时之后，我的判断就得到完全验证！新浪网 5 月 30 日 21:07 消息：“中国国务院周五（5 月 30 日）在常务会议中明确货币政策微调力度，明确对符合结构调整、满足市场需求的实体经济贷款达一定比例的银行适当降低准备金率。国务院表示，要保持货币信贷和社会融资规模合理增长，加大‘定向降准’措施力度。”

30 日下午 3 时左右还有搞经济研究和评论的朋友嘲笑我。我发了条微博：“有人说‘童老师，不是不想接手，北京的房价是工薪阶层的老百姓接的住的吗？’我说：‘你认为接得住就直接得住，你认为接不住就直接不住。’说此话绝非唯心主义，而是牵涉到人生最基本的预期管理和欲望管理。‘真实购买力’在预期与欲望管理面前有巨大弹性！”这条微博被这位朋友理解为我在呼吁别人

入市以求抬升房价（通过这条微博要穿过多少隐秘的“思维曲线”才能往这里想？），他在跟帖中揶揄我说：“童老师还是多呼吁央行降准，赶紧印钱，其他的都不管用。”我回应说：“我不用呼吁。我说了，谁当总理谁降准。包括你去当总理，你也得降，哪怕你今天呼吁不降。”这位朋友嘲笑我“看低新总理的智慧，人家考虑的是软着陆，慢慢刺破地产泡沫。”没想到 6 小时后新浪网就发出国务院降准的消息了！

其实很多人不知道，一，诚如美联储主席格林斯潘说的，泡沫没有破就谁也不知道是不是泡沫；二，即使有泡沫，中国的房地产泡沫也不能破，因为更大的泡沫在房地产补贴的制造业过剩（当然有一些是明知过剩只为圈地）。一旦房地产崩盘，紧接着就是金融和制造业大崩盘。因此我在 2014 年 3 月的众筹文章《最好投资机会在看不透的灰度空间里》即已预言政府会救楼市。若不救，将是楼市崩盘大量失业银行大量呆坏账。这时屌丝能低价接盘？做梦！一是屌丝心态决定他们心里没底始终接不住，二是部分屌丝早已失业想接接不了，三是少数接盘者还是远见人。银行呆坏账咋办？印钱充抵，于是迎来新一轮房价大涨而屌丝仍在失业或找工作（经济也像人生病，病来如山倒病去如抽丝，垮掉容易恢复难）。有房人还是有房人屌丝则更惨。

还有一种不印钞的办法，就是听任一些银行破产。但金融是经济的血液，那时经济崩溃不说，直接受害的还是那些把钱存在银行的微产阶级，向银行借钱的有产阶级反倒又从中得利。还钱？没有。超出住宅用的房产你可以拿走，但卖不出去。最后还是得等经济复苏。谁的房子还是谁的房子！

更早的 5 月 20 日，马光远还在曲解我的原意，说我既然对楼市（确切说是对大城市楼市——大焕注）如此乐观，为何还呼吁救市？我说我从没呼吁救市，不要偷换概念。我说会救市，不说要救市。会和要，大家都认得。此前的救市，包括一些城市放开限购、住建部表示除北上广深外其它城市限购可自行调节，都应验了我此前“北上广深一时难放开限购以防三四线城市加速崩盘的判断”。

事实上，我在 2010 年 8 月写就、2011 年 10 月出版的《世纪大迁徙——决定中国命运的大城市化》一书里即已警告小城镇大跃进损失将可能超过计划经济时代的大小三线建设；2011 年 2 月 11 日给 FT 中文网的文章也预言限购限贷造成的三四线楼市过剩危害远大于一线城市房价上涨；2012 年 11 月出版的《穷思维富思维》则详细分析了房地产补贴工业，经济绑架房地产，然后房地产反过来绑架金融和经济的逻辑关系，告诫大家，当下中国经济逻辑不允许房价停下来等收入增长，只能让收入追房价（包括解放和释放农民的土地、房屋等资产性收入），否则将是社会共同的灾难。当然，前提是如今楼市还没有整体过剩，否则就是观音菩萨和王母娘娘也救不了。

这个时代很有意思，很多人一遇到问题潜意识里仍然充满“阶级斗争”思维，经济问题政治化，以为一切都是“利益集团”在搞鬼。从屌丝到学者，都充满了类似心态，巴不得崩盘一次推倒重来，殊不知覆巢之下岂有完卵，碎得最快最惨的往往是那些“壳”最薄弱的屌丝阶层本身！政治解决不了经济问题，经济问题政治化反而会使情况变得更糟。只不过会使一些人心理感觉更好，以为富人真的崩溃了。类似阿 Q。我不好你不要比我更好就好。事实上陈志武领衔的量化历史研究证明，体制变革和改朝换代都改变不了阶层世袭。本人进一步研究发现，是阶层和族群文化的思维习惯决定了人的命运。

一种事不关己高高挂起的“在野心态”弥漫中国。在朝和在野有什么不同？在朝要兼顾，要平衡各方利益，既担心银行破产中央要买单（最终还是全民买单），

也担心民众失业社会不安定。在野则可以只顾自己甚至不惜通过“破坏性建设”乃至通过破坏本身达到一己之目的。本人并非骨头轻，“吃着地沟油的命操着中南海的心”，而是自我定位为独立学者，就应该超脱一切利益群体，“杀戮权贵杀戮民粹杀戮假道学”，只专业专注于事实真相本身。

最后说一说问题研究的方法和范式。很多经济学家和经济评论者只从本本主义出发，简单套用经济学理论、公式、曲线、租售比、房价收入比等等，其实全是扯蛋。世界上没有完全相同的两片叶子，没有完全相同的两条河，都是遇到不同的阻力绕着不同的弯；按简单房价收入比的话，孟买房价早在 2008 年就达到 6 万元人民币，早该崩盘几回了。我这个无线电本科毕业、至今只有本科文凭、没有任何经济学理论、没有读过洛克、哈耶克、科斯、库勒、凯恩斯等等著名经济学家任何理论、同时出身贫寒没有任何官方背景（含官方消息背景）的实践派，比起那些理论派和“官方消息派”最大的不同和优势是：我没有那么多条条框框的“尺子”，但我清晰地知道我们遇到的阻力在哪里！我的眼里只有问题，没有主义和理论。立根只在问题中，十年八年甚至十几几十年咬定问题不放松。而他们手中握有无数的理论、无数的大道小道消息，却往往不知道问题要害在何处！

2014 年 6 月 1 日

2014 年 6 月 3 日发表于香港东网

泡沫是消化泡沫的唯一办法

我在上一届总理搞大中城市房地产限购限贷伊始，便于 2011 年 2 月 11 日在英国金融时报中文网发表文章《限购恐将催涨三四线城市房价》，指出“如果严厉的限购政策进一步将社会流动性挤向三四线城市，那么我们未来必将为三四线城市的泡沫买单，并且不排除大量基层地方政府因此加大征地拆迁热情，加剧已经很激烈的征地、拆迁矛盾，也为将来留下更多类似‘鬼城’、‘烂尾城’之类的‘城市化浪费’。我们更应该警惕的是，市场信号一旦被非市场力量屏蔽，其可能造成的社会矛盾和国民损失，相比于遵从真实的价值规律——哪怕是残酷的高房价而言，从个人到社会到自然界（比如宝贵的土地上建的是烂尾城），为此付出的代价要高得多。”不幸而言中。今年以来，我一再强调一个观点：面对十面埋伏四面楚歌的中国经济形势，《谁当总理谁降准》，谁当总理谁救市。一再被应验。

时至今日，在产能全面过剩、债务危机四伏之下，制造新泡沫已经不得已成为消化旧泡沫的唯一办法！但这不是为泡沫而泡沫，而是为了解决债务而制造泡沫，然后在泡沫中解决债务危机！诚如成思危所言，当前金融遇到的问题，主要包括两个方面，一是房地产，二是地方政府债务（地方债务也依赖于房地产解套——童大焕注）。“这两部分加起来占到银行贷款的 50%-60%，如果这两部分出问题，那么可能就影响很大。”

看数据和事实：

2014 年第四季度两个月内，国家发改委共批复了 35 个基建项目，其中包括 28 个铁路项目、6 个机场项目和 1 个深水港项目，总投资约 9762 亿元。（2014-12-03 中国经济网）

更多的数据显示：

货币：2014 年上半年人民币贷款增加 5.74 万亿元，同比多增 6590 亿元。截

至6月末，广义货币（M2）余额120.1万亿元，同比增长14.7%，超过原定计划。按这个速度，全年的新增货币量很可能超过10万亿元；

投资：2014年以来，国务院已批复铁路项目投资总额达1.11万亿元，11月7日，发改委又一口气批复了22个城市的地铁建设规划，总投资达8820亿元；

楼市：截止11月中旬，北上广深四个城市的土地出让金高达4519亿元，平均楼面单价比去年同期大涨53.4%。从十月开始，除上述四城之外的所有城市均取消限购限贷政策，楼市交易局部恢复，连跌价较狠的杭州市，都在十月创下2009年以来的交易最高纪录；

股市：11月21日，央行突然宣布自28个月以来第一次降息，萎靡的资本市场狂飙顿起，11月28日，沪深两市居然发生7100亿元的交易天量，创造了全球股市的一个历史性记录，中国股市的交易市值更是一举超过日本。

一些战略性狂想性的投资梦想，在一系列国家战略推动下更加疯狂：

11月4日，中央财经领导小组研究丝绸之路经济带和21世纪海上丝绸之路规划，发起建立亚洲基础设施投资银行和设立丝路基金，推进“一带一路”建设，据“计算”，仅铁路建设金额就将达3000亿到5000亿元左右，由此所带动的亚太区域未来10年间的基础设施投资需求，将达8万亿美元；

在以往的海防前线福建，从官员到百姓都如今在兴奋地做梦，因为习总书记在福建调研期间为该省设下GDP增长目标，需在2018年之前超过台湾。据此，福建已向国务院上报3520个项目清单，涉及投资总额约7万亿元，其中，规划中的自贸区面积即为上海自贸区面积的19倍。

在这一轮新的“泡沫周期”里，泡沫行情会维持到什么时候？我的答案是要维持到房地产基本软着陆、金融安全基本无忧之后。届时，伴随着此前出台的银行存款保险制度，真正实现经济体“谁家孩子谁抱走，谁投资失误谁破产倒闭”的体制机制建立，这轮泡沫行情才会基本结束。这轮泡沫行情结束以后，各地大干快上的鬼城空城和纸上蓝图画得美妙无比的大量开发区，都会露出鬼影森森的庐山真面目。届时，大城市远郊区和中小城市“山明水秀、环境优美”、“只有少数人拥有”的度假别墅、公寓等各类房屋，也都会“鬼影不见，无人话凄凉”。

在包括基础设施建设投资都已大量过剩的前提背景下，加上政府投资的腐败损耗、民间投资不可能再像以往迅速跟风等因素，本轮泡沫行情的实际投资效果越来越差，4元投入也许产不出1元GDP，会是一个现实图景。同时也意味着那样的话，要挽救过去留给今天的债务危机，需要制造的泡沫量也需要加倍增长。

中国在货币泡沫中行船。老百姓口袋里的钱，必然是越来越缩水。而存款保险制度的必将出台，则使老百姓传统观念中最安全的储蓄也将变得不再安全。无知无畏都能保财富安全的时代马上就要彻底翻过去了！我还是一贯坚持的那些观点：散户都不要买黄金，不要入股市，老老实实研究市场和规律、利用银行杠杆，买一两套优质房子。有网友借计划生育问题说的一句话很有才，送给大家：“对于国家号召这玩意，有个网友说得好，只要你不响应它，迟早会有好处的。”企业投资、购置房产等，也一样。

2014年12月5日

2014年12月7日发表于香港东网

中国城市化必须立即启动收缩模式

2014年，人类历史上规模最大、速度最快的城市化进程——中国城市化以

突如其来的全国性楼房滞销形式进入中场休息时刻。中场休息的时间不会超过一年，但接下来的分化会非常漫长，半数以上开发商会倒闭，行业更加向大城市和行业巨头集中，无数楼市投资者会血本无归。没买房的也别兴灾乐祸，通胀就是人为鬼城空城买单的方式。

谓予不信？看看著名的恒大房地产集团新动向：1996年创立的恒大集团目前总资产达3481.5亿元，2013年销售额1004亿元，实现营业额936.7亿元，净利润137.1亿元，房地产行业全国第一。2013胡润百富榜，恒大老板许家印以375亿元身价排第10位，2013年福布斯中国慈善榜第1位。

恒大是最为典型的从二三线城市起家的房地产公司，2013年则开始大幅度转向谋求一线城市土地，仅计算北京、上海和广州等一线城市的拍地金额，恒大2013年在一线市场的土地投入已达约200亿元。其中，北京和上海土地市场均是首次进入。恒大2013年中期报告显示，2013年上半年，恒大新获34个项目，其中38.2%的项目位于一二线城市。恒大董事会对此就表示，集团新增土地储备位置更加优越，有助于提升综合溢价率以及盈利能力。未来项目拓展集中于一二线城市。（新浪财经2014年01月07日《恒大2013年销售额破千亿 一线城市土地投入200亿》）

如果不进行这样的资产结构调整，它的没落可能也将只在一瞬之间，正所谓其兴也勃焉（2009年恒大差点因资金链问题破产，香港上市成功使老板许家印一夜成为首富），其亡也忽焉！更喜感的是进入2014年8月7日，恒大同时成立三个新业务公司，直接切入一个它完全陌生的领域，分别为恒大乳业集团，恒大畜牧集团和恒大粮油集团，被称为史上最激进多元化之路。它的危机感昭然若揭。

无独有偶，参考消息网8月14日报道，美国《福布斯》双周刊网站8月11日发表文章称，《华尔街日报》8日刊载的一篇文章称，李嘉诚和王健林这两个在过去20年从中国房地产市场赚取最多财富的富豪近日来两面下注，以防止损失，他们逐渐从中国楼市抽身，致力于投资多元化。

日前，大连万达集团老板又将一笔在中国赚得的12亿美元投向了美国，买下了位于贝弗利山庄的一块地。上个月，王健林刚刚在芝加哥开始进行一个9亿美元的酒店项目。据7月底进行的一项私人调查，尽管中国政府最近采取措施支持房地产行业，可是全国房地产市场上月出现了加速下滑的现象。这更多地意味着市场增长放缓，而非崩盘，但李嘉诚和王健林似乎认为，其资金如今可在其他地方实现更好的回报。王健林2012年还耗巨资收购AMC连锁电影院，并于去年宣布计划在纽约投资10亿美元建酒店。大连万达集团还在西班牙和英国购买房地产。李嘉诚则将注意力转向了欧洲，今年早些时候他在欧洲获得了一个项目，在伦敦刘易舍姆区开发3500套公寓。去年，据说李嘉诚的和记黄埔有限公司在欧洲收购了总价超过40亿美元的资产。

另据英国《每日邮报》8月13日报道称，中国首富王健林正将其商业帝国拓展到澳大利亚，计划投资17亿澳元（约合人民币97.1亿元）在当地发展房地产项目。澳大利亚贸易与投资部长罗柏(Andrew Robb)欢迎万达的投资。

当然，不同的企业和人生阶段有不同的境界和选择。李嘉诚、王健林、许家印的选择是他们自己的风向标，不是整个楼市风向标。他们过去的辉煌也不等于能够看清所有未来的方向。但是，在这中国城市化和房地产中场休息的当口，我们确有必要暂时放慢脚步听一听中国大地的脉搏和心跳，对上半场进行清晰的总结，然后才能对下半场进行准确的预判。“城市规划是一门基于远见的学科。”

（厦门市规划局局长赵燕菁）没有远见，只在黑暗中摸石头，撞个鼻青脸肿甚至坠入深渊的可能性大大增强。

1949 以来，由于严厉的户籍限制加上粮食计划供应、大小三线建设、知青下乡、知识分子流放、乡镇企业和小城镇建设等一系列逆城市化举动，原本应该大河奔流的正常城市化运动，遭遇了一道道三峡大坝一样的人为阻挠。这种状况，直到 1997 年政府土地储备制度建立、1998 年城市住房私有化开启，市场的光芒才真正逐渐融化计划的坚冰，当代中国的城市化才算真正重启。在一个世界上人口最多的国度里，被“筑坝蓄水”拦截长达 50 年之久的当代中国城市化浪潮，自然裹胁着巨大的势能，一泄千里，浩浩荡荡。也因此，正常国家 80 到 100 年完成的城市化历程，当代中国将用三四十年时间完成，其间的惊心动魄和上至最高决策层、下至普通老百姓的各种极端不适应，都在情理之中。满打满算，从 1998 年到 2014 年，16 年过去，当代中国城市化从时间上也正好走到了中场时分。

过去这些年我们做了些什么？用天津市城市规划设计研究院总院副院长黄晶涛《有多少城市可以重来》一文里的话说，“回顾过去的三十余年，关于城市我们使用最多是这样的动词：‘开发’、‘打造’、‘改造’、‘拆旧建新’。随着这些尺度宏大、力道十足的语汇潜移默化地成为了我们的语言习惯，我们‘打造’出了超越人类历史的城市奇迹，30 年后（**确切地说应该是 16 年后——大焕注**）的建筑面积增量远远超过了在 3000 年间积累的、剩余至今的存量之和，而这一增速完全超出了任何一个中国规划师在 30 年前编制城市总体规划时所能具有的远见。”另据国土资源部 2013 年初披露的信息，此前 8 年，我们的城市住宅用地供应增量是人口增量的 3 倍！

今天看到的中国城市化图景，一边是大量商业和住宅区形同鬼城，三四线及其以下城市以及大城市远郊区尤甚，一边又在“宏伟规划”谋划建新城。为什么会这样？因为中国城市化上半场的基本特征是政府规划主导，GDP 挂帅，市场只是作为配角充当辅助性力量。主政领导又有巨额灰黑色收入又有红色政绩，乐此不疲，我走后哪管洪水滔天。自下而上的信息汇报方式报喜不报忧。招商引资大赛又强化了各地“土地财政”依赖。于是乎，中央政府睁眼闭眼甚至不遗余力推动“小城镇化”，地方政府“破旧立新”没有需求也要人为制造需求。

但是，2014 年上半年的全国性楼盘滞销是个沉重而尖锐的警告，告诉我们如果继续沿用中国城市化上半场的政府主导、城市空间不断平面扩张的模式，必然很快迎来全面供过于求引发的崩盘，进而引发足以导致社会动荡的金融危机和经济危机。因此，中国城市化的下半场，必须由城市化发展的自身规律来主导，市场主导，政府规划成为辅助性力量。而所谓市场主导，并非指政府规划无为而治，而是让政府规划服从市场规律。

具体而言，不管是仍然总体上供不应求的大城市，还是已经供过于求的中小城市，都亟待从传统的平面扩张模式中转过身来，立即启动平面收缩模式或者向空中生长的新型城市增长模式！城市平面收缩模式的总体原则是：除非在上半场城市化运动中一些严重落后还没来得及建设的城市之外，中国绝大多数城市应该立即着手城市面积零扩张的准备，尤其是从人口增减这一城市化最根本指标看，楼市供应已经过剩或者即将过剩的城镇，更是如此。大城市向远郊区无限扩张、城区内部却限制供地以妄图限制城区人口的不科学做法也应该立即停止（北京已经基本上在五环以内停止住宅用地供应，四环以内基本上停止商业用地供应）。未来的城市发展和房地产增量应该从已有的城市建成区内部挖潜力，精耕细作，通过提高容积率、增强多样性等方式入手，在充分尊重人口流动自由和流动规律

的基础上提前布局，统筹规划。

这样做，对于中小城镇而言，可以使现有存量过多的中小城市逐步消化楼市存量，使其中“有救的”一部分实现城市化和房地产软着陆，减轻整体的金融和经济风险。对于大城市而言，可以优化城市结构和布局，使之向真正节地、低碳、高效的现代化高效城市迈进。如果还沿续今天的“控制大城市，发展小城镇”；“控制中心，发展远郊”模式，用不了十年，日本的今天就是中国大城市的明天。

新华网东京 8 月 3 日消息，随着新建住宅增加、人口下降和老龄化加剧，日本许多城市都出现了住宅过剩问题。日本总务省日前发布的《住宅和土地统计调查》结果显示，截至 2013 年 10 月 1 日，日本全国共有 5240 多万个家庭，住宅总数约为 6063 万套，按每户一套计算，闲置住宅约为 820 万套。闲置空置住宅（日本总务省对闲置住宅的定义为：长期没有人居住且连续 5 年没有使用过自来水和电）占日本全国住宅总数的 13.5%，创历史最高纪录。特别是以别墅区闻名的山梨、长野、和歌山县，闲置率更加惊人，分别高达 22%、19.8%和 18.1%。日本的住房闲置问题不仅限于偏僻乡村和中小城市，还涉及大城市和首都圈。如东京周边地区，上世纪 70 年代购买该地区住宅的居民，现在大多已进入高龄，有的住进了养老院，有的已经去世，造成很多闲置房。由于闲置及废弃住宅缺乏管理，不仅影响城市景观，还会导致犯罪率增加，并存在火灾、倒塌伤人等隐患。

“老少边穷”住远郊和小城镇，活力四射的年轻人住城市中心。个体独立性增加，人口就越来越向大城市中心聚集。越独立，越自由，越城市化。这是一个全球性规律。不出十年，不仅大量农村和小城镇房屋会大量空置，大城市远郊区的大量房屋也难以幸免“人去楼空”的归宿。

城市平面收缩模式虽然会给土地财政带来挑战，但是一方面，土地财政并不可持续，到了市场总结算的临界点会自动戛然而止。另一方面，城市平面收缩模式虽然减少政府收入，但同时也减少了政府在基础设施建设、城市维护和管理等方面的支出；城市平面收缩模式虽然让地方政府失去了补贴工业招商引资的重要工具，但靠补贴的企业并不是地方真正的福音，真正有竞争力的企业只需要公平竞争，不需要特殊政策。靠特殊政策才能存活的企业，不少是扶不上墙的烂泥，离开了扶持就难以为继。换句话说，其中不少企业赚的就是政府扶持那部分钱。

城市平面收缩模式带来的好处非常多：节约土地；防止房地产严重过剩引发金融、经济危机和社会动荡；从长远上和根本上降低城市的运营、管理、生产生活成本和犯罪率；使更多的人集中在更少的土地上生产生活，人与自然更加和谐。

作于 2014 年 8 月 13 日—8 月 16 日

2014 年 8 月 29 日发表于腾讯《大家》

三年后检讨限购政策得失

2014 年 6 月 26 日上午，呼和浩特市房地产开发监督管理局正式发表取消楼市“限购令”的实施意见，成为全国首个正式发文取消限购的城市。中原地产首席分析师指出，很多城市为了整体经济发展，“破限”的要求非常迫切，除一线城市和超 1000 万人口城市外，预计 30 个以上城市将在年内取消限购，占限购城市的 65%以上。事实上，很多限购城市迫于经济和财政压力，早就跃跃欲试要取消限购，但大多数害怕抢打出头鸟，犹抱琵琶半遮面。据亚太城市房地产研究院统计，今年 4 月份以来，尽管实施举措各不相同，但抛出各种“救市”政策的城

市已增至 30 个，其中 18 个是通过半公开或全公开的方式，另有多地否认或叫停了调整。

2011 年 1 月，国务院出台新“国八条”，规定各直辖市、计划单列市、省会城市和房价过高、上涨过快的城市，在一定时期内，要从严制定和执行住房限购措施，即本地人限购第三套房，而外地人必须缴纳社保或纳税满一定年限方可购房。此后全国共 46 个城市出台限购政策，至今已超过 3 年。限购之下除了逼死了一些高端楼盘开发商（比如绿城）、使房地产供应下流化、使一些不限购的三四线城市不仅房价快速上涨而且很快供应过剩的同时，也使地方经济和财政受到严重打击。从决策层到许多经济学家，普遍高估了中国经济的健康程度、低估了中国经济对房地产的依赖程度。限购的退出，不仅是市场经济和公民自由权利保障的必然要求，也是经济回到正常水平的必然要求。

今天，当我们回过头来检讨限购这一不符合市场逻辑和规律的政策之成败得失，会发现它对抑制大中城市房价上涨的作用并不明显或很难科学评估，但对购房人负担增加、市场资源错配的负面作用却非常明显。一切不符合市场规律的作为，最终一定会受到市场的惩罚。

首先，限购不符合城市化发展的方向。限购政策首先保的是本地户籍人口的购房权益，要求外地户籍购房者须提供一年至五年社保或纳税证明，严重影响、误伤了外来投资者、大中专毕业生、外来务工人员，与城市化规律形成逆政策导向。

其次，限购误伤了改善性需求，包括首次改善型购房和再次改善型购房，都受到了抑制和限制。

第三，以抑制投机投资、稳定房价为初衷，支持和保护自住性购房需求的限购政策，其实在某种程度上并没有让刚需族获益，反而加重了他们的负担。以济南为例，统计显示，济南成交的 100-120 平方米三居室，2009 年占比为 8.09%，2010 年增至 12.06%，而在限购实施后，2011 至 2013 年占比均超过 20%；与之相对应，80-100 平方米住房成交占比在限购之后有明显下降。在成交价格段中，总价 80 万-90 万的房子占比从限购前的不足 6%，一下增至 10%以上，最高达 14.29%。价格与面积段的变化正好呼应。一大批原本可以先买小房子过渡，等条件具备再换大房子的“刚需”，受限购影响，“一步到位”买了更大的房子。因为限购产生的这种行为选择给刚需族增加的负担，真实发生着。更不要说限购政策之后，银行按揭优惠利率的大幅度取消甚至在基准利率上上浮给刚需族造成的损失。

第四，正如限购之初，我在 2011 年 2 月 11 日 FT 中文网的文章所预言的，在方兴未艾的中国城市化尤其是大城市化的市场推动下，一二线城市的房价没有泡沫，或者泡沫较小；相反，三四线城市房价虽低，但多数是由地方政府的强力推动，而非市场真实需求，这种情况下三四线城市的房价泡沫反而更高。如果严厉的限购政策进一步将社会流动性挤向三四线城市，那么我们未来必将为三四线城市的泡沫买单，并且不排除大量基层地方政府因此加大征地拆迁热情，既加剧已经很激烈的征地、拆迁矛盾，也为将来留下更多类似“鬼城”、“烂尾城”之类的“城市化浪费”。事实不幸而言中。

未来中国，全面取消限购是大势所趋。但由于事物发展都有惯性，在今天大量非限购三四线城市在过去三年多时间里住房供应大量过剩、隐含无限地方债和金融风险的背景下，需求高昂的一线城市取消限购的日程暂时还看不到，否则会加速其它城市的崩盘。除非三四线以下城市实现了房地产和金融软着陆，或者一

线城市自身也因为限购而面临巨大的金融风险。此事再次说明，逞一时之快容易，解决后遗症则更难。

作于 2014 年 7 月 2 日

2014 年 7 月 4 日发表于《北京青年报》

中国楼市调控两大新方向

中国房地产重新进入一个微妙时刻，2014 年是当之无愧的房地产“市场化元年”，它标志着市场的力量开始顽强地成为房地产领域的主导性决定性力量。不管是政府、开发商还是投资者个人，不听从市场召唤、不仔细倾听和服从城市化规律的声音，随时都有可能被摧枯拉朽的市场浪潮卷走最后一层底裤。

从这个视角来看全国 46 座限购城市如今只剩下北、上、广、深和珠海、三亚未取消，也是不符合市场规律的东西最终必须回到市场的一个必然。接下来，这最后几座城市取消限购，以及全国范围内限贷放松也是一个必然现象。这既是市场经济由市场配置资源的必然要求，也是当下经济和金融危机四伏背景下的必然要求。

接下来的楼市会怎么样？我的判断是：从不符合市场规律和城市化发展方向的限购限贷，向尊重市场和城市化规律的鼓励投资转变，是必然的总方向。不一定会大张旗鼓地公开宣扬鼓励投资，但具体做法一定会是这样。人们千万不要妖魔化甚至敌视投资。大家不妨心平气和地想一想，如果没有楼市投资，那些根本没有开发商和政府赚他一分钱的农民，有没有能力像 2000 年中后期至今一样，在广大农村遍地建新房？而限购限贷并没有根本上伤及拥有大笔资金的投资者，却严重伤害了国内经济本身。不符合市场配置资源要求的限购限贷，过去几年制造了巨大的笑话和危机，它导致资金迅速向不限购的二三线城市集中，助长了中小城市楼市泡沫和过度供应的鬼城风险，使一些不该热销的边缘产品得到热销，同时使一些本来和普通消费者毫无关系的高端产品遭遇滞销，企业陷入危机。而限购限贷带来的房屋降价，很快被银行利率上浮和首付提高所抵消，刚需没有得到任何好处。有人算过一笔账，同样 80 平米房子，14 万元单价和 1.2 万元单价，

30 年按揭，前者在限购限贷前优惠利率 7 折，后者利率上浮 10%，后者总支出反而多出 15 万元。与此同时，大量投资者向海外转移，近几年国内转向海外的房地产投资资金大幅度攀升，减少了国内的就业和发财机会。

真正能够拥有大智慧、大定力的人才真正具备人类大情怀。急功近利鼠目寸光的妇人之仁常常事与愿违，以高尚的名义毁坏人类许多美好的构建和长远的福利。

为什么房地产要回到市场经济并且回到鼓励投资？因为在长达十数年房地产补贴招商引资的大背景下，我们已经面临全方位产能过剩的危机。前中国工商银行行长杨凯生的文章也指出了这一点。他说，产能过剩的范围已从过去常说的钢铁、水泥、电解铝、平板玻璃、造船等行业扩展到许多所谓的新兴产业了，目前几乎找不到几个不过剩的行业了。另，我国经济增长对银行贷款是过度依赖的，企业从银行的融资是过度的。

此情此景下，我们可以忍受 GDP 下降，但也无法忍受经济全面衰退尤其是房地产危机带来的民间金融和银行金融的风险。于是乎，我们又到了“只有房地产才能救中国”的历史时刻。房地产供应在不少地方尤其是三四线城市鬼城、高

铁新城、度假海景山景房等方面也是过剩的，但由于房地产是不动产，在我们真实城市化率只完成 36% 的背景下，局部过剩不会演变成全国性的过剩。因此，银行资金再度向房地产行业集中，是一个九九归一的必然过程。虽然降低贷款利率、鼓励投资对银行有切肤之痛，但是比起迫在眉睫的金融风险，“两害相权取其轻”，何去何从，是一个再清楚不过的二选一选择题。

未来的楼市调控，除了由限购限贷向鼓励投资至少是投资者与普通购房者一视同仁之外，另一大调控方向就是从价格调控向供应量调控转变。当下中国房地产的主要矛盾并不是价格与需求的矛盾，而是一些地方供应过量需求不足而另一些地方供应不足而需求量大的矛盾。价格与需求的矛盾是城市化过程中的必然结果，任何人无法改变。如果说谁是其中的利益集团，那么每一个购房需求者都是利益集团的一部分，因为正是人口向少数城市集中带来了这些城市的房价上涨，没有房价上涨也就不会有地价上涨。而在人口迁出的地区，大量优质房源价格是在相对下跌甚至绝对下跌的，比如甘肃玉门市，以及未来像鄂尔多斯这样的地区。

在 2014 中国房地产品牌价值研究成果发布会上，中国住房和城乡建设部政策研究中心主任秦虹表示，房地产市场总体保持上涨的态势正在发生变化，房地产市场的复杂程度上升，结构性问题突出，未来房价或涨或跌的波动将成为常态。今后的市场管理将以去行政化为主要方向，因地制宜。“这并不意味着中国将放任楼市任意发展。”秦虹说，政府干预主要是从规划方面，提高科学化水平，以及加快长效机制的建设。

所谓的结构性问题突出，其实就是房地产供应的结构出了问题而且是出了大问题：我们在不该搞小城市大跃进的地方搞了小城镇大跃进，结果供应严重过剩，这些地方就应该调整规划，努力消化库存甚至收回未建设的土地。而在供应不足的地方，应该在城市密度和城市面积扩张等方面调整规划，加大供应。当然，这样一种顺应城市化发展潮流的“新科学规划”，可能与“以中小城市为重点”的“新型城镇化”存在深刻矛盾与冲突。在冲突面前，我想，归根结底应该是市场说了算，规律说了算。

面对房地产变局，个人买房和投资者怎么办？其实万变不离其宗：既不要认为房地产投资已经失去机会，也不要认为房地产仍然是遍地黄金。房地产投资是当下普通中国老百姓可以抵抗通胀的惟一工具，这个惟一性仍然牢不可破。但如果以为房地产仍是遍地黄金，闭起眼睛乱买，不学习，不思考，被各路公说公有理婆说婆有理的专家搞得无所适从，那你做什么也别想成功。

而现在正处楼市调控政策变局当口，将是最后一次最好的投资时间窗。切记，在任何国家和地区，房地产都是国民经济重要支柱，都是普通老百姓财富的主要存在方式。中国由于过去“只筑坡不筑窝”和政策一再逆城市化反城市化，导致今天房地产和城市化的双重补课效应，使得中国房地产的国民经济支柱地位更加牢固，权重也更大。

中国未来一定会向市场化方向改革，不改不行。包括国企改革、土地改革、金融改革、教育改革等，但改革活力需要很长时间才能释放，而且也不是瞬间释放而是缓慢释放，且改革过程中还会有很多曲折和阻力。因此，对房地产的依赖会相当长。

楼市投资是中国普通老百姓最干净、机会最大的一个投资领域，机会面前人人平等，只不过看你敢不敢、会不会把握。一位未见过面的微友一则微信典型地说明了人们的心态：“据报道，国内四大国有银行对房贷已经暗自松绑了，只是

羞羞答答的没有明确承认，还清房贷就算首套，可享受首付三成的优惠利率房贷。我上礼拜说过肯定会救市，救房地产就是救中国，果不其然，央行出手了。和朋友聊起地产，他们大多并不看好，问原因，主要是没钱不关注，要不就自认为房价太高房量太多等大跌时才考虑。他们的理由是中央领导都说高专家也唱衰媒体也说跌，你懂过他们？我真无语，只能认为他们是不肯动脑想一想的人，只信权威不信规律。在任何社会，财富只会集中在 20% 的手里，与这些人无关。”（晴晴的奶爸）

很多时候，起点相同的人们，成败、顺逆、贫富都仅仅取决于心态和知识结构。很多明明买得起房子的人们，因为种种原因觉得自己“买不起”，结果越到后来就真的越买不起；很多明明可以获得投资好收成的人们，因为或贪图便宜或迷信权力而走到了和市场相反的方向，一败涂地。每个人都应该为自己的选择负责，不要期待最后又来一场又一场形形色色变着花样儿的“打土豪分田地”。那样的社会，才是真正有希望的“好社会”。

作于 2014 年 9 月 26 日

2014 年 9 月 27 日 发表于腾讯《大家》

中国楼市全面进入后调控时代

谈笑着，谈笑着，经济冬天来了，房地产救市的脚步就近了。从羞羞涩涩躲躲藏藏，到最后哗啦一声，忽如一夜春风来，千树万树梨花开！

2014 年 9 月 27 日，笔者在本专栏（腾讯·大家）发表《限购松绑，中国楼市走向何方》（原标题：中国楼市调控两大新方向）：“接下来，这最后几座城市取消限购，以及全国范围内限贷放松也是一个必然现象。这既是市场经济由市场配置资源的必然要求，也是当下经济和金融危机四伏背景下的必然要求。从不符合市场规律和城市化发展方向的限购限贷，向尊重市场和城市化规律的鼓励投资转变，是必然的总方向。不一定会大张旗鼓地公开宣扬鼓励投资，但具体做法一定会是这样……而现在正处楼市调控政策变局当口，将是最后一次最好的投资时间窗。”

9 月 29 日 19:02，笔者又在新浪微博上说：“最后一次大抄底的机会来临。”

几天过去，46 座限购城市里仅剩的 6 个城市又先后有珠海、三亚宣布取消限购，只剩典型的北、上、广、深一线城市了。而 9 月 30 日 16:29:49，新浪网则发布了央行和银监会全面解除限贷的通知：

“对于贷款购买首套普通自住住房的家庭，贷款最低首付款比例为 30%，贷款利率下限为贷款基准利率的 0.7 倍，具体由银行业金融机构根据风险情况自主确定。对拥有 1 套住房并已结清相应购房贷款的家庭，为改善居住条件再次申请贷款购买普通商品住房，银行业金融机构执行首套房贷款政策。在已取消或未实施“限购”措施的城市，对拥有 2 套及以上住房并已结清相应购房贷款的家庭，又申请贷款购买住房，银行业金融机构应根据借款人偿付能力、信用状况等因素审慎把握并具体确定首付款比例和贷款利率水平。银行业金融机构可根据当地城镇化发展规划，向符合政策条件的非本地居民发放住房贷款。”

其中的几大亮点非常清晰：1、三套及以上限贷令取消！2、现有一套房贷还清，则二套普通房屋按首套房！3、针对外地人的限贷令取消！4、鼓励银行业金融机构通过发行住房抵押贷款支持证券（MBS）、发行期限较长的专项金融债券，

定向投放房贷！有人认为这是限购限贷以来，迄今为止最具力度的救市政策，COPY了2008-2009年救市的做法。而目前仅剩北上广深没有放开限购，北京也调整了税收优惠普宅标准，降低税收负担。

我个人建议大家不要把眼睛紧盯着7折利率，更要看到对二套和二套以上限贷的放松。毕竟央行和银监会权力下放到“具体由银行业金融机构根据风险情况自主确定”。当然，我也相信7折利率方面一些银行会不很积极，但其它方面会更积极地配合。同时央行可能会采取一些内部管理措施加以调整，毕竟维护金融安全是整个银行业的共同责任，而每一家银行只顾自己的话当然不愿意承担更多行业责任。同时，央行还有降低首付（不排除开发商也想出各种降低首付的招数）、全面降息和全面降准等办法，手里还有牌可打。

我更想提醒大家注意的是，随着此次央行和银监会联合发布放松限贷政策，笼罩在房地产市场头上长达十数年之久的各种不合理行政措施基本上已经解除殆尽！这才是一个真正具有标志性意义的事件！中国房地产市场（准确地说只能是半拉子的“中国城市房地产市场”）自1998年正式开启以来，走过的路颇不平坦，尤其是2002年开始，十年九调控，但没有一次起到应有的作用，适得其反的地方反而颇多。随着2011年延续至今的“史上最严调控政策（限购限贷）”逐渐寿终正寝，今后像这种头痛医头脚痛医脚的抽疯式调控将越来越少，市场之手将逐渐有力、政府之手将逐渐隐形。这才是我们应该着重关注的。

对于本次央行和银监会救市，社会上有两种声音，一种是说引鸩止渴，又一次丧失楼市自我调整机会，从而将引爆未来更大的楼市、金融和炒家一起崩盘。另一种观点是最后一次大规模抄底机会稍纵即逝。再不出手，只能再一次和财富擦肩而过。

毫无疑问，笔者持后一种观点。限贷放松回归市场调节，直接利好是楼市预期将发生重大改变，楼市的冬天即将结束，一二线城市短期内销售量将全面反转，本轮房价下跌周期即将结束，一些下跌30%、50%的预言再度落空。但也请一定要记住，包括限贷之类一切形式的行政调控措施退出，都不改楼市已经进入区域分化期这个事实，买什么样的房子才能保值增值，需要方向正确、方法对路的学习与思考。

我说“最后一次大抄底的机会来临”，指的是这次比较深度的调整，不论是一手二手房，都已经有了实质性的下降，有的开发商甚至为了度过资金难关不惜拿出部分房源亏本卖。但买房者也千万不要因此过度紧张，每个人根据自己的实力量力而行。暂时无力的先积蓄力量。机会永远存在，而且随着行政调控手段的逐渐退出或者逐渐适应市场规律，捆住市场自由的绳索解开，以后的投资机会只会越来越多越来越好。

最后回过头来分析“引鸩止渴”、“又一次丧失楼市自我调整、经济结构转型机会”、“必将迎来更大的崩盘”之类论调。为了说明这个问题，我必须再一次强调“不谋全局不足以谋一域”、“拥有准确大判断才能做精准小判断”的基本分析方法与逻辑。在楼市问题上，它至少包含以下三个方面但不仅限于三个方面内容：

首先，当下中国根本不存在所谓打压楼市以实现“经济结构转型”的可能，这个问题根本就是伪问题。因为一直以来都是房地产补贴招商引资，导致了各种产能的全面过剩。所谓打压楼市救“实体经济”以实现“经济结构转型”，就像一个庸医把人治死然后宣布这个人永远不会再生病永远没烦恼！外行和一群群不思考不学习的消费者出于自身打压房价的愿望说说也就罢了，希望专业研究者、

经济学家和城市化、楼市评论者不要再闹这种“一次性根本解除孩子上学烦恼——无痛人流”之类的笑话。

其次，包括解除限购限贷在内的楼市行政调控措施，本质上仍然不属于救市，而是市场的应有回归。而在市场经济和快速城市化背景下，人口聚集带来财富聚集和房价飙升，是任何人都无可奈何的必然现实。人口剧烈流动的动态背景下，什么房价收入比、租售比这些静态的指标都将完全失效。书呆子无法解释活生生的现实。

第三，不要再拿政府垄断土地所以一切合理不合理的行政调控都是天经地义的歪理邪说说事。城市化和房地产是一个全世界范围内最高限度自然垄断的领域，不论土地私有还是土地名义国有的国家和地区，可以盖房的土地遍地都是，但盖了房有人愿意买愿意住的只会越来越少——因为城市化就是人口越来越向少数区域集中，它意味着什么？意味着在一些地方——比如一线城市的中心地带，你就是免费供应土地、不收任何税费，一手房开发商不赚一分钱，二手房子也会卖出和租出高价甚至天价。不要再动辄是“利益集团导致高房价”，所谓“利益集团”，其实是一个个分散的进城的小分子。

作于 2014 年 9 月 30 日

2014 年 10 月 1 日发表于腾讯《大家》

政治家的远见与职责在造人而非造城

通过《为什么政府规划都是失败的节奏？》一文，我们知道，由政府 and 官员主导城市规划普遍存在贪大求快、急功近利、只计眼前、不顾后果等现象。这是由官员任期有限的内在体制机制决定的，官员的短期任期与经济和城市发展的长远要求形成尖锐的、永远不可调和的矛盾。解决问题的惟一办法，是彻底转变政府职能，不插手微观经济活动。市场权利还给市场，政府只管国防、治安、法治规则的维护，以及，国民的教育、医疗、社会保障等公共事务。甚至，我认为政治家的惟一的远见与职责，就在于“造人”，而不在于“造经济”和“造城”。

当一个国家把大部分政府收入和国债都用来做经济类、基础设施类投资而不是用来做“国民投资”的时候，这个国家再多的税收和债务都是不敷使用的，因为任期有限的官员是在用别人的钱办自己的事，既不讲节约也不讲效率，更追求“多多益善”快马加鞭，“有条件要上，没有条件创造条件也要上”，因为成本和债务都是别人的，政绩和腐败收入都是自己的。而教育、医疗、社会保障等“百年树人”的事情，自然被各级政府和官员抛诸脑后，顶多嘴上动动嘴皮，做些口惠而实不至的承诺。

这样一种政府职能本末倒置的国家和时代，是不可能有什么未来的国家和时代。腐败和环境破坏与污染因此一骑绝尘，百姓被时代的车轮抛在身后甚至碾在脚下，国民的身体健康和智慧双双萎缩。而最终，无论是地方债还是鬼城空城遍地，都要由中央和全体百姓来买单。无穷无尽“前仆后继”的官员，则每每成为政治斗争和反腐败的牺牲品，或身败，或名裂，或胆战心惊不得安宁，没有几个能够功德圆满。这种时代背景下，上至天子下至庶民，没有一个人不成为牺牲品而得以皎然出尘独善其身。借用黄仁宇《万历十五年》中的话来说：盖因为这样的制度已经山穷水尽，没有一个人能够置身事外。

转变政府职能，主要是中央的责任，但也不只是政府的事，而是“天下兴亡

匹夫有责”。当政府对喇叭抱以警惕而不是期待又来一个救世主的时候，当政府对官员的“超常规大手笔规划”不是翘首盼望而是冷眼静观甚或严厉批评、至少不是极力迎合的时候，也许我们就离市场、离自由、离规律、离幸福近了一点，而不是离灾难近了一点。是的，政府的每一次扩权、每一次大规模招商引资和造城，都有我们每个人对市场自由权利的拱手相让积极配合甚至自动造神！

远的不说，就说仅仅持续一个多月的“保定政治副中心”风波。从 2014 年 3 月 19 日传出“北京政治副中心初定河北保定”消息，保定楼市就一石千浪。我当天下午要给学生上课，还是利用中午时间赶出文章发表在腾讯《大家》，对此提出警醒，内地其他楼市春天派代表人物董藩、陈宝存、李战军等也都纷纷提出警告，但市场“只听政府令，不闻规律声”，一头扎进保定楼市的不乏其人。3 月份保定楼市以 4.8% 的涨幅跃居国内首位。但好景不长，4 月 26 日，《中国经营报》报道说：退烧了！保定政治副中心带来的虚火正慢慢褪去，房地产市场陷入低潮，大多新盘处于封盘停售状态。二手房交易市场也出现了较大的价格波动。有业主降价 50 万元急抛二手房，但依然难寻接盘者。业内担忧过量的供应会使保定成为另一座鬼城。

冰火两重天，前后仅仅一个月零 7 天时间！董藩在评论《中国经营报》消息时说：“当时我在帮一个企业家设计房地产投资方案，本来已经拿出了很好的方案，但他非要拿那些钱去保定不可，说机会来了。现在套上了，给我打了很多电话要求见我——对不起，我不帮助不信我的人做方案！”

有人说，这一切都是因为没有民主。咦，您这该不是说神话吧？有什么样的民众就有什么样的政府，13 亿“随时听令政府规划”的乌合之众，其民主，远不如切切实实来一点点民智和明智！总在盼望救世主，一定等来奴隶主；一旦盼来奴隶主，命苦不能怪政府。

而对于政府及其官员来说，不要以为迎合了民众就是做了正确的事情，民粹政治从来没有好下场好果子。有远见和责任感的政治家，不论什么时候都应该着眼于“百年树人”的事业，着眼于国民的健康和智力养成。城可灭，人不可灭。每一个最微小的经济体有了健康的力量，这个国家不强大都不可能！反之亦然。这才是真正的强国之道、政治之道。规律永远比权力更命长，诚如爱德华·格莱泽教授在《城市的胜利》一书中所言：“任何公共政策都无法阻挡城市变革的潮汐力。政府的职责不是为根本无法弥补成本的建筑或铁路项目提供资金，而是关爱它们的居民。一个能够为这座城市里的孩子提供更好的教育以便他们能够在地球的另一端找到机会的市长是成功的，即使这座城市的规模正在不断地缩小。”

一切正在大兴土木的三四线以下城市的“父母官”们，以及期盼政府大兴土木的三四线以下城市的居民们，你们听到冰河解冻的声音了吗？那是你们的陆地正在缩小、人员在外迁的声音！你们不仔细谛听这大地的脉搏和声音，等待你们的，必将是覆水难收的命运。

作于 2014 年 4 月 27 日星期日

2014 年 5 月 4 日发表于香港东网

从此不能再小看房地产

2014 年国庆节前夕，央行和银监会出人预料地出台房地产救市政策。四维

宏观金融智库评论说“力度之大，超出所有人的预期，即使那些对中国房地产市场最最悲观的人，也对央行救市政策的猝不及防吃了一惊。文件尽管还笼罩在积极支持居民家庭合理住房贷款需求的面纱之下，但是有一条其实已经将此前关于限贷的政策彻底消解，这条是‘在已取消或未实施限购措施的城市，对拥有 2 套及以上住房并已结清相应购房贷款的家庭，又申请贷款购买住房，银行业金融机构应根据借款人偿付能力、信用状况等因素审慎把握并具体确定首付款比例和贷款利率水平。’如果我们想到目前唯有北上广深四个一线城市尚未取消限购之外，几乎所有的城市都已经取消限购，四维宏观金融智库认为，估计在一个月之内，这些城市将会彻底取消限购，跟其他取消限购的城市没有两样。”

如果商业银行对 7 折利率的积极性不高，救市预期达不到，降息和降准将是央行喂给市场的另两颗糖。毕竟接下来的 MBS 正式推出还需要时间，而挽救经济衰退和规避大范围金融风险已经成了刻不容缓的当务之急。

先说说 MBS 是什么。MBS 是银行把贷出的住房抵押贷款中符合一定条件的贷款集中起来，形成一个抵押贷款的集合体，利用贷款集合体定期发生的本金及利息的现金流入发行证券，并由政府机构或政府背景的金融机构对该证券进行担保。也就是所谓的盘活资产，把目前已经存在的房地产贷款以证券化的方式出卖，回收现金流。专业人士分析说，这将给中国房地产市场带来史无前例的变化，这就是房地产市场的金融化，房屋不再仅仅是居住品，同时变成了可以流通的金融产品。这将大大增强这个行业的金融流动性，提高其金融效率，大大降低这个行业的资金成本。银行拥有这个无风险杠杆以后，其房屋抵押贷款的积极性将史无前例的提高，而全社会的闲置资金将会高效持续的流入 MBS 市场。若 MBS 顺利推行，8.5-9 折房贷利率将会遍地开花！

本次房贷新政最大的不同就在这里，不仅扯掉了以往羞羞答答遮遮掩掩“定向宽松”之类的面纱，直接对楼市敞开大门，而且首次推出 MBS，把银行对房屋的贷款证券化，既向全社会分散房贷风险，也源源不断地向社会上直接吸取房贷资金！国际上 MBS 规避风险的办法是：高风险贷款提供高收益，低风险贷款证券化时相应的是低收益。不排除一些类似鬼城的地区房贷也会以打包的方式证券化出售，由于风险高，短期收益也高，如果是我，对这类产品应该是避而远之；但中国大妈是有名的短视，只看得见眼前的蝇头小利，人傻钱多，也许这类高风险高收益的反而卖得更好呢。也未可知。

我在年初的时候估计今年 6 月份就会出大规模救市计划，但经济数据在 6 月短暂回升使决策层盲目乐观，推迟了全面救市的时间；GDP 增幅第三季又快速回落至 6 点几，为改革开放 30 多年来所仅见，这才推出一揽子直接针对房地产的救市计划。所见，中国主流经济学界和决策层一直高估了中国经济的健康程度、一直低估了房地产对中国金融乃至经济的重要支柱地位。都知道它是国民经济支柱，但到底支柱到何种程度，经过了这一番折腾，终于有更多的人对此看得更清楚了：救房地产就是救中国金融和中国经济，房地产不仅是国民经济的支柱，而且是命根子！当然，有一些装睡的人你永远叫不醒，他们就只能在期待楼市“崩盘”的美梦中等着自己的梦崩盘。

即使在西方成熟市场经济国家，楼市的复苏依然是经济的主力，比如此轮美国和英国经济的复苏，房地产就起了中流砥柱的作用。范俊林在《房市调整的负面冲击或被低估》（《21 世纪经济报道》2014 年 9 月 27 日）一文中写道：“根据国际货币基金组织 IMF（2008）对二战后 122 次经济衰退、112 次信贷收缩、114 次房地产价格下降和 234 次股价下跌关联影响的研究，房地产市场调整持续

时间最长、对经济影响最大。其中房地产下跌周期会持续 4-5 年，其间经济增长仅为房地产上升周期的一半。由此分析，如果房地产市场出现急剧调整，我国经济增长有可能下降至 4%—5%的水平（这样的名义增长率跟发达国家差不多。本来发展中国家一般要高很多才正常——大焕注）。房地产对金融体系和货币政策的影响被低估。首先，房地产相关金融资产规模被低估。今年上半年末，全部房地产相关贷款总量为 16.16 万亿元，占全部人民币贷款余额 20.8%，比重似乎不高。另外，在 12.5 万亿信托资产中，投向房地产的仅占 10.7%。然而，这些数据显然低估了房地产关联金融资产规模。一方面，相关统计数据未必准确。如很多贸易公司贷款实际上用于房地产投资。此外，据媒体报道，很多投向消费基金的信托资产，最终仍投向了房地产。另一方面，对金融体系来说，房地产更为重要的是其抵押作用。如上市银行 70%以上信贷以房地产为抵押。”还有很多银行的理财产品，各种各样的私人抵押贷款或无抵押信用贷款，也是通过各种通道最终流向了房地产。

在金融时代，房地产价值决定了整个社会除无形资产（品牌价值）之外几乎所有资产和企业的价值评估，决定了整个社会对未来的经济信心！说房地产估值是整个社会的“定海神针”毫不为过。即使和房地产八杆子打不着的企业，它的土地、房屋的价值评估，直接受制于整个房地产的价值评估！所以我在武汉、长沙等地的演讲或座谈中都指出，高房价事实上是一个地方、一个企业乃至房屋持有者个人竞争力的体现！如果一个企业，土地和房屋资产评估原来值 1 亿元的，假定由于房地产价格降了 30%，银行出于规避风险的保守评估策略，也许只能把该企业的土地和房屋评估到 6 千万，这样，企业主的信心将大大降低；万一这个企业需要 7 千万流动性的，但由于作为抵押品的土地和房屋评估值大大降低，也许只能贷到三千万，不足部分企业就有可能被迫借高利贷，最后有可能导致企业破产，企业、民间金融和银行一齐倒霉。整个经济则倒退不前，失业增加。

当下中国房地产对经济的作用更可以用“空前绝后”四个字形容，因为长期以来有两个经济的基本面都靠城市商品房市场来输血。一是各地方政府的招商引资，都是通过把工业用地成本转嫁到商品房用地的办法来吸引投资，进而导致神州上下无一个产业不过剩的局面；二是农村住宅虽然没有得到银行贷款，但也需要靠城市商品房输血。没有城市商品房的发展，就不会有大量农民工从房地产的上下游各种行业中赚到钱，进而也没有可能回乡盖房。想想 1998 年城市住房私有化即城市住房市场真正启动以前，中国农村有多少人有钱在家盖房？可谓寥若晨星！住房反哺农村，规模是非常巨大的。“2000-2011 年我国城镇新建住宅面积 82.19 亿平米，农村则高达 96.7 亿平米（其中可能不乏所谓的‘小产权房’），农村新建住宅面积甚至高于城镇。”（范俊林《房市调整的负面冲击或被低估》）

综上所述，房地产实乃具有牵一发而动全身的举足轻重作用。一切埋汰房地产的人们，实有必要重新认识房地产，否则，跟不上时代潮流的，将不是房地产本身，而是埋汰它的人自己。

作于 2014 年 10 月 4 日

2014 年 10 月 07 日发表于香港东网

房贷证券化不改楼市大格局

2014 年 9 月 30 日，央行、银监会联合出台《关于进一步做好住房金融服务

工作的通知》，放松了房贷政策，并鼓励银行通过发行 MBS 和期限较长的专项金融债券等筹集资金以增加贷款投放。

MBS 在中国是新鲜事物，它的意义恐怕不亚于当年个人住房按揭贷款制度的出台，相信会对房地产市场的整体发展起到一个正面的激励作用。2014 年 10 月 11 日《经济观察报》报道，在美国，住房抵押贷款证券化在完成利率市场化之后快速发展，MBS 余额从 1980 年的 111 亿美元大幅增长至 2007 年的 9.3 万亿美元，同期住房抵押贷款的资产证券化率也从 7.6% 上升至 64%，极大促进了美国金融市场和房地产市场的发展。在中国，到目前为止，个人房屋贷款的余额已达 10 万亿元左右，这是 MBS 潜在的存量资产。

MBS 的推行，对中国大陆房地产市场来说，同时意味着潜在贷款额度的增加和房地产金融化，今后，玩房地产就是玩金融，二者的界限越来越模糊。有人指望着它推高房价，有人则以美国次贷危机为参照，提醒人们说“房价悬了”。在我看来，中国大陆楼市的未来就是分化、分化再分化。有大小城市之间的大分化，也有城市内部的小分化。到处都有投资机会同时到处也可能有陷阱。总的指导原则就是我一再强调的：信规律不要信规划，信市场不要信市长。而规律所向就是：人聚财聚人散财散。MBS 不论怎么推行，都不改楼市自身的这个内在逻辑和规律。

面对 MBS 这个新生事物，我们不能指望它迅速抬高房价，更不能指望它迅速普遍地抬高房价。“从国外经验看，MBS 在房地产市场扮演非常重要的角色，但是国内市场有大量短久期高收益的产品，MBS 动辄 10 年以上的期限，和相对较低的收益率，如果没有像（美国）两房那样的投资者，很难做大规模。从负债规模和负债端久期、风险偏好来看，保险类资金、银行可能是比较合适的买家。”一位四大会计师事务所人士表示。也就是说，MBS 能够有效扩大房贷资金来源，但未必能够在短期内迅速扩大房贷资金来源。所以，短期内迅速刺激楼价飙升的愿望会落空。另外，面对有的地方面临过剩甚至永久过剩、有的地方仍然供应不足的楼市分化大格局，即使拥有海量的房贷资金，也不会普遍地促进楼价上涨。决定楼价涨跌的最终价值规律仍然是内在供求关系，货币资金量只是外因，虽然它是非常非常重要的外因。

MBS 推行即意味着房价风险的观点也是危言耸听。的确，贷证券化使银行扩大了融资放贷规模，同时把风险转嫁给了金融市场即 MBS 的证券持有人。但如前所述，一方面，这种“风险转嫁”在现实操作过程中将是一个非常漫长的过程。另一方面，中国大陆的房贷和美国次级贷相比，最大的差别是前者有 20% 到 30% 的首付款，而后者是零首付；前者的利率相对稳定，后者则有一个迅速提高利率的过程。所以，中国式房贷和美国次级贷的不同还是非常明显的。过去几年，为了配合根本不可能实现的打压房价的行政诉求，一些金融官员频频发出银行可以承受 40% 房价下跌风险之类的不负责任的信号，一些经济学者和评论人也纷纷预言房价要下跌 30%、50% 甚至 80%，但其实，只要平均真实下跌 10%，整个银行体系就将无以承受。因此，正如我在《穷思维富思维》一书中所强调的，整体上，中国内地房地产市场并不允许房价停下来等老百姓的收入上涨，而只有通过土地、金融、打破行政垄断等市场化改革方式让老百姓的收入追赶房价。未来，这个逻辑仍然顽强地存在着。尽管不能排除 MBS 在一定程度上是为了转嫁银行风险，但放任楼市崩盘而自保银行安全的可能性在未来相当长时期内都不存在。美国的金融市场化程度比我们高得多，但从 1980 年到 2007 年长达 27 年时间里，住房抵押贷款的资产证券化率也只从 7.6% 上升至 64%。本次中国大陆 MBS

议程的提出，银行缺钱的事实也的确存在。兴业证券首席宏观分析师王涵在 10 月 8 日的电话会议中提及，“为什么今年以来银行对于按揭贷款比较谨慎？核心原因是商业银行存款转理财，使得负债端不稳定性越来越高，资产端对于久期相对较高的按揭贷款配置意愿降低。这种久期错配的问题只能由资产证券化解决，具体来说是中国版的 RMBS。”

最后，如果 MBS 成功包装上市，我还是坚持多年来的一个观点：贷款买房是中国普通老百姓抵御通胀的惟一工具。前提当然是学好本领、擦亮眼睛，在楼市分化的时候购买真正有价值的房子。其它诸如黄金、股票还有新生的 MBS 都不要去投。一定要记住信息不对称在民主选举、金融产品等一切政治、经济、文化领域都普遍存在这个基本事实。散户根本看不懂金融玩家们的金融技巧，“连荷兰银行这种技术实力雄厚的世界大型银行都被高盛（美国大型银行）一家伙骗了几十亿。”（李剑芒）赚自己能赚的钱，永远是投资的不二法门。相比之下，房子是普通老百姓最能眼见为实的东西，而且是普天之下地球之内普通老百姓惟一可以通过自己的市场力量占据市场垄断地位的产品——哪怕你只有一套房！这一点我将在今后专文论述。

作于 2014 年 10 月 12 日

2014年10月14日发表于香港东网

成思危宣布“政府不会允许房地产崩盘”

尽管 2014 年楼市遇到了全国范围内的滞销甚至降价等波折，但有两个大趋势却一直在验证我的判断：第一，政府主导基础设施建设和房地产补贴招商引资的“中国模式”2014 年已经彻底进入尾声，中国几乎所有产能已全面过剩，包括房地产。只不过房产是不动产，因此楼市呈现的是分化而不是全面过剩。各行各业产能全面过剩的结果必然是全面开始经济衰退历程，中国经济越下行，越是依赖房地产，“只有房地产才能救中国和中国经济”。因此，政府绝对不会允许房地产崩盘。这是指不会允许房地产整体崩盘。但任何力量都无法阻止分化格局，北上广深等一线城市房价只会在真正的市场觉醒中不断加速上涨。第二，在三四线及其以下城市房地产及其背后的金融行业安全软着陆之前，北上广深等一线城

市可能一时半会儿很难放开限购，但其它鼓励房地产消费和投资的政策措施会不断推出。

最新两个消息是：最近深圳的二手房市场用“火爆”都已不足以来形容，公证处人满为患，房产登记中心熙熙攘攘与菜市场无异。深圳房价在一片崩盘声中小幅上扬，二手房房价同比增长 8-10%。据安居客数据，10 月二手房挂牌均价 27658 元，同比涨 12.6%；据搜房网数据，2014 年 10 月挂牌均价 27018 元，同比涨 7%。这是在全国哀声一片背景下，深圳房价仍然小幅上涨。

另据安居客房价走势图，2013 年 12 月以来深圳月度平均新房价格分别是：13 年 12 月 25962 元/平方米（下同）、14 年 1 月 25898、14 年 2 月 25446、14 年 3 月 26624、14 年 4 月 24749、14 年 5 月 24704、14 年 6 月 24475、14 年 7 月 24738、14 年 8 月 25938、14 年 9 月 25582、14 年 10 月 26538、11 月前一周 27916。其中 2014 年 6 月份是最低点，基本验证我在 2014 年 5 月 31 之前所做“贫民窟里的百万富翁计划（大焕安居工程）”8 个设计方案（仅限于一线城市）中提出“2014 年上半年是最佳购房时机”的判断。

现在面临的是全国性的房地产救市，未来两年一线房价又会怎样上涨呢？

另一则消息是，政府方面已经明确通过前全国人大副委员长成思危之口，宣布“政府不会允许房地产崩盘”！在日前举行的第 23 届中外管理官产学恳谈会和 2014 金融街论坛上，第九、十届全国人大常委会副委员长成思危表示，中国的房地产不会崩盘，这点是肯定的。当前的房地产进入了调整期，这个调整期大概是两年左右。从长远来看，房地产价格还是上涨的。成思危进一步指出，有一点可以肯定，中国政府不会允许房地产崩盘。“因为一旦房地产崩盘会带来诸多问题，房地产联系到 60 多个行业，钢铁、木材等等，现在房子需求减少，钢铁卖成白菜价，对国民经济有相当大的影响。”另一方面，现在房地产贷款在银行大概占银行 30%，房地产出问题银行就要出问题。此外，房地产价格下跌的话，老百姓财富就会缩水。谈到当前金融遇到的问题，成思危认为，主要包括两个方面，一是房地产，二是地方政府债务。“这两部分加起来占到银行贷款的 50%-60%，如果这两部分出问题，那么可能就影响很大。”

成思危表示，由于前段时间房价上涨较快，中国房地产出现两种不同情况，对于不同的城市要采取不同的措施。一种情况像北京、上海这类地方，需求还是存在的，一旦房价下降马上就会释放出来，最近北京二手房交易量就已上涨。对于这类地区，一线的房子还要限购，抑制需求，增加适合的供应。另一类是一些二、三线城市，开发过度、供过于求，对于这类城市要采取取消限购，鼓励周围农民和老百姓进城买房的办法，逐步消化存量。（2014 年 11 月 10 日新华网）

成思危何许人也？德高望重的经济学家，原中国民主建国会中央委员会主席、两届全国人大副委员长，被誉为“中国风险投资之父”。鉴于成思危的特殊身份，可以肯定他是在替政府说出政府不方便说的话，他的话有两层非常明显的意思：政府绝对不会允许房地产整体崩盘；北上广深等一线大城市限购放开还需要时间。这两个做法，跟我此前一再强调的两大判断完全一致！

与此同时，2014 年 11 月 10 日下午，在 2014 年亚太经合组织（APEC）工商领导人峰会上，作为讨论嘉宾的大连万达集团董事长王健林以“中国的房地产不会崩盘”这样一句话开场，来陈述自己对于中国经济发展前景的判断。

未来的中国房地产，就像住房和城乡建设部政策研究中心主任秦虹在 2014 年 11 月 4 日举行的“大北京·新香河”区域发展论坛上所说：“过去市场简单，政策复杂；未来市场变得越来越复杂，政策会相对简单。”如果要用我的话说，

就是相信知识相信市场的吃肉喝汤，相信权力相信政府的只能喝西北风甚至亏得一塌糊涂而不知道是怎么亏的——不论是开发商、个人投资者还是银行，都是如此。最近网络上有一篇文章，《一个支行行长的血泪反思》，讲的是银行贷款如何追逐、跟风、迎合 2008 年的“四万亿”，从一时无限风光到一夜坠落一蹶不振的过程，值得所有人反思。

作于 2014 年 11 月 14 日星期五

2014年11月16日发表载于香港东网

救楼市终于从羞答答走向明晃晃

2014 年至今，当中国经济和楼市双双陷入停顿、衰退的时候，笔者一而再再而三地强调：“只有房地产才能救中国经济”、“经济越不景气，越依赖房地产”、“又到了只有房地产才能救中国的时刻”以及政府必然要救房地产、决策层高估了中国经济健康程度从而延缓了救市、泡沫是消化泡沫的惟一办法等一系列持之以恒的不变观点。

时光之轴进入 2015 年全国人大和全国政协“两会时间”，本届政府对房地产的态度终于由羞羞答答欲抱琵琶半遮面转向明晃晃亮出救市底牌！

2015 年 3 月 4 日，中国最久负盛名、官方地位一向最高的经济学家、全国政协委员厉以宁以 85 岁高龄亲自为自己的总理弟子站台，他在接受记者采访时表示，中国经济中房地产业的作用是不可低估的。没有房地产带动，经济增长的拉力是不够的。如果说经济发展中有一个大的机车在前面跑，那就是房地产。不要一谈到房地产就说泡沫，实际上今天仍然要振兴房地产。

财政部财政科学研究所原所长贾康则表示，目前中国城镇化实际水平还不到 40%，要一路发展到 70%，在这个高速发展阶段里，房地产业必然是一个支柱产业。对于房地产业“泡沫”一说，他直言，“过去这一年多的调整，早已把房地产业泡沫挤得差不多了。”现在主要的问题不是泡沫，而是在经济下行过程中，房地产业的分化，应该得到必要的制度建设和政策引领。

政府的政策层面，则已经于无声处听惊雷，正在酝酿着方向性的改变。这从 2015 年和 2014 年政府工作报告中可以清晰显现。2014 年的提法是：“针对不同城市情况分类调控，增加中小套型商品房和共有产权住房供应，抑制投机投资性需求，促进房地产市场持续健康发展。”2015 年的措辞为：“坚持分类指导，因地施策，落实地方政府主体责任，支持居民自住和改善性住房需求，促进房地产市场平稳健康发展。”短短一年之隔，已经天上地下换了人间，楼市基调发生了根本性变化，主要变化有三：

1、“调控”淡出，“指导”上场，为 2010 年以来所仅见。

2、2014 年是“促进房地产市场持续健康发展”，2015 年变成了“促进房地产市场平稳健康发展。”二字之差，在决策层眼里想必像打翻了五味瓶一样，别有一番滋味在。前者表示决策层认为房地产市场仍是健康发展的，并且有“抑制投机投资性需求”为前缀，打压楼市意图明显；后者表明决策层已经认识到楼市不稳的局面，在“经济下行压力还在加大”、“今年面临的困难可能比去年还要大”（李克强语）的时代背景下，稳定楼市已经成为当务之急。

3、2014 的“抑制投机投资性需求”变成了 2015 年的“支持居民自住和改

善性住房需求。”

在这个基础上我们来预测一下 2015 年的楼市政策走向。

首先，贾康说的“过去这一年多的调整，早已把房地产业泡沫挤得差不多了。”这句话千万不要当真。因为过去多年，城市住宅用地供应增量是人口增量的 3 倍，按政府城市规划可容纳的人口是 34 亿，差不多将是中国现有人口的 3 倍。因此，相当多地方的楼市泡沫仍然是大大的。这个泡沫主要是供应量的泡沫。一如笔者在 2014 年初文章所言，《边过剩边短缺将长期困扰中国房地产》。在大多数区域的供应量泡沫之下，那些手头拥有郊区别墅、旅游、养老、产业、文化地产、未成熟的新工业区、新开发区、新城地产、偏远海景房山景房、大城市超出 50 公里外的远郊区房产的，我建议只要有人出价，不管亏多少，就赶紧卖了吧，那些玩意儿，不管环境多美，多么有天有地有山有水有乡愁，最终都是救不过来的。除非你自己有办法将它作为一个企业运营基地或者当仓库使用。

另一方面，很多地方供应量的确严重过剩，但是房价还是要死保，不然占到银行贷款 50%、60%那部分怎么办？死保的办法就是我 2014 年 12 月 7 日发表在香港东网的文章所言《泡沫是消化泡沫的唯一办法》。现在，有关官员也明确表态了，个中意味大家各自仔细咀嚼：

全国政协副主席、中国人民银行行长周小川（2015 年 3 月）6 日在北京表示，不要过分强调把广义货币(M2)控制在某个数值上，还是要看实体经济的最终目标。“比如说就业、经济增长、通货膨胀，把这些目标看得更重一些。M2 有一个数字，但是也要保持灵活性。”此前一天，中国国务院总理李克强 5 日在政府工作报告中在谈到今年政府工作时提出，广义货币 M2 预期增长 12%左右，在实际执行中，根据经济发展需要，也可以略高些（它意味着老百姓手头的货币平均每年贬值 12%以上，该咋办？自己掂量着办。）要加强和改善宏观审慎管理，灵活运用公开市场操作、利率、存款准备金率、再贷款等货币政策工具，保持货币信贷和社会融资规模平稳增长。

显然，用泡沫消化泡沫不是三年五年能完成的任务，因此，人人都应该思考的是，你是像手握逝水年华一样握着现金不放，还是将资金及时转换成有效、优质资产？在这个问题上，有权有钱都不能任性，有识有胆才能任性。

其次，政策既然从“抑制投机投资性需求”转向了“支持居民自住和改善性住房需求”，但是根据本人一直观察和研究的人的消费心理，在楼市低迷时期，大部分抱着穷人思维的真正的刚需和改善性需求是不会、不敢轻易出手的，他们这部分人一般只有等到房价上涨期间才敢出手。所以要想真正启动楼市消费，一定要给现在基本上在全国范围内拥有两套房以上的投资性需求松绑。那么，2015 年给 2 套及 2 套以上购房贷款松绑，应该是一个可以预见的政策，非如此无以重新启动楼市。同时，降低首套房甚至全国范围内的二套及二套以上房屋首付比率，也是一个必须的举措。房贷利率和房贷首付比应该掌握在银行这个市场主体手中，而不是掌握在政府手中。

第三，北上广深这些人口还在源源不断涌入、需求强劲的一线城市，2015 年会不会放开限购呢？我在 2014 年 12 月 31 日发在博客上的《我的 2014》中表达了这样的观点：“中国社科院预测北上广深 2015 年限购全面放开，我则认为在楼市整体软着陆确保金融安全之前，这 4 个一线城市整体性、全面性放开的可能性微乎其微。但不排除采取释放豪宅、降低税费、提高公积金贷款额度等办法救市。”目前这个观点第一次得到官方正式表态证实：2015 年 3 月 6 日下午，北京团开放活动中，全国人大代表、北京市常务副市长李士祥表示，北京市住房

限购不会取消，是永恒的。

当然，永恒是不可能的。但何时放开限购，的确是一个小心翼翼走一步看一步谁都没有时间表的事情。即使北上广深城市政府自己想放开限购，中央政府也需要从全国一盘棋角度仔细掂量它的后果，最根本的不是怕这些地方房价上涨，而是怕资金抽血式地从其它地方流出。

第四，一些供应严重过剩的地方，政府会采取回购等方式方法救楼市，但效果有限，同时只针对开发商。

至于房产税之类，且就先歇着吧。把不动产登记和房地产税挂钩，更是牛唇不对马嘴，走样走得豁了边儿。

作于 2015 年 3 月 6 日星期五

2015 年 3 月 7 日发表于腾讯《大家》，标题为《那些山水别墅和郊区房产该卖了》

2015 十大政府救市建议

1978 年以来的当代中国很幸运，几乎每次遇到危机都能逢凶化吉转危为安，这是因为被人为阻止了长达半个世纪的城市化的补课效应。城市化不仅给“中国经济奇迹”带来了极大的贡献率，而且在今天中国工业产能严重过剩、经济突然失速的时候，城市化还能化解危机、实现工业为主向服务业为主转型起到最后的缓冲作用。但这样的缓冲，恐怕也已经是最后一次机会了。如果这最后的一次机会把握不好，我们将有可能面临的是金融危机进而全面的经济危机。

因此，我们不仅应该理解、而且早就应该能够预见，“2015 年房地产救市就是经济主旋律！”——这是本人在 2105 年 2 月 5 日、全国两会公开明确救市态度之前和朋友在微信聊天时做出的前瞻性判断。

但此番救市将遇到非常大的困难，这个困难在于三四线及其以下城市的存量消化以及老百姓对这些城市房价的未来预期。过去多年，在各地方政府主导的城镇化和房地产大跃进中，全国城市规划面积如果全部完成，将足以容纳 34 亿人口，是中国现有总人口的近 3 倍。诚如国土资源部所言，过去多年城市住宅用地进量是城市人口增量的 3 倍。

幸运的是，1998 年之前中国城乡基本上都没怎么盖房子，所以 17 年来的新房增量有很大一部分是补建国后前 50 年的课。这个课到今天还没有完全补完。这是我们对房地产市场不必过于悲观的原因。

而且，由于当下中国特有的迁徙制度和叶落归根的文化传统，处在大迁徙大流动过程中的当下中国人，哪怕是收入在中产以下的，也有相当数量的人群已经处在或者将会处在一种“狡兔三窟”的生存状态中。这里的“狡兔三窟”，指其通常在打工或创业处的城市、城中村或城乡结合部有一处房屋（租或买）；在故乡有一栋房子或者在故乡集镇新建一处房子；为了孩子上学或将来养老，还有不少在故乡县城有一套房子，这部分主要是购买商品房的，也有早期少数自建房。

按照万科的研究数据，在 2013 年中国的存量房和在建商品房，按照户均数据，第一次达到了 1 的数值，也就是户均超过了一套房子。还有一个重要问题，中国三十年的计划生育，导致人口快速的老龄化和少子化，25 岁到 45 岁这个群体，在 2014 年也首次进入绝对数值的下降通道。而这个年龄段是购房的绝对人群，占 80% 以上的比重。所以，中国整体性的房地产市场规模将面临快速下降。

考虑到中国城市化人口大迁徙的原因，部分区域依然供不应求。北上深广四座一线城市和部分强二线城市没有问题。两会之后，低迷了近一年的大中城市房地产市场迎来小阳春，具体从近期的成交数据就可以看出。中国指数研究院 3 月 16 日发布的数据显示，上周（2015 年 3 月 8 日至 3 月 14 日），24 个主要一二线城市住宅成交面积较前一周（3 月 1 日至 3 月 7 日）上升 27.6%。其中，一线城市总体成交量环比涨幅达 25.6%，其中上海涨幅最大，达 48%，深圳涨幅也超过 20%，二线代表城市成交总量较前一周上涨 28.2%，超七成城市呈现环比上涨。

三四线以下城市因为在所在打工和创业的大中城市买不起房的“告老还乡”回流人口，也仍将源源不断但会大量分散到全国两千多个县尤其是东部地区；县一级的旧城改造和居民改善性需求也仍在。但相当多地方供应过剩的情况又事实存在，很多过去胡子眉毛一把抓盲目入市的人们，手里也握着空城、鬼城房子和一些郊区别墅、新开发海景山景房如烫手山芋。这些活生生的例子会让一些人望房止步。

中国每年有 1270 万左右人口净流入北上深广四大区域，20 年后，全国将会有一半左右人口生活在三大都市圈。因此从现在开始就要未雨绸缪，正确管理“狡兔三窟”下人们对未来房地产的预期和不同城市的供应管理。

在各种综合、复杂因素的共同作用下，此番救市政府一定要打开天窗说亮话，才能给社会一个明确的预期，谁叫中国老百姓大多数都那么笨呢！他们不会自己去思考去判断，只会盲目猜测，猜政府的风向。比如对于房地产税的问题，笔者 2014 年 8 月 19 日在《新华每日电讯》撰文，认为界定和保护产权是政府找准了自己本职，从反腐和房产税角度来解读不动产统一登记制度显得狭隘和一厢情愿。董藩甚至以教授职位打赌它五年内不会出台。但人微言轻，人们还是心惊胆怕甚至不断传播今年 3 月 1 日以后要把多套房的人“收死”的谣言。在现在普遍的“狡兔三窟”之下，这样的谣言让多少人不买房！

所以，新京报 3 月 21 日报道总理要求部长们主动回应社会关切，明显是有放的失。在 3 月 18 日的国务院常务会议上，李克强总理对参会的国务院各部门负责人说：“现代社会已经变为一个透明度很高的社会。对于媒体关切、特别是一些重大关切，在座的各位部长们也要主动回应！”

总理的指向性其实非常明确，他说，现代社会瞬息万变，国务院推出的各项政策、文件，有时也难免会被“误读”。“比如我们之前出台的不动产登记条例，本来是想把相关业务理顺，归口到一个部门管理，更加方便群众办事。结果呢？社会上出现了一些误读。”他说，“还好有关部门出来作了解释。所以各部门的政策，该解释的就要解释，而且回应要主动、要及时！”这就明确告诉大家，不动产登记不是冲着收税来的！

其实，界定和保护产权，是政府最本职的工作！全世界的房地产证都是政府发的，没有开发商发的，也没有业主个人做的。就是为了避免纠纷。没有界定何来保护？

但仅仅在这个口子上开天窗，还不足以树立老百姓对楼市的信心，此番救市，一定要在“为什么要救？能不能救？怎么救？”这三大问题上解释清楚，给社会一颗定心丸。

为什么要救？因为房地产关系到五六成的银行贷款和上下游五六十个行业，以及大多数有房一族的资产性收入，还有企业估值，如果不救，则金融和社会有危机，就业有危机，没有人会真正从中受益；

能不能救？诚如上述分析，除了少数鬼城空城严重区域，多数地区有救；
“怎么救？”怎么救牵涉到的问题比较多，不妨列一些要点在下面：

1 明确告诉大家，高房价是每个人追求更美好的城市生活的必然副产品。全世界大城市房价都很高。房价的区域性差别非常大，每个人可以根据自己的情况自由选择；

2 明确纠正一个流传已久的谬误，说什么房地产高利润使企业不愿意从事实业。应该重新承认房地产业的国民经济支柱地位和实体经济地位，明确告诉大家一个基本事实：过去是招商引资用房地产补贴了工业而不是相反。在工业已经过剩的事实下，未来应该禁止通过房地产补贴工业；

3 明确宣布十年内不会收房产税；税收一定会税收法定和民主辩论；

4 明确宣布取消非限购城市的一切形式的限贷；择机取消一线城市限购；

5 明确宣布弱二线及其以下城市紧缩用地，包含住宅、商业和工业用地；

6 明确宣布保障房供应紧缩，实物保障转向货币保障；

7 明确宣布必须用 M2 增量泡沫化解泡沫，这是两害相权取其轻、迫不得已的办法；

8 明确宣布大幅度削减郊区别墅、新城新区、出售型而非开发商自持型养老地产、旅游地产项目；

9 明确宣布取消计划生育，并且全面放开公民自由收养；

10 必要时明确宣布房屋及其土地的永久产权，取消工业、商业、住宅用地的区别。

作于一2015 年 3 月 21 日

2015 年 3 月 23 日发表于腾讯《大家》，标题为《房地产救市，政府一定要打开天窗说亮话》

一线城市限购是不想放开还是不敢放开

在强大的经济压力下，曾经限购的几十座城市，目前只剩下北京、上海、广州、深圳和三亚 5 座城市没有解除限购了，人们关注的焦点自然也越来越向这几座城市尤其是北上广深集中。2015 年全国人大、政协“两会”上的官方表态，再度引爆这几个城市该不该解除限购、会不会解除限购的话题。

先看消息：3 月 6 日下午，北京团开放活动中，全国人大代表、北京市常务副市长李士祥表示，北京市住房限购不会取消，是永恒的。上海市市长杨雄同一天在回答记者提问时也表示，去年上海房地产市场整体较为平稳，今年总的政策和指导思想是继续促进房地产市场健康平稳发展，在政策上没有大的调整，住房限购政策不取消。

我对这个问题一贯采取事实判断的态度，就是着重思考“会怎样不会怎样”，而不是“应该怎样不应该怎样”。就像我思考城市化和房地产，也一贯采取这样的方法和态度。“该不该怎样”是价值判断，是人的意志和理想；“会不会怎样”是事实判断，是客观规律或各种现实约束条件。一个真正理智的人，一定不会仅仅从愿望和意志出发，和现实约束条件及客观规律作对。很多人还没有学会正确思考，还没有学会如何把愿望和现实分开、把事实判断和价值判断分开，所以每每让情感代替了理智，把自己变成了一个不客观、不理性的不识时务者。

从情感上，我希望一线城市都放开限购限贷，现行双限政策严重阻碍了像我

这样的人不断优化、配置资源以求充分利用金融杠杆做大做强资产的进程，给我们带来了巨大的现实损失。但是从理智上，我亦清醒地知道，一线城市短期内很难放开限购，不管限购政策多么不得人心、多么侵犯人权、多么妨碍市场自由、多么地与十八届三中全会提出的“市场在配置资源中起决定性作用”的承诺相悖离，短期内要放开，都是一个不可能的任务。至于短期内不会放开限购的理由，市场上也是见仁见智，各有各的说法。

刘晓博在《京沪取消楼市限购，后果将不堪设想》一文中认为，如果一线城市全面放开限购，特别是北京上海放开限购，很可能带动全国楼市再“疯狂一把”，加速全国楼市见顶、泡沫破裂的节奏，最终引导着全国楼市重演“亚洲金融危机”时香港楼市的那一幕。所以，如果经济不出现重大困难，国家不可能取消“一线城市”尤其是北京、上海楼市的限购，只可能针对市场状况进行一些微调。

我分析的原因与他正相反！正是因为当初国内主要一二线城市的限购限贷政策导致资金加速向三四线及其以下城市回流，推高了中小城镇房价的同时也大大加快了这些地方供应过剩的步伐，导致今天中小城市由于面临房屋过剩和人口流失，普遍地市场状况非常不好；在这个背景下，房地产中的投资性需求，越来越向少数中心城市集中。而房地产业百分之五六十的资金，又直接或间接成为银行贷款。因此，如果放开四大一线城市限购限贷，会迅速推高一线城市房价，但并不可能再带动全国楼市“疯狂一把”，反而会把全国范围内的投资投机性资金（只有它们是最敏锐最具前瞻性的）迅速集中到一线城市来，使原本嗷嗷待哺的中小城市资金更加短缺，雪上加霜，进而引发楼市和金融崩盘！而中小城市的楼市危机，也会发生连锁反应，反过来导致一线城市的楼市信心危机，引发一线城市房价非理性下跌。后者的情形，和刚刚过去的 2014 年几乎一模一样。

如果一线城市放开限购限贷能够带来全国普遍的房价上涨，那是决策层和银行再高兴不过的事情。现在他们正在为楼市一蹶不振发愁呢！但现实不会如此所愿。

因此，一线城市限购不是要不要放开、想不想放开的问题，而是敢不敢放开的问题。一旦放开，崩盘的后果不堪设想。这是从决策层到银行到普通储户都无法承受之重。理想主义者常常从理念和理想出发，总想不顾一切达到目标。但现实主义者一定要充分考虑方方面面的现实约束条件，充分考虑各种后果。

这就叫做骑虎难下！请神容易送神难。当初限购限贷政策不受法律和专业知识的约束，不管不顾贸然出台，结果就像三峡大坝一样，蓄水高达 175 米，贸然炸掉，会有多少生灵涂炭啊！所以，限购政策是有病，但病来如山倒，病去如抽丝。一个驼背病人，不可能两个夹板一夹就让他背直起来，那是要死人的。一棵歪脖子树，硬把它拉直，它只有断成两截一途。

还有一种观点认为，限购政策和户籍、孩子入学政策收紧一样是为了控制大城市人口。也不准确。当初限购限贷政策的出发点，就是为了控制房价。今天和今后，限购限贷政策也起不到任何控制人口的作用。它能控制的只是外部纯投资资金进入一线城市。从控制人口的角度，放任投资性资金进入一线城市，迅速推高房价，反而有可能在一定程度上通过高房价“驱赶”一部分中产或白领。至于更低一些层次的外来劳动者，他们进入一线城市主要寻找的是工作的机会，购房并不在他们的目标之列，他们平时主要也只是租住城中村和城乡结合部，赚了钱以后回家乡农村盖房或家乡县城买房，限购不限购与他们无关。

作于 2015 年 3 月 8 日

2015 年 3 月 10 日发表于香港东网

李嘉诚迁册意味着什么

2015 年，两岸三地第一个影响深远的重磅炸弹，是一再宣称永不迁册的华人首富李嘉诚突然宣布将公司注册地迁到英属开曼群岛。1 月 9 日，李嘉诚旗下的长江实业（长实）及和记黄埔（和黄）宣布业务合并、重组方案，两集团资产最终将分拆为两间以开曼群岛为注册地的新公司——长江和记实业有限公司（长和）与长江实业地产有限公司（长地），在香港上市。按照预计，这个方案将在 2015 年年中完成。喜投网董事长黄生一篇《李嘉诚火速撤离 极其危险的信号！》因标题抓人而被广泛传播，黄生文章认为“这其实传递了一个信号，就是李嘉诚在撤离，不仅在撤离大陆，还在撤离香港。我隐约感到了这背后很危险的变化：人民币和人民币资产可能会暴跌。房地产泡沫、信贷泡沫、地方政府债务泡沫、投资过剩等等，中国的经济现在已经处于危险之中。李嘉诚的撤离，是重大的风向标，从经济的角度分析，中国的经济已经很危险，很难获得更高的回报，中国经济可能长期缓慢增长，泡沫的破灭可能导致人民币和人民币资产严重贬值；从政治的角度讲，可能是为了保护自己家族和后代。总之，令人无限感慨和伤感！”

李嘉诚素以对大环境、大趋势的精准把握而成为世界华人商界的风向标，但把此次迁册解读为中国政商环境全面恶化和李嘉诚全面撤出香港和大陆，有过度解读之嫌。中国内地经济在 36 年的政府公司化招商引资背景下，的确存在基础建设投资和工业产能严重过剩等问题，但也正是这些问题，正在倒逼市场化、法治化的全面变革，借助互联网和现代金融工具，以及史无前例的城市化助推，未来中国必将在服务业等领域自我发力。同时，过去 36 年到底还是在相当程度上解放了生产力，他们现在有了钱，正期待着新一次爆发。当代中国每一次大进步都是环境恶化然后倒逼的结果。历史积下的资产和金融泡沫已然深重，但未来中国不是去泡沫化生存，而是只能用泡沫消化泡沫；而且由于城市化、市场化远未完成，服务业和大城市房地产远未全面过剩，基于服务业开发严重不足，用泡沫消化泡沫还有巨大的空间。因此，说人民币资产将暴跌，可能危言耸听了。如果“跟风”把资产转移到国外，过几年再回来，会发现资产的保值增值可能远不如在中国内地大城市购房置业。

李嘉诚迁册，不是市场不好了，而是政治环境不好了！去年以来的“占中”事件严重恶化了香港的政商关系，李嘉诚本人也一再受到“地产霸权”的民粹指责。而在“占中”问题上，作为世界华人领袖和香港首屈一指的企业家，你不过问政治，政治一定会反过来过问你。李嘉诚处在进亦难、退亦难；表态亦难、不表态亦难；向下难，向上亦难的尴尬境地。而且，万一政治局势恶化，李氏经济王国完全有可能因政治波动而受到替罪羊式牵累。与其听天由命，不如三十六计走为上，先行一步获得主动权。诚如香港《明报》网站分析说，开曼群岛属于英国领土，李嘉诚在开曼成立长和，日后若遇到官司，香港可能对长和没有司法权力，最终审核权由香港终审法院变为英国最高法院。李嘉诚此举，是树大招风的结果，是深思熟虑的决定，是独立决策的结果。

李嘉诚此举完全是未雨绸缪，为自己和家族后代争取防患于未然的万全之策。至于日后会发生何事，会否涉及官司，抑或进一步卖香港和大陆资产，不光市场众说纷纭没有结论，就是李氏经济王国自身，也是走一步看一步。至于香港和大陆是否还有投资价值，并不能只看李嘉诚的公司注册地，更要看他是否在香港和大陆投资，是追加投资还是大幅度缩减投资。而且，国家有兴衰，企业亦有

兴衰，当我们检视和寻找世界发展风向与潮流的时候，不能仅仅依靠一两个风口浪尖上的指标。

李嘉诚迁册，我个人认为应该对两岸政治的影响超过对两岸经济的影响，只是不知道人们是否能够读得懂。他的迁册行为，虽在某种程度上属于企业和家族自我保护的行为，也许他和他的后代根本无心政治，但它也从另一个侧面警告政治：任何政治博弈，必须遵循一个合乎法度的规则（这话对上对下，对街头政治和办公室里的政治皆同等适用），否则，夹缝中的经济，会成为惊弓之鸟飞跑不定，最后留下政治，在那里穷玩，并且把自己玩穷！而在经济全球一体化的背景下，大量企业，包括我们的国企注册在英属的开曼群岛，这个事实本身，即已经宣告：经济竞争，必将全面服从于一个充分尊重自由和私权的法度。这个世界潮流，谁也改变不了。（作于 2015 年 1 月 12 日，2015 年 1 月 13 日发表于香港东网）

李嘉诚迁册剑指何方？

一千个人眼有一千个哈姆雷特。时间进入 2015 年新年以来最牵动中国人神经的消息，莫过于世界华人首富和商界领袖李嘉诚旗下两大上市企业——长江实业（长实）及和记黄埔（和黄）1 月 9 日宣布业务合并、重组方案，两集团资产最终将分拆为两间以英属开曼群岛为注册地的新公司长和与长地。其中，长和将持有目前长实及和黄的非房地产业务，而长地将持有并经营房地产业务。作为世界华人商界的标志性人物，李嘉诚一举一动格外引人关注，这一“世纪大重组”特别是开曼群岛注册，自然引发各界人士强烈关注和各种解读。

而就在去年，李嘉诚反复强调，长实、和黄不会将注册地迁出香港，自己爱港爱国，永不迁册。此番“迁册”举动自然引发更大关注和猜测，被外界解读为李氏商业帝国大撤离，不仅在撤离大陆，还在撤离香港；意味着人民币和人民币资产可能会暴跌，中国的经济已经很危险。有人认为李嘉诚如此决绝的撤离行动，一定是已经闻到了一些变化，不管是政治上的还是经济上的考虑。有人解读为李嘉诚的儿子不擅长政商关系，李嘉诚此举是为了保护自己家族和后代。当然，也有人认为这只是一种商业策略，无须过度解读，在开曼群岛注册能够享受的财务便利性是其中一个原因。香港上市公司只可从其可供分派的利润中拨款以向股东派息，开曼群岛公司则可以从股价溢价账中分派，这有利于长和系股东的利益。李嘉诚自己也解释为“方便做生意”。但如果仅仅出于股东利益，不必如此大费周章。怎样才叫做“方便做生意”，本身也可以有一千种解读，尤其是风口浪尖的标志性商界人物，有时候不得不像政客一样话只能说一半，甚至真假难辨。

要清晰解读李嘉诚此次迁册行动，我认为需要一横一纵两条线才能精准定位。一横，是指他除了关于迁册还说了什么？是什么横向的外部原因促使他迁册？一纵，是李嘉诚商业王国内部过去十多年在时间纵轴上都做了什么？这两个脉络理清，李氏商业王国此次“世纪大重组”的迁册行动，目的和原因也就自然而然拨云见日水落石出。

纵向时间轴看，在李嘉诚 2013 年撤离大陆房地产时，《新财富》杂志曾作了一篇图文并茂、数据详实的独到分析，这篇由范博宏、钱梦吟共同完成的《李嘉诚资产腾挪背后的传承逻辑》，仍然是解读今日李嘉诚迁册的重要标尺。它根据数据看出李氏商业王国十年前就开始把资产从发展中地区向海外发达市场迁

移，原因之一是基于接班人更适应西方健全商业体系的比较优势。文章说，“长和系”早已迈出走向世界的步伐。从 2003 年 11 月到 2013 年 10 月的 10 年间，和记黄埔进行了 65 笔重大的投资收购和出售拆分事项。其中，2003-2008 年，和记黄埔及其旗下公司的资本运作就有 43 笔，因此“长和系”并非最近才加大对海外市场的投资力度。从不同地区交易数量也可看出，这 10 年，“长和系”资产逐渐从发展中地区向海外发达市场转移。在这 65 笔交易中，40 笔发生在发达国家，其中 32 笔为收购，8 笔为出售，且主要集中在英国、加拿大、澳大利亚等对产权保护执法力度较大的普通法系国家。而发展中国家和地区的资本运作共 25 笔，其中 17 笔为收购，8 笔为出售，而仅在中国内地的出售就有 6 笔。

统计不同地区交易金额则可更直观地观察到“长和系”近 10 年的资产转移。“长和系”在不包括香港在内的发达地区并购额高达 1995 亿港币，远远超过在香港及发展中地区并购总和；而其在香港及包括中国内地在内的发展中地区出售总金额则高达 2465 亿港币。“长和系”从新兴市场向海外发达地区的资产转移一目了然。

数据显示，这 10 年中，李氏家族在环境透明、法制健全、市场竞争充分的发达地区投资并运营资产，为“长和系”带来了增长和收益，对“长和系”的价值有正面影响；而在需要良好的政商关系、对私有财产保护较为薄弱的发展中地区，“长和系”并没有优势，市场对于“长和系”在这些地区运营资产的长期收益能力不持乐观态度。“长和系”的比较优势在后李嘉诚时代将从政商关系转移到职业化的市场竞争。

简单说，李氏商业王国十年前就开始了向法治健全的发达国家转移的乾坤大挪移，原因只有一个：法治健全，竞争简单，利润更高。从这个角度来看，除非香港和大陆的法治状况有明显好转，否则，李嘉诚在有生之年亲手把注册地迁到发达国家和地区，恐怕只是一个时间问题。

也因此，得出李超人 2013 年就神机妙算地提前预见大陆房地产 2014 年跌势的结论并不靠谱；以今日李氏商业王国的“迁册”行动，得出香港和大陆政商关系恶化、人民币和人民币资产可能暴跌、李氏商业王国从香港和大陆大撤退的结论也不严谨。

既然迁册是迟早的事，为什么不早不迟偏偏是现在？也许缘于李氏商业王国内部各方面的条件成熟，这方面的原因也许只有李嘉诚最清楚。但是外部的横向原因也不可忽视，甚至有可能更重要。这外部原因，即外部政治环境的变化促使李嘉诚下了决心。86 岁的李嘉诚称此次重组为集团历史上的重要里程碑，可见重组迁册在他心目中的地位。重组完成后有利提升股东价值，公司架构简化后，外部股东将与李氏家族站到同一水平线上。等于宣布股东价值至上。企业股票旋即大涨，说明这一行为得到市场认可。

回到“一横”，即促使李嘉诚下定决心今日迁册英属开曼群岛的外部原因到底是什么？那就是“占中”及相关的政治环境。媒体都已经注意到，李嘉诚 9 日宣布旗下长江实业及和记黄埔重组的“千亿重磅”消息时，更直接了当地高调回应关乎香港发展前景的政改问题。

他明确指出，如果政改不行多一步，而是原地踏步，对香港的损害是无可估计的。“政制一定要进一步，如果不向前行一步，你同我、香港人全部都系大输家。”李嘉诚又指出，这是香港人第一次“一人一票”选特首，任何情况都希望政改方案能够通过。他说，若走前一步，最低限度可“一人一票”普选特首，还有三人供选择；如果政改方案不获通过，他看不到有任何好处。这是一种为了进

步必须妥协的思维，“如果不踏出第一步，何来有第二步，何来有民主的进展？”他强调这是难得的机会，希望香港人“多睇睇、谗深一层”，“一定唔可以让香港人成为大输家”。李嘉诚亦曾多次公开表示反对“占中”。他曾批评“占中”“每一小时都会对香港有损害”。“占中”持续逾半月时，李嘉诚亦曾发表声明，恳请“占中”者回家，强调法治一旦决堤，“将会是香港最大的悲哀”。

最后，迁册是否意味着李氏商业王国在香港和大陆减少投资？答案是：不一定，看情况变化！此次李嘉诚把地产打包，是否预示香港地产已到顶了？李嘉诚近年来卖出不少香港和内地资产，是否对两地发展失去信心？李嘉诚对这些问题的回答都是非常明确的，他表示，人民币在国际市场属强势货币，“中国近代史内，从未有现在般好，内地再多些机会，一定会多做些，香港市场亦是一样”。李嘉诚的接班人、长子李泽钊则补充说，这次重组把加拿大的能源公司资产拿进香港，这不是体现信心吗？李嘉诚说，过去十多年，75%以上在香港上市的公司，都选择不在香港，而是在开曼群岛等地方登记，他又反问指，“75%里面包括很多民企、国企，你说他们迁册吗？”

李嘉诚商业王国的构成中，地产业务一直在其中起着支柱性作用。近年来才逐渐转战西方发达国家资本市场。这次重组将有助于消除长期存在的上市公司股价折让，能让李嘉诚更好地提升地产业务价值，提高派息金额。因此，不论从感情还是从市场机会看，李氏商业王国都不会轻易放弃香港和内地市场。但做多做少，取决于市场环境的好坏。香港和大陆要怎样才能“多些机会”？其实机会遍地都是，关键是法治建设不够、自由市场化程度不够。而李氏商业王国此番迁册英属开曼群岛，诚如香港《明报》网站分析说，开曼群岛属于英国领土，李嘉诚在开曼成立长和，日后若遇到官司，香港可能对长和没有司法权力，最终审核权由香港终审法院变为英国最高法院。这也就是明确告诉大家：规则不是随随便便由你们制定的，生意我还要做，但是我要遵守的是1215年英国大宪章以来人类社会最先进、最透明、最有效的制度和规则。实在不行，大不了三十六计走为上。

李嘉诚此番迁册，不同的人可以读出不同的信息。我真心希望社会各界不要浪费了给我们各种反思的“正能量”，包括法治建设，包括激进民主。而激进民主本身，亦是对法治的破坏。（作于2015年1月12日，2015年1月13日发表于腾讯《大家》）

第七章 最大的投资借力是借城市化大势

乡愁是一道深不可测的陷阱

乡愁是一道深不可测的陷阱，掉下去了就再也爬不上来，个体如是，国家亦如是。当然，对于“国家”来说，乡愁带来的损失再大，也只能个体来承担，国家本身并无痛感，决策者本身也无痛感。但对于个体来说，喜怒哀乐，甚至这辈子是贫穷还是富贵，却有可能全在其中了，一念天堂，一念地狱，一念定终身！

发此感慨，是因为练了一幅字，曰：“四海无闲田，农夫犹饿死；唯有城市化，万民有饥子。”一位微信朋友给了条评论：“转一位老师的朋友圈内容供童老师参考：与装空调工人闲聊。他说一同伴2006年花13万在广州城乡接合部买了房。那时他手头也有十多万，回老家盖了幢三层楼房，大概还借款。几年后同伴的房子价钱翻了几倍，卖后又换了大点的，他老家乡下的房屋几乎空放着，春

节回家住十多天。现在他们一家都在广州城中村租屋。这是想起来就让他后悔莫及的事情。看来买房不纯是许多城市居民之痛，也是数以亿计的流动就业人员之痛。”

我说：“这些情况遍地都是。多数人劝也不听只有事后后悔。”

当代中国城市化的病和痛，三分之二原因在人们的落后观念里，三分之一原因在不合理的政策里。甚至也可以说，不合理的制度和政策，根源也是落后的观念所致，跟利益争夺没有多大的关系。当下中国有 6 千多万留守儿童、3 千多万流动儿童、数千万留守老人，城市化伴随着无数的妻离子散。原因？自然有相当一部分是由于城市、尤其是北上广深这样的大城市排斥外来人口子女在流入地就地上学和就地高考，导致很多孩子被迫与父母分离，留在户籍所在地上学和高考，而他们的爷爷奶奶则成为留守老人，以老迈之身照顾孙辈的生活起居。

大量留守儿童、留守老人、留守妇女的存在，全部归罪于政策原因是不公平的，大部分原因还应该归结于当事人自己，归结于中国传统的、极端落后的衣锦还乡、叶落归根等观念，导致绝大多数进城打工的人们，赚了钱不是用来租更宽敞一点的房子，不是用来在城市购房居住，而是大部分钱寄回家乡，盖新房、起高楼，在城市则只住得起小得不能再小、破得不能再破的房子，无法接纳老人和孩子在城市一起生活！

像本文开头说的例子，很多进城打工和经商者，其实在城乡结合部是买得起房的，但是绝大多数人观念落后，把钱投回家乡，盖起了有天有地有山有水的乡村别墅式高楼，而且互相攀比，比谁盖的更高。结果，一边是平均每天消失 300 座村庄，一边是乡村集镇大建鬼村、建那些一年住不上十天半月的豪华住宅，一边是他们在打工的城市居住条件恶劣，恶劣窄小到容不下老人和儿童！

1998 年中国城市住房私有化以来，到 2014 年作为一个转折点（其实理念根本还没有转过来，只不过是现实逼迫一部分投资者在亏本面前被迫转向），短短 16 年时间，中国大地上制造了人类历史上从未有过的、如此大规模的鬼城和鬼村，这些鬼城和城村，将作为一个个特殊符号，以未来几十年不倒的顽强姿态，彰显当代中国人的愚昧无知和顽固不化，见证着中国人的健忘并且缺乏反省能力，见证着他们物质富裕并且精神贫瘠的现实！

尤其不可思议的是，即使今天已经制造了无数的空城鬼城、空村鬼村，但稍微富起来的绝大多数中国人，有了钱还是首先想到回家盖房！很多人拦得拦不住，别人的经验教训一点都不吸取，非得要自己亲身经历一番失败才善罢甘休！只不过，多数人会像本文开头的那位空调安装工人——如果你缺乏对未来思考与预见的思想力、学习力或者接受不同意见的能力，那么对不起，世上永远没有后悔药可吃。面向未来，才有未来的富裕与幸福；面向过去，你就只会回到过去的贫穷与落后。

一个不可思议的中国，一群不可思议的中国人！

作于 2015 年 5 月 4 日

2015 年 5 月 5 日发表于香港东网

为什么很多著名学者看不懂中国楼市

1978 年改革开放后的中国经济增长一度被当成西方经济学也无法解释的“中国经济奇迹”和“中国模式”，实际上是中国本土和西方经济学者没有找准

经济学尺子背后的坐标。这个坐标的时间纵向轴是改革开放前长达 30 年时间里人民创造财富的自由被关在笼子里，一旦释放，必然爆发。所以用自由来解释经济增长异常简单。空间横向轴则是政府公司化，各级政府亲力亲为招商引资本身会带来经济高速增长，甚至其负面的过度投资和腐败型投资也会助长 GDP。

中国的城市化和楼市问题也一样。哪怕你学富五车才高八斗，如果只用一把经济学的尺子或者人心的尺子来衡量，也都量不准。为什么？因为同样的道理，世界上绝大多数国家和地区的城市化进程，都是一个自然演变的过程，政府规划在其中起作用，甚至是很重要的作用，但归根结底政府力量都是作为市场的辅助性力量而存在的。

但是中国的情况不一样。最大的不一样，体现在两个大方面：一个方面是在 1949 年以后长达 50 年时间里，政府的决策一直是朝着逆城市化方向进行的：二元户籍制度严厉禁止农民进城；大小三线建设；知青上山下乡；乡镇企业和小城镇建设，等等。虽然 1980 年代开始允许农民自带口粮进城，但直到 1998 年开始城市才提供商品房，所以当代中国的城市化准确地说只能从 1998 年开始算起。而前面 50 年的逆城市化道路，就像三峡大坝蓄水不开闸一样，积聚了巨大的势能，一旦城市自由的大门打开，那么，正常城市化国家和地区 80 至 100 年才完成的城市化历程，中国只要用 30 年左右的时间补课式地完成。期间的大河澎湃摧枯拉朽，岂不是搅得江河浑浊绝大多数人看不清？！

另一个大方面是中国迄今为止实行的城乡二元户籍和财产制度，也是全世界独一无二的制度，导致中国的城乡差别、地区差别十分显著。城乡和区域差别越大，一旦限制人口自由流动的闸门在市场经济背景下逐渐瓦解和消失，大城市化的趋势就越顽强越明显。

而中国又是一个将近 14 亿人口、农民占绝对多数的国家，这样的国家和上述两大背景下的城市化进程，比高铁的呼啸还令人口瞪口呆。我决不认为中国有任何自外于人类普世价值和规律的东西，但在普遍规律的支配之下，中国的经济增长曲线和城市化曲线不会和世界上任何国家和地区的发展曲线重叠。世界上绝对不会有完全相同的两片树叶，也不会有完全相同的两条河流。河流之所以有曲线，不是为了曲线而曲线，而是在流动中会遇到各种各样的阻力和约束条件。不同的流速、不同的阻力最终形成的必然是完全不同的曲线！

在这个背景下，就不难理解，为什么不少著名经济学家都对中国的楼市判断失准。比如 2013 年 11 月，陈志武教授劝中国大陆多套房的业主应该趁早抛售房产，像国外富人阶层一样投资股市等领域。他的盲点在于就没有严格区分在城市化实际完成率只有 36% 的背景下，未来中国楼市存在巨大的分化空间：有的需要抛售，有的则需要长期持有。而中国股市跟西方法治国家最大的不同在于它本质上是圈钱市，普通散户入市，绝大多数会尸骨无存。当时，笔者曾以《多套房的业主是否应该趁早抛售房产？》一文与其商榷。

2014 年 9 月底，茅于軾先生在接受郑州晚报采访时也说：“中国的楼市肯定要出问题。房价逐渐往下掉，掉一半以上，这是必然的。只是不知道哪天爆发，目前还没到那个时候。房价的下跌和经济环境有直接的关系，在某种特定环境下，大家都会卖房，现在还没到这个时候。某种特定环境就是指投资环境好，如果大批私人资本进入金融业，房价马上会掉。跟股市也有一定的关系，股市一好，房价就掉了。”

茅于軾先生说对了吗？其实，说房价要跌 30%、跌一半甚至跌 80% 以上的，楼市唱空派和一些股市投行的首席经济学家们已经说了七八年。如果从现在算

起，十年后跌一半，十年后的房价也许是现在 3 倍了，跌一半也是现在 1.5 倍。况且你若等那个时候想着跌一半再入市，这十年居住好宅的光阴也许就流逝了。

“在某种特定环境下，大家都会卖房，现在还没到这个时候。某种特定环境就是指投资环境好，如果大批私人资本进入金融业，房价马上会掉。”这个特定环境今天不存在，未来也还很遥远。

为什么今天不存在这样的特定环境？因为金融业不是无源之水无本之木，今日中国高端服务业因行政垄断而难以发展，其它各行各业都已经过剩（详见 2014 年 9 月 12 日前中国工商银行行长杨凯生文章《国内已难觅非产能过剩行业》），无论是民间金融还是银行理财产品，事实上都已高度依赖于房地产的健康发展。本轮楼市萧条，直接导致民间金融崩盘和银行风险的“邯郸现象”就是冰山一角。未

来，资本大批量进入股市和私人银行的前提条件，一是股市不再是圈钱市，二是各行业经济健康发展得以支撑起银行和股市。但现在看来，十年后我们都未必具备这样的条件。因此，大批私人资本进入金融业的条件不成立，“股市一好，房价就掉了”的状况不仅过去没有出现过（即使出现也是昙花一现），未来相当长时间也还不会出现。因为股市的圈钱市特征，过去我们更多的情形是：楼市好的时候股市不好，股市好的时候楼市也好。

我所尊敬的茅于軾、陈志武等著名经济学家都多次说过房价问题，他们认为房价必跌或劝人们逃离楼市的原因，当然是觉得中国房价太高，不正常。但我认为他们基本上都不准。何以如此？因为他们的理论未必有问题，但他们采用的参照系出了问题。就像本文开头所述，中国房地产市场必须以城市化为大背景，而这个城市化跟别的国家和地区都不一样，1949 年以来的前 50 年都不正常。现在突然要通过正常的市场力量发挥作用了，其剧烈的补课效应让所有人看来都不正常！其中最典型的的就是“房价收入比”。在世界各国各地区，人口流动比较缓慢，用房价收入比这把尺子衡量房价的合理程度，是可以的。但是中国人口流动极其剧烈而且其中不少人候鸟式的“在大中城市打工，在中小城镇居住和消费”，于是出现我 2010 年 8 月出版的《买房的革命》一书所描述的现象：“大城市房价由外来人口决定，小城镇房价由回乡人口决定”。以往世界通用的经济学尺子用不上了！

还有，中国的城乡差距、地区差距非常巨大，差距越大，越往城市和大城市聚集的趋势将越明显，可是我们的主流经济学者和决策层还在迷信和迷恋根本不可能的“以中小城市为主”的“就地城镇化”迷梦中，在这个观念背景下人们怎么能够理解大城市的高房价呢？比我们收入低得多的印度孟买，2008 年平均商品房价就已经超过 6 万元人民币每平米了！同时，中国这样一个征信系统极不完善的国度，很多人的第二第三职业收入、官员的灰色收入、个人和家庭的资本和资产增值收益等等，都没有计入总收入项。房价收入比的分母小了很大一块。

黑格尔说“存在就是合理”，也就是说“任何存在的事物都有其存在的原因，存在的一切事物都可以找到其存在的理由。”经济学就是解释为什么会这样而不是那样存在的。如果真的没有购买力支撑，房价是不可能维持的。

城市化对于中国 98%以上的经济学家来说都是没有前人理论可参照的全新课题。甚至中国 99%以上的人在城市化到底会是大城市化还是小城镇化上面判断错误。别说学者，就是身处其中的多数开发商也都看不懂。所以未来会有数不清的开发商和富人因为看不懂城市化的发展趋势而导致财富被洗劫一空。

作于 2014 年 10 月 1 日

2014年10月05日发表于香港东网

论两个开发商的倒掉

2015年3月15日，中共中央纪委监察部网站宣布一向以铁腕强拆闻名的酷吏、五毛鼻祖仇和在云南省委副书记任上因涉嫌严重违纪违法被调查。

仇和一倒，他背后的影子商人刘卫高随即浮出水面。根据《南方周末》报道，2015年3月17日，中豪商业集团的官方微信对外宣布，该公司董事长刘卫高因个人原因辞去职务。在3月15日云南官场再爆落马新闻以来，这是一个媒体高度关注的名字。此事事先已有先兆。作为江苏省的全国人大代表，刘卫高缺席了刚刚结束的全国两会。多位知情人士对南方周末记者透露，早在今年春节前，刘卫高就已被有关方面带走协助调查。而在宿迁，人们发现，由刘卫高投资的大部分楼盘和建设项目，都陷于停工状态。在宿迁，刘卫高有一个外号，叫做刘半城，他也被一些人私下里称为宿迁的“城建教父”。

过去30年，浙江商人刘卫高以义乌为起点，一路腾挪转移，从苏北的宿迁，再到西南的昆明，从原先只有一家注册资本500万元的小公司，变成如今拥有数十家公司、总注册资本数十亿的商业帝国。

这30年一路走来，刘卫高与仇和一商一官，如影随形。一个官商帝国，彼此互相成就，一荣俱荣，一损俱损。多数解读会认为是仇和的倒台导致树倒猢猻散，进而导致刘卫高商业帝国的瓦解。但在我看来，即使仇和不倒，刘卫高这种大拆大建模式也必然走向因过度膨胀而一夜破碎，就像汽球一样。很多开发商就像刘卫高一样，做到再大也不过是土包子，完全不懂城市化规律，以为傍着个官员低价拿地就能千秋万代生意兴隆。

有一点是非常肯定的：官员的政绩需求和权力开路严重扭曲了市场价格，给官商发财铺路的同时，也为官商贪得无厌下的过度扩张并致汽球破裂埋下了伏笔。

事实上，在仇和倒台之前，刘卫高的商业帝国已显崩坍性的颓势。中豪·螺蛳湾国际贸易城是刘卫高的顶峰之作。从昆明市中心驱车往南15公里，中豪·螺蛳湾最终的占地总面积将达12000亩，超过8平方公里，而昆明市区的总面积仅98平方公里。整个新螺蛳湾的面积将是昆明市区的8%。为了配合新螺蛳湾的建设，在昆明有着二十多年历史、日均人流量二十多万，在云南乃至西南都是最大的日用百货集散地的老螺蛳湾被强行关闭和搬迁。

但天道好还。城市化发展的自身规律会让这种摧枯拉朽的政商大跃进土崩瓦解，几十年商业帝国一夜崩坍。下面一段有关刘卫高商业帝国走向末路的文字，来自南方周末的报道：

“2010年，已经在昆明搞投资开发的刘卫高，又回到宿迁投资，此时他的项目体量更大，占地11平方公里的运河文化城，包括若干商品住宅小区、会展中心等二十余项文化旅游产业项目，被视为‘中国最大的运河主题大盘’。

“2013年‘十一’，刘卫高在运河文化城附近盖的克拉嗨谷正式建成对外迎客，占地约45万平方米，号称苏北最大的主题乐园。乐园刚开业时候，倒是有过一阵子热闹，但渐渐地就生意冷淡了，150元的门票，让很多宿迁人感到‘太贵了’。

“如今，公园门口的待出租商铺，几乎都是空的，仅有的几家生意也很惨淡，

一位做餐馆生意的女老板告诉南方周末记者，一百多平米的店面，年租金 3 万，每天来吃饭的游客不过三四人，有时整天开不了张，附近的另外几家，有的才租下两个月，就觉得形势不好，立即撤出，贴出“旺铺招租”的告示，但一直无人问津。

“如今只有十来位保安看守着建了一半的空荡荡的工地。工地一处大门上和工地围墙的多处，贴着南通四建的告示：‘因运河文化城严重违约，我公司被迫于 2015 年 2 月 1 日全面停工。’

“昆明新螺蛳湾同样冷清，越往里走越觉得是一个空城。在新螺蛳湾二期，南方周末记者看到三楼以上的很多店铺都是空的。一位商户老板说，每天都在亏本，房租都挣不回来。三期工程已经竣工的部分更是人迹罕至。四周的住宅地产足有好几个足球场大，有的已经竣工，已经还在建，但都鲜有人入住。

“2014 年底，宿迁坊间开始传出刘卫高资金链可能断裂的消息。据知情人告诉南方周末记者，最近一两年，在昆明的投资建设颇多不顺的刘卫高，资金链也紧张起来，刘卫高多个合作伙伴的工程款，都被拖欠。”

刘卫高先按下不表。接着写一写另一个半路出家的“开发商”：吴芳芳。

浙江省军区副政委郭正钢因晋升少将军衔仅 46 天即“落马”而引人瞩目，郭正钢老婆吴芳芳也浮出水面。她利用军队 110 多亩土地建设的杭州中国五金机电城（该项目后改名为五金装饰城）因烂尾而被商户索赔。在与商户的沟通座谈中，吴芳芳曾经承诺，只要把老百姓的事情处理好，尽量挽回大家的经济利益，愿意净身出户。但商户们不依不饶。2015 年 1 月 1 日当天，游人如织的杭州西湖边，著名景点“柳浪闻莺”附近，与西湖仅隔一条马路的浙江省军区大门前，近百人聚集在有节奏地高喊：“郭正钢，还钱！”“郭正钢，还钱！”

本以为可以借着权力大赚一笔，却因为对专业市场不熟悉，弄不好还成了拖垮权杖的一根引线。

刘卫高因无知而大建鬼城空城，吴芳芳因无知而介入专业市场。他们都死于无知，而不是死于庇护他们的权力的倒掉。未来有很多开发商要步他们的后尘。刚刚过去的 2014 年，只不过是吹响了一些开发商倒掉的冲锋号。市场的结算，是最终、最后、最公正的总结算，时间是最公正的裁判！

作于 2015 年 3 月 21 日

2015 年 3 月 22 日发表于香港东网

开发商只有跟上城市化潮流才能生存

毫无疑问，2014 年是很多房地产开发商和楼市投资者的恶梦元年。这一年起，中国整体火爆了 16 年的楼市开始进入冰火两重天的深度分化，在这场急剧分化的过程中，过去资产配置严重不合理的、未来仍然看不清城市化规律和方向的开发商和投资者，最终都必然遭遇失败的命运。而这样的开发商，从数量上将占到开发商总数的里的大多数。

房地产萧条正在成为推倒民间金融和正规银行的第一块多米诺骨牌！

2014 年 9 月 21 日 22:21:13 华尔街见闻消息称，邯郸房企集体违约！二三线城市楼市崩盘危机隐现。报道说，今年以来，浙江温州和宁波、江苏南京和无锡、安徽合肥、湖北襄阳、陕西神木等地，已有多家中小房企因资金链断裂，出现开发商项目烂尾或直接跑路现象。本应是销售旺季的“金九银十”，这个名单里又

多了一个城市，邯郸。已盛行近 10 年的河北邯郸房地产民间集资大潮，在今年终于暴露危机。当地龙头开发商金世纪地产董事长史虞豹两个月前跑路后，至今下落不明，这一事件推倒了邯郸当地多个开发商集体违约的多米诺骨牌。据《华夏时报》记者调查了解，邯郸当地多个开发商以年息 20%甚至 30%的高额利息为诱饵，短短数年间集资数十亿，将这些资金支付土地出让金或作其他用途。当不断加速的圈地、融资戏码遭遇楼市下行的困境时，这些开发商无法继续这场豪赌。据《华夏时报》记者整理统计相关数据显示，邯郸目前有数十个开发商、约300 个房地产项目，其中进行民间融资的至少超过半数，仅以目前遭遇债权人追债的开发商计算，其融资总额就已经超过 60 亿元，若算上其他开发商，涉及违约的融资总额度恐超过百亿元。

民间金融随时有崩盘危险，银行的日子也不好过。井水河水如今都系于房地产一水。据人民网引述一位地方银监局人士称：“现在房地产风险主要集中在二三线城市，状况确实非常糟糕，主要是空置率很高，今年以来，按日均销售量来看也很低。当企业出现贷款逾期或不良，银行收回了一些企业用于抵押的商品房，但是在目前市场环境下根本处置不了，这给银行也带来了很大的风险隐患。”数年来罕见的房价集体下跌也增加了开发商的压力。国家统计局公布的数据显示，8 月份 70 个大中城市中，新建商品住宅和二手住宅价格环比上涨的城市个数均为 1 个，下降的城市个数分别为 68 个和 67 个，环比房价上涨城市只剩厦门一棵“独苗”。与此同时，截至 2014 年 9 月 22 日，2011 年初开始响应当时国务院号召陆续进行限购的 46 个城市，已经仅剩北京、上海、广州、深圳、珠海和三亚还没有放开限购。

解决当下危机，无疑需要整体层面的大面积救市，蜻蜓点水或者挤牙膏都不足以使房地产市场尽快复苏。

对于很多开发商和投资者来说，如何度过眼前难关、能不能度过眼前难关是一个迫在眉睫的问题。但不论是要度过眼前难关，还是未来还想有发展，都必须明白一个道理：开发商和地方政府联合造城的时代永远一去不复返了！城市化将顽强地按照自己的原有规律和轨迹，浩浩荡荡地向前。而在真实城市化率只有 36%而非官方宣布的 53%的当代中国，未来城市化进程中，房地产仍然充满机会，只是这个机会只属于掌握和顺应城市化规律的人们！

过去 8 年甚至 10 年，中国城市化的城区扩张面积一直是人口增加的 3 倍（主要表现在二三线及其以下城市），遍地开花的海景房、山景房、高铁新城、高新开发区等等就像开发商和地方政府联合苟且生下的一枚枚苦果，我们将会被迫用很长时间来消化和吞咽这些苦果。

为了消化这些苦果，执政当局不断推出一些既无知又无耻的举措：一方面是像北京这样的大城市千方百计通过行政力量限制外来人口子女上学，试图达到赶人出城的目的；另一方面，是一些住房供应过剩的中小城市，正在用行政力量逼迫乡镇中小学校向城市搬迁，逼迫更多人进城定居和买房。但这一切，在城市化自有规律面前，都是螳臂挡车不自量力之举。

打一个不太准确也很难准确统计的比方：过去绝大多数时间里，绝大多数开发商 50%以上的精力用来和政府打交道，以为拿到土地就能赚到钱；只有 20%的精力用来做产品，30%的精力用来忽悠消费者买房，百分之零点点的精力用来研究城市化规律与逻辑。

接下来的日子里，忽悠的时代结束了。开发商要用 50%的精力来研究城市化的规律和逻辑，40%用来做产品，10%用来卖房。开发商只有创造住房的终极

价值——真正有人使用，才能真正为社会创造财富从而也给自己带来财富。

在这样的时代背景之下，“以中小城市为重点”的“新型城镇化”会走向何方？答案已经昭然若揭。

作于 2014 年 9 月 22 日

2014年9月23日发表于香港东网

为什么政府规划多是失败的节奏？

上帝欲使其灭亡，必先使其疯狂。尽管内地城镇化大跃进过程中已经出现“千村薜荔人遗矢，万户萧疏鬼唱歌”的鬼城空城现象，但由于“政绩是官员的，棺材是百姓的”这一难解的体制机制，造城运动在中国丝毫没有降温迹象，反而因“新城镇化”的提法带来新一轮疯狂。

新华社 2014 年 4 月 21 日消息：12 个省会城市拟建 55 个新城新区，其中一个城市就要建 13 个，“空城”“睡城”“死城”等现象频现……记者从 2014 年 4 月 19 日在上海召开的中国新城新区发展论坛获悉，国家发展改革委城市和小城镇改革发展中心日前调查显示，90%的地级市正在规划新城新区，某西部省会城市提出 3 个新区、5 个新城，总面积是现有建成区的 7.8 倍。郑州建成区面积 132 平方公里，已规划郑东新区达 150 平方公里。“这种大尺度、大生态的空间，将导致服务业发展成本过高，可能形成‘死城’。”国家发展改革委城市和小城镇改革发展中心主任李铁说。

另据 2014 年 4 月 22 日《[第一财经日报](#)》报道，地方官员称新型城镇化资金饥渴，勒紧裤带在搞建设。某中西部城市发改委相关人士在接受《第一财经日报》采访时称，近年的扩张式发展已经是“勒紧裤带”在搞建设，城市改造和重点工程都是按 5 年规划、10 年规划搞的，有些已经规划到 2020 年。随着 2014 年地方债偿债高峰来临，地方政府如何负担大规模的新型城镇化投资？“什么都不缺，就缺钱。”一位西部省份地方官员 21 日在接受《第一财经日报》采访时称，财政和引资是两条重要出路：长远看要打开闸口引入外部资金，但目前还是更希望财政到位来激活整个投资。

一群又一群眼里只有钱、打一枪换一个地方的官员，真不知要把我们带向一个怎样的时代和未来？为什么政府规划总是这样疯狂而且一眼就可以看到必然失败的节奏？依我看我们的城市化缺的不是钱，是官员的脑袋和责任机制。不见棺材不落泪，是因为官员永远不需要面对棺材，面对棺材的，是开发商、投资者、老百姓。

首先，是主政官员任期有限，我走后哪管洪水滔天。地方三五十年的发展被置换成官员三五年的政绩；几十几百万人的利益被置换成了三五个人的利益。

其次，从官员到百姓，普遍不知城市化的规律何在，普遍抱着“自我中心主义”，以为只要筑巢就能引凤，只要建好工厂盖好房子就会有源源不断的人口进城。这个跟国师厉以宁的“就地城镇化”思路是多么的一致啊！

第三，规划本是好东西，无规划，不城市。但是，由官员而不是市场来主导规划，结果必然是行政区划本位而不是市场规律本位。他们在做规划的时候，是以省、市、县为本位的，预设本县人口大部分集中在县城，本市人口大部分集中在本市区，本省人口大部分集中在本省会。但只有“本国人口大部分集中在本国”是对的，其它都是错的！就像河流不受行政区划乃至国界的限制一样，在全

世界范围内，城市化的规律也都是完全突破行政区划限制，甚至超越国界，人口和财富自由地在全国甚至全世界范围内流动，这个流动趋势是：企业和人力都向房价高、人价高、技术水平高、新知程度高、人口密集的地方流动。因为在那样的地方，尽管各种成本似乎都大幅度提高，但效率和自由度则是更大幅度地提高。这就是经济发展和人性追求的基本规律。

第四，城市规划和城市化研究中“皇冠上的明珠”——人口数量和结构变化，因为最不受行政力量的控制，最难把握，因此往往在规划过程中最受忽视。甚至因为新中国成立 65 年来行政力量一直在支配各种资源中起着决定性的作用

（包括人口资源），养成了权力习惯成自然的致命的自负，以为权力可以随意通过产业、规划等形式指挥人口流向。城市发展中最关键的要素——人，却被放在了叨陪末座的可有可无位置，甚至根本不入规划决策者的法眼。这种逻辑与决策思维，能不失败，那简直相当于中了体彩和福彩的亿元大奖。

惟有市场力量能够遏制一些官员不负责任的疯狂与冲动，前提是市场的智慧本身能够起作用。我能奉献给大家的是说了千万遍的“信规律不信规划，信市场不信市长”，守卫你自己的腰包吧，你的市场化转型必须走在官员和政府市场化转型前面。否则，总是后知后觉甚至无知无觉的话，市场不相信眼泪，没有人替你买单。不知道规律在哪里怎么办？多学习，多思考，多观察。不学习而能够不上当，甚至赚得盆溢钵满，这样天上掉馅饼的美事，我是没见过。多数人的失败，都是因为过于贪图便宜或者全部都要被我赚饱的心态。所以一看到政府纸上蓝图就热血沸腾。李嘉诚说不赚最后一个铜板，我则主张不要妄想赚过程中所有铜板。这话对所有开发商和投资者都适用。

作于 2014 年 4 月 22 日

2014 年 4 月 29 日发表于香港东网

CHINA 市长拆迁户请你回来做官

当代中国不可阻挡的城市化浪潮会在中国历史上第一次全方位、大规模地给迷信权力的人们当头一棒，让迷信权力的人们，从官员到开发商、到个人投资者都吃尽苦头。它会以投资亏损、房屋空置、楼房烂尾、拆迁拆到一半拆不下去等各种方式，给人们一个深刻的教训，告诉大家权力不是万能的，权力之外还有规律在！

到时候，别说是依附权力的开发商和投资者，就是官员个人乃至政府自己，都会泥菩萨过河，自身难保！宏观方面，是地方请客中央和银行买单，最后一定会让中央和银行买不起单。微观方面，是土地征了，房屋拆了，但是想建却建不起来了！

著名的拆迁市长耿彦波最近就遇到了麻烦。2014 年 11 月 13 日《新京报》报道，耿彦波离任大同调任太原以后，在他手下大拆大建的山西大同百余工程停工，拆迁户要原市长回来收拾烂摊子。报道说，大拆大建过于猛烈，透支未来造成潜在风险。125 项在建工程被叫停。大同市政府 2013 年累计负债超过 130 亿元。有政府工作人员告诉记者，停工和巨额债务有关。

大量的半拉子工程致使许多人利益受损。建筑商王冕告诉记者，之前工程款被一再拖欠，现在整天被工人追着要债。

拆迁户的生活也受到影响。华严寺附近的居民冯学民的房子拆了一半就停工了。而配套的安置房由于开发商拿不到余款，一直不交房，一家四口至今居住在被拆掉一半的老房子里。他有些邻居甚至挤在临时搭建的帐篷里。

在古城中，还有近 4 万户居民尚未搬迁，超过 2 千户居民居住在拆迁一半的房屋中。耿彦波主政期间拆迁区域的基础设施已经被拆除很多，很多居民只能过着无水无电的生活。

曾在大拆大建中获得好处的早期拆迁户、建筑商、和一些升迁官员组成的“耿彦波粉丝团”希望老耿回来“重振雄风”，因半拉子拆迁陷入困顿的人们则要“让老耿回来收拾烂摊子，给我们个说法！”

相信“超常规”“大手笔”的耿粉们有所不知，大拆大建大征地事实上就是非法集资庞氏骗局，一开始的人们会得到好处，那是因为后来者买单，等雪球越滚越大，后来者一定会遭殃受祸！正像一位大同市政府的官员告诉新京报记者，他并不认同耿彦波的大拆大建，“按照目前的人事任免制度，在不确定自己任期的情况下，就搭了那么大的框架，是不负责任的行为。”这位官员告诉记者，耿彦波在之前的为官生涯中，已经有过“教训”，2000 年，耿彦波被任命为晋中市榆次市委书记，开始对榆次大拆大建，但离开榆次时，耿彦波向媒体坦承，“其实我不想走，榆次老城改造没有完成，这是我的一大遗憾。”

但是很不幸，在政府以经济建设为中心的 GDP 挂帅之下，在全社会都缺乏对知识和规律最基本的敬畏、从百姓到学者到官员十分着魔于权杖的文化笼罩下，在官员根本不必对自己的决策行为负责的行政逻辑之下，像耿彦波、仇和这样只管一任政绩、不顾千秋功过的“拆迁市长”们大有人在，只不过是程度轻重不同而已。

在这里，我们奈何不了市长书记们，只能提醒投资者和开发商自己长点心眼学点知识和规律，市长书记们可以拍拍屁股升官走人，投资者和开发商却要长长久久面对自己的投资。

市场不相信眼泪，市场也不相信市长。就是把这些市长书记们请回来做官，他们最终也擦不干净自己的屁股。

作于 2014 年 11 月 25 日

2014 年 11 月 28 日发表于香港东网

城市化大跃进步入买单时代

2014 年刚开春，杭州某楼盘一夜降数千元，老业主怒砸售楼处。此情此景似曾相识，2008 年全球金融危机后直到 2010 年左右，同样的精武行在不同地方上演过。那一次风波多以开发商退款或接下来房价全国性持续上涨平息，但今天起也许不会再那么幸运。因为上一次主要是货币现象，这一次则有可能是缘于供求关系的逆转所致。货币问题可以时间换空间解决，供过于求的市场就只能接受优胜劣汰的洗牌命运。中国内地房地产点土成金、遍地黄金的时代一去不复返了！

正常发育的城市化是经济自由发展、人口与资源自然聚集的必然结果，但当代中国的城市化却是一朵格外与众不同的世界奇葩：由于政府主导，在很大程度上变成了经济增长、土地财政和官员政绩乃至腐败灰色收入的手段。其结果，上

至北上广深，下至偏远乡镇，每个地方都大肆圈地、大兴土木、大举借债、大幅扩城，尤其是小城镇大跃进乐此不疲；在城市建设突飞猛进的同时，各城市尤其是各大城市却在想尽一切办法以“城市病”、“资源极限”等未经详细严谨的数据和理论论证、巧立名目的各种理由，冠冕堂皇地搞人口调控“遏制城市‘肥胖症’”，限制公民的迁徙自由。

不遵循经济和城市化自身发展的规律，过多规划区域布局，或者总想不自量力做救世主，以为行政力量有一只点土成金的手，最终结果是人口与投资的逆向流动，是资源的错配和房地产泡沫的破裂，即短期发展红利造成长期萧条。各地“鬼城”、“空城”如雨后春笋拔节生长，是不尊重经济规律、政府投资主导下的“中国经济奇迹”一枚硬币的必然反面，是这种不符合规律的经济和城市化发展模式从一开始就埋下的“定时炸弹”。只不过，人们也许没有想到，这一次降价事件发生在一线或者至少也是准一线城市杭州。但古今中外，道法自然，规律如天，何曾见过有例外乎？此番降价楼盘为桥西板块的德信北海公园和天鸿香榭里，降幅约20%。区域供给过高、竞争激烈以及开发商资金链紧张是事件本质原因。除了杭州，常州也曝出楼盘价格“双跳水”，襄阳一楼盘曝出开发商资金链断裂无法继续。

为城市化大跃进买单的时候到了！这是市场规律做最后总结的开始。和历史上所有的危机倒逼改革一样，这一次的危机链条也是从终端消费者开始，继而传递到开发商，再传递到地方和中央政府。最后倒逼市场化改革。危机从小城镇开始，大跃进程度越深的小城镇危机越深重；继之波及到大城市远郊区域。鉴于中国经济模式一开始是房地产补贴工业的招商引资绑架了房地产，继而是土地抵押的非市场金融模式使房地产反过来绑架中国金融和经济，加之当下中国的实有城市化率只有区区35%，仍处在城市化快速上升阶段，因此，短期内的全线危机尚不会发生，危机当头资金还有往城市中心和大城市集中以“抱团取暖”防范风险的趋势，所以，接下来更多的是市场剧烈分化，一些缺乏足够分析和判断能力的购房者和开发商必须为自己的决策买单，甚至不乏大量被洗牌出局者。而政府的市场化改革也已经时不我待，把更多的土地权利和开发权利还给民众和市场，已是别无选择的选择。否则，紧抱在手上的会是烫皮烫肉还烫骨的烫手山芋。

作于 2014 年 2 月 23 日

2014 年 3 月 4 日发表于香港东网

千万别以为大开发商就一定靠谱

我一再强调环北京地区除了燕郊都不值得买。燕郊还得看地段，不能过于偏远。别看其它地方也都在涨价，等到进入二手房时代大家就看它逐渐有价无市有房无人吧。实践也证明，哪怕是一线城市的远郊区域，房价涨幅也未必追得上一些小县城的核心区域。全国性的中心城市优于区域性中心城市，小区域中心则有可能优于大区域边缘。这个事实说明，不仅全国性的人口在往中心城市集中；区域内人口也在进一步向城市中心集中。

有学员问我：老师，您说，香河那里为何某某，某某，某某（此处隐去真实房地产公司名称）这些大企业都大片大片拿地？

我说，千万别以为大开发商就一定靠谱，9 成以上开发商不懂城市化规律，他们只管把房子卖出去就算。

别看中国当下有十二三万家房地产开发商，但 99.9%以上都只配称得上融资商，他们既不懂建筑也不懂城市化，只知道拿地、融资、找建筑师设计、找建筑商盖楼，然后寻找或制造无数的概念忽悠消费者，这些概念包括政府的政策、规划，山水田园，旅游度假，养生养老等等。他们惟一的追求就是把房子卖掉赚了钱走人，即使有心，也未必真正懂得如何给客户提供真正有人常住有价有市的房子。圈地，造概念，画饼，这就是过去 17 年来中国大陆开发商干得最多最得心应手的事情，大开发商小开发商都一样。

大开发商也会有失误，甚至也会公开骗人。我 2014 年底反对一个网友买某县的郊区别墅，没反对成功。大几百万元砸进去，也是大开发商的，卖房时还有托，说愿意加价一二百万买他的房子，我说你立即卖给他，却不见下文。其实房子还有的是，而且几个月过去到现在哪怕政府大规模救市了也一分钱没涨价。

很多人没有注意到，环北京地区最有价值的燕郊，恰恰是大开发商最少甚至几乎没有全国性大开发商进驻的地方。燕郊比较大的兴达、燕大、汇福、福成、意华都是本土开发商，美林和天洋号称是北京开发商，但是美林在北京项目极少，剩下项目基本都不在环渤海；天洋号称北京注册，但算不得大开发商，更不是具有全国性影响力的开发商。但是，像香河、固安、廊坊等地，华夏幸福基金、万科、绿地、万达、万通等均已入驻。燕郊区位优势远高于香河固安廊坊等区域，1998 年中国房地产市场化以来却几乎没有品牌开发商入驻。

这说明了什么？说明了两个问题：一，一个优质地段，即使没有大开发商，房地产市场照样风生水起；而这些地方的好地块基本已经被当地开发商拿光，地方政府也没有像其它非优质地区一样俯下身来迎请大开发商给自己撑门面；二，这件事情从另外一个侧面说明大开发商的眼光也不怎么样，放着优质地块不要（等再想要时已经要不到了），偏偏一古脑儿扎堆到非优质区域。

当然，大开发商纷纷扎堆非优质地区也是有原因的，那就是地方政府八抬大轿请这些大神，通过这些大神的品牌效应抬升当地房价，挽救当地半死不活甚至濒临死亡的房地产市场。中原某地在一场大的民间集资危机过后，房地产市场一片萧条，当地政府就是通过延请一批大开发商的方式，慢慢地把房地产市场重新救起来的。

当然，地方政府延请大开发商的方式，不再是古代的八抬大轿，而是货真价实的真金白银。这个真金白银就是极低的地价。虽然说公开招标已经是国家规定房地产用地出让的唯一方式，但地方政府会有千百种变通方式。

这样一来，大开发商以极低的价格拿地，却往往能够卖出极高的价格，同时得到地方政府、银行和各种融资渠道的格外青睐，因此，他们的抗风险能力往往反而高于那些小开发商，所以可以守着高价待价而沽。

在这场地方政府和大开发商的勾兑盛宴中，他们双方一拍即合的目的都是共同的：把一些本身没有多少区位优势的地区炒作成区域中心，然后把房子卖出高价，拍屁股走人。至于这个地方最终是否会成为区域中心，不是这些开发商考虑的问题，也不是任期短暂的政府官员考虑的问题。最后落到消费者手里的房子，是可以百年传承的宅子，还是最后空无一人的鬼城，没有人替你着想，消费者只有自己考虑、自己兜底。所以，奉劝一切购房者，有钱也不能任性，创业容易守业难，挣钱容易花钱难（难在学问），没有足够的知识，守不住家大业大。虽然大大小小的开发商也不断地在空间设计、室内设计上精益求精，但比起区域、地段的战略性、方向性选择来说，这些只能是锦上添花的东西，不可能根本上改变区域格局。不管是商业地产，还是住宅地产，都改变不了“地段，地段，还是地

段”、“人聚财聚、人散财散”的铁律。想当年，广东开平的碉楼做得多么精美绝伦，最后的结果就只能沦为观赏的文物，人去楼空！

最后，转一则《南方周末》2014年1月17日的报道，立存此照：

“恒大地产显然没能从银川的泥沼中跑出来，同样没能跑出来的是万达集团。在2010年第一个万达广场热销后，王健林决定在银川做第二个万达广场。在接受南方周末记者采访时，王健林称：‘银川才70万人，我想有必要开两个万达广场吗？但是宁夏的领导就在我们总部连待两天，我一看这不答应不行，就去做了第二个万达广场。’王健林卖了一个人情给宁夏政府领导，然而第二个银川万达广场让他如鲠在喉——自从2012年6月奠基以来，销售异乎寻常地艰难。万达的内部人士称，王健林在2013年给银川万达公司定了8个亿的销售目标，但最终销售额离这目标差了一大截，银川万达的销售员因此流动性极大，‘过去买了万达商铺的客户现在也后悔不已’。”

还有某房地产公司副总在一条微博上写道：“十大龙头房企前几年抢滩浙江县级市，这会全折戟沉沙了～”

作于 2015 年 4 月 9 日

2015 年 4 月 11 日发表于腾讯《大家》

跟着万达你一定能发吗？

1998年开启的中国城市住房私有化进程，是当代中国大陆13亿人口从无产者向有产者身份转变的一个分水岭，也是当代中国城市化的一个重要分水岭。它在催生无数“有产阶层”的同时，也催生了无数房地产大亨。而在生死厮杀此起彼伏的十二三万家中国大陆房地产公司及商业领袖中，最为成功的，非王健林及其万达集团莫属，迄今没有出其右者！万达集团开创的大型城市商住综合体+超高速开发模式，让官方和百姓都求之不得，所向披靡，甚至在一线城市也能突破官方一再试图把居住人口迁往郊区的努力，顽强地保持万达城市综合体的宜业与宜居。

大型城市商住综合体+超高速开发+主体综合商业和电影业自持经营，是万达模式的铁三角和三足鼎，当然最后一项是万达发展到后期、逐渐成熟的产物，同时也是在中国大陆房地产开发到了一定时期、竞争加剧而且相当多地方已经供应过量后的竞争性产物，非如此不足以吸引客户，非如此无以维持万达地产快速销售的优势。

万达集团能够给地方百姓带来实实在在的生活品质提升和房价上涨，给地方政府带来实实在在的税收，尤其是，给地方主政官员带来“任期内”就能完全实现的政绩。这是万达集团所向无敌的关键。这么多年，你从来没有听说过万达集团出现过什么恶性拆迁事件，因为地方政府早就为它铺好了路，不需要万达自己动手拆迁。在中国复杂的房地产政商关系中，万达是少数宣称可以不行贿的企业之一。其实，旁观者只需用简单的逻辑就可以判断，成功后的万达集团，不仅不需要行贿，反而有可能地方官员请八抬大轿抬王健林。说不定官员的乌纱帽就在万达集团浩大的工程里呢！

诚如这几天一篇很火的关于万达集团的报道所言：

“‘实际上，就说中国经济是政府主导型经济，而且房地产又是一个审批型为主的行业，’王健林2015年2月接受官方电视台的采访时说。“所以你要说

这个行业我不理政府，完全做不到，我觉得完全就是一种虚话和假话。……但是同时，比方说，[我们]不行贿。

“王健林表示，他的公司总是能为有万达的项目的城市带去利益，以至于地方政府现在争相与其建立业务关系，而他要拒绝超过三分之二的提议。

“‘我们就占据了主动，就具有议价权，’他对哈佛大学的学生说。他接着表示，那就意味着他获得土地的成本，比竞争对手至少便宜一半。

“大连万达的招股说明书显示，在中国的房价不断创下新高的同时，该公司购买土地的价格在 2011 年到 2014 年期间却下降了逾 40%。（当然，这其中包含着万达拿地逐渐中小城市化的原因，因为一线城市核心地块已经日渐开发完毕——一大焕注）

“中国商业地产联盟副会长王永平说，地方官员都迫切希望与万达合作，一是因为万达的项目为他们带来的税收，另一个原因是万达有雷厉风行的美誉。能够在 18 个月内建成一座万达广场，这被称之为‘万达速度’。

“‘中国政府喜欢出政绩，’王永平说。‘18 个月可能决定他是不是能当区长或省委书记。’”

万达集团除了城市综合体，还进军文化娱乐（电影院线等）和大型综合文化旅游地产，文化和地产彼此互相增值。王健林称，他们以很低价格买下美国 AMC，当年就使它盈利，第二年就地纽交所上市，这笔投资获得近 400% 的回报。

依托巨大的中国大陆消费市场和万达影城的覆盖面，万达也可以获得超乎其它院线的电影分成。屏幕多少就是竞争力。正因此，王健林雄心勃勃地表示要占领所有物理市场空间。他表示，万达已开业 109 个广场，对一个企业来说已是够大，但对近 14 亿人口的中国市场来说还远远不够。我们要获得更大的竞争优势，就要进入别人都不敢去的三四线城市，把中国的大中小城市全覆盖，占领所有物理市场空间。万达进入的其他行业，如文化、旅游、体育等，战略目标也不仅仅是具有竞争优势，也要排斥所有竞争对手。

万达是如此成功，而且因为它全球性的商业和融资格局，必将更加成功！那么一个问题来了，万达的成功是万达碗里的肉，万达的成功能否带动投资万达房地产的人们都一起成功？这不是一个可有可无的问题，而是一个非常现实的问题。这个问题，我希望大家认真思考。尤其要注意的是，万达能赚钱，不等于你能赚钱；万达的自持商业，很多时候是轻资产，羊毛出在购房者身上，甚至有可能出在供货商身上；万达的院线，也是一样。而你所购买和持有的万达商业地产，却是资金密集投入的重资产，万达的自持商业，可能为你的那部分商业“加持”，也有可能对它形成“吸附”，尤其是电商对它的冲击只会越来越大。大树底下好乘凉，大树底下也可能不长草！万达体量和业态庞大，可以此处亏本彼处赚钱，整体依然赢利，你所持有的，只有那一点点，亏盈都是全部！

尤其要注意的是，万达的逆城市化战略对它可以，对我们这些房地产“散户投资者”未必都合适。最近一篇文章在报道万达为什么进军三四线城市的时候说，“万达轻资产大量进三四线城市，因为三四线城市消费忠诚度更高。万达在上海已开业 7 个广场，打算开业到 20 个，但也只能影响上海几分之一的人口，况且一些区域已没有投资空间。三四线城市，一个万达广场就可以覆盖全部人口。比如河北廊坊，市区人口不到 40 万，但每天有 4 至 5 万人去万达广场消费，相当于全部城市人口的七分之一。重庆万州，市政府多次邀请万达去建万达广场，万达发展部门考察后的报告偏负面，万州市区人口只有 40 万，而且是经济落后地区。我考虑万州时任领导的招商热情，还是投了一个，我当时说实在不行就当扶

贫。没想到，万州万达广场开业时破了万达广场的开业客流量纪录。开业头三天客流达 110 万人次，也就是说大部分万州市民三天内去了多次。在很多三四线城市，没有好的商业综合体，没有好的酒店，万达广场一去就形成商业中心，成为市民消费的首选。而且从投资租金回报率看，三四线城市是高于一二线城市的。”

大家要注意的问题是，包括万达影城在内，万达广场的业态是偏年轻的，而三四线及其以下城市未来的老年化趋势是不可避免的，因为年轻人越来越进入一线城市，是一个难以逆转的城市化和人口流动规律。而且，开业时的人潮汹涌与长久的永续经营，是两回事，需要大家理性分析与对待。

我之前已经有一篇文章告诫大家，《千万别以为大开发商就一定靠谱》，其中讲到的两个例子还可以一提再提：

一、《南方周末》2014 年 1 月 17 日报道，“恒大地产显然没能从银川的泥沼中跑出来，同样没能跑出来的是万达集团。在 2010 年第一个万达广场热销后，王健林决定在银川做第二个万达广场。在接受南方周末记者采访时，王健林称：‘银川才 70 万人，我想有必要开两个万达广场吗？但是宁夏的领导就在我们总部连待两天，我一看这不答应不行，就去做了第二个万达广场。’王健林卖了一个人情给宁夏政府领导，然而第二个银川万达广场让他如鲠在喉——自从 2012 年 6 月奠基以来，销售异乎寻常地艰难。万达的内部人士称，王健林在 2013 年给银川万达公司定了 8 个亿的销售目标，但最终销售额离这目标差了一大截，银川万达的销售员因此流动性极大，‘过去买了万达商铺的客户现在也后悔不已’。”

二、还有某房地产公司副总在一条微博上写道：“十大龙头房企前几年抢滩浙江县级市，这会全折戟沉沙了～”。

相比之下，大开发商总体是要靠谱一些，但千万别以为跟着大开发商就进了保险箱！世界上最可靠的财富，在你洞察世界的眼睛里，在你思接千载的头脑里。

作于 2015 年 4 月 30 日

2015 年 5 月 1 日发表于香港东网

边过剩边短缺将长期困扰中国房地产

2014 年 1 月 26 日《华夏时报》报道说，10 年之后，城镇化基本完成，城市新增住房需求不再这么强烈；同时，10 年之后人口结构发生变化，老龄化影响楼市供给需求发挥作用，很多家庭三代人都有房，最后都以遗产的形式给了“90 后”或“00 后”。

这个说法由来已久，其中一个最夸张的说法是，计划生育导致的 421 家庭结构（4 个老人 1 对父母 1 个孩子），使未来的中国人户均能够拥有好几套房子，导致未来的房子一文不值。因此中国房地产泡沫必破，未来 20 年，大量的家庭将有几套房：爷爷奶奶留一套、姥姥姥爷留一套、父亲母亲岳父岳母各一套、加上自己的住房，一般城市家庭将有五套房。

按照上述说法，“90”后“00”后这些年轻的互联网下的新一代，一方面是悲催得要命的一代，面临着“421”人口结构下沉重的赡养老人的负担；一方面又是幸福得要死的一代，似乎天上掉馅饼，几代人攒下的房子都归了他们，凭空拥有了很多前面几代人拼了老命才挣得的房产。

事情真像小学生做加加减减的数学题一样简单吗？答案毫无疑问是否定的。上述分析方法一个最致命的缺陷是：只分析了人口结构这一大变量，没有分析城

市化过程中家庭结构和地域结构变化这两大变量，导致“一叶障目，不见森林”，只见房屋过剩，不见房屋短缺。

其实不要说十年后，就是今天，中国的房地产已经面临严重过剩和严重短缺同时并存的局面：一是农村和一些小城镇房屋严重过剩，二是大中城市房屋严重短缺，中小城镇同时还面临着严重的结构性过剩和结构性短缺问题。

十多年来，中国已经有超过三分之一的村庄消失，相应的便是相关房屋过剩。乡村级小镇和一些县级小城镇虽然还在大兴土木，但十年后必将面临严重过剩问题，尤其是在一些远离大都市圈又热衷于小城镇大跃进的地方，用不了十年房屋严重过剩的“鬼城”现象将越来越突出。而县一级小城镇同时还面临着大量祖传老房子因产权复杂、街区狭窄破败等导致不适合居住，上世纪七八十年代大量私人建设的四五层楼老房子又浪费又不宜居等的结构性过剩问题。这些结构性过剩的老房子，面临着比以前更艰难的拆迁问题，但它们占据的都是城市优质的核心地段。

中国的真实城市化率目前已达 35%，正进入加速城市化的关键时期，不管人们抱着多么美好的理想，“区域均衡发展”、“就地城镇化”注定都是不符合节约资源和提高效率的不可能实现的乌托邦，大城市化才是不可阻挡的历史潮流。到 2008 年底全国城镇常住人口比 1991 年增加 90.3%，平均每年增长 5.6%。未来人口城市化增速将超过这个比例，但也绝非十年可以基本完成城市化。

在此城市化加速的未来 20 年左右时间里，人口净流入的大中城市住房短缺明显，与此相适应的是中小城镇住房过剩加剧，冰火两重天的局面越来越突出，所谓“90”后“00”后一人有几套房之类的判断完全没有意义，如果是在远离大都市圈的乡镇或农村，有十套八套房又如何？有价无市。有人住、有人愿意住的房子才叫房子，没有人住、没有人愿意住的房子以后只能叫做建筑垃圾。前不久媒体集中报道的北京“井下人生”最能说明问题：北京远郊农民放着家乡“有天有地”房子不住，进城市中心捡破烂，十几年住在地下热力井里，媒体“发现新大陆”后大为惊讶，集中报道后引起政府关注，封了热力井，其中一位当事人被老家政府安排在养老院工作，但很快她又离开了养老院，继续回到城市捡垃圾。

随着中国的城市化进程和人们生活方式转变的加快，未来大中城市的家庭结构也将发生革命性的变化。几代同堂、父母和兄弟姐妹同在一个屋檐下的居住生活方式将很快成为历史，甚至父母和儿子儿媳、女儿女婿同一套房居住的都会越来越少，儿女成年后两口之家将成为最常态，甚至于夫妻之间各住一套房的都不罕见。因此，你不知道未来城市需要多少房子，我们只知道大中城市住房大户型会受到市场需求的抑制，但是，房子的套数要求会增加。

而在中小城市，经过了过去 16 年左右大跃进式的向主城区外摊大饼式过剩式发展，未来的趋势将是回归主城！过去的向外扩张是因为城市拆迁艰难，随着外围住房供应过剩，这种扩张将受到市场规律的抑制。人类过去几千年发展对宜居地址的选择及由此带来的文化历史积淀，绝非这十几年的人类城市经验可以超越，“回归主城”将成为一个更为长远、更加顽强的潮流和趋势。因此，未来中小城镇的旧城和老房子改造，将会面临巨大而漫长的发展过程和空间。

与其我们今天考虑未来的人们将有几套房子这类一时算不准也没有意义的问题，不如仔细研究一下我们需要什么样的土地、房屋和拆迁政策，更便于我们把农村大量荒废的房屋和宅基地空置出来，还给大地山川；更便于我们在实现人与环境、人与产权、人与历史和解的道路上实现旧城改造，进而让更多的人人在产权交易与互换中实现互惠，让城市生活更加美好。而在这个基础上，建筑和粮食

一样，是人类最永恒的事业，其中，建筑的想像空间更大。

但是，如果没有合理的产权制度和交易安排，我们的未来将面临大量破败却不能动一寸土、一片瓦的乡村宅基地和中小城市旧城区！作为同一枚硬币的正反两面，届时我们也将面临越来越多大中城市“井下人生”一样的城市贫民窟——不管它们是集中成片，还是分散居住。

作于 2014 年 1 月 26 日

2014 年 1 月 27 日发表于腾讯《大家》，标题为《十年后中国户均五套房，你信吗——90 后和 00 后真不缺房子住吗》

工业造城时代终结

中国经济正在陡然失速！2014 年全社会用电量同比增长仅 3.8%，比 2013 年 7.5% 剧减 3.7 个百分点，创 2003 年以来最低值。在此基础上大家可以对新华社发布的 2014 年中国 GDP 同比增长 7.4%（2013 年为 7.7%）是不是要完全相信采取自己的态度。即使完全相信 2014 年中国 GDP 同比增长 7.4% 这一数字，这个增速也是 1990 年以来的最低水平，1990 年 GDP 同比增长 3.8%。

2014 甲午之年是以政府公司化为标志的“中国模式”骤然熄火之年，熄火的原因只有一个，就是产能全面而且严重过剩。不仅所谓钢铁、煤炭等传统行业产能全面过剩，就是所谓光伏等高科技新兴产业产能也全面过剩。这种全面、深重的迅速过剩缘于两个经济学原理：一是政府官员任期有限必然导致短期行为（所以最终的制度选择就是官员不应该插手更不应该直接主导微观经济活动）；二是各地方政府降低土地、环境、劳动力成本的招商引资活动扭曲行业成本，必将很快导致产能过剩。这是任何人都无法逃脱的经济规律。所以，经济增长全面的骤然失速是必然的，根本没有什么比世界经济规律还高明的中国模式。

当下中国第二产业的产能过剩有多严重？可以有两个衡量指标，一个是直接的产能过剩指标，一个是工业化率与城市化率的对比。

先看绝对过剩率。重庆市长黄奇帆最近说到，产能过剩有个经济学逻辑：如果行业过剩 10%—20% 的时候会产生优胜劣汰，属于良性竞争；一旦过剩超过 20%，比如全行业过剩 30%、40% 甚至 50%，几乎所有企业，都会泥沙俱下，大家通通赔本，形成行业性亏损。现在中国差不多十来个行业，钢铁、电解铝、玻璃、有色金属、水泥等等都是如此。比如钢铁行业，市场每年需求 6 亿吨，产能却达到 10 亿吨，严重过剩，行业平均利润率在 3% 以下，企业普遍亏损。

而我国现在产业行情，有一个形象的说法是三分之一开工，三分之一半停工，三分之一停产。2013 年末，国家统计局统计的我国工业企业产能综合利用率基本低于 80%，2014 年一季度进一步降为 78.3%。有的行业甚至低于 70%，这已经属于绝对过剩了，也就是说这些行业如果不下决心淘汰一批产能，即使整个经济周期进入上升阶段，它们也很难有复苏的机会。

第二个衡量指标，是工业化率和城市化率的对比关系。2014 年我们全国 GDP 总额 636463 亿元，第二产业占比高达 42.64，好像统计口径中还没有完全包括房地产和建筑业。

2010 年全球平均的城市化率为 50.9%，而工业化率不过 26.1%，而中国的两率的比值是 1.09（即城市化率/工业化率=51.3%/46.8%）。全球的平均比值是多少呢？1.95（50.9%/26.1%）。中国的工业化率相对全球平均水平高出了近一倍。

如果我们看发达国家，这个情况跟中国的差距更大，美国他的城市化率将近80%，工业化指数不到20%。2010年，美国的城市化率/工业化率为4.1，即城市化率高达工业化率的4.1倍。法国是4.11倍，德国是制造业最发达的国家，它的工业化比重高，所以他的城市化率是他工业化率的2.64倍，日本是2.49倍。巴西是3.22倍，也是城市化高，工业化指数低。俄罗斯是1.97倍，印度都比中国在这两个指数比例略高一点。即便是“金砖五国”中的巴西、俄罗斯、南非和印度，城市化率除以工业化率的比值也分别达到3.22、1.97、1.38和1.15，都比中国的高。

如果算上统计问题，差距更大。我们官方的统计数字说城市化率达到52%、53%，但如果扣除2.6亿没有在城市定居、候鸟一样的农民工，中国真实的城市化率也就是35%、37%，和47%左右的工业化率相比，城市化率和工业化率之比不到0.8，而世界平均水平是2，发达国家是4以上。

更严重的是，实体经济产能过剩还会连累金融业，造成银行坏账，增加诱发金融危机甚至经济危机的风险。当前，我国经济运行中的风险，主要是金融风险、债务风险、房地产风险以及产能过剩风险等。归根结底，其它一切风险都会归结为金融风险和整体经济风险。因为我国企业债务占GDP的比重超过了120%，而美国约为72%，日本约为99%，意大利约为82%，澳大利亚约为59%，加拿大约为53%，德国仅为49%左右。在西方发达经济体中只有西班牙的企业负债率高于我国。

以上两个指标，都可见第二产业过剩已经到了非常惊人的程度，都已经宣告传统的工业造城的开发区模式已经终结。

我们唯一能够庆幸的是，由于政府管制过多，我们的城市化、市场化程度还非常低，由于经济和国家财政恶化的倒逼，城市化、市场化（法治化）还会带来巨大的生产力释放空间。而政府对未来创造性市场的控制能力将会越来越弱，行政垄断的威力也会渐渐式微。危机中总是充满机会，危机危机，对于一些人是危险，对于另一些人就是机会。就看谁能正确地看清和把握未来。

当下中国，正处在1949年以来当代中国第三次转型的重要历史关口。从百年中国的历史转型来看，1949至1978年的第一个30年是计划经济和以阶级斗争为纲时代；1978到2014年的第二个36年是权力主导的半计划半市场经济时代；从2014年起，半计划半市场的中国模式时代终结，以经济增速突然大幅度放缓和2014年的十八届三中全会、四中全会为标志，第三次大转型大变革时代正式到来。在第三次转型的时代背景下，市场化、法治化将成为社会主流，财富将越来越流向高智力和高技术这两类人。

作为面向未来的企业家和个人投资者，必须紧紧抓住自由市场化和城市化两条主线，充分利用大数据，沿着市场化、城市化、互联网三大方向去思考、去学习、去努力。要记住，不管是个人还是企业还是国家，最大的借力是借势，是顺应时代的发展潮流，而不是借权力，借人。紧跟政府也许只有失败，紧跟规律和潮流才能站在时代潮头。互联网则把知识经济提到了前所未有的高度，知识经济是创新型经济，是最不能通过行政垄断的经济。沿着人口流动的城市化方向、沿着法治化市场化的方向、沿着互联网在全世界范围内网罗同道、同仁、同趣、同好的方向，沿着这三个大方向，未来有无限商机、无限可能。

作于 2015 年 1 月 22 日

2015 年 1 月 23 日发表于香港东网

抱歉你永远没有和我对话的机会了

2015 年 3 月 26 日，星期四，上午 9:35，一位响应领导号召不断把自己的房子往郊区置换的网友说：“童老师您好！给您打个招呼。除非河北廊坊管辖地及涿州的房价与北京的房价拉近了，否则，我不会打扰您。只浏览，理性思考你的理论。”

我下午 13:47 回答他说：“那你永远没这个机会了。”

后来他又补充说：“我说的是房价因轨道的打通慢慢与北京拉近。不可能超过。”

我也补充说：“价格的绝对差距和相对差距（涨幅）都会拉大而不会拉近。”

话说中国的城市发展一直有一个“公交车效应”——前面上车的想快点开走，后面上车的想挤上来。尤其是北上广深这样的大都市，男女老少官员庶民都在说，市中心的人怎么越来越多啊，好拥挤好堵车，不开心，怎么办？

于是有横竹竿进城门的专家说：既然市中心车多人多，那就打通周边厢疏导中央吧，郊区化，那里美天美地好山好水，乡愁都得得见。这样，市中心人口少了，自然就不拥堵了嘛！

于是，大拆市中心，大建郊区，严格限制中心城区住宅规模，北京上海，都活生生在城市人口大增长的背景下，把市中心的居住人口降了下来！

可是天不遂人愿，市中心居住人口降下来了，城市交通拥堵却不降反升！而且这个交通拥堵呈现出高强度的潮汐现象和放射性现象，也就是上下班高峰期在中心和市郊之间形成巨大拥堵。反而是风暴中心最平静，像北京二环内交通就顺畅得多、人流量也少得多，北京地铁二号线成为所有地铁线路中最舒适的一条线。

科学严肃的研究用数字说话，那么请看数据：

清华大学恒隆房地产研究中心主任郑思齐教授带领技术团队量化考察，最近作出的《北京职住失衡解析》报告揭示：北京超过七成就业者需要长途奔袭。CBD 所在建外街道所有就业者中，只有 4.62%能在该街道居住，是标准的工作区。睡城天通苑和回龙观，只有不到 20%的居民就近就业，82%的居民就业地集中在五环以内，70%居民更是在四环内就业。职住失衡出现后，巨大的上下班通勤压力和因此造成的交通拥堵就是它最为直观的社会成本。2006 年北京的平均单程通勤时间是 43 分钟，它在随后 5 年中又增加了约 10 分钟，远大于美国（费城最长，38.3 分钟）和欧洲（英国最长，为 22.5 分钟）的主要大城市。增添道路无助于缓解交通拥堵。教育医疗等公共资源分配全面均等化，倒是交通拥堵缓解作用明显。

上海的情况也一样。根据《全国 50 城市上班族通勤调查》，2014 年上海以平均通勤距离 18.82 公里居全国第二（北京以 19.2 公里居首），平均耗时 51

分钟。从 2006 年到 2014 年，上海人均通勤时间分别增长了 42%，全市道路交通平均车速下降了 13%。工作日早高峰时段（早 7 点至 9 点），除 2 号线外，其余所有轨道交通线路，在通往市中心的方向上均呈现明显的高拥堵单向客流。无论人们在哪个站点挤上了地铁，他们大部分的出行目的地只有一个，那就是市中心。如果用职住分离来描述，分离情况同样也在七八成。

广州大同小异。广州服务业和上海一样，呈现的是加速向市中心高密度区域集中而不是向郊区分散的趋势。

为什么会这样？因为各类高端服务业就业岗位都只能集中在市中心。这是相关产业的客观规律所致。高端服务业简单说就是头脑碰撞产业，智慧产业，知识产业，人口的加速集中才会加速智慧的生产。

而市中心通过减少住宅供应往外驱赶居住人口的办法，会遭遇它自身难以克服的天然矛盾，就是减少住宅供应只能增加写字楼和商业地产供应，无形中却“顺应”和满足了高端服务业集中的需求！如果减少了住宅供应却不以增加写字楼和商业地产供应来替代，则城市中心的拆迁将难以进行！

因此，在就业加速向市中心集中的情境下，被人为减少的市中心住宅供应反而出现物以稀为贵的情形。因此，[根据自己的能力和实力，最佳购房区域当然是两类：一类是已成熟又在蓬勃发展的区域，比如 CBD 和金融街；另一类是住宅人口在被人为减少的市中心区域！而郊区化的购房策略，则是不折不扣的傻大粗策略。须知，城市半径扩大 10 公里，理论上供应量至少增加 100 倍；30 公里，至少增加 900 倍；40 公里，至少增加 1600 倍；50 公里，至少增加 2500 倍。在 50 公里外还买，那就真是 250 了。](#)

这几天有网友转来著名财经作家吴晓波先生在共识网上的一个讲话，主题是《2015 年以后，中国的钱将存在四个地方》，其中有两段讲到城市化和房地产：

“第四是城镇化。过去的 15 年时间里，中国大规模的财富、大规模的基础建设、大规模的城市化建设是发生在以前 70 大城市为中心的区域经济格局里面。上海市在过去的 10 年里面人口增加了 60%。新加坡增加了 24%，香港增加了 13%。但是在未来我认为会发生很多不确定的情况。第一个是未来的城市化中心一定不是上海，一定不是北京，也不在杭州，不在这些区域，而在全国前核心集镇和县城，我想这个也是李克强提出城镇化主要的宗旨，人口不能再聚集，所以人口要下移。产业要下沉，一些制造业要西迁、要北移。

“在未来十年新城镇化过程中，我认为一定会出现‘死城’，出现‘空城’，出现失败的城镇化建设。一个县城、一个核心集镇能不能生根发芽，能不能长成一个真正的集镇就跟公配有关，跟人口的聚集有关，跟消费有关，跟产业结构有关，跟水土环境有关，跟很多的东西都有关系。所以未来十年城镇成化的风险比过去 15 年大很多。”

这位网友说，童老师，我看了吴晓波的发言后糊涂了，他好像明白您说的人聚财聚原理，但又说北上广衰落，新城镇会成为新的人群聚集点。这不是自相矛盾吗？

这的确是有自相矛盾的地方。有可能是他还没有仔细研究城市化规律，中国9成以上经济学者不懂城市化。也有可能是这份未经作者本人审阅的演讲稿在文字整理过程中有偏差，导致起承转折有问题。

我想以中国过去 60 多年的历史经验和教训明确告诉大家，城镇化是没有可能的，城乡一体化也是没有可能的：

1958 年至今的二元户籍制，想把农民困在泥土上，失败了；

1964 年开始到 1978 年，大小三线建设。举国之力把大量工厂搬到西部和偏郊，失败了；

1955 年至 1978 年，2000 万知青上山下乡，也失败了，后来知青以请愿、暴动等方式要求回城；

改革开放后乡镇企业和小城镇建设运动，一度是国策，也失败了；

现在是妄想去中心化和郊区化，我准备摇一把扇子，看着它失败。

作于 2015 年 3 月 28 日

2015 年 3 月 29 日发表于香港东网

像经营企业一样经营房子

今天是中国农历乙未羊年正月初一，我像一只勤奋的工蜂，送给读者朋友们一个甜蜜的祝福。祝愿从新的一年开始，越来越多的人有一个崭新的观念：像经营企业一样经营房子，借着现代金融按揭制度的翅膀，不仅及时追赶通胀的步伐，而且尽快实现自己的财务独立和自由。

像经营企业一样经营房子，第一步是要把攒钱买房当成人生起步的目标之一。按揭买房的同时是在养成一个良好的习惯：从赚钱拿工资开始，我们就把一份收入分成 5 份：一份孝敬父母，一份养活自己，一份养育儿女，一份按揭供房以备未来，还有一份用于自己不断地充电学习。中国还是个农业社会的时候，家家户户养猪就是农民攒钱以备大用或急需的方式，当中国正式进入城市社会以后，按揭供房就成为替代养猪的攒钱方式。

观念上，要把按揭买房当成企业一样来经营，而不是非得买一个房子自己住。企业的第一理念是满足市场需求，用企业经营理念买房，一是我们买的房子是别人也愿意买愿意租的，要沿着城市化的方向购房人口流入地区的房子，而不是沿着衣锦还乡的方向逆城市化而行；二是有多大的能力做多大的事，就像企业慢慢做大做强一样，房子也是慢慢地从买小到买大、从相对便宜到相对贵；三是买房和住房分开，买房要买自己能力范围内最有投资价值的房子，住房则要租住离自己最近、生活工作最舒适最方便的房子。如此不断实现财富增长。

像经营企业一样经营房子，在任何时候都要有一个清晰的理念：可以向银行按揭和抵押贷款的房子，不论大小，都是可以作为必要时候的“提款机”来使用的。当我们在年轻的时候，以日积月累之功按揭着一套房子，积少成多，聚沙成塔，遇到孩子需要留学、老人需要治病的时候，万一那时一次性拿不出大额甚至巨额现金，房子抵押贷款将是最好的融资方式，既不欠人情，也可以把短期急需

的用钱变成未来十年的分期付款，人生因此而轻松万分！

像经营企业一样经营房子，房子就是养成节俭生活的催化剂，是积累财富的加速器，是关键时刻的提款机！在此过程中，我们还养成了对银行的严谨信用习惯，也容易因此而养成对亲友之间的诚实信用习惯。在个体——房子——银行之间，人们自始至终，主要是在和银行发行借贷关系，年轻时是通过按揭贷款，向自己的未来借钱，发展今天和明天的自己；等到中青年或老年时急需用钱，则是通过抵押贷款或房屋升值后加按揭等方式，向自己过去的积累提款。

作于 2015 年 2 月 19 日星期四

2015 年 2 月 20 日发表于香港东网

购房心态决定人生状态

我在网络上做了个小调查：“你第一次买房的首付是完全靠自己节衣缩食积攒下来的吗？我自己不是。2002 年初，已经工作 12 年上有老下有小回到北京的时候，我的全部首付款只有 6 万元，距离买通州一套房子的首付还差 6 万。只好借。而我当时在中青报收入不到 4 千，月供 2450。于是努力写内外稿赚钱。愿意回答的朋友请在后面跟帖。”

1 陈工：家里拆迁分了房子，觉得环境不好，自己积蓄凑了首付，三年前买的，贷款四千五一个月，今年收入比三年钱翻倍了，没啥压力了。

2 重温幸福：我是一名流水线工人，我买房子首付靠平时省吃俭用的，现在月工资 4000 元，按揭挺吃力的！

3 柳力仁：96 年国贸春季房交会，购房入户首套分期付款 2 年（没贷款），没有向任何人借款（可能也借不到）。

4 成彦军：我的首付都是贷款的，因为当时我刚好可以享受我们银行的低息贷款，所以果断贷出来买了一套房。

5 画画 19961080：我在老家买的首付自己付的，按童老师的知识和思维，我是肯定买错了。早认识您就好了。

6 期待自己：靠打工首付，我是月供 2540 元，和您有缘啊

7 血仍未冷：首付 10 万都是借的。

8 徐建峰：我只有一万，朋友借了五万，搞定第一套房首付。

9 赵嘉宁妈：东拼西凑首付 2 成。

10 人间正义阿修罗：我是自己的，而且所有房子都是全款，但是支持年轻人贷款，首付家里给予一半支持是可以的。明显住房贷是国家给予的最大补贴，中国货币贬值的路不会停，一则为国际竞争力，二则为消除贪官手中沉积货币的影响力。

11 叛逆的鲁鲁修修修：明年打算留广州自己 20 万，在父母那弄 10 万勉强凑个首付，屌丝 80 后有点脸红也只能啃老了，最早一批农村留守儿童开始奔 3 了，不管怎么说老人也好小孩也好异地分离的局面总要有个结束，哎~

12 奥数瓶子：看来我是幸福的，2003 年北京买的房总价 100 万，付了 30 万都是我们两口子的钱，贷款 70 万我的工资够月付。

13 东门口的小娘：07 年时想买房，但家里不同意，于是瞒着父母买的，没要家里一分钱。首付不够，想办法从银行借，因为不想欠人情，没向周围人借钱。

14 那遥远的救世主：今年 32，买了 2 套房，第一套房的首付父母赞助，第

二套房自己攒的钱！

15lgs33: 2001 年首次按揭买房，不过是买在二线城市江西省会南昌。买房时，才二十几岁，手头只有从股市退出来的 5 万元左右，尽这 5 万元付首付。当时我也没问家里人要钱，因为探过口风，他们都认为买房没有什么划算！我是买了房后才告诉他们的。

16 老惠爱顺毛: 首付款 35 万，手里只有 12 万多，其他基本上都是东拼西凑借的。现在一年多基本还清，每月 6000 多月供没有问题。没买房以前这些数字简直不敢想，有压力才有动力，有能力还的基础上借的越多越好。我今年 25，和老公都是刚毕业两三年的本科生。坐标郑州。

17Cinderrella 田: 父母给的。

18 贾妞妞: 俺们在二线，十几年前买首套房共花 12.5w，双方父母支持在加上自己攒的就够了，那时候还没有贷款的意识。

19 轻舟一叶过重山: 自己的钱炒期货亏掉了，2010 年买房首付的钱主要是家里支持的。不过，就算是自己的钱不亏掉全攒起来也不够。

20 彭俊华 v: 家里支持了一半吧。

21 小猪的康夫爸爸: 07 年股市赚的当年 8 月买房。

22 渔夫渔歌: 节俭一点是肯定的，但主要还是靠亲友的借贷支持。人说“看着债好还”，这是把压力变成了动力。孩子上高中时我们先是租了学区房，后来想要买，手里只有三分之一的钱。借吧！我们把新房简装，为没有家长陪读的学生提供食宿服务，也没几年，还清了债务还小有结余。

23 西门晓晓生: 父母给的。

24Bomin_Lau: 我 2005 年买了北京第一套，首付二十多万，自己工作攒的。

25 滨海新区 DQ: 不是。

26architalent 良子: 看了回复都吊炸天，我 33 岁了。2012 年看好了房子被上海外地单身限购了。2013 夏天买了江苏花桥的房子，一次付清 120 万。自己只有 45 万，借了 10 万。父母借给 35 万，姐姐借给 30 万。碰到今年行业凋敝，自己创业又失败，欠的钱只还了 4 万。后悔一次付清了。

27 神工小超女闻闻: 我是，首付 20 万，武汉买房，和男朋友一起攒的。

28 灵动-栋拐: 是，没人帮，也不想让人帮。

29 香菇 v 菜心: 13 年 6 月，首付 19w 郑州买房: 自己手里有 6k，父亲帮忙借别人 2w，借姐姐 11w，剩下的借同学，借的全部自己慢慢还。

30kartbill: 2005 年，北京西三旗全款一套，50 多万，4300 一平。主要是我们夫妻的存款。我父母给了 9 万，找她父母借了 3 万。

31 爱达 AdaWu: 10 年 1 月在上海浦东买的小房子首付是老妈赞助的，12 年老公在嘉定新城买的婚房他爸妈赞助了 20 多 w 剩下的 7、8w 是我们自己想办法的。好在这两套房子都是地铁房，如今都涨了不少。

32 日月不断的轮回 2012hhh: 2013 首年郑州付买房 35 万，自有 20 万，外借 8 人共计 15 万。

33dayulala: 我 2001 年工作，除去正常开支，自己攒了 30 万首付，2006 年买房。

34 柚子君在合肥: 12 年首付 22 万买的第一套房产，我拿了 17 万，父母没有钱（当时月薪 6000），女友拿了 5 万，房产证写女友名字。

35 少言-深呼吸: 2004 年在保定市买的第一套房，二十万，老爸老妈支持了六万，自己和老婆攒了六万。当时是感觉房价在涨，压力很大，收入每月全家不

到四千。但加上公积金没两年就还完贷款了。

36 银河_星云：父母家人没能力，亲戚朋友阴奉阳违没借出一分，一气之下首付全都是朝银行借的，正发愁怎么还，需要更努力挣钱。

37 手机用户 43788678927：完全自己攒下的，首付 40w。早 5 年 40w 都可以全款了。

37wangguodong1979：我的首付是爸妈给的，但还贷是自己，当时挣 1200，每月还 1100，在女朋友家蹭饭半年。

38u4748：2012 年，我是挣外快得来的首付款，注册证书，挂 3 年的钱正好够武汉一套二手房房子的首付款，房子总价约 95 万。工作 10 年，有 3 年在读研，其他时候上班工资存款最多也就是 3 万左右。

39w15zy：02 毕业，06 买首套房是长辈拿的首付。09 年卖了后买了多套。再到 12 年再卖了一套换了一套大的现住。上海。两次都是先签买，合同约定了足够长的周期及违约项。几个月后再签卖的。以后估计少有这样的机会了。（大焕注：这是炒楼花了，以后这样的机会很少了。）

40 樱花小铺 T07880：我们是完全靠自己节衣缩食积攒下来，没有跟父母要过一分前，2001 年来上海，我和我老公总共加起来 8 万块（其中还有把当时在外地工作的保险全退了），当时所有的钱都出去了，再也没有装修钱了然后买了全装修的房子 3670 元/平方，后来幸好房子晚交房了，赔了点钱，用来交房的时候付了税款。

41 红漫：05 年，内地工作 13 年后来到广州，仅有 11 万存款，问父母再借 11 万，凑足首付买了一套四房，三年后归还父母借款。

42handsomeyang：我在北京通州新华联有两套，02 年一套，04 年一套，首付都是六万，没有靠父母资助，99 年工作，it 企业。

43Pursuit-ME：我在深圳上班，在老家乌鲁木齐买了房，在我名下，但是是给爸爸妈妈住的。首付款爸妈出了一部分，我自己攒了一部分（工作四年时买的）。女生，不算节俭，也没有外快收入。

44 海浪 07：我买房第一套房的首付完全是自己的。

一共 44 个人，2 个全款但也有筹借；25 个贷款，首付来自自己一部分，向亲友或银行筹集一部分甚至全部，占比 57%；只有 17 个人首付是完全自己筹集的，占比 38%。

大部分购房人，在购买第一套房的初期，都面临着既要还月供又要还首付的艰难，有时这种艰难还会持续很长时间；但也有相当一部分人，在把压力化成动力的同时，比预想的容易得多还完了首付甚至贷款。

还有一点是共同的，多数及时买了房的，长期看来都比没买房的过上了更好、更有财富自由的生活。由此我们可见，买得起买不起房，很大程度上是由自己的心态决定的，这样的心态又决定了日后的人生状态。不论古今中外，买房都不是一件轻松的事情，每个人必须付出适合于自己的努力。如果一味抱怨高房价，房价决不会在你的抱怨声中下落，最终失败的不是房价，而是抱怨者的人生。

发作于 2015 年 2 月 11 日

2015 年 2 月 13 日发表于香港东网

屁股决定脑袋还是思维决定选择

自从本人把思维方式作为一个专题研究的方向以后，越来越觉得思维的精密程度必须丝毫不亚于精工瑞士手表，非常的精细，令人着迷。人类对自然科学和社会科学的研究，也必须像最伟大的工匠一样，精益求精。

这两天一位网友发了一篇《京津冀规划将直接影响房价》报道给我，报道说，多家研究机构认为，2015年2月26日是习近平总书记京津冀战略一周年，从现在开始的一个月左右时间，将是京津冀相关政策出台的重要时间窗口。名为《京津冀协同发展总规划》的京津冀发展顶层设计方案已经通过审批下发至地方，可能本月底正式发布。这一区域一体化进程直接影响到天津以及河北省一些城市的未来定位，尤其会影响到这些城市的房价，国泰君安认为，从受益区域和产业来看，城市受益次序是：廊坊、保定、唐山、沧州、天津、石家庄。产业受益依次是：房地产、交运、基建、建材、环保、医疗、教育等公共服务行业。

我简单回了这哥们六个字：“我等着它失败。”对方曰：“屁股决定脑袋，角度不一样。我等着与北京的房价慢慢的拉近，不像现在差好几倍，在轨道的作用下。”我说，“思维决定选择，不是屁股决定脑袋。”

这哥们所言“屁股决定脑袋”，指的是他的房子在郊区，自然希望郊区房价上涨甚至逐步拉近与城市中心房价的距离；而我的房子都在市区，对未来的期望与判断与他相反。

但如果我们不是用静态的思维，而是用历史的眼光来看问题，就会发现真实的情况并非“屁股决定脑袋”，而是“思维决定选择”：这位哥们相信京津冀一体化战略会逐渐拉近北京中心城区与周边远郊区域房价，所以把北京二环内的房子换到了北京郊区的河北某“价格洼地”；而我正相反，把河北郊区的大房子换成了北京东二环小得多也贵得多的小房子。因为我认为城市越来越集中才是真实的社会发展潮流，在这个潮流之下，目前房价高得多的中心城区反而是真正的“价格洼地”。这个房屋置换过程中，是我们对未来的判断决定了各自不同的选择方向，而不是因为我们房屋所在位置不同而选择了不同的观点。对于我们双方来说，在未来相当长时期内，如果观点发生变化，各自都有反向操作的机会，因此并不存在屁股决定脑袋的问题，而是脑袋决定屁股坐到哪里。

总体上看，随着货币的不断贬值，不论北京中心地带还是“京津冀一体化”涉及的郊区，房价都会逐渐上涨，但是各地的涨幅是不一样的，中心城区涨幅高于郊区是基本趋势。如果郊区在“一体化”概念下房价短期内透支性上涨、同时伴随着对“一体化”过于乐观下的过度供应，在短暂的概念炒作之后，必将面临长期有价无市甚至房价下跌的痛苦。就像“自贸区”和“保定政治副中心”的概念炒作一样。而国泰君安列出的依次受益城市（廊坊、保定、唐山、沧州、天津、石家庄），几乎毫无例外地在大城市一小时生活圈的范畴之外，也就是在人的时间忍受极限之外，属于“八杆子打不着”的区域，只有短期概念炒作价值，愿意飞蛾扑火的，悉听尊便。

文章最后，举一个例子，最近很火的一篇文章《倒下的凡客给中国制造业带来的启示》写到一个迁址的故事，很有意思：

2011年，凡客最热闹时，公司里有一万三千多人，光总裁级的领导就有三四十位，凡客却步步陷入危机。如何让这些人尽快离场？陈年出了一个狠招，把总部从位于西二环的雍贵中心高档写字楼搬到了遥远的南五环的亦庄，谁适应不了随时走人。大多数人迅速感到了搬家的落差和心理冲击。搬家前，凡客有5000多人，搬家后，陈年以为减到一千多人就不错了，没想到最后减到了300多人。

当然，凡客的裁员，搬家只是手段之一甚至只是辅助手段。但陈年把搬家对

裁员的作用提到了这样的高度并且专门提及，亦可见人对区域的选择多么敏感。这可以给那些以为产业和功能转移能够带来人口大迁徙的人们一个警告：事情并非如你所想像。

作于 2015 年 2 月 14 日

2015 年 2 月 15 日发表于香港东网

小学生房价指数三大致命缺陷

我在一篇文章里说“服务业大发展，紧盯 CBD。当然，连片建成区人口低于 100 万的城市，就不要轻易造什么 CBD 概念了。”有读者问我：“CBD 不正是政府一手主导和规划的吗？CBD 多数不都在郊区新城吗？童教授怎么您的观点才几天就 180 度大转弯了？”我说：“你见过 CBD 都在郊区新城？你指的是上世纪 80 年代还没有房地产的时候的事情了吧？”

如今北京、上海、广州的 CBD 在二十年前当然都是荒村僻野，但今天已经是非常成熟的市中心。我一再强调信规律不信规划，信市场不信市长，乃是基于过去政府主导的城市大跃进已经制造了大量“过剩城镇”的事实。但也没有完全否认政府规划的作用，只是建议大家不要只看规划，纸上谈兵小孩子都能画出世界上最美的蓝图；保守起见，至少要等规划的人口入住率达到 6 成以上再投资不迟。我们面向未来思考问题，不能把一切都无边界往前推，否则，今天我们的哪一座城市过去不是乡村？这难道意味着每一座乡村未来都能成长为城市？

题外话放在开头说。今天的主题是，网络上有一篇很火的文章，认为小学生人数的增减趋势，将在很大程度上决定未来几年该城市房价升降。文章根据各城市在 2008 年年底到 2013 年年底小学生人数增减情况，排出《房价最有理由上涨的 10 城市》，分别是：厦门、上海、廊坊、东莞、深圳、苏州、郑州、北京、长沙、泉州。

我赞成作者的一个观点：通过各城市统计局公报，是无法获得准确人口流动情况的，因为人口涉及到政绩（比如根据多方信源进行推论，北京实有人口当在 4 千万上下，但公布的常住人口只有 2 千万出头——大焕注）。对于大城市来说，人口增速太快，是很难向上面交代的，因为主流意识形态尤其是历代最高决策层都在城市化过程中提倡均衡发展，强调“城镇化”甚至“就地城镇化”，大城市都要控制人口增量。人口增长太快，反而是政绩瑕疵。此外，人口多了人均 GDP 就少，就很难有机会在媒体上炫耀超过韩国、新加坡等发达国家和地区，官员政绩就不好看。

但是，用小学生数量增减来反推人口增减、进而推断未来房价走势，也存在三个致命缺陷：第一，我们现在的人口数量、小学生数量统计都是按照行政区划进行统计的，而不是按照更为科学的城市连片建成区域进行统计。这样的统计一定会形成巨大的误差，就是把城郊和城乡结合部的人口和小学生数，误当成所在城镇的人口和小学生数。这个数量的误差可能会非常之大。就像我前几天文章说到的，上海五大郊区新城，人口增速事实上远远小于各新城所在区县全区县人口增速。第二，由于各大城市拼命控制人口，甚至像北京这样的地方黔驴技穷到把小学生当人质、想尽办法抬高小学、幼儿园入学门槛等诸多原因，造成流动人口与小学生流动不成比例，流动人口数量远大于流动儿童数量。标志是留守儿童人

数远大于流动儿童人数（越到高年级流动儿童比例越低），全国留守儿童至少 6 千万以上，但 2014 年流动儿童数量只有 3500 万左右。因此，小学生数量增减无法真实反映流动人口增减情况。尤其是越大的城市越不能真实反映。第三，由于北京这样的大城市采取排斥小学生入学等方式“驱赶”“低端”劳动人口，导致大量流动人口子女被迫到燕郊这样的地方买房、上学，实际就业人口在北京，实际上学人口可能在距离北京 CBD30 公里的北京东部的燕郊镇，但小学生统计数目却归到了距离北京 CBD50 公里的北京南部的廊坊市名下！仅仅是因为廊坊从行政上代管三河，而燕郊又属三河下面的一个镇！而燕郊距离廊坊也不下 50 公里！好曲折的统计路径啊！这样的统计已经荒谬到了张冠李戴南辕北辙的程度，若把它作为未来衡量房价的指数，以此判定廊坊的人口增量全国第三，不知道会荒腔走板到什么程度？！

虽然作者也提到“城市等级比较高、经济总量最大的北京、上海、深圳更有竞争力。其他城市，可能存在更多的变数。比如厦门，虽然人口增速最快，但总量小，经济总量和资金总量也比较小，抗风险能力就比较弱。”但是仅此还不够，必须深刻指出“小学生房价指数”的致命缺陷，才有可能不让人误入歧途。

“小学生房价指数”具备一定的参考价值，但就像国外好大学录取学生时高考成绩仅仅只是很小的一个参考一样，“小学生房价指数”也只能作为一个很小的参考。切莫被后面详实的数据唬住了。

世界上有很多东西很唬人，特别是罗列很多详实数据的时候，比如西南某大学教授甘犁以全国多少人、多少房屋面积断定中国房屋过剩，就很有“说服力”迷惑力，但是不考虑人口剧烈流动的背景事实，这样的判断就会失之毫厘谬以千里。中国古话早就说过，不仅要知其然，还要知其所以然。但是真落到实践中，知其然很难，知其所以然更难，后者竟有“难于上青天”之感。

苏格拉底说，未经思考的人生是不值得过的。但思考任何问题都是一件颇不容易的事情，需要有宏观大视野，才能具备全局理性能力；需要有瑞士手表一样精细入微的工匠精神，不能只看结论，要把推理和逻辑万里长征一样重走一遍，才不会失之毫厘谬以千里。思考虽然艰难，但比起未经思考而追悔莫及，思考将会变成人生莫大的乐趣。

后记：自由在高处 2015 年 2 月 13 日 18:03

童老师您好，我是河北廊坊市的粉丝，前天看了您的《小学生房价指数三大致命缺陷》（之前本人曾阅读过刘晓博先生的房价小学生论），今天抽出时间去市统计局翻阅了近三年的年鉴，测算了廊坊市近三年（2011.2012.2013 三年，14 年未出来）的在校生小学生数量变化，增长了 11.1%，其中廊坊南部的霸州市文安县增长最多达到了 18.1%和 17.9%（另外这两地登记的户籍人口数量较多，排在第一和第三位，三河第二），这两个县市均是离京较远的地区（离京最远的大城县小学生增长 2.2%），主城区的广阳区、安次区增长了 11%和 2.4%，近京的四县市三河、大厂、香河、固安分别增长了 12.0%、12.2%、13.9%、14%，从数据看廊坊市的主城区的在校小学生数量增长并不算大。

童大焕 2015 年 2 月 14 日 09:59

谢谢你的数据。这样精细的思考和求证方法非常有益。从您的数据基本可以作出如下判断：廊坊小学生数增长主要来自区域内人口聚集，三河、大厂、香河、固安则可能更多来自北京的外来人口。

更多课程：

作于 2015 年 2 月 14 日
2015 年 2 月 10 日发表于香港东网

我为什么不研究学区房？

有人问：童，有没有这样问过你：你那么懂投资房地产，为什么你自己不狂买狂卖闷声发大财，就好比有人问股票分析师，你这么牛逼和靠谱的话，自己直接买股票不是赚的更多更快吗？

我回答他说：问得好！1 巴菲特那么会赚钱，为什么不闷声发大财而要去谈股市？2 个人的钱总是有限的，天下谁能不断买房不止且年年都买？况且我已经被限购了，卖了就买不回来。3 独乐乐不如众乐乐，闷声发财之乐不如指导人一起发财之乐。我曾于 2014 年启动免费的贫民窟百万富翁计划，心想整它两百个案例也像尤奴斯一样申请个诺贝尔和平奖，奈何 8 个案例只有 1 个人付诸行动，所以现在只做有偿服务且收费不菲，倒回头来实践耶克的“商业是最大的公益”理论。

也经常有人问，某某学区房怎样？我一般回答他们说：我不研究学区房，因为学区房不是房地产概念，而是政府配额的概念。

既然是政府配额，就不由市场规律和城市化规律作主，所以很难研究，政策的须臾之变会带来财富的巨大跌宕，这样无法自主掌握的东西，不要轻易去碰为好。世界这么大，选择这么多，为什么非要在一两棵树上吊死呢？有人在城市中心买破烂房子等拆迁，也是一样的道理。

最近广州一批业主就遇到了麻烦。《南方都市报》2015 年 4 月 8 日报道，日前，广州市天河区教育局公布了 2015 年该区的部分小学招生地段，令不少业主大跌眼镜，有业主惊呼，花近 700 万买下的学位房，最后竟然是“竹篮打水一场空”。事件缘于今年天河区 6 所小学服务地段微调，两新增楼盘明确对口小学：天河北林和村新楼盘峻林住宅小区划归华成小学，华景小区新楼盘华景锦苑划归棠下小学。天河区教育局表示，此次微调是因新增楼盘、校区及教育资源优化布局等考虑而作出的决定。同时，该局有关负责人表示，教育局从未与开发商签订过有关的“学位协议”。

不仅新楼盘有风险，旧楼盘一样存在学区微调的可能，因为招生人数和城市人口数量每年都在变化。况且政府部门理论上还担负着“消灭学区房”也就是均衡公共教育资源的职责。

学区房还有两个风险不可忽视。一是学区房基本上只适用于小学和初中尤其是小学阶段往往更被追捧。但在应试教育体系下，相当数量小学阶段进入名校的孩子，初高中阶段未必表现优秀，甚至高考也未必能体现出优势，更不用说日后漫长的人生了。因此，随着家长越来越理性，对学区房的追捧是否会发生一些改变，也有很大的变数。

尤其是高中阶段以后，越来越多的家长让孩子的教育与国际接轨，越来越多的优秀学生高中毕业后出国留学，会不会倒逼小学、初中传统优势教育的改变？仅举一例：据南京市委宣传部新闻发布官方微博@南京发布消息，2015 年南京外国语学校的高三学生大概有 470 名学生，截至 4 月 5 日，有 295 人被美、英、法、澳、日等国名校录取，加上先期保送北大清华还有国内名校的名额，目前只

剩 21 人需参加高考！

事实上，像北京、上海、广州、深圳这样追捧名校比较热的地区，往往也是优秀生出国热的地区，名校高中高考前空班、空校的事实年年都在发生。在这样的变局中，小学名校一定是进入初中名校的通行证、初中名校一定是进入高中名校的通行证吗？况且小学初中都属义务教育阶段，都有可能在政府安排下各自划片招生。所以，小学名校不一定能保进入初中名校，初中名校不一定能保进入高中名校。

第二个风险是，越是追捧名校的地区，学位房越是被炒得价格高的地区，往往也是户籍政策最封闭的地区，像北上广深，都对外实施严厉的户籍封锁。这种情况下，学位房的炒作基本上是在现有户籍人口中“体内循环”，而这些户籍人口的生育率越来越低，将意味着未来生源越来越少。而人们炒作学位房，其实是炒作配额，相当于花了一笔大钱，买了孩子的一个入学配额，并且几年后还可以把这个配额再卖给别人甚至以更高价卖给别人。但随着生源减少，配额稀缺性降低，学位房“配额价格”远高于房地产实际价格一路高涨势头还能持续多久呢？这一切都需要炒作学位房的人们理性、冷静地进行思考，对于一个充满不确定性的东西，是否值得那么执着地去追捧。不考虑学位房投资回报，只为了给孩子上个好学校而不惜代价的，不在此列。

作于 2015 年 4 月 8 日

2015 年 4 月 10 日发表于香港东网

“土地自由降房价”为什么错

继 2012 年获得“米尔顿·弗里德曼自由奖”之后，2014 年 4 月底，85 岁的茅于軾老先生被英国《前景》（Prospect）杂志评为十大“2014 世界思想家”之一，位列第四，第一位是诺贝尔经济学奖得主阿玛蒂亚·森，第五位是教皇方济各。

茅老先生说“我的经济学不是从哪儿学来的，是我自己发现的。”和我一模一样啊！茅老先生还说：“我认为中国经济继续保持 10-15 年的中速发展还是没有问题的。中国目前的人均 GDP 仅为日本的 1/10，经济发展的空间还很大。而且，未来改革释放的红利还很大。比如，各种各样的资源能源和劳动力浪费，土地还不能自由买卖，金融业还没有实现充分竞争等。但是，要释放这些红利，就必须下大决心推动改革。如果土地能够自由买卖，农民能够把土地卖给开发商，他们得到的价格就高了，他们就有钱了。而且，开发商能买到便宜土地，房价就降低了。农民有钱，房价降低，农民就可以进城了。现在的情况是，有钱人买了房子不住，而需要住房的人又买不起。如果这种情况一直持续下去的话，楼市泡沫必将破裂。”

茅老先生前一个关于中国经济还有 10-15 年的中速发展我很赞同，甚至认为时间还更长。当然，其中必然伴随着现有模式无法持续背景下的经济结构大调整，以及被迫的土地改革和国企改革。但茅老先生说土地自由能够降低房价的说法，我却不赞成。因为茅老先生对城市化的背景因素亦即城市化的规律还没有搞清楚：城市化的规律是大城市化，还是小城镇化？如果是小城镇化，土地自由买卖，全国遍地开花，少了政府一征一卖补贴工业的环节，开发商可以更便宜买到地（相对于政府独家卖地），农民也可以更贵卖出地（相对于政府独家征收），这种情

况下会出现茅老先生的农民有钱而房价降低情形。

问题是城市化的规律不是小城镇化而是大城市化，大部分进城农民直接进入大中城市。据东南大学经济管理学院名誉院长华生介绍，过去 20 多年来城郊失地农民只占农民总人口的 2%~3%。这说明两方面的问题：一是大部分进城农民的土地是没有开发商想要的；二是将来进城农民也只集中在极小面积的土地上生活。如果小城镇建设遍地开花，那么那些地方房价低也没人要，其实今天已经遍地空城鬼城。而那些人口集中的地方，即使房价很高人们还是要加速进来。

同样的，土地自由化是否能让大多数农民土地都卖出更好的价格？答案也是否定的，因为政府征地或者开发商买地过程中只有 2%~3% 的农民土地是他们想要的，更多的土地他们不要。但土地自由可以让一部分农民、包括偏远地区的农民把土地卖给一些有“衣锦还乡”情结的人，还有就是可以集中到一些农场主手中，实现农业的规模化产业化经营，增加附加值。土地自由化在增加农民财产性收入方面，也许更应该寄托于土地可以在合理定价基础上进行抵押贷款，作为农民进城创业的第一桶金。

任何一种市场，最终最后决定性的结算因素都是供求关系。即使在计划经济时代，稀缺资源的权力“公平分配”背后，隐形价格也就是拉关系走后门的腐败价格其实是非常高的，没有“关系”或者“关系不够硬”的，付出的腐败价格将远高于市场经济竞争条件下的透明价格，最高的腐败价格甚至高到让你“有钱也买不到”。

房地产和其它商品的重大区别是，房地产是不动产，不能够此处生产移到彼处使用。有限土地（比如一小时通勤圈）上的房屋产出量受容积率、高度、交通和电梯、建筑技术等方面的多重制约，因此出现“通勤时间决定空间和房屋价值”的现象，这是其它商品所不具备的属性。这种属性导致越是大城市的房屋越受追捧，全国乃至全球资金都追逐大城市中心城区有限房屋。因此，传统的供应自由降低价格的规律自然失效。这不是经济规律失效，而是相对于无法限制的人对稀缺空间的追逐，稀缺空间总是有限！一切商品的价格最终决定因素是供给与需求关系。成本说明不了什么。甘肃玉门市的房价只有造价的十分之一也没人买。空壳村也一样。香港、温州的店面却可以卖到 80 万元一平米。

研究中国的政治、经济、文化，含房地产等，一定要放在大城市化和互联网这两个最大的动态时代背景下才靠谱，一切静态思维和研究方法在这两个大背景下都会失效。但是对中国城市化未来的判断，包括相当部分专业城市化研究者都不靠谱。大前提不对，研究再精细再浩繁都白搭。

为什么包括我十分敬重的茅于軾老先生在内的许多经济学家都看不透房价，就是因为背后更为宏大的城市化背景和规律他们没有看清。而只有看清楚了城市化规律的大背景大方向，才能看清楚包含在其中的房地产这个小局部。此之谓谋全局然后可以谋一域。茅老在倡导与坚守中国的经济自由这个“价值判断”上功勋卓著，但“吾爱吾师，吾尤爱真理”，在城市化、房地产的未来会如何诸如此类“事实判断”上，我们在坚持人的自由流动这一最大的市场自由理念的同时，应该在掌握更大全局基础上保持清醒和理性，要知道大师和大家也会有盲点。

房地产投资具有天然的区域垄断性，就是人口只向占土地面积极小的区域集中。谁能看清人口流动的趋势，谁就占据天然的垄断优势。人聚财聚人散财散，人口越聚集，楼市与成本关系越疏；人口越疏，楼价与成本关系越价。上帝都奈何不了。

作于 2014 年 6 月 7 日

2014 年 6 月 10 日发表于香港东网

理性投资是修正社会错失的根本力量

2014 年 5 月 4 日，知名作家十年砍柴发了一条微博，说 2006 年将余钱果断还了贷款，而没有听我的话拿去做首付在北京五环附近再按揭一套房，不然现在资产起码增加 300 万。经济学研究者胡释之居然说：“这是通胀最可怕的后果，有美德的人被看作傻逼。”“寄生虫掠夺生产者。”除了“通胀的后果”说对一半（因为城市化因素更关键，否则无法解释同样的通胀背景下，为什么有的地方买房会亏本），其它两个道德判断令人不寒而栗。

在一个民粹盛行的时代，如果是一个缺乏思考能力的愤青愤中愤老说出这样的话，我一点也不会觉得奇怪。不解的是一个长期为自由市场经济鼓与呼的经济研究者，却做出了如此令人匪夷所思的判断，让我刮目相看的同时也让我百思不得其解！

而就在此前不久 2014 年 4 月 19 日，胡释之还发了一条微博：“物欲横流的社会才是健康、伟大的社会。”我当时还专门另起了一条微博，在引用他这句话的基础上加上评论：“巧得很，我今天晚上想到的一句话是：赚钱就是世界上最伟大的事业。会写成一篇文章的。我们过去把劳动太夸大了，无数的劳动都是无效劳动甚至负效劳动，只有能赚钱的劳动才是真正有价值的、有利于节约资源和增进人类福利的劳动。”我当时就存下了微博并写好了文章标题“赚钱就是世界上最伟大的事业”。现在，两篇文章可以合成一篇来写了。

其实，“赚钱就是世界上最伟大的事业”这个判断不能归功于我，而要归功于弗里德曼自由奖获得者、2014 年度世界十大思想家之一茅于軾先生。几个月以前，在首届“大午·天则论坛”上，他说“赚钱就是创造财富”，让我沉思到现在。茅于軾先生这句话，让我深刻认识到，只有能够赚钱的劳动才是在真正创造财富，一切不能够赚钱的劳动都有可能是无益于社会的无效劳动甚至是负效劳动！道理其实非常简单：没有垄断、没有强制、没有欺骗前提下的自由交易是人类福利增进的源泉。在这种自由交易下如果能够挣到钱，说明你的劳动和你劳动基础上提供的服务和产品是他人需要的、是符合人类进步和发展要求的。只有他人觉得需要才愿意花钱买单。如果他不需要，肯定不会花钱买单，或者只有在被强迫、被欺骗的情况下非自愿买单。

投资理财本身也是有利于社会的。哪怕是最微小的个人投资者，投资过程本身也是劳动过程，而且是比简单生产更为复杂的劳动。他们的劳动，完全可以和企业家相媲美，都是通过复杂的脑力劳动智力思考、以及冒着巨大风险的成本付出，使社会的资源得到最有效的配置和利用。有效的投资理财和有效的企业家行为一样，一定是赚钱的。简单劳动哪怕是无效的，因为是受命于企业家，因此有时简单的无效劳动也能赚到钱。但是无效的、无益于社会和他人的投资理财和企业行为，除了欺骗和强制之外，大部分是赚不到钱的。正是在这个意义上，先知先觉的投资者无疑是在用自己的智慧和力量修正市场、社会和政府的错误决策和非理性盲目投资行为！他们通过人人看得见的“赚钱”甚至赚到大钱，引领着时代正确的方向。把赚不到钱的人视为美德的捍卫者和守护者，把投资赚到钱视为“寄生虫掠夺生产者”，那么，那些投资在鬼城输得裤衩都不剩的又该怎么评价？是不是反过来，生产者成了掠夺投资者的寄生虫？

更多课程：

在 1998 年中国大陆城市住房私有化以来的 16 年里，以及在未来更加复杂的再也不是遍地黄金的岁月里，能够通过投资房地产赚到钱的人们，至少已经或者仍将为社会做出两大贡献：一是指引着正确的城市化方向；二是为降低中国的通货膨胀立下汗马功劳，底层民众的每一块肉每一粒米甚至每一块钱工资里，都有这些成功的楼市投资者贡献的一部分智慧和金钱。

当代中国大陆，政府主导微观经济活动导致国富民贫、政府负债和通胀飙升，GDP 只有 50 万亿，M2 却破百万亿。幸亏有了房地产，既补贴了招商引资又吸收了几十万亿的流动性，否则，很多打工阶层的老百姓（9 亿农民的绝大部分都在此列）既赚不到钱也面临着物价奇高买不起肉、菜、米、油的境地。但是房地产却遭遇了最多的误解与谩骂。是因为我们掌握主流话语权的白领阶层（包括大部分媒体编辑记者、小知识分子）眼里的首要追求是大城市房产，他们通过舆论“绑架”了大众为自己的“阶层”背书。

过去 16 年，中国大陆“遍地黄金”的楼市是一种非理性繁荣，是政府指哪打哪的虚假繁荣，市场和投资者跟着政府规划走，导致今天鬼城空城不少。政府规划的逻辑是人人都想做世界中心，从不考虑城市化的规律。这样的非理性繁荣破坏了环境、增加了政府负债（最后要以通胀形式全民买单）。所以那些在鬼城买房的投资失败者，不仅不值得同情，反而因破坏了环境、增加了政府负债而同时成为铁板钉钉的“道德败坏者”！今后的理性繁荣，就是着眼于长远的、真实需求的繁荣，这是真正符合城市化规律和方向的繁荣。这样的繁荣，从开发商到个人投资者甚至政府规划都必须跟着市场、跟着城市化规律和方向走。2014 年是中国楼市分化年，是市场逻辑反转政府逻辑年，也将是理性繁荣开启、非理性繁荣逐渐落幕之年。过去 16 年的房地产非理性繁荣时代开始终结，逐渐代之以理性繁荣时代。在此过程中，房地产的理性投资将成为修正全社会在城市化问题上方向性错失的根本力量。

未来的理性投资者不仅能够赚到大钱，而且他们才是真正的道德的化身！我想起了伟大的哲学家斯宾诺莎。在他眼里，品德和力量是一回事。他的伦理学基础是不可避免的、正当的利己。“道德的基础就是人类保持自己的努力，人的幸福就在于他有保存自己的力量。”他认为一切美德都是不同形式的才能和力量，一切理智行为都是道德行为，总之，德行就是理智本身！

我们换句话说，没有理智，美德是虚假的、不存在的。这和我们上面的分析多么一致！扎堆到空城、鬼城投资这些不符合人类进步和需要的行为，不仅会让投资者自己倾家荡产，而且助长非理性的虚假繁荣，徒然增加人类的生存成本（负债和通胀）、徒然增加地球的负载与破坏。

那么，一个最应该理性思考（理性就在于根据对全局的正确认识采取适当行动——斯宾诺莎）的经济学者，为什么会对一个理性的投资行为作出如此负面的评价？胡释之是在别人的跟帖后面分别做了两次跟帖，倒叙如下：

“胡释之：寄生虫掠夺生产者//@泅的桃花村：劣币驱逐良币//@胡释之：这是通胀最可怕的后果，有美德的人被看作傻逼//@粤不韦：通货膨胀正在摧毁勤俭节约储蓄保险这种传统美德！”

我试图用两种解释分析其思想的矛盾。一种情况是叫做“场域”的东西，让人自觉不自觉地进行表态，放弃独立思考。比如“广场效应”。微博、微信群作为公共舆论场，也都有一定的广场效应。不及时表态，有“非我族类”之嫌。

另一种情况可能跟人类天生的嫉妒心理和民粹倾向有关。用美德来安慰多数失败的民众，多么的讨巧！同时又是多么的危险！它可以随时为仇恨和剥夺成功

者打下从社会心理到思想理论的基础。

作于 2014 年 5 月 10 日

2014 年 5 月 13 日发表于香港东网

理直气壮为楼市投资正名

2014 年 8 月 18 日晚上，一学员和我聊天：

学员：“是房地产成就了罗振宇（著名自媒体“罗辑思维”创始人兼主持人）吗？”

我：“不能这么说。房地产升值让他感到了财务自由，然后职业自由。财务自由和职业能力二者缺一不可。”

学员：“没有财务自由，你再有能力也可能没地方去施展，你也没有勇气离开现在的岗位去发展。比他有才华的人很多，还是房子给他撑了腰。房地产是最简单也最难的。简单是你不要那么多时间去维护人与人之间的乱七八糟。只要有足够专业知识。别的行业可以说大部分让人心力交瘁，你有能力可能也被这些人情世故给左右的几乎没有时间去思考。你的脑海里天天就是怎么去维护圈子，怎么去巴结一些人赚钱。房地产投资不需要（这些）。只要有首付，有月供，我就是我，心如止水。你影响不了我，我不需要你。”“我是底层人我感受特别深刻。大部分人的心思都放在怎么去维护圈子，巴结官员拿项目。他们早已经够了。其实他们的财力入房市很容易。但是国人已经天生从小到大就被这样的环境给影响了，迷信权力。周而复始的做着这些非常痛苦的事。钱有了，人也快废了，生活没有规律，甚至死在酒桌。我认识一个老板特别有钱，天天陪政府官员喝的什么都不知道，尿血了都还在酒桌上喝，何必呢。钱赚到了，命没了。所以这也是我喜欢（房产）这个行业的原因。我不需要求人。”

说得非常好！每个人都有思维定势和行为路径依赖，当代中国人最可怜可气又可悲的就是权力迷信关系迷信。我呢，希望用最简单纯净的手段抵达人生美好彼岸。我开门教学，就是要教人们活得轻松自由有尊严。在现代社会，真正有能力的人一定必须要包含财务能力这一项。自己的财务都无法自由，无法很好的对自己和家庭负起责任，就别扯蛋什么为国为民了。也只有在财务自由基础上，才能更好更快地实现职业自由、思想独立和精神自由，不说违心话，不干违心事。财务能力是指个人努力实现财务自由，也就是努力实现不工作而有钱花。当然不是傍大款不是啃老不是偷鸡摸狗贩毒走私权钱交易。

楼市投资不仅有助于个人经济独立财务自由人格和精神独立，而且实实在在地在造福社会与他人。所以我不仅自己要努力做房东做好房东，而且要带领更多人努力做房东做好房东！有人说：“扯臊吧，想创业的，利润全归房东了；有点钱，干什么都不如买房做房东；实体经济纯完蛋，然后，房东就只能继续做房东吧。”一些愤愤思考问题从来顾头不顾腩，以为自己是空中飞来飞去不要家居的孙悟空呢，天天躲在租来的办公室、租来的卧室里骂，都是你们这些买二套以上房的人推高了房价！哎，狗咬吕洞宾，他们不买房你住哪儿呀？房东们挺直腰杆吧，没有你们降低创业和居住门槛，创业、就业者人人必得先买房或者只能街头躲城管！

一些考虑问题不过脑子只用屁股的愤青仇恨房东也就罢了，一些严肃的学者和决策者也把房东当敌人，这个社会问题就会很大，我们必须坚决反对它。

2014年7月29日，中国财税改革论坛 2014•新常态经济与财税改革方案实施高端论坛暨天和智库（北京）经济研究所专家委员会第二届年会上，中共中央党校国际战略研究所副所长周天勇在会议上发言。谈及目前的土地制度，周天勇强调了他对土地财政依赖的担忧。他甚至表示，按照目前土地财政的发展态势，越来越多买不起房的人交房租给少数有房的人，直接后果就是贫富差距越拉越大。他甚至调侃道，“如果这样情况延续下去，将来可能会出现打房豪分住宅的情况。”

周天勇认为，地方政府对土地财政的依赖，首当其冲的受害者就是农民。“政府把你的一亩耕地几万块钱拿过来，拍卖时以几十万、几百万卖出去。一方面推高了地价和房价，剥夺了城市居民购房的一部分收入，另外一方面，直接剥夺了我们的财产性收入。”“我们城里大概有6亿多人，但是其中将近4亿人是没有自己的房子的。”周天勇说道，中国目前这种土地制度导致农民没有创业的资本，没有到城里买房的能力。他随之分析，城里最早在地价低时买房子的那批人随着地价暴涨、房价暴涨的时候积累了很多财富，这导致了财富的不平等清晰度更高。

“我们可以有这样的设想：比如说1亿多人成为原著民，每人有好几套房子，由于计划生育、投资或者继承，可能未来还要进来3亿多农民，加之目前的3亿多，总共有7亿人。会不会最后我们的城市里分成房豪、房主和佃户两个阶级呢？7亿人把他每个月挣的工资的30%、40%交给房东，这1亿多人就可以靠着房子吃利，不劳而获。是不是我们前60多年打土豪分田地，再过几十年又要来一场打房豪、分住宅？”

短短几段话，完全混淆了城郊农民、进城农民和楼市投资者三个完全不同的概念，把他们一锅煮，而且自相矛盾，制造极大的混乱与仇恨。作为一个严肃的学者，周天勇教授实不该混淆概念鼓动流氓无产者意识。

首先，只占全国农民总人口3%左右的城郊农民是周天勇所言被土地财政剥夺了一部分财产的农民（“政府把你的一亩耕地几万块钱拿过来，拍卖时以几十万、几百万卖出去”），即使在今天被剥夺的情况下，他们在城市化过程中普遍还是“天上掉馅饼”，平均每家每户得到好几套房。如果没有被政府垄断一级土地所剥夺，他们能够得到的房子还会更多，他们天生就是“房豪”。周天勇教授一边呼吁保护这部分城郊农民权益，一边说将来可能会打“房豪”、房主，这不是自相矛盾吗？难道今天更好地保护城郊农民的权益，让他们拥有更多的房子，是为了养猪，为了明天更好地“打房豪分住宅”？与其明天他们及其子孙后代有可能因房子多而丢财丧命，还不如剩早把他们都剥夺干净至少以后还能保条命呢。

其次，“中国目前这种土地制度导致农民没有创业的资本，没有到城里买房的能力”，这部分农民指的是另外97%的进城农民，他们在故乡的土地和农房被名义集体所有以及相关的法律法规所限制，不能自由买卖和抵押贷款。这种状况当然需要改变。但也一定要看到，即使这部分土地和农房都私有化了，在城市化进程中的土地价格级差（离城市越远越便宜）仍然使他们中的绝大多数不能靠这个进城买房，大多数人要像大学毕业生一样赤手空拳靠自己劳动创造的财富买房。不能据此认为他们就有“打房豪、房主分住宅”的自由和权利！否则就等于宣告无产者都有抢劫的权利和自由！

再次，第三部分人也就是先行一步的城市住房投资者，按照周天勇的说法是“城里最早在地价低时买房子的那批人随着地价暴涨、房价暴涨的时候积累了很

多财富，这导致了财富的不平等清晰度更高。”但是，一方面，这些人取得房地产通过的是合理合法的渠道，机会面前是人人平等的（包括现在依然同时充满风险与机会）。另一方面，这些投资者在取得巨额增值回报的同时，也冒着极大的风险，房屋投资者补贴了进城租房人（大部分人的租金不抵月供，而且还要首付），同时冒着巨大的亏本风险。不能变成独眼龙只看见赚钱的没看见亏本的。随着城市和房地产的分化，未来的楼市投资需要越来越专业的城市化理论知识，绝大部分开发商会在新一轮洗牌中倒掉，无数个人投资者会血本无归。人家冒着巨大风险，只有其中一部分人取得巨大收益，你既不愿意思考学习又不敢冒风险，然后看见人家赚了钱就眼红，来个“打房豪分住房”，这是什么逻辑和理论？这是流氓无产者逻辑和理论！真正不劳而获的是随时想“斗房主”的人，而不是爱国的、合法取得房子的房东！

中国内地楼市投资，貌似容易，事实上却是世界上最难、思想含量最高的技术活。为什么？因为你要清晰地看明白未来人口的流动方向！全世界一半以上的资产沉淀在房地产上面，但全世界没有比中国更赚钱的楼市投资，同时也几乎没有比中国风险更大的楼市投资。要懂得中国的楼市投资，前提是懂得中国的城市化规律，要相信市场，不要相信总理和市长。看得见未来的有拥有灿烂的未来，看不见未来的人们没有未来。房地产投资具有天然的区域垄断性，就是人口只向占土地面积极小的区域集中。谁能看清人口流动的趋势，谁就占据天然的垄断优势。人聚财聚人散财散，人口越聚集，楼市与成本关系越疏；人口越疏，楼价与成本关系越近。上帝都奈何不了。一切商品的价格最终决定因素是供给与需求。成本说明不了什么。一台iphone的成本也很低啊。再说房地产是不动产，不能此处生产彼处消费，有极大的不可替代性。甘肃玉门市的房价只有造价的十分之一也没人买。空壳村也一样。香港、温州的店面却可以卖到80万元一平米，以后总趋势还会越来越贵。

一些政策迎合流氓无产者思维的民粹情绪，在人口流入城市搞限购限贷，不仅将资金逼到更加无效的人口流出城市，造成巨大的银行呆坏账和资源浪费，而且也把资金逼向海外。一边是低三下四降低环境和人权成本对外招商引资，一边是趾高气扬理直气壮把国内资本逼到海外，不知道这个国家和民族到底都在玩什么妖术。2014年7月29日杭州解除140平及以上房子限购，马上有一批单套价值几千万元的房子成交——这个时候是最低点哦。限购限贷是错，对高端住宅限购限贷更是错上加错。那些人的脑子简直不知道是什么长的，虽然我极力反对狭隘的民族主义狭隘的爱国主义，但还要问：把资金逼到海外建设别人的国家造福其他国民就是爱自己的祖国爱自己的人民？你说这是不是另一种形式的卖国？有人说很多富人的钱不干净。那很多富人的钱不干净那就所有的钱都不干净？你把所有富人的钱都剥夺干净这世界上真就白茫茫一片真干净？有本事别一棍子横扫一大片，而是像习总一样对不干净的钱定向反腐败啊。

为了迎合房地产领域流氓无产者思维的民粹情绪，一些人和媒体不断污名化房地产，称这个行业没有任何科技含量，甚至将其排除在“实体经济”之外。但如果真的要打压“非实体经济”，第一要打压的是金融业，它只有钱来钱往，甚至连纸币都不要只需在网络上、票据、信用卡和储蓄卡上数字来去！但金融，却是经济的血液！

比起其他“实体经济”，房地产才是真正人类历史上可以经历数百年风雨的“最实体”！至于科技含量，不是房地产没有科技含量，是说房地产没有科技含量的人思维中没有科技含量！试想，电梯无科技含量？水泥无科技含量？钢筋无

科技含量？采暖和制冷无科技含量？隔音降噪除尘通风无科技含量？涂料无科技含量？门窗无科技含量？玻璃无科技含量？智能建筑和家居没有科技含量？嗯？你知道建筑企业分 3 个序列、12 个资质类别、3-4 个等级吗？没有技术含量要这么复杂干吗？你知道大学建筑专业是仅次于医学之外第二难的专业吗？它和医学专业一样本科基本上都需要 5 年，其它各学科基本上都只要 4 年。

有人又说，不要把建筑行业和房地产业混为一谈。可是，可是如果没有房地产，建筑行业皮之不存毛将焉附？

又有人说，有哪个国家或者地区是靠房地产实现现代化的？是靠房地产建成一个和谐安定幸福的社会？如果中国只有房地产，没有信息化，没有工业企业，那不重回大清朝了。

怎么评价这种思维逻辑呢？这就叫“一叶障目不见森林”，也可谓“欲加之罪何患无辞”！怎么叫“只有房地产”呢？世界上有哪个国家哪个时代“只有房地产”？房地产直接带动上下游 60 几个行业，没有房地产这个领头羊，那些行业到哪里去发展？再说，中国的城市化道路在 1949 年以后长达半个世纪时间里被人为活生生阻止甚至在计划强制下逆城市化发展，世界独一无二，长达 50 年时间里中国人只筑坡不筑窝不能追求自己的房产和幸福生活，这样，城市化和房地产在市场条件下必须补上前面 50 年的课，是一个阶段性的、必经的过程，有什么不对呢？中国人讲究安居乐业，但既然诋毁房地产的人把房地产说得如此一无是处，说得如此无关紧要，又为什么要汲汲于让别人都不买房好让自己捡个漏便宜买到大城市的一套房产呢？这不是人格分裂吗？

作于 2014 年 8 月 19 日

2014 年 8 月 22 日发表于香港东网

为什么自由市场会比限制自由更道德

网友问：“童老师你好，菜鸟想请教个问题。首先说我自己也在深圳买了房，房价涨对我是有好处的。但是我又想，政府如果不限购限贷，那么房价肯定越来越脱离进城的靠劳动收入工薪族，在城市没买房的大学生等更加没有买房的可能性。限购限贷主要限制的是富裕阶层和炒房队伍，这样偏向劳动阶层的政策为什么在老师眼里是这么不对？放开了，不是穷的更穷富的更富？”

罗素说“大多数人宁肯去死也不愿思考。许多人确实是这样死去的。”而这位网友愿意思考又有情怀，所以我说会用一篇文章来回答他。当然背后前提是我这篇文章能够投到 ABCD 任何一家媒体之一，拿到一笔稿费，所以我自愿做这一件利人又利己的事情。

安兰德说：“每一代人中，只有少数人能完全理解和完全实现人类的才能，而其余的人背叛了它。不过这并不重要。正是这极少数的人将人类推向前进，而且使生命具有了意义。”人类社会经常会发生以道德的名义、以民主的名义等等破坏市场和自由的事情，但事实证明这种种干预和破坏多数时候都是错的，干的往往是损人不利己的勾当。为什么？因为这样做的立论基础一开始就是错的，把道和德混淆在一起本身就是中国人或者说中国文字的错误，一切高尚的“品德”都必须建立在“道”的基础上，而所谓“道”，无非是万事万物的规律本身。

自由市场之所以更符合人类高尚品德，是因为在自由市场的竞争中，不合道、不合规律的东西都会自动被淘汰。如果以民主或其他行政力量来限制自由，那么

作为道的皮之不存，作为德的毛也将无以依附。当然，这里的市场自由是有边界的，不是不受任何约束的自由。这个边界就是自由本身的边界，是各个自由主体在竞争中形成的规则，通常以法律、行规等形式出现。大部分经济学家都认为经济学的分析应该撇开道德判断，而只是做逻辑推演或实证研究。人类社会的很多真知也往往以拒人于千里之外的冰冷面目出现，那些嘻皮笑脸四处逢迎讨好的东西，反而往往是口蜜腹剑的毒药。

我们可以就楼市限购限贷的市场均衡和政府均衡角度，来简要谈谈市场的道德和政府的道德问题。就从“政府如果不限购限贷，那么房价肯定越来越脱离进城的靠劳动收入工薪族”这个问题入手。

首先，“政府如果不限购限贷，那么房价肯定越来越脱离进城的靠劳动收入工薪族”，这个问题本身有问题。前期买房者，大部分也是靠工薪收入。尤其是1998年城市住房私有化以前，基本上可以说全国人民都没有什么财产。以前的房价低，但是收入也低；今天和未来房价高，但是收入也高而且赚钱机会越来越多。未来中国，绝大多数人购房，同样需要靠工薪收入而不是祖先遗产或者政府分给一套房。这个工薪收入的钱来自哪里？其中有很大一部分就来自房地产行业以及与房地产直接紧密相关的 60 多个行业。限制了房地产的自由市场，也就限制了工薪收入的活水源头。

其次，“政府如果不限购限贷，那么房价肯定越来越脱离进城的靠劳动收入工薪族”，那么我们要问，限购限贷要达到哪个收入阶层买得起房的目的？“工薪阶层”本身，有月收入只有上千元的，有年收入几千万的。众所周知，世界上几乎任何时代任何国家，都是 20%的人掌握 80%的财富，大部分人的收入是在平均线以下的。那么好，你满足了月入 2 万元的人群，还有 2 万以下的“大多数人”不满足；你满足了月入 5 千以下的阶层，还有 5 千以下的不满足。这个不满足，永远没个底。而且在限购限贷过程中，由于房地产及其相关行业的不景气，已经极大地拉低了公众的收入水平。也就是说，你刚刚满足了月收入 5 千元的人群，可是很快使更多原本在月收入 5 千以上的，转眼掉到了 5 千以下了！

而如果是自由市场，则会自动达到市场均衡。买得起房的及时入市买房，买不起的或者一部分不能容忍城市中心拥堵和污染的，他们会选择或者不进入这座城市（到房价更低的城市），或者到城市郊区，或者干脆租房住。租房住或者住郊区的人们达到了相应高收入，又会反过来回到城市购房，支撑起更高的房价。一座城市房价高，往往伴随着高收入。这是一个普遍的经济规律。如果全国收入都一样高，那么人人都会选择没有污染和拥堵、房价又很低的农村小别墅。为什么人们宁愿放弃农村小别墅而到城市群租甚至住地下室，就是因为高房价地区相对于其原居住地的高收入！

高收入和高房价之间，是鸡生蛋蛋生鸡的隐秘关系。高收入一定能够支撑高房价，高房价也会反过来支撑高收入——比如，房价房租很高，是不是支撑了很高的中介费和税费？这是显而易见的。

“限购限贷主要限制的是富裕阶层和炒房队伍，这样偏向劳动阶层的政策为什么在老师眼里是这么不对？”事情并不是直线思维那么简单，不是富人少了穷人就多了。更多时候是富人没有更少穷人却少了更多！如果不允许高房价（多高才算高？不同收入人群有不同标准，一千个人眼里有一千个哈姆雷特，政府的行政强制和“多数人民主”的力量其实都无从判断，只有市场自由调节和均衡最公平），结果必然是政府和穷人搬起石头砸自己的脚。就是政府和“多数人民主”直接剥夺富人把富人财富平均分配给穷人，都会导致大家吃饱一顿然后一起饿死

（再没有人愿意带领大家创造财富）的结局，那么在政府和“多数人民主”不能直接“劫富济贫”的情况下，富人的钱还是掌握在富人手里，钱长着一双全世界飞翔的翅膀，这里限购限贷，钱就飞到别处造福别人！此处不留爷自有留爷处！房地产业从机构投资（如房地产公司）到个人投资纷纷外流。比如澳洲，法制健全，首付比率低，前期首付只要 10%，两年后再付 20%，而且没有房产税。“国家统计局数据显示，2014 年 1-7 月，全国房地产开发投资 50381 亿元，同比增长 13.7%，增速比 1-6 月回落 0.4 个百分点。与此相对比的是，中国房产企业的海外投资额不降反升。商务部发布的最新数据显示，上半年房地产业对外投资增长 53.3%。”（2014 年 9 月 13 日《经济观察报》文章《住建部或会出台涉土地金融等长效房地产政策》）仲量联行 2014 年第二季度报告显示，2014 年上半年，中国海外房地产投资总额较去年同期增长 17%，达到 54 亿美元。其中，商业房地产投资额占了绝大部分，接近 40 亿美元，但增长主要来自住宅投资。2014 年上半年中国海外住宅项目投资总额较去年同期飙升 84%，达到 15 亿美元。

对于有钱人，你的限购限贷挡不住他全世界赚钱的脚步。可对于所谓的“工薪阶层”可能就惨了。2014 年 9 月 14 日和讯网援引华尔街见闻消息说，中国经济面临四万亿以来最严峻局面，8 月发电量年内首次负增长同比下降 2.2%。“自中国政府 2008 年推出刺激经济的‘四万亿’投资计划以来，中国经济从未像这样多个指标示警，跌回金融危机深重时水平。”两天前的 2014 年 9 月 12 日，前工商银行行长杨凯生则在新浪专栏中撰文表示，《国内已难觅非产能过剩行业》：

“产能过剩的范围已从过去常说的钢铁、水泥、电解铝、平板玻璃、造船等行业扩展到许多所谓的新兴产业了，目前几乎找不到几个不过剩的行业了。”这是不是搬起石头砸自己的脚？

至于放开限购限贷会不会导致穷的更穷富的更富？答案是，这个问题建立在“买房投资必赚”这个前提假设之上。但事实上，房地产投资是一门技术含量非常高的活，过去多年，不论在一线还是二三四五六七八线城市买房的，虽然总体上赢的多亏的少，但终究还是有亏的。不少人买的海景房、远郊度假别墅，都已经陷入崩溃的前夜；接下来的日子，在楼市两极分化的时代背景下，则是稍不留神就有可能亏个精光。

最后说说市场自由和政府限制自由哪个更道德。

一方面，2011 年以来几十座城市限购限贷（截至 2014 年 9 月 14 日，只有北京、上海、广州、深圳、珠海、三亚、南京七座城市尚未取消限购政策，但更关键的限贷仍未放开）导致资本外流的同时，也导致资本向不限购的二三线以下城市聚集，既推高了二三线以下城市房价，也加剧了这些人口流出地或者人口流入不那么多的城市的空城、鬼城风险。同时，虽然这些地区大量房屋已经过量供应，但因为房地产已经高度金融化甚至已是金融本身，因此，即使过量供应房价也不能大降，各地方千方百计要死保房价，第一步出台的是地方政府，接下来焦头烂额的将是各个银行。你看，中低收入阶层得到便宜了吗？各种错综复杂你中有我我中有你的问题却不断冒出来了！

另一方面，是在限购限贷的那些城市，本来市场可以自行调节城市人口规模和房价水平的，可是政府有一双闲不住的手，一边打压房价破坏市场均衡（有可能导致吸引更多在这些城市“买得起房”的中低收入人群），一边又以大城市人口过多为由强行搬迁市场、强行拆除和制止贫民窟、强力限制外来流动儿童上学等形式“限制低端人口”，“保护中低收入人群”也就成了一个自相矛盾的笑话。

是市场自由更道德，还是政府和“多数人民主”以强制之手限制市场自由更

道德，答案早已经开门见山。

作于 2014 年 9 月 14 日

2014年9月16日载于香港东网

以变应变才能保未来财富安全

著名财经专栏作家吴晓波在《中国巨变将在 2014 年》的访谈中认为：“财富在未来一定是不安全的，中国经济以后要发展，一定要保持温和型的调控，我们的 GDP 可能保持在 7%左右，但每年的货币增量是经济增速的两倍。所以我提出，一定要重新思考理财观念。如果这个问题不解决，我们未来的财务问题是无法解决的。如果中国有产阶级在未来十年内不懂得投资，那么你所有现有资产会大幅度缩水。因为你要知道，你今天拥有一千万块钱，十年之后，它的购买能力可能只有现在的 20%或者 30%。也就是你现在现有一千万资产，如果你的企业不进行很好的金融化改革的话，可能会变成穷人。”

本人高度赞同吴晓波上述观点。十年之后的货币购买力只有今天 20%到 30%之类的判断，绝非危言耸听！这是一个逆水行舟不进则退的巨变时代，历史已经终结，未来取决于今天。历史上一再有过的“以不变应万变”的懒人做法已经彻底落后于时代。未来中国的财富变迁，同时受到城市化和货币超发两个因素的强力挤压，悄无声息却惊心动魄，有如地壳运动，会挤压出价值连城的钻石翡翠，也会淘汰多得多的沙石泥土。你是成为翡翠钻石还是成为沙石泥土，取决于你今天的学习能力和学习态度。靠天靠地靠权力靠关系，都不如靠你自己。

不妨就从今天（2014 年 8 月 21 日）的一个微博私信聊天说起。一位并不相识的新浪微博朋友私信我：“童老师，我是你的粉丝。你的书都买了，且仔细研究学习。我投资房产受你影响巨大。我用赚来的钱送女儿去美国读书。她获硕士学位和 CPA，已取得加州工作签证。她也看过你的书，尤喜欢《定位中国》。谢谢你！”我回答：“也谢谢你并且祝福你和你女儿！我也用投资房产的钱送儿子出国读书了。当年定向为儿子上学买的房，现在供得起 3 个他这样的读书了。他自己也拿了每年 2 万美元的奖学金。”（我是 2003 年在儿子上小学的第一年，以不足 10 万元的购房首付为孩子未来上学做准备。）

“你的投资型政府的理论，非常经典。我曾任过十年基层政府的法人，明白其中心理和作法。地产的真正拐点，标志会是什么？”

“没有拐点只有分化。大城市中心城区短期波动长期哪怕是城市化完成后也得向上走，中小城市因城而异。二三线城市有的供应太可怕了。”

“中国会走东京、大阪聚集之路？中小城市怎么平衡呢？”

“人自由流动就是最好的也是惟一的平衡。一定会走大阪东京之路。这是全世界城市化之路，不独中国。确信并坚持大城市化规律和理论的，在中国不足 1%。”

那么，我有什么自信敢说那 99%的人都是错的，只有这 1%的人才是对的？我们再看同一天另一个微博对话（以评论和转发的形式进行）。

@万里独行张三疯：“读书最有意思的就是遇到观点不一样，甚至完全对立。最近正在读两本书，一本书@童大焕 的《买房的革命》，一本是时寒冰（应为时寒冰）的《经济大趋势》，核心是关于房价的论点，一个认为中国城市化，房价必定继续高涨。一个则认为中国经济完蛋了，房价崩盘啦。读起来很痛快，我

管着这叫‘对冲读书法’。哈哈……”

我：“这种读书方法，如果能清晰地读到双方各自不同的分析方法，那是非常、非常长才干的。”

@万里独行张三疯：“可也会遇到一种很糟糕的情况，感觉你们说得好像都很有道理。论据也很充足，分析也很有逻辑性，但结果却完全不一样。”

我：“多数人会无所适从，因为不得方法和要领。退到方法上，就可辨高下。”

@万里独行张三疯：“有道理。终会还是从分析方法上去研究。多比较比较，应该会看到高下之分。另外，还有一个聪明的小方法，从结果推导，几年前，两个人是如何预测现在的中国经济问题，尤其是房价问题。”

我：“结果推导也是好办法，我对学生说：如果一个人大部分都说对了，不要只看他的结论，要看他的方法；一个人大部分都说错了，他的结论和方法都不要再看。简言之，像垃圾一样扔掉它。”

以前我们说实践是检验真理的惟一标准，话是对的，但“真理”二字太高大上了，我愿意换一种说法：时间是惟一不会说谎的试金石。如果你一时半会还没学会判断，谁对谁错，谁是谁非，时间会帮助你一起判断。不必有时不我待的紧迫感，一代人有一代人的机会，人类的机会总是越来越多而不是越来越少。

另外，从结果推导其实也不难，就是要多看看相关人员以前是怎么说的，后来发生的事实是否验证了他们的结论。现在大部分都有微博、博客和图书可以追溯，只要认真看一看他们以前的东西，作出判断并不太难。

判断一个人思考问题、分析问题的逻辑和方法对不对，也有一个比较简单易行的办法，就是看对方是先有观点和结论再找论点和论据，还是先有事实再推导出观点和结论。先有事实再推导出结论的办法，一般来说逻辑严密，结论可靠。围绕着已有结论再找事实和论点，是阴谋论常用的手法，多属胡乱联系，逻辑总有漏洞。最大的逻辑漏洞是往往把必要条件当成了充分条件。

或有人问：你这篇文章说来说去说的似乎都是房地产，怎么不说说股市黄金古董珠宝艺术品？请原谅，我是个坚持“在正确认识全局基础上”进行理性思考、坚信

“做不好大判断就做不好小判断”的人，我认为中国 A 股和黄金缺乏投资的基本面，只是赌博而已；古董珠宝艺术品当然好，甚至越来越具有泛金融的价值，但是，它们的专业门槛非常非常高，一般老百姓根本掌握不了。更为大众化也更容易变现的楼市投资，如前所述，专业门槛也越来越高。中国不到 1% 的人相信大城市化，但是，真正的机会都在那里，而不是相反的“就地城镇化”。投资，并不是有钱就行，得有专业知识才行。没有知识，再有钱也有可能变成没钱；有知识，没钱也会变得有钱。知识经济时代，连投资理财也一刻离不开专业知识啊！

作于 2014 年 8 月 21 日

2014 年 8 月 24 日发表于香港东网

中国式住房消费结构将长期支撑中国经济

时间进入 2014 年，中国经济崩溃论再度甚嚣尘上。尤其是中国的房地产泡沫，经常被认为是危机的一大可能催化因素。

过去十多年来，中国政府的确一直在试图遏制房地产过热。但是人们很快会发现，不仅政府的行政力量无力遏制所谓的房地产过热现象，并且随着政府的不

当干预市场，中国工业经济及商业地产的产能过剩暴露得更加明显和彻底，由此而反过来，中国经济的房地产依赖更为加深。这个现象说明，除了供应严重过剩的空城、鬼城之外，中国房地产尤其是除了旅游地产、商业地产、养老地产之外的住宅地产是否过热，需要打一个问号。同时，正因为房地产对中国经济有着牵一发而动全身的关键作用，2014年以来各地方政府纷纷解禁限购，甚至用各种放松户籍限制等办法吸引人们买房和入户。

房价过高和供应过剩是人们对楼市悲观的主要原因，M2和GDP之比过高也是房价泡沫论的主要观点支撑。但首先，发出去的货币如泼出去的水，想收是很难收回的。经济的货币依赖惯性也不允许政府短时期内大规模收紧流动性。这方面，各经济体之间并不具备直接的可比性。就像有的生物已经习惯于陆生，有的生物已经习惯于水生，有的适应于高寒，有的适应于酷热。其次，如果不是房地产吸收了过度流动性并加速了财富流动，中国底层人士的生活将更加堪忧。中国大陆老百姓投资渠道狭窄，也迫使他们把保值增值的希望寄托在惟一的房地产上。所以，高房价将伴随着整个中国经济的全过程。事实上，现在东部农村乡镇自建房，也都动辄花费几十上百万元以上，这其中，政府和开发商可没有赚建房人的钱，更没有炒房人在其中搅浑水。第三，特殊的中国式住房消费结构也将长期支撑中国经济和房价。

很多人认为中国的高房价都是炒作上去的，这种观念忽视了中国特殊的大迁徙大流动背景下中国特殊的住房消费结构。事实上，当下中国房产持有者多数是中产阶层，稍有条件者一般拥有3套以上住房，基本上是大、中、小各一套：自己住一套，老人一套，准备给孩子一套暂时出租或将来留着孩子读书用。如果算上农村老家一栋房子，经济条件稍好的家庭将同时拥有4套以上房子。这些房屋基本上没有一套是多余的。

基于这样的特殊住房消费结构，中国住房的成长性依然巨大。基于中国经济对房地产市场的高度依赖性，房产税的推行将是一个非常艰难非常漫长的过程。更干脆地说，房产税绝对不会轻易推出。否则，它会迫使人们大量出售非急需的住房，从而导致住房供应整体上严重过剩，进而带动房价全面下跌，人们资产迅速缩水。它换来的是经济崩盘并引发社会动荡。

作于 2014年7月19日

2014年7月20日发表于香港东网

需求数量峰值是房价止涨拐点吗？

国务院发展研究中心副主任刘世锦 2014年7月19日表示，房地产是今明两年最突出的不确定因素。他预计，房地产需求峰值期已经出现，几年以后房地产投资要增长5%难度相当大，“这次是一个历史性的拐点”，他说，“我们两三年前已经算过这个账，构成中国房地产70%以上住宅的需求峰值是1200-1300万套住房，这个峰值预计在今年是能够达到的，达到以后基本上就是走平甚至逐步回调。”刘世锦分析说，中国的高增长主要靠高投资带动，高投资中主要三块，基础设施占20-25%，房地产占25%，制造业投资占30%以上。中国基础设施投资高峰期出现在2000年左右，最近几年实际比重在逐步降低，出口也已经下来了，“房地产的‘靴子’如果落地，中国经济中高速增长的底基本上也就找到了。”那么，第三只“靴子”的落地还需要多长时间呢？刘世锦估计也就是一

两年的时间。

我赞成刘先生这个观点：“但（房地产）这只‘靴子’落得不能太急，要争取软着陆。因为很多地方政府这些年就是靠土地或者卖地的收入去银行贷款，如果房地产下得太快，一系列的风险包括银行的风险、地方政府财政的风险都会爆发。”但不赞成他的另一个观点：“我们的研究不支持房价长期地增长，我几年前一直是这么一个观点。”中国房地产城乡遍地开花的数量需求峰值也许的确已经出现，但未必是投资总额增长的拐点，更不等于房价止涨的拐点。

首先，导致房价上涨的重要因素——货币增发机制并没有丝毫改变，2014年6月份新增人民币贷款达到1.08万亿元，同比多增2156亿元，也远超5月份的8708亿元规模。M2则同比增长14.7%，也远高于央行设定的13%增速目标。这意味着6月货币宽松程度远超预期，信贷增速偏快，宽货币、宽信贷政策的刺激在增强。这一切也应验了我年初的判断：要想保持7.5%的经济增长，实际M2增量当在15%以上。除严重空城鬼城之外的房屋资产价格自然将随货币增长而水涨船高。

其次，过去多年，特别是1997年政府土地储备制度实施以来，政府主导的城市化的确制造了数不胜数的空城和鬼城，而旅游地产、养老地产、商铺门面房等则从乡镇一直过剩到一线大都市。但是，住宅地产的情形却有很大不同，尤其是在大迁徙大流动时代，先富和中产阶层一家人在大中小城市乃至乡村各拥有一套以上住房司空见惯，几乎全是“刚需”。另外，住房地产产能过剩和基础设施建设、工业产能过剩有一个根本不同，就是住房不能移动，其过剩的产能只是区域性、结构性过剩，并非全国性过剩。随着“人聚财聚，人散财散”潮流涌动，中小城市和乡镇供应过剩，大城市供应则依旧短缺。而大都市房价比中小城市和乡镇高得多，足以支撑更高的投资率。

中国目前只有36%左右的真实城市化率，未来二十年左右，将会有绝大多数人口进入大中城市，这些人的住房需求依旧旺盛。刘世锦以呼和浩特和10多年前曾经在海南三亚看到过的房地产泡沫为典型观察窗口，正是看到了一些中小城市地产和旅游地产过剩，却没有看到大城市依旧短缺的情形。而在做房地产这个“小判断”的时候，一定要用对城市化的大判断和全局视野，方得机杼和要领。如果认为城市化就是像今天这样政府主导遍地造城、人们集中住楼房、主要由政府主导的工业产业带动就业，那么房地产业真是已经差不多全面过剩；但如果相信城市化的根本规律还是人口大规模高密度聚集、主要由市场自发的服务业支持就业，那么，中国的城市化和房地产无疑只能用“方兴未艾”来形容。至于城市化为什么会以大城市化为主流方向，则需要更多的理论和数据支持，一篇短文难尽只能说结论，在这方面，我有2011年出版的《世纪大迁徙——决定中国命运的大城市化》和刚刚上市的《中国城市的死与生——走出费孝通陷阱》两本书证明我的结论。

作于 2014年7月21日

2014年7月22日发表于香港东网

楼市大跌的三个因素都不存在

最近整体看空中国内地楼市的观点很多，其中，中华工商时报副总编辑刘杉的《2015准备迎接中国房价大跌新浪潮》标题刺激，同时被一些人认为比较中肯客观。为了尽可能详尽解剖问题而又不损作者原意，笔者先引用作者文字如下：

“7月新增贷款 3852 亿元，同比少增 3145 亿元。社会融资规模 2731 亿元，分别比上月和去年同期减少 1.69 万亿元和 5460 亿元。广义货币 M2 余额同比增长 13.5%，比上月下降 1.2 个百分点。7 月金融数据的回落，再次验证，定向调控政策效果有限，同时说明：一，实体经济对贷款需求下降，包括房地产融资需求主动减少；二，银行风险偏好降低，没有政治动员，银行不会任意扩大风险敞口；三，宏观调控信号扭曲，市场预期延续宏观下滑轨迹。

“在银行信贷下降的背后，是按揭贷款的萎缩。目前多家银行收缩了住房贷款规模，有的银行公开控制开发贷款数量，也有银行以繁琐贷款审核来变相减少按揭业务。不管各家银行对住房贷款态度如何，传统的安全产品按揭贷款的利率价格已经难见优惠，可以说，银行对房地产业的风险偏好迅速下降，这使得金融杠杆对房价的支撑不复存在。

“在下半年宏观政策和各地救市政策刺激下，不排除一定范围的房价和销量反弹，但在短期政策用尽后，房价将在明年开启主跌浪，维持至少三年的中期调整。目前二三线城市普遍存在供需失衡局面，即便是一线城市，也存在不确定性，在人口向境外流动，以及房地产税开征预期背景下，一线城市存量房将经历一个市场出清过程。房地产税作为财税改革主要内容，其登台亮相已不可避免。由于货币超发局面不再，价格预期逆转，对存量房的征税势必增加保有住房成本，因此，在房地产税正式开征前，投资者将会积极抛出二手房。鉴于大势清晰，在今年刺激政策过后，明年一定开始新一轮房价下跌过程，并在房地产税预期下，这一波下跌将完成市场出清，实现住房价格再平衡。如果以‘利空出尽是利好’的逻辑看，至少在房地产税正式登台后，房价才能止跌企稳。”

别的不论，就说作者这篇文章，支持房价“大跌新浪潮”的三个支点完全不存在，这三个支点是：货币超发局面不再；银行惜贷；房地产税开征。

先说银行惜贷。今年以来的楼市预期开始由上涨向下跌改变，起初的确是银行惜贷，因为看到三四线以下一些城市存在供应过量风险。但是很快，银行发现所谓的实体经济都不景气（主要缘于严重过剩）都不愿贷款，银行也不敢贷款，正如《2015 准备迎接中国房价大跌新浪潮》所说的“实体经济对贷款需求下降”。在这种情况下，银行只储不贷，岂不明摆着准备亏损？而且中国内地银行当前主要利润就来自存贷差，不贷岂不明摆着准备巨亏？在实体经济明显严重过剩的情境下，银行的优质贷款客户还得从房地产投资和消费者中寻找。

更可怕的是，如果银行继续对房地产开发尤其是对住房按揭惜贷，将有可能因改变楼市预期而直接导致房价下跌楼主断供。银行等着变成房东？这样一来，银行会很快发现，救楼市其实是救自己，慢慢地就不仅不惜贷而且要说服政府解除限贷才好，才有优质客户买房。所以，由惜贷向积极寻求优质客户放贷，是自然而然的事情。

银行万一呆坏账巨额累积，政府也不敢掉以轻心更不能袖手旁观。在银行保险制度出台之前，银行呆坏账乃至破产，都要由中央政府兜底。怎么兜？除了货币超发别无他途！因此，救房地产也就是救银行救政府。

再说房地产税，那根本是一个杯弓蛇影完全还没有边的事。姑且不论这房地产的登记都还没个谱，什么农房、央产房、军产房、房改房、小产权房、商品房等等，边界、数量、评估、征税力量等都没搞清楚弄明白，怎么征？怎么税？楼市本身在观望甚至在下跌尤其是三四线以下一些城市供过于求，房产税一出岂不是压死骆驼最后一根稻草，其必金融动荡经济动荡进而引发社会动荡。会有人敢下这样的决心？

最后，货币超发局面真的从此不再、一夜之间戛然而止了吗？答案是否定的。在所谓的“实体经济”全面不景气，楼市也不景气的背景下，虽然本届政府不像上一届一样来个“大张旗鼓”的四万亿元投资刺激计划，但是各种“定向刺激”还是在加码，比如 8000 亿元铁路投资，比如巨额棚户区改造。就假如这些“定向”能够如愿以偿实施精准定位，那么从这些定向投资中赚出来的钱呢？它们要流向何处？再看《2015 准备迎接中国房价大跌新浪潮》所写到的今年 7 月“广义货币 M2 余额同比增长 13.5%，比上月下降 1.2 个百分点”，虽然比上月有所下降，但这个 M2 增量仍然远远超出银行存贷款利率和 GDP 增量，如果这还不叫货币超发，我不知道世界上哪里还有货币超发。

当然，最后还是要再强调一句：楼市在分化，投资有风险；要想不亏本，必须够专业。遍地黄金已去矣，自古财富险中求。

作于 2014 年 8 月 15 日

2014 年 8 月 17 日发表于香港东网

养老地产多是“断代产品”

我完全不看好养老地产，原因比较简单——它们离想像近，离人性远！那是一个近半都靠臆想和美化描述出来的一桩生意——我有一座房子，面向大海，春暖花开；或者——我有一座房子，面向自然，鸟语花香。这其实是中青年对老年生活的想像。我们正在经历但未曾经历过老年社会，养老地产所虚构的生活成为如今中青年的海市蜃楼。

绝大多数养老地产都是打着养老的旗号卖定位尴尬的郊区房产，这些房地产完全不适合时间紧张又有孩子要上学的中青年，那就只好打着周末休闲度假或者养老的旗号，反正把房子卖出去或者借着养老地产的名义把保险卖出去就是王道，卖出去以后到底是用来养老还是用来养老鼠，他们可不管。

人生缺什么就最想什么，热闹忙碌中的中青年人最渴望的是“采菊东篱下，悠然见南山”的悠闲自在与亲近自然，因为这正是中青年当下所缺乏的。但老年人最缺乏的不是悠闲和亲近自然的机会，他们有大把无聊的时间，他们最缺乏的是热闹，越接近生命的尽头，就越害怕孤独和寂寞！而所谓郊区养老地产，事实上是把老年人往孤独和寂寞的生命隧道里送！

现在所谓养老地产，完全忽视了老人最大的需求——要温暖，要热闹，而不是清寂。以为有好山好水好医疗就可以。其实老人只需要热闹，其他反倒在其次。现在的养老地产是反其道而行。我曾经在课件或文章中提到，2013 年底，我的一位客户朋友在广州近郊有一处地铁边的连排别墅，就是留给老人住的，环境优美，但老人只住了一晚上就再也不住了，原因何在？答曰：“太安静了！”我让她“毫不犹豫地卖掉”，她听从了我的意见，在 2014 年全国性楼市低迷前成功实现“农村包围城市”。

相当多数的养老地产认为优山美地、好房子好设计，偏高端住宅外加好的医疗服务就可以，有的宣传从护理、医疗、康复、健康管理、文体活动、餐饮服务到日常起居呵护，也是极大的误会。生命越老越淡然，对物质的需求反倒退居其次。而医疗服务方面，世界上绝大多数老人 80% 以上的医疗费用是花在临终医疗上，平时一个全科小诊所就能对付。而在临终医疗方面，那就是一张病床的需求，并没有特殊的外部自然环境要求。

越是老年，越要与丰富多彩热闹多姿的生活为伍，与年轻人为伍，与少年儿童为伍，这样他们才更有活力与激情；即使偶然遇到“险情”，在人海之中也比在山水之间更容易被发现被救助，人海中比自然中更安全。让一堆老人扎堆凑在一起的养老方式，多数时候是迫不得已，并不是最科学最人性最人道的办法。天天都只有一堆老人在一起，不断看着熟悉的人逐渐离世，会加剧老人的暮年心态，未必是一种好选择。

所以我判断现在大量建设的养老地产（其实还应该包括大量城市郊区休闲度假类项目，甚至不排除一些豪宅）会成为真正的“断代产品”，就是只有现在买的那批中青年年老时去住，成为“自买自住型产品”，只住了一代人的一小段时间，以后就会乏人问津逐渐衰败，像日本今天正在发生的状况一样，等这批老人相继离世以后，这些养老和郊区地产就再也卖不出去也无人居住了，最终唯一的命运就是等待被拆除。

1949年以来直到1998年，长达半个世纪的时间里中国人几乎不盖房子，不知道房地产怎么回事，所以1998年以后房地产市场一启动，什么新鲜概念都能卖钱，什么郊区豪宅、养老地产、海景房、山景房、旅游度假房等等，加上过去十几年通货膨胀给房地产带来的财富效应，让人误以为只要买房就能挣钱而且是稳赚不赔挣大钱。但是很快，买单的时候就要到了！

作于 2014 年 12 月 24 日

2014 年 12 月 26 日发表于香港东网

居住环境是孩子最直接的教育环境

有人让我说说绿色建筑保障房。我是第一次听说，一查才知道原来是住建部要在保障房领域推广绿色建筑标准。绿色建筑标准含厨余垃圾家庭化处理我认为是必需的，尤其是厨余垃圾家庭化处理，也许是解决垃圾围城难以回避的问题。但对保障房我还是老态度：除了棚户区改造之外，我不建议大家去买去住保障房，那是导致贫穷固化的一个陷阱。想想孟母三迁吧。

多年来我一再建议大家不要去追逐保障房，张五常也有同样的观察并持类似观点。有人说，谁愿意自甘堕落住贫民窟？我说，贪小便宜吃大亏的，在我们这个国度海了去了。请大家务必记住：居住环境是孩子最直接的教育环境！

有人说我劝人别买保障房是“何不食肉糜”，有人说除非抢银行。其实我本穷人出身，不至于那么不接地气。据我观察，至少三分之二以上保障房申请者买得起地段好得多的商品房，关键在于欲望和贪婪心管理：想一步到位买大房子是不是？觉得有便宜不占白不占是不是？我曾亲手把等保障房的人拉回市场，买的商品房两年净赚百万元！

这其实是一个算大账还是算小账的问题。有人说，穷人有时候就穷在只会算小账上，越算越小器，越小器越穷。这话忠言逆耳但绝对有道理，日常生活用品、耐用消费品也一样道理。有人贪便宜买很差的东西，很快就坏了，被迫很快又添置新的。总费用未必更少也许反而更多。居住环境的选择上，大账更算不清楚甚至很多人根本看不见。

保障房的三大高昂成本，很多人看不清甚至根本看不见：

第一大成本是排队、抽签的等待成本，以及5年内不能交易的机会成本。这些都是时间成本。我一再强调时间成本是人生最大的成本，最简单的解释是：每

个人的生命都不过是一个个时间单元而已。有太多等待保障房的人，由于等待时间漫长，等“幸运”地拿到保障房指标时，郊区保障房的价格已经超过开始登记排队时市区商品房的价格。

第二大成本是比较优势的成本。很多人只会算明账看不到暗账，以为保障房比周边房价低就占到便宜。事实上，品质、人群、配套都决定了房屋价格，保障房即使若干年后能以商品房形式入市，它的价格也永远赶不上周边商品房价格。这叫一分钱一分货，放之四海而皆准。

第三大成本就是由地段、地理环境和居住人群组成的环境成本。它看不见摸不着，却是非常昂贵的一项成本。

地理环境成本跟周边的商业配套和文化环境息息相关。保障房往往建在偏远的缺乏配套和文化积淀的地方，形如文化沙漠和孤岛。打个比方，我有位朋友住在北京潘家园附近，孩子小时候经常跟着家长在周边逛，结果孩子就深深地迷上了翡翠石头，压岁钱零用钱都花在这上面了。家里摆满了石头。现在孩子上高中了，志向是将来学珠宝。如果小时候没有那样的环境，孩子的将来也许就是另一种选择。这另一种选择当然未必比现在的选择差，但越是文化丰富的地方，孩子选择的余地就会越大，靠近他真正的兴趣所在的可能性也越大。

小区居住人群组成的文化环境和思维习惯成本也是看不见摸不着但无所不在无时不在。环境有可能会左右一个人的性格和思维习惯，什么样的环境产生什么样的人。董藩说：“这话说出来有些刺激：穷人更要尽量躲避平民窟，不是市侩，是要防止消极态度和懒惰影响下一代，也要看孩子看到成功者的人生态度和行动力。”以我对贫穷世袭这个问题的思考和研究看，最难改变的往往是一个人从小养成的思维习惯。而这个，往往才是决定人贫富差距的最关键因素。中国古代孟母三迁的故事，未必有多么深奥的理论，却是深谙其中的道理。

我住的北京通州某小区，当初买房的时候是外销公寓，小区环境不错，当时是除了别墅以外的通州最高价。孩子上高中的时候，小区来了一对在国外酒店管理层服务了很长时间的老外（女方是中国人），在小区开了个酒吧，孩子打球时认识了男老外，有时间就常去他的酒吧，有时买点饮料，有时帮他们打打下手，一边学英语聊天，培养了英语口语能力和英语对话的自信。没想到这一点居然在高考后偶然申请美国大学时派上了用场，不仅顺利申请成功而且获得了不错的奖学金。所以，文化的作用无处不在，你不知道什么时候就有了用处。

有人会说，我看拿到保障房的也未必是穷人，我见过 200 平方米的保障房，楼下好车不少。这个问题分两个方面看：一是早期保障房小区的确是人人可以申请，当时开发商求着人们买，所以居住人群的品质未必差，未必是穷人和穷人思维者扎堆。二是后来有一些地段较好的保障房社区，的确也有人钻空子或者利用权力关系鸠占鹊巢，但那类人要么自己不住要么即使住了，用这种方式 and 穷人抢福利的人，人品素质也高不到哪里去。未来，随着保障性住房审核的严格化，穷人扎堆的现象可能会越来越严重。解决的办法之一，就是贫富混居，城市中心保留一些城中村或者村民自建小区，新区建设配建一部分保障房。

作于 2014 年 9 月 28 日

2014年10月03日发表于香港东网

房地产的静悄悄革命

在全世界范围内，人口和经济越来越集聚的趋势不可阻挡！这是由经济学和思想、文化创造的内在规律决定的，任何逆水行舟的企图与妄想都是螳臂挡车，徒留笑柄。届时，中国的东部东南部大城市高高耸立云端，大量城市郊区、大量农村，以及缺乏商业精神的中国西部和东北部地区逐渐塌陷，形成令人目瞪口呆的“城市地壳运动”。

与这波“城市地壳运动”相适应的，是城市中心和中心城市的房价越来越高，住宅小型化、mini 化倾向渐成潮流。与此同时，伴随着阅读方式等的改变，书房、厨房等私人生活空间也逐渐小型化乃至公共化，既减轻人们的购房负担，也将人们从大量的家务劳作中解放出来，使人获得更大的自由和解放。

时下，已经有一些先行一步的房地产开发项目纷纷打出社交、互动、智能、人性化等诸多创新功能。家里的书房可以不要了，直接改成儿童房或客房，小区为你配一间豪华办公室，工作没做完回家在小区公共办公室接着干；你不用在厨房忙活了，小区内的中央厨房每天准时开饭；下班了就到社区 BAR、图书馆来喝两杯，和邻居看看书、聊聊天、交流创意、沟通信息……这样的社区，不仅仅是住宅社区，这里还是年轻人的创业基地、社交平台。此外还有 24 小时商店和街区，远程识别系统使门禁可自动开启，公共区域全 WiFi 覆盖，手机加油站随时随地可充电；亲子儿童中心、家居服务中心等更多人性化功能。

毫无疑问，社交型住宅、社区公共服务型住宅、科技住宅、智能住宅将是未来品质刚需楼盘的发展方向。不仅能够增加就业机会，而且能够给提供社区公共服务的开发商自持物业带来恒久的收益。当然，这一切的前提，一是社区有一定的规模，二是提供公共服务的物业最好是开发商自持或专业服务机构整体租赁或持有，并且能够专业化经营。

随着城市化的深入和房地产市场的急剧分化，现有绝大多数开发商必然会倒掉或被迫转型，以往那种千方百计从政府手里拿到土地就能赚钱的时代一去不返，绝大多数城市和地区房地产进入持久的买方时代，只有极少数中心城市和大部分城市中心维持卖方市场地位。未来，只有拿对土地并且精耕细作的开发商能够生存，楼市分化压力之下，房地产无疑将迎来向高处、向社区服务型发展等的深刻革命。

作于 2014 年 12 月 26 日

2014 年 12 月 28 日发表于香港东网

只有一个海南——在市井与旅游之间徘徊

在寒冷和炎热之间，哪一个更难忍受？

毫无疑问，是丝丝入扣侵入肌肤和骨肉而又无处藏躲的寒冷更难忍受。

处在北半球亚热带季风性湿润气候的中国大陆，夏季除青藏高原等地势高的地区外，全国普遍高温，南北气温差别不大。冬季南方温暖，北方寒冷，南北气温差别大。

在寒冷难熬的漫长冬季，偌大的中国，只有一个海南，在南方，温暖地等着你！

海南岛地处热带北缘，属热带季风气候，素有“天然大温室”的美称，这里长夏无冬，年平均气温 22~27℃，最冷的一月份温度仍达 17~24℃，年光照为 1750~2650 小时，光照率为 50%~60%，光温充足。

但一方面，过去国人还没富起来，有钱有闲两者兼具的尤其少；另一方面，海南也一直没有非常清楚地找准自己的定位。即便上下合力来了个“国际旅游岛”，也未必一下子就知道自己的核心竞争力是什么。是免税商店购物吗？它能否竞争得过香港？能否长期面对越来越开放的世界经济一体化趋势？是美丽风光旅游资源吗？那又该将海南旅游定位在什么层次上？是迪拜一样全世界富人云集向往之地？还是寻常巷陌市井人家逡巡留恋之所在？

海南全岛独一无二的竞争力，一是气候；二是由于四周都被大海包围，同时岛内污染工业又少，PM2.5 几乎全国最低。而这两样东西，恰恰都是像土地和房屋一样的“不动产”，必须人们亲自来这里才能享受！于是，旅游、休闲、度假，尤其是冬季旅游休闲度假的定位就变得清晰明了。

知道自己的核心竞争力了，接下来要怎么样让自己的核心竞争力卖出合适的价格？在这方面，海南也许也没有做好足够的“客户分割”，不知道到底如何区隔高端旅游消费和市井消费，导致近年来几乎年年都背上了“宰客”的坏名声，给温暖的宝岛蒙上了一层“拒人于千里之外”的冰霜。

海南不像迪拜，迪拜是沙漠上凭空人造的一座新城，可以单极化向高端发展。海南有悠久的历史，800 万一直在全国范围内比较起来收入不太高的当地人。因此海南的发展应该始终兼顾两端。海南国际旅游岛的发展，同样应该达成这两端之间的平衡。

除了一些最著名的历史文化遗产之类的东西应该全面免费开放之外，海南岛的旅游定位应该在市井与旅游之间有明显的分割和界线，两者都不能拒绝，但是两者一定要有无形的“楚河汉界”。形成两者楚河汉界的，就是区域区隔，以及相应的服务和价格。

海南的旅游、会议服务当然还需要继续像迪拜一样向高端发展，以配合国际旅游岛的高端定位，同时对得起全国独一无二的气候资源。与此相关的各项服务价格也很“高端”，这是没有商量的，随行就市。凡进入这些区域提供餐饮等服务的机构和人员，在获得高额利润回报的同时（前提当然是服务水准也更高），可能要忍受一年里不到半年经营有效期的代价。

另一类“古镇式游客”，属于穷游一类，也包括旅行大于旅游和休闲的旅行者，则应该融入当地市井生活，享受的也是当地市井生活的平民服务和平民价格。近年来，随着东北老工业基地的逐渐衰落，东北就业机会的减少和当地寒冷的气候，越来越多东北人冬天到海南旅游甚至定居，海口一带较为廉价的专门出售给外地人的房子颇受欢迎。东北人到了海南以后，一般要在当地寻找工作或自我创业，餐饮等服务往往是一个门槛相对较低、受众相对较广的服务行业。他们中，绝大部分人的餐饮服务就应该定位于“平民市井消费”水准，一年四季都在经营，既服务于当地居民，也服务于各种穷游背包客。

在市场自发形成的基础上，海南对国际旅游岛的管理应该以街区形式划分哪里是高档消费区，哪里是市井消费区。如果在市井消费区店家宰客，一律取缔经营资格。这个问题管理起来也许未必那么艰难。就像云南有不少城市以翡翠加工和销售为主业，业主一经发现售假，立即会被永久性取消在当地的经营资格一样。

海南房地产的开发应当与此相适应，“鼓励两头，压缩中间”不妨成为海南全岛房地产开发的基本方针。此话怎讲？就是过去开发得非常多的、针对外地消费者的自有产权型旅游休闲度假性质的房地产应该大力压缩。不要只贪图眼前的一次性利益，破坏了海南岛的长远未来。因为这类房屋属于“中间型产品”，大部分是外地稍微有点闲钱但又未必有足够闲暇的人们投资和投机所用，真正能够利

用这类房屋到海南休闲度假的比例不高，即使有去，一年也住不上几天，大部分时间空置。

鼓励两头，就是要鼓励到海南长期定居的自住型中低端产品，以及开发商和投资集团自持型产品。前者是市井生活的源头，后者是品位和高端服务的保证。

作于 2014 年 11 月 11 日

2012 年 12 月 22 日发表于腾讯《大家》

别把不动产登记条例格局看小了

8 月 15 日，国务院法制办公室发布国务院发布《不动产登记暂行条例（征求意见稿）》，明确规定权利人、利害关系人可以依法查询、复制不动产登记资料。它再一次牵动房地产敏感而脆弱的神经，并被牵强附会了“反腐”、“房产税”等因素，导致一些人认为，此举或将带来一定恐慌性抛售，对房价会有阶段性的制衡，正在一步步触动坚挺的高房价。（2014 年 08 月 15 日经济观察网）

这样的解读除了胡乱联系、吸引眼球之外，也严重低估了不动产登记条例的价值与格局。

“权利人、利害关系人可以依法查询、复制不动产登记资料，不动产登记机构应当提供。有关国家机关可以依照法律、行政法规的规定查询、复制与调查处理案件有关的不动产登记资料。”意味着“以人查房”正式被写进《不动产登记条例》。所谓的“以人查房”是指用姓名查询的方式来获得他人的房产信息，比如你准备和 XX 结婚，你就可以向当地不动产登记机构申请输入“XX”的名字查询其房屋情况，官员、商人亦然。

权利人、利害关系人（比如债权人）可以查当事人财产信息是其本来就应该有的权利，可以更好地保护利害关系人的权益、防范不诚信导致的道德风险，比如以欺骗手段引诱他人结婚、对债权人隐瞒财产信息，等等。跟反腐败以及由此导致房屋抛售基本没有关系。反腐败并不需要以不动产登记为前提条件，如果是商品房，涉嫌贪腐人士通过抛售房屋的方式规避登记，并不能逃避贪腐的追责。因为只要是城镇商品房，无论是产权登记还是交易信息的记录都有非常完备的系统。每一笔交易都可以查询，只要下决心反腐败，这些记录都要面对财产来源的追问。

只有两类目前还没有登记在案的房屋可能会受到影响，一类是在农村建设的房屋，包括一些人曲线买地建的豪宅；还有一类是城市和城郊小产权房。这两类房屋以前一直处在产权登记盲区，现在纳入统一登记范畴，倒有可能带来贪腐官员对这两类房屋的抛售，也有可能被登记到非真正权利人名下。后者就像现实生活中大量存在的企业经营中的“代持”和一些腐败官员的“白手套”。因此，这两类房屋的登记对反腐败不一定会有明显的直接作用，同理也不会对房屋“抛售”形成明显的直接影响。

其次，不动产登记是房产税的必要条件，却远远不是房产税推出的充分条件。由不动产城乡统一登记制度直接推导到“对房地产商有着致命的影响”、“对于手中拥有多套房屋的那些人，若征收房产税，他们会马上抛出套现”等结论，中间的逻辑明显掉链子！

房地产税是十分复杂的税种，不论从政府的主观愿望、民众的真实承受及心态以及客观上各种征收条件的完备角度看，房地产税出台都将是一个旷日持久的

马拉松历程，并非很快就能推出，更别指望它对楼市产生立竿见影的影响。相当长时期内中国经济对房地产的高度依赖，使政府征收房地产税的真实态度并不积极；中国当前不动产性质的多样与复杂，比如央产房、房改房、军产房、小产权房、农房、经济适用房、商品房等等，如何统计、如何评估、如何定价和定税，都将是一个争论不休的话题，况且向民众收取直接税，谈何容易？再就是中国正处史无前例的城乡流动之中，几乎每个家庭都将面临在全国范围内多套房屋（含农村）的状况，一家人哪里的房屋缴税哪里的房屋不缴税，既是地方政府之间的激烈博弈也会是民众自身的激烈博弈。哪有那么简单？

综上，从反腐败和房产税角度来解读不动产统一登记制度，显得非常的狭隘和一厢情愿。不动产城乡统一登记的意义比这两者深远得多，一是更完整、更平等地保护权益人、利害关系人的利益；二是建立城乡统一房地产和资源要素市场，为市场在资源配置中起决定作用奠定基础，为土地和农房彻底回归农民家庭支配做基础性的产权界定准备。房价的起落由市场自行决定，行政力量想决定也决定不了。平等地保护所有公民的权益，则是法律必须要做的事情。

世界普遍联系，但联系一定要有逻辑有依据，否则就是胡乱联系。什么事情都捕风捉影往“房价大跌”的想像中去联系，让我想起本人 2012 年 5 月发表的《信息选择中的“臆想昏厥症”》：

在信息选择过程中，人们自然而然地会选择与自己看法相同的信息；对于发生的同一件事，往往也会进行选择性的、偏向于自己意愿和观点倾向的解读。

医学人类学专家汤姆·古德教授有一篇奇妙的论文，从文化角度研究疾病，题目是“宝莱坞电影和印度妇女的昏厥症”。他去印度考察，那里中年妇女昏厥症发作的几率非常高，古德教授看了各个时期的几百部印度电影，从中挑出一百部里面都有妇女昏迷场景的，昏迷或因爱情来得太甜蜜，或因生活中难以抵抗的严重打击。90%以上的女主角在昏厥过后，境况得到了改善，另 10%的女演员苏醒后发现境况没什么变化。古德教授分析，看电影的印度观众得到暗示，只要你应付不了一件事情，那你就昏过去算了，等你醒来，事情就变好了。论文用很大篇幅讲述了十余部印度电影的梗概，然后访谈当地妇女，古德教授的结论是，印度妇女喜欢看电影，喜欢其中的昏迷场面，这是昏厥症在印度高发的原因，电影既描述了这个现实，又塑造了这个现实。

在信息选择和解读中，我认为也有一种“臆想昏厥症”在顽强地起作用，一旦先入为主的主观意愿顽强地占了上风，对每一种信息，都会朝有利于自己或有利于自己倾向的方向去解读，结果是，除了自己一次次“昏厥”过去、昏了头脑，现实却依旧是现实。

信息选择中的“臆想昏厥症”毫无疑问是一种病，得治，治疗办法很复杂也很简单，就是要学会面对现实正常思考，改变“从观点到事实”而不是“从事实到观点”的思维方式。不是让所有的事实都拿来为自己的观点服务，而是要从现实的事实推导出观点和结论。

作于 2014 年 8 月 17 日

2014 年 8 月 19 日发表于《新华每日电讯》

众筹购房并不遥远

一个不争的事实是：购房的门槛越来越高；工资增长幅度远远赶不上房价上

涨幅度。以北京为例，根据北京市统计局统计，北京市 2003 年职工年平均工资为 24045 元；2013 年职工年均工资 69521 元，2013 年是 2003 年的 2.89 倍。但是房价呢？房价上涨不能完全采用统计局数据，因为那是平均房价，但大城市房产开发往往有着越卖越郊区的特点，所以平均房价不是具体真实的房价上涨数据。真实的房价上涨数据只能以具体区域具体楼盘为依据。那么，以我在北京通州万达广场附近房屋价值为例，2003 年平均约 5 千元单价，现在约 26000 元单价，后者是前者的 5.2 倍。

还有一个因素是，在 2010 年楼市调控之前，北京首套房购房首付只需 20%，2011 年史上最严厉限购限贷政策以后则需要 30%，虽然其它限购限贷等政策已逐步解除或取消，但首套房首付比例却一直保持在 30%。

就以购买 100 平米房屋为例，2003 年之前只需 50 万元总价，首付 20%就是 10 万元；现在则需要 260 万元总价，首付 30%就是 78 万元！工资只增长到 2.89 倍，首付却增长到 7.8 倍！越来越多的购房者翘首看楼，看得眼涩脖子酸，就是怎么也够不着，而且越来越够不着。

这个时候，众筹来了！全世界的大城市房价都高不可攀，北上广深等超大都市未来房价也将远超多中国人想像。任何人都无法改变这个现实规律，但是我们却可以发明创造出更多的金融技术和信用手段等来应对它！就像没有金融按揭之前，多数人忙活一辈子也买不起一套房；但是有了金融按揭制度，很多人二三十岁就可以住上父辈们到老也住不上的好房子！

那么，众筹买房是什么？一般理解，众筹要么是联合预定或准备生产某类商品，然后共同享有自己的份额——比如众筹一本图书或者其他物品，要么是共同拥有股权——比如共同发起设立成立一家公司。

随着众筹购房概念的提出，“全国人民人人给我一块钱，我就成亿万富翁了。”这个貌似不可能的梦想，似乎离我们的现实生活又近了一步。但是由于房地产本身门槛极高的缘故，房地产众筹的初期产品，跟上面两个众筹模式还是略有不同，但通过彼此互助的方式成就其中一部分人的梦想，这一众筹的本质却没有改变，可以通过“大众一小步，小众一大步”的方式圆一部分人的购房梦。

在“11 元可筹 1.1 折房”首轮众筹后，京东金融和远洋地产近日又推出了新的房产众筹项目：“11 元筹首付，最高可以帮你省 47.7 万元”活动，覆盖了北京、上海、杭州等全国 9 大城市。

这场跨界合作从 11 月 14 日一直持续到 11 月 29 日，新的房产众筹项目被分为两档，一档是 11 元筹 9 大城市房首付款，另一档是 5000 元筹 12 大城市的折扣房资格（最后买不买 5000 元都将退还，但买房则享有专门折扣）。而在“11 元筹首付”中，京东用户支持 11 元，将获得筹一套房三成首付款的抽签资格，当募集金额达到项目成功金额后，将从所有支持用户中抽出一名用户，获得大家为他筹集的首付款。这相当于用户花 11 元，就有机会为自己或者别人筹到首付款。远洋地产在北京、上海等地拿出 9 套房源参与这场活动。具体模式在于：项目成立，是以 11 元乘以参与人数，得出的金额达到一套房子首付款，这个项目就成立了，然后根据双色球抽奖，这个首付款就归到中奖人。对于中奖人来说，投入的 11 元最终变成了最高将近 50 万元的首付款；没有中到首付款的，11 元众筹金不退，但参与众筹的人都会得到京东商城满 200 元减 20 元的购物回报。这是“羊毛出在猪身上”的商业新模式无远弗届、信息成本接近于零的互联网的完美结合。

而众筹 5000 元享有专门折扣的模式，则可以为参与者取得额外的数万元不

等的优惠，相当于房价实质上降了数万元。当然，这种模式与真正的众人筹款还是略有所差异。

据悉，2014年11月11日京东金融与远洋合作的众筹7个城市11套1.1折房活动，24小时内的支持人数达到18万人次，筹资额为1220万元，参与人数和筹资额都破了中国实物众筹的记录。本次11元筹首付最终会取得什么样的成果，要到12月3日才能正式揭晓。

在11个人获得1.1折购房资格和9个人以11元的成本获得价值四五十万首付款的同时，美中不足的是，眼下这样接近于零成本的房地产众筹模式，因为门槛过于低而缺乏普惠性。比起每年数千万人在城市乡村之间流动、数百上千万套的住房需求而言，眼下这种购房众筹模式，作为思想和商业模式变革的启迪意义，远大于满足人们真实购房需求的意义。

为了使房地产众筹模式真正可以成为一种市场化、大众化的商业模式，就必须适当提高参与者的经济门槛和信用门槛，比如，参与资金不再是11元，而是接首付款的三分之一或十分之一；参与人不再仅仅是中奖取胜，而是人人有份，以期不断向真实的购房需求靠近。这样的靠近，借助现代商业的众筹模式、现代金融创新模式和伟大的互联网，能够很轻易地将参与者的购房门槛降低一半、三分之二甚至更多。互联网把有更多相同认识的人连结在一起，也必将促成更多的合作与共赢！我有十分的把握相信，房地产众筹模式将会有有一个非常广阔的未来。这也将是我和我的智库下一步准备着重研究和具体落实到行动中的问题。如何做？和谁做？暂时在这里留一点点悬念。大家都可以期待，更加广泛、更加大众的众筹购房模式就在触手可及的明天，踏着款款深情的步伐，向我们碎步走来！

作于 2014年11月21日

2014年11月24日发表于《新华每日电讯》

房价越高的城市越有活力

从长沙到武汉演讲，再到在北京刚刚结束的第一期“大焕财智分享会”，我都顺带提到了一个观点：高房价是城市竞争力的体现；房价越高，生物链越长，城市越有竞争力和活力，城市人口的多样性也越丰富。对这个问题，我一直没有展开分析。今天就用一篇小文，对此作一阐述吧。

房价高低，首先是一个市场自由选择、自然形成的过程。世界上没有一个房东和开发商不想把自己的房子卖出高价，今天的中国地方政府也没有一个不希望当地房价高——只有高房价，才能支撑起高地价，政府的“土地财政”才能有源头活水。

但是，房屋能不能卖出高价，取决于有没有人愿意付出高价。这一点，从政府，到开发商，到房东个人，都无法强迫，不能强制交易，只能听凭市场自由选择（当然他们可以采用宏伟规划、各种概念等方式方法进行包装，但最终有没有人愿意买单，还是只能凭市场）。而市场的自由选择，取决于这座城市、这个区域、这套房子一系列各种复杂的综合因素，这种综合因素，甚至复杂到难以精确量化的程度！大多数人、大多数时候，根本不必要去精确计算带来高房价的各种因素，相反，只需凭借房价高低，一目了然就可以判断一个区域、一座城市、一个小区甚至一套房子的价值——房价越高的地方，往往越值得人们拥有（短期炒作原因导致的除外）！房价，是城市竞争力的综合且直观体现！

从古今到中外，我们可以清晰地看见，越有魅力的城市总是房价越高，那些说高房价会赶走精英的说法完全不着调。你看看是房价 100 元一平米的甘肃玉门市留下的精英多、吸引力大，还是平均房价将近 4 万元的北京精英多、吸引力大？

在全球经济一体化的时代背景下，房价越高的城市和地区，意味着居于全国乃至全球顶尖位置的各类社会精英越多，他们承受得起相应的房价，才会有相应的房价——任何时候我们都要记住，价格一定是由市场需求支撑着的！没有市场需求，价格分分钟就会坍塌！而一座城市、一个社会精英越多、房价越高，从高到低的整个“社会生物链”就越长，“物种”和社会生态系统就越丰富越复杂，社会的活力也越强，什么阶层的人都能很好地生存。那种以为高房价可以“驱赶”中低端人口，宣称“高房价会把层次比较低的人淘汰，然后把最有能力最有竞争力的人吸引到这个城市来”的简单思维，纯属不过脑子的想当然！因为在城市生物链中，并不是所有进城的人都把住房当成自己的第一追求，而是生物链中的各种人群“各就其位，各取所需”。很多人根本无法想像，为什么北京郊区有农民放着有天有地的别墅式农房不住，甚至地方政府提供养老院的工作给她也不干，偏偏要到城市中心捡垃圾为生、住着连腰都伸不直的地下热力井！

同样的，以为提高水价电价地铁价公交价等生活成本可以“驱逐”中低端人口，进而达到“控制城市人口”的目的，同样是一种想当然。世界上许多贫民窟的用水、用电、闭路电视甚至单位面积房租等都远远高于中产阶级社区（但是平均总使用面积和用量小），但丝毫不妨碍穷人从四面八方涌来。一座城市的吸引力取决于就业机会和就业工资，也取决于就业分层即社会生物链的长短。房价越高的城市和地区，高收入以下的就业分层空间就越大，能够吸引和容纳的就业空间也越大、就业层次也越多。

那么，对于大学毕业生这个未来精英群体，高房价对他们又意味着什么呢？会不会把他们赶向农村和中小城市？答案也是一个非常显然的否定！

中国社会科学院《社会蓝皮书：2015 年中国社会形势分析与预测》调查显示，毕业一年后，约 3 成 90 后大学毕业生居住面积不足 20 平米，但他们更希望提高自己的生活质量，而不愿做房奴。换句话说，他们宁愿蜗居城市也不愿意回农村。报告显示，对 90 后毕业生而言，拥有自己住房仍是刚需，但只有 1/3 强的非常同意或比较同意“为了买房，我愿意降低生活质量”；超 55% 的 90 后毕业生非常同意或比较同意“如果要背上沉重的房贷，我宁愿不买房”；超过 50% 的 90 后毕业生意识到买房是当前资产保值的最佳手段，不过如果给他们一笔相当于住房首付的钱，有超一半的人会选择创业，或做更有成就感的事情，而不是买房。这份调查报告共访问全国 12 所高校的 4110 名大学生，其中在校 90 后大学生 2730 人，已毕业或走入职场的 90 后大学生 1380 人。

90 后大学毕业生放弃毕业即买房的梦想，这就对了！一方面，城市尤其是大城市房价本来就不该他们一毕业就买得起，全世界都如此。另一方面，90 后这一代，他们中很多人家庭条件不错，不像父辈当年一样，毕业马上要找工作养家糊口。所以 90 后可以任性一下，不想上班，可以创业。创业当然绝大部分只能是在城市创业，而不是回农村创业。

房价太高加上创业需求，年轻人并不是因此不买房，更不是因此而离开城市，而是真正和国际接轨，把买房年龄自动推后。据链家地产市场研究中心与光大银行 2010 年合作完成的一份报告显示，北京首套房贷者的平均年龄只有 27 岁，而在英国为 37 岁，在德国和日本为 42 岁。我算过一笔账，从 2003 年到 2013 年，北京平均工资只增长到 2.89 倍，房屋首付却增长到 7.8 倍！说明随着中国从计划

经济到市场经济的程度加深，楼价越来越回归市场应有的价格，楼价越来越高，和大学毕业生的购买力之间的匹配程度越来越“与国际接轨”。

乡下老农都知道只有深潭里才会有大鱼，小溪流中只有小虾米。城市就像大海，房价越高相当于海水越深。水越深，生物多样性就越丰富，各层次的就业人口也越多。反之，房价越低，水越浅，那样的城市海洋，大鱼稀少，小鱼也稀少。

作于 2014 年 12 月 28 日

2014 年 12 月 30 日发表于香港东网

收入和自由指引着人口和城市化方向

马光远在微博上说：“经济学家奥尔森发现一个惊人的现象：每平方公里的人口密度越大，人均收入越高。低收入国家每平方公里的人口：肯尼亚 25 人、民主刚果 13 人，阿根廷 13 人，巴西 16 人；高收入国家：德国 246 人，比利时 322 人，日本 325 人，荷兰 357 人，新加坡 4185 人，香港 5000 人。人口密度越大，收入越高。”

其实这个现象一点也不惊人，而是城市化发展的一个必然现象。在城市化背景下，传统农业社会的人口——资源关系发生了本质性的逆转，人口不再依赖人均资源而发展，而是人口本身成为最根本的发展资源；人口越多越密集，就越能吸引世界各地的资源为城市和人口服务！

如果不是在全国或全地区范围内平均人口密度，而是在城市建成区范围内平均人口密度，会发现人口密度越大收入越高这个现象更加明显。为什么人类会走向城市化？根本原因就是城市使人更自由、使人均收入更高。世界上有很多地广人稀的地方，城市化程度也非常高。比如澳大利亚，700 多万平方公里土地，只有 2000 多万人口，其中三分之一聚集在悉尼，六分之一聚集在墨尔本。

而就是在这样的地区，建筑师们还在憧憬着它未来的城市天际线和人口密度更高！我手里一直保留着 2014 年 5 月 4 日的一份报道《建筑师憧憬悉尼未来 30 年：楼高要增一倍》，报道说：几位顶尖的建筑师指出，悉尼必须在未来 30 年内将大厦的高度翻倍，才能保持国际都市的地位。

服务于 UrbanTaskforce Australia 的三家顶级建筑公司制作的 2050 年悉尼天际线图片被刊登在《每日电讯报》上，以鼓励公众对悉尼的未来进行讨论。此前澳洲统计局预测，墨尔本的人口将在未来二十年内超过悉尼。因为普华永道最近的一份报告发现，过去十年悉尼的年度经济增长率为 2.2%，落后于墨尔本的 4.7% 和布里斯本的 4.4%。Urban Taskforce 的首席执行官强森（Chris Johnson）称，悉尼必须增加 CBD 的经济产量才能保持领先于墨尔本的状态。强森指出，悉尼的都市规划者应该设定这么一个目标：让数万人住在市中心，并创造一支与国际金融和顾问服务有关的更大型劳动队伍。此外，关键的中心例如帕拉玛打、车士活、好士围、Liverpool 和 Penrith 也应该采取类似的方法，不过规模应该缩小。

现在，墨尔本、布里斯本和帕拉玛打都有高于悉尼 CBD 楼群的摩天大厦即将开建。强森认为，悉尼受到了过时的规划规则的限制，因此 309 米高的悉尼塔（Sydney Tower）很长一段时间以来都霸占着 CBD 最高楼的名号。强森称，世界各地现在有二十多座高楼是悉尼塔的两倍高，包括吉隆坡 452 米的 Petronas Towers，台湾 508 米的台北 101 大楼和迪拜 828 米高的 Burj Khalifa。

未来世界城市的总趋势就是向越高、更密、更集中的方向发展。中国也一样。

不论是 QQ 大数据、还是麦肯锡历时一年的“迎接 10 亿中国城市人口大军”深度调查，抑或是中国东北、西北、中部、东部投资效率比较，等等，无一不指向一个共同的城市化规律和方向：大城市和大城市群。大城市的空气使人自由，大城市机会更多效率更高，大城市更节约土地和能源，大城市能创造更好的条件处理垃圾和污染……

当下中国的城市化一直想邯郸学步亦步亦趋地步美国早期郊区化的后尘，殊不知人家是自然而然的发展，我们则想仗着行政力量不受严格的法治约束可以为所欲为，想用行政力量强行打造一个“区域均衡发展”的“中国特色”城市化道路。却不知道美国当初的郊区化乃是由于黑人进城一度导致城内社会治安等不好，富人被迫外迁。随着城市社会治安的逐步好转，郊区化的美国正越来越回归正常的中心化。而中国大陆的城市化呢？政府大于市场，规划大于规律。北京上海等大都市过去十几年来一直在用强制规划与拆迁的办法往城外迁移人口，导致城中心户籍人口不断下降。不仅如此，还强行用限购限贷等行政力量打击和限制市场力量，阻止人们正常的购房与投资行为。结果，三四线及其以下城市鬼城空城遍地不说，还制造出令人心惊胆战的金融和经济危机，一些地方民间金融崩盘，房地产开发商负债逃跑，银行面临金融危机。最后又不得不屈服市场和规律的力量，一切推倒重来。

对此，我始终耿耿于怀。2014 年 9 月 27 日，还在“腾讯《大家》”发表专栏文章《限购松绑，中国楼市走向何方》（原标题：《中国楼市调控两大新方向》）说：“我们又到了‘只有房地产才能救中国’的历史时刻。从不符合市场规律和城市化发展方向的限购限贷，向尊重市场和城市化规律的鼓励投资转变，是必然的总方向。不一定会大张旗鼓地公开宣扬鼓励投资，但具体做法一定会是这样。未来的楼市调控，除了由限购限贷向鼓励投资至少是投资者与普通购房者一视同仁之外，另一大调控方向就是从价格调控向供应量调控转变。我们不该搞小城市大跃进的地方搞了小城镇大跃进，结果供应严重过剩，这些地方就应该调整规划，努力消化库存甚至收回未建设的土地。而在供应不足的地方，应该在城市密度和城市面积扩张等方面调整规划，加大供应。”

仿佛是为了“证明”我判断的正确性，9 月 30 日央行银监会解禁限贷，10 月 9 日媒体报道《国土部火线出新规严防鬼城：新区用地能不批就不批》两大新调控方向量身订制般无一漏网！其实这一切都是“时势所迫”，判断的正确性也不不过再一次说明“知识就是力量”，知识有超越金钱和权力的力量！

中国社会在城市化过程中对高房价充满了戾气。但是，人都往收入高的地方自由聚集是城市化的规律，人口聚集、收入高的地方一定高房价。有人说，北上广深楼价是全国均价的 6-8 倍，美国这个数据是 20-30 倍。是不是这样？我没有去计算。但大城市未来房价还会超出今天多数人想像，也是一个无人能逆转的必然规律。

作于 2014 年 10 月 9 日

2014年10月12日发表于香港东网

哪里楼高就买哪里

世界贸易中心（World Trade Center），是位于美国纽约曼哈顿岛西南端的一个建筑群，由 2 座 110 层并立的塔式摩天楼与 1 座 8 层、2 座 9 层、1 座 22 层、1 座 47 层的大楼组成。其中世界贸易中心一号楼和二号楼曾为美国纽约最高的

建筑物及标志性建筑。

2001年9月11日，两架遭到恐怖分子劫持的飞机分别撞向世贸中心一号楼和二号楼，两座大楼在两个小时内相继倒塌，导致包括世贸中心其余5栋大楼、德意志银行大楼在内的多栋建筑物严重受损。

2013年5月10日，2002年开始重建的世界贸易中心一号楼塔尖安装成功，比原来更高，建筑总高度达到541米，高度超过帝国大厦成为纽约最高的建筑，成为西半球最高建筑和世界第四高建筑。

奥林匹克格言是“更快、更高、更强”，城市化规律则是更高、更大、更集中。美好城市电梯上上下下比汽车进进出出更频繁，摩天大楼摘星月，城市胜利在此期。2015年年后，当我看到广州金融街某地块将成为超高层住宅集中营、8栋楼都在40层以上的消息时，不禁心中暗想：这才是未来城市的本来模样，这样的房子值得拥有！

正视城市未来，必须告别“摩天大楼诅咒”。摩天大楼诅咒是一种将经济衰退与摩天大楼关联的奇怪现象，首先提出这一看法的是德意志银行研究主管劳伦斯，他认为“摩天大楼立项之时，是经济过热时期；而摩天大楼建成之日，即是经济衰退之时”。巴克莱资本（BarCap）甚至言之凿凿地说，过去140年里摩天大楼狂热都是经济即将崩溃的肯定指标。但是，哈佛大学教授爱德华·格莱泽

《城市的胜利》告诉我们，摩天大楼诅咒只是一个偶然的巧合，摩天大楼的建设跟经济衰退本身没有必然的联系。全世界的经济每天都在起起落落，但是越来越高的城市却是我们不断变化着的风景。经济学研究通常需要对多种变量和表现作出精确评估，过度强调单一因素的作用和表现，既是简单粗暴的表现，往往也与真相离题十万八千里。

不管厌恶城市成为怎样一种思想病、文化病、政策病，都挡不住人类通往城市的脚步，都挡不住摩天大楼在电梯助推下不断向更高处揽月摘星！哪怕你拿时髦的低碳生活来说事，想要证明摩天大楼是多么的不环保，但《城市的胜利》用数字告诉人们，高楼大厦是城市最好的产物。哪怕摩天大楼作为建筑本身显得不那么环保，但综合评估，住在摩天大楼的生活方式，才是人类最环保、最高效的健康生活方式。住在郊区对于地球来说，是一种原罪。城市病和反城市化规划，导致很多城市大肆平面扩展。以休斯顿为例，这个低矮的城市平面扩展，大量住在郊区的别墅，让休斯顿成为美国最大的碳排放城市，电力消费惊人。田园牧歌式的居住，是最浪费资源的居住方式，住在城市的摩天大楼里才是最环保的生活方式！在那里，人们的公寓面积小、家庭规模小、空间距离近、驾车机会少，碳排放量要远远低于农村或郊区。郊区或乡村的房子通常比城市的公寓大很多倍，于是夏天制冷冬天制热都需要消耗更多的能源；而如果你在城里上班，每天开车也要贡献碳排放；即使你不在城里上班，那不时也得去城里的好餐厅就餐，还得去百货公司购物，又是碳排放。

随着中国住宅供应的大量过剩，人们选择什么样的房屋才能保值增值显得越来越迷茫、专业化要求越来越高，这里就提供一个极简单的判断方法，同样的城市入住成熟地带，哪里的楼高就选哪里的；哪里的价高就选哪里的。

作于 2015年3月14日

2015年3月15日发表于香港东网

股市疯狂 请弃股买房

在中国经济行行皆过剩、“中国模式”面临全面转型之际，中国 A 股这只趴了 4 年的老熊却一飞冲天，上证指数从 2014 年 7 月以来一举从 2000 点快速飙升至逾 2900 点，涨幅超过 45%。尤其自 2014 年 11 月 21 日中国央行宣布非对称降息后，市场呈现出明显的非理性繁荣特征，在短短 10 个交易日内，上涨超过 18%。12 月 4 日，上证指数单日上涨 4.32%，再度刷新 3 年新高；5 日成交额突破了 1 万亿元，再创世界纪录。

新华社给我们提供了一连串数字：6908 亿元、6748 亿元、9149 亿元、8875 亿元、10741 亿元……12 月 1 日至 5 日的一个交易周内，A 股成交总量超过 4.24 万亿元。这个数字超过了今年第三季度的全国财政收入，略高于 2013 年地方政府 4.12 万亿元的卖地收入。

A 股新增开户数连续 7 周突破 20 万；上一周更达 37 万户，当周参与交易的 A 股账户有 2027 万户，更有超 3 万“休眠账户”重新激活。

不过，来自多家证券营业部的信息显示，集中开户现象出现于 A 股已经产生明显“赚钱效应”之后。一些业内人士也表示，散户资金毕竟有限，尚不足以支撑其如此天量。

支撑“牛市”的巨量资金从哪儿来？对此，证监会新闻发言人邓舸表示，经初步统计，11 月 24 日至 12 月 4 日，一般法人机构净卖出 1252 亿元，各类专业机构投资者合计净买入 309 亿元，自然人投资者净买入 659 亿元。本轮行情中，个人投资者特别是持有 A 股市值在 10 万元以下的散户净买入更多。

在对增量资金来源的诸多解析中，“新型杠杆融资说”“产业资本入市说”被认为较具说服力。Wind 资讯数据显示，仅在 11 月最后两周，不完全统计就有过百只私募发起成立。一些业内人士则表示，借助与私募联手，或发行伞形信托产品等方式，部分银行理财资金或已实现“曲线入市”。一些技术、资金门槛高的“新玩法”在此轮行情涌现，并造就了一批“新型大户”。小散们难以参与其中，因而难免“满仓踏空”。

安邦咨询表示，细究本轮行情会发现，用融资杠杆买入股票是本轮行情的最大特征。据统计，截至 12 月 4 日，A 股市场中的融资余额已升至 8735 亿元，较 7 月初的 4000 亿上涨了逾一倍。而在融资余额激增的同时，银行存款搬家，通过理财、信托等渠道流入股市的报道不断，愈发衬托出市场的牛气。

虽然 A 股作为宏观经济晴雨表的指针作用在过去 20 多年来基本上不成立，今天更不成立。但是，市场上都在说起大风了，猪都能飞，我们却不知道风起于哪个青萍之末，掀起蝴蝶效应的蝴蝶翅膀隐身于哪个黑暗角落！这便是中国 A 股市场的吊诡之处：我们不知道始，却知道终！我们知道 A 股蝴蝶翅膀振动以后，迅即掀起 A 股狂潮，裹挟大量资本带着“A 股会涨”的各种小道消息疯狂入市，于是不断掀起更大的疯狂。

12 月 4 日，总市值高居 A 股首位和第六位的“石化双雄”双双涨停，石油燃气板块整体涨幅高达 9.7%以上，与持续下跌的国际油价背道而驰。与此同时，在大盘大涨 4%的同时，沪深两市近八成个股收跌，让股民大呼“看不懂！”

这个“看不懂”背后，我们恰恰能看懂的是：本轮“牛市”不仅跟经济基本面完全没有关系（虽然铁矿石、石油、煤炭等原材料价格下跌有可能带来部分企业的盈利面上升，但仍不改产能严重过剩这个更大基本面），也跟具体公司的盈亏状况完全没有关系。两个“没有关系”得出的唯一结论是：本轮“牛市”，完全是炒作的结果！而且是大资金炒作带动股指和股价上扬，席卷更多的中小散户入

市。其中没有任何规则底线可言，也没有任何规律可寻。其最终结果，是“龙卷风”席卷一切也破坏一切。尤其是中小散户，如果带着跟风捞一把的心态入市，一定会被席卷一空。即使你能够跟对大户，只差一秒的逃生通道就有可能永远将你关进地狱之门，永无出头之日。至于市场上“卖房炒股、借钱炒股”的渲染、“温州炒房团弃房炒股”、“深圳大户 3 天赚够 2 亿回家养老”的忽悠，我劝大家还是当笑话看比较好。诚如安邦咨询所言，“综观中国股市的发展史，每一轮牛市的末端，基本都是散户投资者在高位站岗，这次恐怕也不会有什么不同。”而根据哲学的基本原理，风来得越猛，往往去得也越快。能够在大风大浪中反应过来并且保存自己完好无损的人们，也只会越少！

其实，无需分析股市资金的来龙去脉，我们可以很清楚地知道，二十多年来中国 A 股的道德基本面基本都不存在，也就是股价发行价太高，上市成为上市公司的圈钱工具而不是和投资者分享经济成长的分红工具。公司赚再多的钱，和 A 股股东无关。这就决定了 A 股只如吴敬琏所说，类似于一个合法的赌场。赚钱的人一定是从亏钱的人身上赚的，还被抽了税。甚至，赌场还比它规范。因为 A 股还是一个容易被大资金操纵的赌场。虽然监管部门一直在努力，但审批制下这方面的进步实在微乎其微得很。同时，既然是赌场，就会培养人的赌性，从而丧失人的理性：亏了的想回本，赚了还想更多更大的赚。而这一切，都完全寄托在自己不能掌控的偶然上。

在今天，A 的经济基本面和道德基本面双双不存在的情况下，股指和部分股价双双大涨，除了大资金炒作还有什么可以解释的呢？这个时候你要奋不顾身地投入其中，只能说明你的赌性太重，最后被洗得一文不名、被脱得一丝不挂，也是活该。从这个意义上，A 股是散户赌徒的绞肉机。赌性人人有，但要切记小赌怡情，大赌伤身！

对于 A 股，我还是坚持 2010 年出版《买房的革命》一书时的观点：普通老百姓坚决不要入股市，黄金也不要。老老实实按照价值投资法，充分利用银行杠杆，投资一两套真正有价值的房子，完完全全掌握在自己手里，可以抵御通胀，可以给孩子攒学费，可以抵御家人万一发生的重大疾病，可以用来养老甚至支持退休后各地旅游。2012 年出版《穷思维富思维》时更是认为，房地产是中国普通老百姓抵御通胀的惟一工具。我这是一个外行从宏观大判断的角度，帮助大家做微观分析和投资决策，“最牛基金经理”王亚伟 2012 年 5 月离职时则以行内人角度明确告诫：任何一只股票都不适合散户买，除非他对该公司非常了解。目前，A 股不是很成熟，股民不应追捧王亚伟概念股，跟风会影响自己投资。

但其实，你对公司再了解也没有用，因为正像本轮股市，从大盘到个股，都完全没有“牌理”可言。

至于如果有人劝你卖房炒股，狂赚一笔再回来买房，就只当他在说疯言疯语。即使是 2006、2007 年的大牛市，有多少人能够如此成功操作？有多少人因此强化了身上的赌性而不能自拔？又有多少人还能够坚持到今天还作为成功案例向世人炫耀？

未来十年甚至更长时间，随着货币泡沫化的持续（以泡沫化解以前的泡沫），随着城市化的“市场醒悟”（由“城镇化”回归“城市化”），房地产还有很大的发展空间。虽然很多地方已经出现房地产严重过剩，但由于房地产是不动产，未来仍有许多地方——比如城市中心和中心城市，房地产依旧短缺甚至严重短缺。吴晓波说，过去 10 年，中国的房价涨了 6-8 倍，未来 10 年，涨两三倍是可能的，但这涨幅基本上是货币泡沫化的一个结果。我对房地产的判断比他更乐观：楼市会

加剧分化，觉醒资金会加剧向城市中心和中心城市集中，未来中心城市涨幅还不止于十年两三倍。即使如吴晓波所言只有两三倍，加上银行杠杆，也是中国普通老百姓非常安全、而又投资回报率非常高、甚至没有比它更安全回报率更高的产品！就以 3 倍和 3 成首付计算，10 年 3 倍除以 3 成首付，约等于投资回报率一年 100%！

不怀一夜暴富之心，算好自己的账，认认真真踏踏实实学习一点城市化和经济规律方面的知识，好好地投资一两套将来永远有人住有人买的房子，睡觉踏实，人生安稳，有智又有财，何乐不为哉？

作于 2014 年 12 月 9 日

2014 年 12 月 9 日发表于腾讯《大家》

抽丝剥茧看扑朔迷离楼市 2014

先说一个中国社会的心理大背景。当代中国自 1949 年以来至今 65 年的历史，最大问题是权力不听从规律和知识的召唤与约束，决策不尊重科学和规律，而且权力掌控着空前绝后、比古代封建皇帝还多得多的资源（不仅仅是绝对数额，更可怕的是相对比例）。这种情况下，对权力的膜拜与盲从成为整个社会的集体无意识和最基本的大众心理，最典型的例子表现在持续的公务员热和人们对楼市行政调控能力的极大迷信上。这种情况下，中国人的理性整体丧失，从草根到博士后，靠被诗性、幻想、理想主义和权力迷信支配着的人大有人在。而在掌控极大社会资源和大众膜拜的双重作用下，权力自身也抽鸦片似地患上了无所不能的能力和道德幻觉症，每年的政府工作报告和领导承诺仿佛都在写赞美诗和幻想曲，动听极了。

然而，规律本身是永远无法抗拒和违背的，就像生老病死一样不可阻挡。即使是在政府掌握几乎全部社会资源、甚至连农民和市民离开村庄或出生的城市一步都需要政府批准的年代，规律也要顽强地起作用。越是违背规律，规律的报复就越强烈。计划经济使得中国经济陷于崩溃、全民陷入饥饿危机；不许农民和市民离开村庄和出身的城市一步，则导致过度开垦使中国 300 多万平方公里土地荒漠化。

当代中国城市化运动自 1978 年重启以来，经济挂帅取代了政治挂帅，但走的仍然是政府主导的路。当代“中国经济奇迹”里面有两条主线，其实是一枚硬币的正反面：一是工业大跃进，一是城市化尤其是小城镇大跃进。为什么会出现大跃进？这是由经济规律决定的。这个基本规律是花别人的钱办别人的事，或者花别人的钱办自己的事，既不讲效率也不讲节约。政府主导微观经济（招商引资），官员短暂任期与地方和企业的长远利益形成不可调和的尖锐冲突。在中央 GDP 挂帅的指挥棒下，任期短暂的地方主政官员只管不惜代价把城市规模和工业规模做大，我走后哪管洪水滔天。

地方政府之间招商引资竞争遵循谁比谁价格更低的市场逻辑。降低地方价格的方式就是降低土地、环境和劳动力价格。而政府自身又既不生产土地也不创造财富，那么工业用地降低部分就要有东西来买单。买单的就是房地产！政府通过房地产补贴工业的模式招商引资，扭曲了土地、劳动力和环境、资源的价格，使工业产能很快过剩，也使房价不断升高。房价飙升又刺激了房地产商和购买者非理性跟风买地买房，促进了城市空间的集体非理性扩张。工业产能过剩到什么程度呢？世界平均水平是 26% 工业化率对应 70% 左右城市化率，发达国家是 20%

工业化率对应 80%以上城市化率，当下中国则是 47%的工业化率对应只有 35%的真实城市化率。

城市空间的过度扩张又到了什么程度呢？2013 年初国土资源部公布过一个数据，说彼时之前的 8 年间，城市空间扩张即住宅用地增量是人口增量的 3 倍。

也就是说，不负责任、短期行为的政府主导经济，导致工业扩张和城市空间扩张尤其是小城镇扩张都过度。但是在这个过程中，却形成了骑虎难下的工业绑架房地产、房地产反过来绑架金融和整个中国经济的环环相扣的逻辑和利益关系。其链条是：招商引资导致房地产补贴工业，政府用土地抵押向银行贷款需要通过高房价形成高地价以还银行贷款；工业过剩导致工业整体不景气，加上环境污染又迫使我们进一步压缩污染工业产能，国民经济被迫深度依赖房地产。

之所以首先要让大家了解中国宏观经济大背景，是因为正如古人说的“不谋全局者不足以谋一域”，我们对事物、对他人的理性判断，都必须建立在健全信息的基础上。西方近代哲学史中重要的理性主义者、与笛卡尔和莱布尼茨齐名的著名哲学家斯宾诺莎甚至直接把理性和美德画等号，认为一切理智行为都是道德行为。而他对理性的定义则更简洁明了也出乎意料，认为理性就在于根据对全局的正确认识来采取合适自己的适当行动。多年来我一直强调做任何事情，必须先有大判断才能做小判断，先有全局意识才能知道自己和关注的事物所处的真实坐标和位置，否则容易一叶障目不见森林。接下来我们的分析过程还会不断强调各种全局判断。

这几年银行日子非常好过，理财产品也备受老百姓欢迎，但理财产品最后相当一大部分都成了政府的地方债。政府借钱的花样很多，有土地抵押，有地方融资平台，有银行表外理财产品，有让国有或私营企业贷款再借给政府用的，甚至有让机关和国有企事业单位职工个人贷款再借给政府用的，所以政府的地方债其实是个无底洞，它的进口很多，但还钱的出口基本上只有一个，就是卖地。

如果房地产业不景气，土地就卖不出去或者卖不出好价钱，老百姓的理财产品甚至银行存款就有风险，所以各级政府其实很害怕楼市萧条，他们害怕楼市整体下跌比害怕楼价上涨怕得多。因为这是整个国家的金融和经济风险，所有人都会受害。

但事物的发展不以任何人的意志为转移，当然也不以政府的意志为转移，就如本文一开头所强调的。房价要涨要跌，市场规律也是一定要作为最后总结算的。如果政府真有想让它涨它就能涨、想让它跌它就会跌的本事，那政府早也就有给每个需要房子的家庭人人分一套房子的本事。市场的最后总结算就是供需关系，供应过量的地方总有一天会跌，供应不足的地方则一定会涨。而在这供求关系的背后，还有一个更大的、同样不以各级政府意志为转移的城市化规律在顽强地起作用！

这里我们又不得不暂时停下来，谈一谈楼市的另一个大背景，就是城市化规律。全世界的城市化浪潮都是大城市化，但中国很特别，出于精英阶层对大城市化和所谓“城市病”的恐惧、出于中国人整体缺乏理性的文人思维中理想浪漫化的区域均衡发展乌托邦梦想、出于权力的傲慢与自负，当代中国的城市化进程一直存在着规律与规划撕裂、人口流动与政府导向背离等现象。它一方面导致人口净流出地区的过度投资和过度城市化，造成各种资源的巨大浪费。不把钱当钱，一直在搞小城镇大跃进、西部大开发、就地城镇化。另一方面导致人口净流入地区、尤其是流入大城市人口的各项基本自由和权利得不到保障，不把人当人，无视人的自由选择自由迁徙权利，大城市想尽一切办法通过收容遣送（已废除）、

户籍管制、学籍限制、产业强迁等往外“赶人”。

在这个过程中，很多买房者也相信，政府会有一只点土成金的手，规划一片新区就能崛起一片新城。这么多年来我一直在提醒大家，要相信市场不要相信市长，要相信规律不要相信规划，只有大城市化才能救中国。今年 3 月 5 日 QQ 大数据再一次证实了我的判断。

QQ 基于 8 亿多活跃用户，通过大数据分析，于 2014 年 3 月 5 日首次披露“逃离北上广”数据图。数据显示，2014 年 1 月 16 日至 2 月 1 日，共计 4907 万人从北上广深四城回到全国各地，占四地总用户数的 51%。节后，约 1070 万的人真正逃离了北上广深，逃离率为 11%，其中，北京又以 18% 的逃离率成为人们最想逃离的城市。其余的人选择继续他们的打拼之路，再次离开亲人，义无反顾踏上回归北上广之路。从 2014 年 2 月 2 日至 2 月 25 日，1994 万用户在 2014 年首次从全国各地来到北上广深，新增率达到 21%（这里不包含 727 万应届大学毕业生，他们要到每年 6、7 月份才离校，他们中的一半以上，毕业后将直接进入北上广深四座城市）。其中近 7 成是 18 至 29 岁的年轻人，而北京凭借 27% 的涌入率，再次夺冠，成为人们最愿意来此打拼的城市。

也就是说，每年北上广深四大城市新增就业人口将达到 $1994+350=2344$ 万，而流出口则近半。这意味每年新进入北上广深四大城市的人口总量超过每年从农村进入城市的人口总量！（国家统计局数据显示，2002 年至 2011 年，中国城镇化率以平均每年 1.35 个百分点的速度发展，城镇人口平均每年增长 2096 万人。）这样一分析，中国的城市化路径就变得很清晰了：中国的城市化过程，不仅是农村包围城市、农民成为市民的过程，而且是从小城市到大城市的过程。相当多人，包括大学毕业生，包括刚洗脚离田的青年农民，都是一步到位先进入大城市，然后其中一半左右的人，在经过大城市多年的熬煎与洗礼之后，因为种种原因再向中小城市分散。而大部分的人，则留在了大城市！

中国经济的基本运行逻辑（房地产被绑架补贴工业—支撑地方债—绑架金融和经济）和中国城市化的基本规律（率先大城市化然后约一半左右的人四散回到家乡附近的中小城市）说清楚了，再来谈具体的楼市就简单多了。

时间进入 2014 年，楼市好像格外扑朔迷离：杭州广州郊区降价；政府工作报告 8 年来首次调低调门，“分类调控”取代了之前无差别的“房地产调控”，“针对不同城市情况分类调控，增加中小套型商品房和共有产权住房供应，抑制投机投资性需求，促进房地产市场持续健康发展”；北京副市长称京津冀一体化等将使市区房价必降；人大校长陈雨露、北师大教授钟伟等称防范下跌风险比控制上涨风险更为棘手更为艰险；住建部副部长称 10 年内中国房地产不会有大的危机；李迅雷认为库茨涅兹周期下行暗示房价下跌为期不远；王健林坚决反对楼市崩盘论；传统制造业继续衰退……表面上云山雾罩，但只要紧紧抓住上述中国经济的基本逻辑、城市化的基本规律，再加上各地方土地和楼市供应、国家总体货币增量、传统制造业景气程度几条主线，抽丝剥茧，分析起来并不难。

早在 2010 年 8 月，我在创作《世纪大迁徙——决定中国命运的大城市化》一书时即已预警：“高密度大城市化”具有“拯救中国”的战略意义。小城镇大跃进未来给中国社会造成的损失和浪费，可能远大于计划经济时代的“大三线”、“小三线”建设。2011 年初，上届政府出台史上最严厉楼市限购限贷政策，笔者当即于 2011 年 2 月 11 日在 FT 中文网撰文《限购恐将催涨三四线城市房价》，文章写道：

“人往何处去？钱往何处去？始终是我们首要关注的时代背景性问题。即使

户籍控制、上学和高考歧视都阻挡不了千军万马奔向大中城市的脚步，严厉的住房限购政策同样改变不了人口的流向，但它却有可能极大地改变大中城市出租屋的供应结构，像北京上海这样的一线城市，每年净增加外来人口高达 60 万以上，在限购政策下，这些人全部必须租房居住，如果二套房以上的购房被严厉限制，房租的飙升将不言而喻。同时，社会上充足的流动性资金仍然在一刻不停地寻找投资渠道。原本城市化速度较快、也是房价较高的全国 72 座城市如果都实行严厉限购政策，那么意味着市场的需求和价格信号被行政手段所屏蔽，将会带来另一个巨大的弊端，就是助长三四线城市房价泡沫，使自然的城市化需求并不充足的三四线城市，一定程度上有可能成为资金追逐的热点。而这些城市的楼盘规模总体较小，不需要多大的资金量就可以推高房价；推高的房价进一步刺激资金进入，形成不符合市场要求的真实泡沫。市场信号一旦被非市场力量屏蔽，其可能造成的社会矛盾和国民损失，相比于遵从真实的价值规律——哪怕是残酷的高房价而言，从个人到社会到自然界（比如宝贵的土地上建的是烂尾城），为此付出的代价要高得多。”

市场规律一定会作为社会的最后结算力量出现。如果政策不符合规律，那就是报复性结算，结果就是楼市停滞甚至降价。至于这一天何时到来，任何经济学家都很难准确预判。但我认为，这一天于 2014 年春节后正式到来了，最重要的标志还不是杭州和广州郊区房价下跌，而是三四线城市楼市成交量不断下跌，以及从 2012 年底开始，大开发商、包括一向以三四线城市为主战场的恒大集团纷纷从中小城市逃离，到一线城市寻找避风港，导致一线城市一年多来地王频出。从 2011 年 2 月 11 日我在 FT 中文网发表专题文章，到 2012 年底大开发商开始撤离三四线城市，仅仅经过了一年零十个月时间。

杭州和广州远郊区在 2014 年初的房价大跌，是在没有任何行政调控加码的情况下发生的，可以被视为市场力量开始翻转行政力量的标志性事件。杭州此番降价楼盘为桥西板块的德信北海公园和天鸿香榭里，降幅约 20%。区域供给过高、竞争激烈以及开发商资金链紧张是事件本质原因。广州降价楼盘也在郊区。说明除了一些小城镇大跃进导致空城、鬼城层出不穷之外，一线城市郊区供应过量的风险同样存在。它意味着中国内地房地产十几年来几乎只涨不跌、点土成金、遍地黄金的时代一去不复返了！接下来，不论是购房者、开发商还是各级政府，都必须把市场规律当财神供着，才能使自己立于不败之地。

回头看肇始于 2011 年初的限购和限贷政策，它没有改变楼市的走向，但在短期内改变了楼市的部分预期（尤其是大中城市郊区），给了人们极好的入市时机。期间我动员了几个研究生刚毕业不久的小朋友在北京入市买房，短短两年多时间从一无所有变成了净资产增值百万元以上的百万富翁。限购限贷还加快了三四线城市房屋供应量见顶，加快了市场觉醒和市场清算的步伐。

很多人担心杭州广州郊区楼价下跌和三四线及以下城市楼市成交量的下滑，是不是楼市整体崩盘的征兆？在我看来，2014 年一季度至上半年是多年以来对于楼市心理预期最为波动的时期，也差不多是最后一次预期大波动的入市好时机。如何在心理和市场波动期选择好天时、地利、人和的好项目，看大家各自的努力和造化。大城市房价继续看涨，中小城市即使存在供应过量的地区，也未必完全没有机会。还是要看地段、项目和区域供需比、房地产资金结构等等。

接下来的楼市会呈现涨跌不一的长期分化现象，总体稳中有升，局部下跌。总体稳中有升有几个坚硬理由：一是中国的城市化只完成三成，居民住房换代完成也极不充分。从 QQ 大数据揭示的人口流向上，就会知道一线城市的上涨势头

将会持续很长时间。而二三线城市房价则取决于大量从一线城市回流的人群。正像我一再强调的“大城市房价由外来人口决定，小城市房价由回乡人口决定”。在人口剧烈流动背景下，“合理房价”、“房价收入比”、“租售比”等等都是伪命题。

二是房地产与整体的金融、经济生死与共。各级政府包括中央政府比有房族更害怕房价整体动荡和下跌。今年二三季度货币供应会不会适当宽松？这个可能性在八成以上。因为工业产能全面过剩、控制污染淘汰过剩落后产能背景下，根本不容许作为国民经济支柱的房地产长期动荡。在服务业尚未成为中国经济主导产业的背景下，房地产是中国经济惟一救命稻草。两会上李克强总理作出的报告中，关于预算方面是一个赤字财政的预算报告。现在把经济增长的速度降到7.5%，货币增长的速度在13%（真实的可能会达到15%甚至更高一些，因为我们的产出投入比已经徘徊在0.5上下），它意味着货币超发依然会和我们形影相随。从数据来看，所有新兴市场，特别是亚洲国家，超额货币的增长都会驱动房价上涨。

友人问我：“前几天我高中同学从深圳回来，反映实体经济主要是制造业很不妙。他是一家电子公司副总，主要是作为美的微波炉工厂、飞利浦小家电等生产电路板。他说美的小家电市场占有率高，是中国小家电的晴雨表。以前，美的工厂都要开足马力每天加班加点才能完成订单，但是现在每周只开工5天，而且5天都是勉强，其实4天就够了。还有，飞利浦上海公司，以前是我同学第一大客户，占公司毛利近一半，但是与去年一、二月比，飞利浦今年给的订单不足一半。请问，实体经济下滑，对房价何影响？”

实体经济下滑，房价只能总体上涨（请一定记住在全国范围内是涨跌不一，视各地供应量不同而定，但全国平均和总体趋势必须是上涨的），才能保金融、保经济、稳就业、稳社会。

三是中国老百姓很多富余资金无处去，房地产是他们惟一抵御通胀和资金保值增值的渠道。黄金投资大家都看到了，我去年初在凤凰博报《众议院》做的谈话内容再次应验：告别金本位以后，黄金是最没用的东西，不像翡翠、艺术品一样具有稀缺性和审美功能，黄金传统的审美功能是完全附着在它“天然货币”的金本位功能上。只是文化习惯使很多人不假思索地追逐它。A股市场则是个道德基本面和经济基本面都不存在的权贵圈钱工具和赌场，且小散户永远赌不过大庄家——多年来我一再重复这个观点，可是总有人不愿意听，包括一些很近的朋友。

很多人认为房地产市场太火爆导致实体经济状况不佳，企业主都“不务正业”去投资房地产。这是误解。一则前面说了，是房地产补贴工业导致工业产能严重过剩和污染加剧，过剩的结果必然是订单减少和利润微薄甚至亏损关门。即便如此，关了企业专事炒房的企业主也是少数，只要企业还能基本维持，大多数企业主还是愿意维持下去。还有人认为贪官大量购房、是购房大军的主体。也是误解。房地产（小产权房除外）是最透明最便于清查的资产，有多少贪官会把不明财产积极主动变成申报时的透明财产，要打一个大大的问号。

真正的购房主体是很多中等收入群体。他们中的不少人，老家农村一栋房、家乡县城一套房，工作居住地一套房。还有不少人是父母一套房，自己一套房，还有一套留给儿女。所以即使楼市偶有波动，也不会引起抛售进而导致楼市崩盘。

四是如何看待三四线及其以下城市的供应过量问题。如今，人们已经普遍开始担忧三四线城市的房地产过剩问题，事实上，在过去十余年中，城市人口增长0.5倍，而城市建成区面积增加了接近1倍，很多三四线城市都存在建设用地过

度开发问题，城市建设空有房子却没有产业支撑，最终只能是人去楼空、当地政府负债率大幅上升。（李迅雷）

“鬼城博士”杜猛则如是定义空置率：“空置率是指某时段空置房屋面积占房屋总面积比率。又分存量和增量空置率，6个月未使用即为空置率标准。参照国际惯例，本人认为：空置率在5%-10%之间为合理区；10%-15%之间为警戒区；15%-20%为危险区；20%-25%以上为积压区；25%-30%为存量和增量产能过剩区；30%以上楼市房价溃败区。”

我加一个：鄂尔多斯空置率超60%吧？但现在房价据说趋稳在八九千。这是有道理的，因为从政府到个人都钱太多，都是‘羊煤土气’浮财堆的，反正资金没有地方去，放着就放着。资金链没有像温州一样断裂，于是成了“吊在空中区”。但温州可以随着未来资金链恢复而房价恢复上涨，鄂尔多斯则会长期吊在半空有价无市。

未来“鬼城”如何消化？空置率和银行杠杆率双高的，有可能出现房价较大幅度下跌；空置率还不算太离谱的，或者银行杠杆率不那么高的，有可能长期维持。市场和行政的双重力量也会逐步化解一部分空置率：减少土地供应，减少银行贷款，城市开发权部分还给民众，尤其是在旧城改造方面。不要悲观和失望，老城区的旧城改造，如果开发权还给民众，未来还有很大的发展空间。

如果过去有人太相信政府规划，在三四线以下城市的规划新区买了房而长期没有入住，有条件退出的尽量退出。办法是将非优质资产置换成中心城市和城市中心的优质资产。只要货币超发的态势不变，只要城市化还没有完成，一二线城市回流的人群还会有，今天的县城还有房价上涨的空间。过去的鬼城空城有两种情形，一种是城市跑太快了人口还没有跟上，农村的还没进来、一二线城市的还没回来，这些城市随着供应量的减少和人口的流入，未来还有消化空间。怕的是供应量过剩太多的城市，未来永远没有人口去填。尤其是警惕那些“大手笔规划”的新城，越是纸上描得天花乱坠、空间扩得一口吃天的，越要退避三舍。

未来会有很多过去供应量过大的中小城市，或被动或主动选择收缩城建规模。比如鄂尔多斯市市长今年宣布未来3年内将不再新建商品房，并对积压待售房屋，一方面进行合理降价销售，另一方面鼓励入驻企业团购，并把符合条件的、符合国家标准的房屋由政府进行回购，转为保障房。（2014年3月8日《京华时报》而就在去年，鄂尔多斯还有官员表示要跨省追捕造谣其“鬼城”者，“我们已经把一些对鄂尔多斯造谣的相关材料往公安部门报了。”（2013年9月23日每日经济新闻网）

选择收缩城建规模的，还有南京市宣布2014年城建规模将由755亿元压缩为652亿元。2013年上半年还曾热衷于引进房地产开发商造城的贵阳市也调整了城市开发策略，2014年起，贵阳市住宅用地单宗将不能超过20公顷，且5万平方米以上的项目将由贵阳市发改委核准。

这些都说明政府开始在市场规律面前低下一贯高昂的头。未来将会有更多城市采取集约化、高密度主城发展模式，改变以往的摊大饼、助长城市病和地方债务的城市扩张模式。如果说过去16年城市化和房地产扩张模式是“城市包围农村”往外扩张，那么未来的主流模式将回归“农村包围城市”，在主城区精耕细作。

正是基于中国房地产在国民经济“支柱地位中的支柱地位”，社会经济承受不了它的过度震荡，因此，我在2014年2月25日和3月3日的微博中再一次准确预言了今年的楼市调控“新思路”：

2月25日：“从今年开始，中国政府的主要任务由防范房价过快上涨变成了严防死守房价大范围下跌引发全面的金融和经济危机。危难之中房地产的救命地位更加突显。楼市分化和局部震荡调整，政府无能为力；整体下跌则绝无可能。有下跌风险地区放开限购限贷、供应过量地区严格限制土地和新增房屋供应量，都将可能。”“有人说房地产是政府坐庄，所以房价难降。事情并非如此简单。补贴了工业、抵押了土地的房地产事关全面的金融和经济风险，事关全局，也事关就业。世界普遍联系，并非只与‘政府’相关。农民九成收入来自打工。就业是比房价更大的政治。”

3月3日：“三中全会强调要市场决定性配置资源，北京市政府却始终‘以X控人’‘以X管人’，楼市限购也不退出。‘以X控人’‘以X管人’属于智慧和理性有问题，限购属于‘前人放火后人遭殃’，尤其是三四线城市供应过量下资金都往一线取暖。骤然放开，一线城市暴涨事小，三四线城市被抽血崩盘事大。”

2014年3月5日，北京师范大学金融研究中心教授钟伟在《第一财经日报》撰文《楼市调控应转为防范房价下跌》：“如果无视现状，继续放大供给并以行政手段严厉限制合理需求，甚至贸然推出房地产税，那么泡沫破裂的风险恐怕难以避免。对中国政府而言，中长期视野内，防范房价下跌风险，远比严控房价上涨更为棘手和艰险。”

同一天，全国人大代表、中国人民大学校长陈雨露指出：中国应着手防范房地产市场下跌的风险。防范房价下跌的风险比控制房价上涨的风险来的更为棘手、更为艰险。上世纪七八十年代，新经济自由主义在美国、英国政策化以来，50%的经济金融危机与房地产市场有关系。而且日本、美国、爱尔兰都相继失守、没能化解房地产市场的泡沫，继而出现硬着陆的金融危机。房地产下行的风险一旦变成现实，影响是巨大的。“这里有‘三个60%’必须正视：一是房地产市场关联着60%的实体经济产业，二是房地产业关联着60%左右的银行资产负债，三是目前中国民众财产保有形式的60%以上是房产。由于房地产市场过度繁荣已经造成了这样的家庭财产格局，必须面对并考虑把这种现实变成未来经济发展的重要基础。”（中新网北京3月5日电）

3个人不约而同地呼吁严防楼价下跌风险，所谓“英雄所见略同”。而2014年3月5日的《政府工作报告2014年》，则以“分类调控”取代了之前无差别的“房地产调控”。住建部副部长齐骥3月6日就“双向调控”做出了权威解释：所谓双向调控亦可称分类指导，即对一线城市继续增加供应，抑制、遏制投资投机性需求，限购政策不退出。而对于库存量比较大的城市，要控制供地结构、供应结构。齐骥透露，所谓高库存是指库存量高于月销售量的12-15倍，高过1年到1年半的销售量的，就是高库存。齐骥同时对杭州部分楼盘降价的事件做出回应，称了解显示，杭州楼盘降价后，所有楼盘都销售一空。所以杭州这种城市只是出于阶段性的下滑，而不是大的问题。

“一线城市限购不退出”，“库存量大的城市控制供地、供应结构”，和我2月25日判断“供应过量地区严格限制土地和新增房屋供应量”、3月3日推断大城市限购不可能放开一模一样。为什么我们每每能够预见政策？不是因有比总理部长更大的权力，也不是在中央和国务院中枢机构有人、可以提前知道他们的动向，而是知识可知规律、透过规律可知方向。一定要相信知识的价值，知识比权力更久远、更贴近，过去那些相信权力能降房价的吃大亏了，接下来相信权力能托涨房价的也要吃大亏！

怎么看待李迅雷先生的《库茨涅兹周期暗示房价将下跌》？李先生认为：“我对房价走势的判断是明年或者是后年全面下跌，房价下跌的拐点或已到来。这个过程或者可以放缓，但却无法避免。人民币还是会贬值的。人民币一旦贬值的话，就导致了热钱流出。这个时候房价就会下跌了。”

对不起，我再一次想强调一下时代大背景问题。和“库茨涅兹周期”一样经常拿来说楼市要整体下跌的，还有日本楼市泡沫经验和哈里森模型。后两者也已经说了好几年了。但是这三个观察模型，都建立在发达国家城市化率完成百分之七八十以上的基础上，与当下中国楼市面对的 1949 年以来前 50 年基本没建房、城市化率完成只有 36% 不可同日而语。未来中国内地楼市更多的是涨跌分化不一，而不是整体性的下跌或整体性的上涨。正如金岩石所言，城市化创造的空间是稀缺资源。“当城市人口比例增长，城市化加速后，城市化达到 30%-50% 时，以楼市标示的城市，会出现迸发，大城大涨小城小涨。当城市人口超越 50%，接近 65% 的时候，可投资的楼市会逐渐收窄，一些城市的楼市开始崩溃，一些楼市的房价疯涨。具有空间价值的城市会逐渐减少，周边城市的楼市崩盘，反而会加剧中心城市的房价的增长。”我们现在的城市化率只是 36%。请大家注意，不是官方数据的 53%。因为大量农民工被统计在城市人口之内，但他们并没有真正城市化。当我们刚刚宣布城市化率过半的时候，我就专门撰文认为真实城市化率只有 35%。目前，包括国家发改委城市和小城镇中心主任李铁、北大教授周其仁等等，认同的也都是 35% 左右的城市化率。

至于人民币贬值和热钱流出，也就是人民币对美元下跌会导致热钱流出，房价就会跌。如果的确会发生这种情形，也只能是一个暂时现象。一方面是热钱占比总是少数，尤其是我们仍有外汇管制的情况下，它带动的只是短期预期。另一方面，货币超发过程就是货币贬值的过程，而这个过程正是资产价格上涨的过程。所以，中长期房价一定是由城市化规律和长期货币双重作用决定的。从事金融的人士和炒股的人士常常过度夸大短期资金的影响，因为金融产品的炒作都是快进快出，这和房地产投资理财以中长线为主是不同“物种”的思路。

大家都非常关心北京市常务副市长李士祥说“市区房价肯定要下降”的消息，在此我也做一个分析。他这话是 2014 年 3 月 5 日就京津冀协同发展、打造首都经济圈接受记者采访时说的。京华时报记者问：“有消息说，随着京津冀一体化，北京的房价会下跌，周边的房价会涨起来，您怎么看？”李士祥答：“北京市区的房价肯定要下降，一是我们的供应量加大了，特别是保障性住房。二是我们的房地产结构发生变化，房价肯定要下来。河北、燕郊房价是不是会上升？这个也没有普遍性的结论。比如将来北京有些功能纾解出去了，就没有必要在那儿买房了，功能纾解出去了，就可以在河北住，在河北上班了。整体来说，随着政府扩大保障性住房的供给，房价会回到一个合理的理性空间，应该是有这个信心的。”

（2014 年 3 月 6 日《京华时报》）

但是 3 月 7 日，李士祥自己又对此做了澄清。他对此回应称，对于京津冀三地的协作以及北京一些城市功能的疏解，会引起北京房价下降的说法是误解。“房价的大涨大跌都是不正常的。”李士祥表示，首先，房价的起落还是要尊重市场规律。在政府层面，首先是逐年加大保障房的建设力度，今年要建成 47 万平方米的保障房，135 万平方米的共有产权房。同时，去年土地供应量达到 980 公顷，今年还将增加供给。“以政府为主的保障体系要建立，同时以市场为主的多样性的需求体系也要建立。”李士祥表示，通过政府这些作为，能够令房价实现稳中有降。“目前已有一定效果。”（2014 年 3 月 8 日《新京报》）

官员说话，很多时候就不是那么直截了当。他说的是保障性住房增加会拉低平均房价。但面对每年上百万人口的涌入，商品房价提高会带来征地价格的提高，保障房价格也会水涨船高。再说，保障房比率如果提高，意味着商品房补贴保障房的比率也提高，商品房价格反而会更高。

至于京津冀一体化，我是这样看，一体化首先是城市轨道交通一体化，它可能带动郊区房价上涨，但仍然遵循的是地段、地段还是地段的楼市黄金律，而北京周边的河北等地商业文明的发育发展并不像上海周边和珠三角一样发达，要把北京周边“扶”起来，并没有那么容易，所以，周边城市和乡村整体上为北京人口服务的大格局短期内很难改变。也就是说它会使更多的人“在北京上班、在河北居住”。在这种情况下，北京市区的房价肯定是继续上涨。而且，随着去年北京近郊包括燕郊房价大涨，我预计二季度开始，最迟下半年开始，新一轮上涨将又会从市区开始。这就是我所说的“涟漪效应”：城市房价的上涨总是从市中心开始，一波一波往外荡漾，到一定时候又荡回城中心，再接着下一波荡漾。

有人问我：童老师，由于您当年给朋友推荐的京贸国际城和华业东方玫瑰都收获了成功，如今想请教您商住的楼盘哪个值得今年购买？限购人群过渡用，目前看好中弘北京像素，想听童老师意见。我的回答是：北京像素我不太了解。建议留意通州万达广场和大亦庄板块，还有通州新城核心区。

为什么建议万达？因为万达的低价位入市、超高速形成商业氛围、商业自持率高、率先迅速抢占区域人气先机的战略经营模式，是目前任何其它商业地产都很难匹敌的。为什么建议大亦庄区？因为该区域经过了过去十多年的发展培育，目前正处于最壮观发展的“青壮年期”，卫星看地球，亦庄不是一般的亮。为什么建议通州新城核心区？你不是一再说小心提防政府规划吗？答曰：这个规划正好顺应了城市化规律，不像鄂尔多斯和曹妃甸（前任国家一二把手的金手指和十年投资了3千亿，并且辅之以首钢整体搬迁过去，它仍然是扶不起来的阿斗）等地方在无人的旷野上人为造城，而更像当年的浦东和深圳。也就是说，政府规划和城市规律合拍，将是最佳选择。

有人说，大城市限购、小城市有风险，那旅游地产怎么样？我的态度是：旅游地产太超前，同时也已经相当过剩，虽然不排除它们仍然在涨价，但多是有价无市，尤其是二手房。你是准备房子来侍候你还是你来侍候房子？请先想好了再做。尤其是那些季节性很强的旅游地产。据美国《华尔街日报》网站3月7日报道，继住宅和商业地产后，旅游地产已经成为地产开发商的第三次发展浪潮。中国房价出现回调趋势，购物中心店铺大量空置，那些不甘心放慢开发速度的中国开发商押注休闲娱乐行业。他们期待，中国中产阶层将开始青睐度假地产，尽管迄今为止这个市场尚未真正启动。但是我个人建议，保守投资是最好的投资，不妨让别人的子弹先飞一会儿。

还有人不断担心房产税。去年还有一则传得非常凶、如果下手也非常猛的所谓房产税方案，言之凿凿说今年开征。有兴趣的朋友可以查查我的原创微博，很肯定地辟谣。现在，在楼市预期动荡的时候，更不敢推出房产税。大家想一想，如果房产税真正推出，并且在全国范围内登记所有房产，那么人们整体上倾向于抛售哪里的房屋？是抛售大城市房价高、保留中小城市房价低的呢？还是相反？我的结论是相反！

表面上，抛售大城市房价高的，可以节约更多的税收，可能会有一部分人一开始这么做。但是他们马上会发现吃亏了！因为偏偏是大城市房价高的，还在涨价，因为人口还在涌入，而且涨价部分比税收高多了。而小城市则相反。这样一

来，醒悟过来的人们会立即形成中小城市抛售潮，会进一步加剧中小城市房地产崩盘和大城市房价上涨！那么，这样的结果是银行和我们社会可以承受之重吗？因此，在我看来，在中国的城市化基本完成之前，房产税是连提也不能提的玩意儿。

结论：2014 年楼市开始涨跌分化，市场规律开始顽强起作用。大城市及其近郊继续上涨，中小城市涨跌不一。正确策略是不断实施资产置换，实现战略转移，“农村包围城市”。

2014 年 3 月 8 日星期六初稿，3 月 10 日晚 21：48 定稿

最好投资机会在看不透的灰度空间里

我把 2014 年称为城市化和房地产领域市场力量翻转行政力量的一个分水岭，标志就是在行政调控没有任何加码、按兵不动的情况下，一些三四线城市甚至一线城市郊区房价跳水、成交下滑，个别开发商破产清算。对于未来的楼市走向，则出现全线下跌、继续上涨、楼市分化 3 种主要观点。各种数据和观点令人目不暇接，眼花缭乱。

但最好的投资机会，正是隐藏在这样一种既非一眼看到黑也非一眼看到白的灰度空间里！在灰度空间里，大部分人看不清明确的方向，于是才有少部分智者勇者从中受益。因 2008 年金融危机暴得大名的塔勒布先生最新力作，书名就叫《反脆弱：从不确定性中受益》。如果一切都是确定无误的，那么大家都会往同一个方向，最后的结果，一定是朝着和预期相反的方向倾覆！就好比在一艘小船上，大家都认为船尾最安全，一窝蜂挤向船尾，那么首先落水的，一定是船尾。反之亦然。

这是我第二篇众筹文章，本不希望如此密集推出认筹文章，但时不我待，是购房时机在催促。要和大家谈具体投资策略，在全局大判断基础上，细致入微，十一个小问题全部来自实际操作经验。问题很具体，具有很强的操作性，所以比前一篇要贵很多。读者的门槛也要高得多，必须是有条件能够马上进行楼市操作的，包括有现金流，或者有资产需置换，或者拥有全款的独立产权房能够融资操作的。一如既往地会清晰地告诉你分析方法和路径——比起结论来说，这是干货中的干货，授人以鱼不如授人以渔。但仍然不涉及具体的楼盘选择和如何让个人资产配置效率最大化问题，那是个性化服务的范畴。认筹此文的，赠送我的第一篇众筹文章《抽丝剥茧看扑朔迷离楼市 2014》；已经认筹前一篇的，直接扣除 100 元。我希望这次认筹的读者不是 100 个，而是 3 个、5 个、10 个，不要太多。这批认购人，将是有潜力成为我将来的线下活动“大焕财智发现之旅”（暂名，兼具“旅程”、“劲旅”之意）会员（当然会另有费用，也可能还会有收益），逐渐争取发展到每个重点城市都有城市助理。让大家在全国范围内一起分享信息和对城市化、房地产的财智经验与机会，群策群力，共同进步。

在介绍各种楼市投资技巧之前，还是要对未来楼市的大方向做好全局判断，和全局判断相比，投资技巧很实用但终归是雕虫小技。投资技巧只有在大判断正确的前提下才能发挥最大效用。这就是我一再强调的“大处着眼小处着手”、“不谋全局者不足以谋一域”。

大方向问题一：楼市掉头向下的拐点真的到了吗？

马光远在《中国难以承受房价下降之重》一文中认为：“种种迹象表明，经

历 10 多年黄金期的中国房地产正在以令人恐慌的表现拉上幕布。”

“（2014 年）3 月 18 日，国家统计局公布了 2 月份 70 个大中城市的房价数据，新房价格同比上涨 8.7%，低于今年 1 月份 9% 的涨幅。而且，新房价格环比上涨的城市从 1 月份的 62 个下降为 57 个，环比涨幅从 1 月份的 1.2% 迅速下滑至 0.7%。特别是北上广深四个一线城市新房价格同比涨幅都回到了 20% 以内，价格上涨趋缓态势极为明显。

“在价格上涨进入疲态的同时，包括一线城市在内的成交量也出现了暴跌。以北京为例，2 月新建住宅成交 2221 套，创下 2007 年北京有网签记录以来的最低记录；二手房成交 5441 套，环比 1 月下跌 38.0%，同比下跌 46.3%，创下 2012 年 1 月以来的成交量新低。而 3 月份的成交量更不容乐观，3 月头 15 天，北京新房与二手房合计签约 7252 套，签约套数创北京楼市 6 年来最低值，远低于 2013 年 3 月份头 15 天的 28900 套。

“毫无疑问，中国房地产的萧瑟秋天已经到来。在此之前，很多以过去 10 多年的习惯性思维观察中国房地产的人认为，中国房地产还会有至少 10 年的黄金期。即使那些相对谨慎的人，最多也认为未来房地产会出现分化走势：一二线仍然看好，三四线房子过剩的城市价格将下降。但这一两个月以来包括北上广深四个一线城市住房成交量和价格的松动都意味着，中国目前房地产面临的局面绝非‘分化论’所言那么乐观。这种分析意味着，今年房价下跌是大概率事件。”但

我的判断远没有如此悲观，2014 年春天楼市趋冷的根本原因是局部地区供应过剩带来银行对市场的谨慎反应，进而带动社会非理性预期的短暂改变，银行的谨慎操作和购买力的持币观望，使一些资金链紧张的开发商（不论他们在一二线还是三四线以下城市）被迫降价自保甚至一些开发商破产清算。

这就牵涉到**大方向问题二：本次楼市变局的导火索是什么？**中央电视台财经团队的研究发现了秘密：

“过去几天，我们的团队一直在比对着各项数据，发现一些惊人的事实。

“从整个中国楼市的供需结构上看，确实基本告别了前期严重供不应求状态，但这种状况已经维持了好几年，并非今年才出现。目前全国的房地产供需比大约为 120%，这对房地产来说就是供需相对均衡的状态。但现在看来，对应前一阵说的双向调控，城市之间的分化开始比较严重，全国房产相对过剩城市比例约为 37%。这 37% 的过剩城市，基本集中在三四线。我们再对比去年的拿地增速数据：2013 年一线城市土地出让面积上升 7%，二线城市 3.7%，三四线城市上升 23.2%——恰恰是本身处于危机边缘的三四线城市，成为了前期拿地的主角。

“这种局面之下，舆论的导向对于整个房价的走势，就起到了决定性的作用。舆论、需求方、投资者、资本在整个巨大的地产格局下形成了有机的联动，对市场产生了巨大的助推，社会心理认为房价会涨，于是真的就进入了涨价阶段。

“2014 年并不是实际意义上供需回归正常甚至是逆转的年份。实际上，前几年本身就一直维持着中性的态势。相反，左右市场走低的并不是突然增加的供给，而是整个房地产市场的预期开始转冷。

“近期影响房价预期的重要因素就来源于金融市场。近几个月来，银行对住房按揭贷款的性质的看法完全转变。这是真实的，以前住房按揭贷款是优质资产，现在突然成了风险资产。银行对住房按揭贷款的发放突然之间全面收紧，利率上升。这个时候，还要传出搞利率市场化，利率大幅上升的可能性越来越大，这彻底打击了房地产需求端的投机因素。尤其是在三四线城市，只要投机因素一打掉，

就会回到当地居民的供求平衡中去，所以只要供过于求的三四线城市，房价是第一个要降的。

“过去大量的银行资金，由于政策规定，无法直接贷给开发商。大量银行资金走信托通道，以‘高利贷’形式进入开发商腰包。从 3000 亿元到 10 万亿元，短短 5 年，信托业完成了几何级数的爆发式增长。如今，这个套路已经逐渐生疑，就在今年，中诚信托、超日债等事情，让人看到了信托业、债券的刚性兑付并不刚性，这种中国特色的刚性兑付，有逐渐要被打破的意味。信托对开发商的贷款开始谨慎，开发商的资金链纷纷出现问题。

“如果再加上人民币贬值，导致早些时候从海外涌入国内的资金流出中国，让作为资金密集型产业的房地产业大大承压。”（许一力《楼市拐点到了吗》）

银行对房地产的态度由以往一刀切的“优质资产”转向谨慎防范风险，分化一二线和三四线及其以下城市，本质上就是金融市场对房地产市场的风险预期发生了改变，进而带动了全社会的风险预期。而社会的风险预期带有相当的盲目性，整体上缺乏细分市场的能力，因此带动的是全社会的“非理性预期”，与真实的市场供求关系既有重合，也有背离之处。每当这样的机会出现，往往正是具有全局理性思维的投资者抄底摸鱼大显身手的时候。

大方向问题之三：政府会不会全面救市？会不会允许崩盘论继续存在？会不会引导非理性预期？本轮市场观望会持续到什么时候？

政府主导的基础设施投资和招商引资过剩其实从 2011 年起就开始大走下坡路。进入 2014 年来，中国各项宏观数据回落明显，而刚刚公布的前两月用电量增速回落，印证中国经济增速放缓。国内很多学者将用电量和货运量称为“克强指数”，认为数据能直接说明中国经济走势。而学界似乎也对中国经济增速放缓达成了共识。当下，“只有房地产能够救中国”早已经是一个事实判断而不是价值判断。2013 年，房地产极为惊人的表现为中国 7.7% 的增长立下头功，房地产投资占 GDP15% 以上的比重、对中国经济 20% 以上的贡献、土地收入占地方财政收入 70% 的份额以及 12.2 万亿元的到位资金占中国全社会融资额 70% 以上这些数字，意味着中国经济对房地产的依赖程度已经欲罢不能。面对如此囚徒困境，中国政府唯一的选择就是如我今年以来多次强调的，从抑制房价上涨转向防止房价全面下跌引发中国金融和经济崩盘的系统风险。

还好，中国还有很大的城市化和土地改革空间，为房地产软着陆提供支撑，否则就是政府再怎么救市、再怎么试图改变预期也无能为力。土地改革带来百姓收入和财富追房价的可能，城市化则为房价提供真实的需求依托。当下中国只有 36% 左右的真实城市化率，到 75% 的平均城市化率，未来 20 年至少还有 4 亿以上人口从农村进入城市，还有比 4 亿还多的人口从小城市进入大城市。今天这个时候库茨涅兹周期、日本楼市泡沫经验和哈里森模型都只是表象，日本 1980 年代前城市化就已经基本完成，中国绝不会像日本那样的崩盘，但部分三四线城市房价下跌无可避免。

最迟下半年，由于银行系统针对性对不同区域和市场的金融政策发生作用，市场的非理性预期会发生改变，市场进入更平静更长久的调整。而非理性预期改变前的这段时期，也就是 2014 年上半年，正是在楼市长期上升的区域伺机入市的绝佳时机，不论是资金链紧张的开发商，还是对预期不明朗的二手房业主，都给了市场更大的谈判空间。

也就是说，政府不会允许也无法承受崩盘论持续半年以上的后果，会通过“只做不说”的金融货币政策对市场预期合理引导并微妙调整，本轮房地产的

市场观望基本上不会延续到下半年。中央政府既不会允许崩盘论持续存在，也不会全面救市，而是遵从市场规律，该引导合理预期的引导合理预期，该局部崩盘的就让其局部崩盘，为房地产市场进入长远的健康发展打下基础。虽然有过剩风险的城市达到 37%，但都基本集中在三四线，总资金量占比比 37%小很多（即使 37%的城市供应量 100%全部过剩，由于主体供应和高房价集中在一二线城市，因此过剩占款也远低于 37%；即使过剩城市过剩量达到 3 成至 5 成，过剩部分占资金总量也不会超过 12.5%到 18.5%区间），这个代价付得起也必须付出。不付这个代价，再继续蔓延，变成系统性风险，就难以收拾。

塔勒布的《反脆弱：从不确定性中受益》理论之一就是用小崩溃换来大安全。如感冒时不服药，每年有一两次发烧，调动体内免疫系统，以免身体全面崩溃。又像原始森林，你不能一见到小火就立即扑灭而应该让其自我燃烧，否则时间一长就会酝酿成不可控的森林大火。经济规律和自然规律一样，要让每个利益主体、每个不同区域自我承担风险，才能让他们不断从风险中总结经验教训，从而避免整体性的风险爆发。因此，对于那 37%楼市过剩的城市，这一回不要抱任何侥幸心理。暂时还未过剩的城市，也要小心谨慎看供需状况。

大方向之四：未来楼市如何分化？经济学家李稻葵认为：“过去十年房地产价格是高涨疯狂期，未来十年一定是走缓的趋势，相对理性的时期。未来十年的房地产价格和投资量同过去十年相比增长幅度会下降，以此印证房价上涨放缓的节奏。”如果从整体的全国平均数上来看，房地产价格和投资总量增长会放缓，但是这样的判断无助于我们如何学会投资如何获得投资收益最大化。更有操作意义和价值的判断是：从 2014 年开始，中国内地房地产进入两极分化时代，遍地黄金的时代过去了，闭起眼睛非理性投资都能赚钱的时代完全彻底地过去了，楼市进入理性投资才能赚钱的时代！理性投资必须严格遵从城市化和市场化的自有规律！1949 年以来，中国经济或者中国经济管理者在城市化问题上一直存在反市场化思路，城市规模大就要控制，城市规模小就要提升，这是反市场化的思路。而市场趋势实际上相反的，城市化根本上显现出的是集聚效应。年轻人到北上广深证明大城市的集聚效应，这是城市化发展自然而然的市场趋势也是必然趋势。2014 年的楼市全面分化使得过去非理性投资者和开发商全面觉醒

（因为他们已经感觉到了痛），将使大城市的集聚效应和吸引投资者的效应更加明显，与之相应的，就是大城市房价真正进入稳步飞速增长的黄金期！因为过去十几年大量旅游地产和三四以下城市房地产投资失利者将有可能实现资产置换，反而有可能助长一线城市房价进入更快更稳定的飙升期。

好了，大判断做完了，我们再来做雕虫小技般的投资技巧和时机小判断——虽然这些小判断给大家的是真金白银的高额投资收益，但我切入正题前还是要再一次强调：小判断必须建立在大判断基础上！

问题 1：“最近同事们都在议论该不该买房，但网上一片唱衰声，大家都在犹豫观望，目前是买房好时机吗？”

答：当然！大众贪婪的时候你谨慎，大众观望的时候你贪婪。前提是看准城市化的规律和方向，信市场不信市长，信规律不信规划。中国的货币年增量仍将达到 13%以上，这只是官方数据，我估计至少在 15%以上。加上大城市化潮流势不可挡，一线城市近郊区以内房价平均年增长 15%仍是保守估计。

问题 2：再次分析要否为十年后的政府规划买单。

问：“保定处在风口浪尖，身为保定人，老家老套小户型均非开发区地段，是观望政策还是卖掉后在开发区地段置办一套大一点的自住房产？抑或是东拼

西借成为北京六环房奴？”

答：“最后一个好。”

问：“但是短期内半年左右保定的房价应该会阶段性上涨吧？等涨到合适的价位出手不是更加合适？”

答：“天才都掌握不了最高出最低进的节奏，不要什么好处都想占。过不了两个月保定就回归平静。”

背景分析：2014年3月19日《财经》杂志传出保定成为北京政治副中心的消息，说要把中央部委一些科研机构 and 大学搬往那里。虽然当天国家发改委和保定官方都表示不知情，但3月23日《北京青年报》报道《保定利好传言致楼市迅速升温 开发商称新盘肯定涨价》称，消息传出后，来保定看房的客户有不少来自北京、内蒙古等河北以外的省市，北青报记者到保定市区楼盘探访发现，确实购房热度高涨，虽未涨价，但“买房送装修”等优惠没有了。

我只能说中国还是人傻、钱多。姑且不论这只是个没影的传闻，就是传闻落地，“政治副中心”也是个伪概念，要么就是行政办事处要么就不是行政办事处，哪有什么政治副中心之说。没错，历史上保定的直隶总督府是清代直隶省的最高军政机关，自清雍正八年（1730）直隶总督驻此，直到清亡后废止，历经182年。但那是全部行政供养的军政机关，长城居庸关以北深山老林里也有这样的军事机关，但它们跟老百姓的房地产市场一毛钱关系也没有。

而传闻中要搬过去的部委科研机构和大学，能担当得起“政治副中心”重任？充其量是个半拉子大学城。它们自己都自身难保，会因为搬到那些地方而导致3优质人才和生源流失，想靠它们托起楼市，做梦！如果因保定地理位置上处在北京、天津、石家庄中心，而以为加上一个“政治副中心”的噱头，它就能成为京津冀都市圈的中心并带来房价大涨，那更是典型的中国梦里的白日梦！

保定距北京140公里，天津145公里，石家庄125公里。它不可能成为京津冀中心，那就只能成为这三地的陪衬。那么算算在这里居住到北京、天津、石家庄上班的成本吧。以北京到保定为例，最快是高铁：40分钟，二等座位票价63.5元，一等座101.5元；动车：北京西站到保定东站，55分钟—1小时13分钟，二等座位票价42.5元，一等座68.5元；快车：北京站到保定站，约2个小时，硬座票价23.5元。公路及高速，高速过路费50元左右，约2小时。这样的时间成本和经济成本，不含市内交通时间，不含私车汽油费，多少上班族可以承受？

所以，不管是开发商还是个人投资者，趁现在人傻钱多，出货才是硬道理。开发商的策略是，不涨也不跌，只造声势。降价会改变预期，涨价也是自寻死路。个人投资者也一样，最多虚张声势，装装要涨的样子。真要涨，真的想着大涨，只怕到时黄花菜都凉了。而传闻留下的遗迹，不过是“竹影扫阶尘不动，月穿潭底水无痕。”待到水落石头出，一场欢喜一场空。

问题 3：“请教对北京二机场周边的房产投资有何看法？”

答：“没太大意义。机场对房价作用很小。看看首都机场带动了周边什么？”问：

“新航城的标准与现在的亦庄一个标准。我判断未来房价上涨幅度比市区增幅大。同意吗？”

答：“不同意。亦庄经历多少年才有今天。航城产业支撑是什么？”

问：“物流，航空相关，保税园区经济。新区建设需要培养，所以现在才有机会，对吗？”

答：“你没看懂我文章。”

点评：不要轻易相信纸上的画图，不要为十年后才有可能落实的政府规划买

单。万一将来流产或规划变更怎么办？所以我一再强调对新区规划保守保守再保守，人员入住六成以上再入市不迟。即使最终规划能落实，最早入市的貌似得到的涨幅最大，但他们付出的是巨大的时间成本。在这个时间内，入住六成以上才入市的保守投资法经过几轮投资，收益比这要高得多。所以很多貌似保守的投资，诸如最低价、项目刚启动甚至刚刚有规划传闻就疯狂入市，表面上很保守实际上是非常激进的投资法，都是贪婪惹的祸，不是着眼于摘取“顶端优势”，而是贪便宜，试图从下种子到收获果实，所有收益都一网打尽。结果有可能适得其反。

问题 4：京津冀一体化目前有无楼市投资什么事？同问题 2、3，不要过早为政府的十年甚至更长时间规划买单。京津冀一体化首先是基础设施建设的事，而不是房地产投资的事。但基础设施建设到底是更有利于北京对周边资源与人才的吸附，还是更有利于北京向周边分散资源，我的“城市化万有引力定律”告诉我，前者可能性更大！虽然京津冀协调发展，是被总书记直接过问的重大课题，被境外媒体称为“一号工程”。

很多人说，与上海之于长三角，香港之于珠三角不同，北京之于京津冀，不是资源向周边辐射，而是对周边形成资源空吸，对资源的吸附带有掠夺性，没有给其他城市留下什么空间，甚至导致“环北京贫困带”。比如同样吸引 12 到 13 万亿的资金，珠三角最大三个城市的分配方式是：香港 6.5 万亿，深圳 3.39 万亿，广州 3.38 万亿，基本均衡；而北京则吸附了 8.9 万亿，天津只有 2.1 万亿，石家庄连 1 万亿都不到。

但这种“吸附”到底是市场的作用大还是行政力量的作用大？我的答案是前者。放到更广阔的视野上看，北上广深四大都市岂不也是对全国更多的是空吸而不是辐射？！城市化的规律本身就是资源和人才被“吸附”和集中到一小片区域内生产生活，都辐射、分散了那就不叫城市化。我的“城市化万有引力定律”告诉我，以后这种强者恒强的吸附效应或曰马太效应还会加剧，而不是减轻。要实现人的均衡发展，只有财产自由和迁徙自由，而不是通过行政力量让资源分散。市场的吸引力它就在那里，迁走甲，还会吸引来乙。腾笼换鸟，笼子都搬走了，但鸟们会自己过来筑巢。

问题 5：小产权房是否因小失大？

问：“父母在梅州的山区县城，最近他们周围朋友让他们考虑广州白云区的小产权房，大概 30 万元。他们周围朋友很多人为自己的子女购买了，他就想让我去看。我极力反对，看了您的微博，和他们说这是捡芝麻丢西瓜，30 万可以撬起 100 万的房子了（位置偏一点二手小房还是可以买到的），并且完整产权，可以抵押贷款，农民房周围居住的人素质都较低，100 万升值空间肯定较大！想请教您的看法。”

答：“赞同你的看法，也是我书中的看法。利用了银行杠杆，即使若干年后同样涨幅，都翻番，30 万的变 60 万，100 万的变 200 万。差距越来越大。小产权房和你所说的大产权房哪个地段好？”

问：“大产权好啊，小产权太偏了。”

答：“那么大产权涨幅一定更高！千万要说服你家人！”

问题 6：哪里的房子最保值增值？

问：“请教个问题，手头有 100 万现金，想买房保值，请问，长期看买哪里的房子、什么样的房子，最有保值增值的潜力？真心求教。”

答：“第一是北上广深等一线中心城市中心城区房子最保值，其次是中心城市近郊房子最保值，第三是其他城市中心城区和已成熟新区房子保值。”

问：“我户口在北京，不过早被限购了。想投资其他城市，把这个鸡蛋放在其他篮子了。”

答：“最有投资价值的北上广深等都被限购。不要机械理解鸡蛋不放在一个篮子，就好比不能把鸡蛋放在股票和黄金这两个破篮子里。”

问：“商住立项可以吗？”

答：“可以。地段才是最要紧的。除了小产权房原则上不考虑，什么立项并不要紧，人家纯商业的还买呢。当然，网购时代，商业地产要慎之又慎。”

问题 7：壮士断腕，为时不晚？

问：“童老师，已经拜读了您的众筹文章——《抽丝剥茧看扑朔迷离楼市 2014》。前几天琐事缠身，一直没谈自己阅读后的感受。先说说自己投资房产的经历和因不懂房产盲目跟风入市的教训吧。近几年楼市火爆，从 2008 年起，和很多人一样，投资了房产。那时市场还未明显分化，我在 H 市的投资收益还算满意。当时也曾考虑在北京或上海追加投资，但最终因为价格过高而作罢（回过头看，后悔极了）。从 2010 年开始，随着国家调控政策不断加码及后来限购政策的出台，楼市的分化趋势也越发明显（或许是规律使然），可当时自己对房地产专业仍是知之甚少，且始终相信楼市遍地是黄金，部分项目选择了自认为是价格洼地的城市新区投资，结果终因配套不够完善，入住率低，缺少产业支撑等一系列因素，令入手项目成了烫手山芋，出手亏损，不出手套牢，处境十分尴尬。现在想想，如果能够早点向您学习，也许就不会向市场交这么昂贵的学费了。信市场不能信市长，信规律不能信规划，房地产市场补贴工业，房地产是经济发展的救命稻草，地方经济严重依赖土地财政等，这些基于楼市事实抽丝剥茧的判断，都让我对房地产市场有了全新的认识。世上没有后悔药可吃，但亡羊补牢为时不晚，我决心循着您的判断调整我的思路，尽快抛掉手中成长性弱的项目，争取在核心城市的潜力区域（如北京通州、大兴亦庄）置换一套房产，以实际行动来验证您的结论。同时，也希望童老师日后有更多好文章、好见解让我们这些渴望深入了解房地产市场的求知者认筹。”

“很好。壮士断腕一点不迟。未来中心城市房地产还有很大、很长的升值空间，对于理性投资者还充满机会。”

问题 8：有舍才有得。

问：“童老师，请教：好朋友在北三环有套 110 平的商品房，一个月前有买主出 685 万，她要价 698 万没卖，现在停涨，真心想买者不多，现有人出 660 万，她心有耿耿，但我劝她可以卖。理由：第一，已赚了很多，几乎是十倍了。第二，急着要三百多万移民，第三，卖价低，买价也低，可用余钱买一两套商住小户型投资，因为现在后者也在平价销售。可把损失弥补一点。您认为我的分析有道理吗？”

答：“可以按你的办。也可以抵押贷款用于移民。”

问：“抵押似不妥，因为美国移民审查时，卖房最好通过，其他渠道的资金麻烦些。”

答：“哦。那就按你的办，有舍才有得。抽掉 300 多万移民资金，如果充分利用银行贷款的话，剩下 300 多万还可以购买总价六七百万的房子，总资产一点没减少。在资产由小变大、不动产实现由农村包围城市的置换过程中（其中的奥妙是利用银行贷款），市道低迷时往往才是最好时机，因为你低价卖出低价买进，卖出的总资产少买进的总资产多，是赚了而不是亏了。那些试图最高价卖出的，才是亏了还在高兴地替别人数钱。”

问：“是的，也是从你书中得到的启发。自由主义相信自己的智慧、市场的力量。等靠要者相信政府、指望青天。”

同样的情境与机会，发生在问题 2 和问题 7 里。真正理性、高明的投资者都是着眼于未来而不是斤斤计较于眼前的一亩三分地，有舍，才会有得。小舍小得，大舍大得。

问题 9：钱是变出来的。

问：“我都是现金买。现在没子弹了。”

答：“子弹是变现出来的。趁现在观望情绪浓，你们可以拿出一套房子抵押几百万，再在合适城市合适地段买个写字楼或商住，练练手。银行贷款要充分利用。”

问题 10：啥叫农村包围城市？

问：你说正确策略是不断实施资产置换，实现战略转移，“农村包围城市”。这句话我不理解，请讲解一下吧老师。

答：所谓“农村包围城市”，就是把农村资产置换成城市资产，把小城市资产转换成大中城市资产，把城郊资产置换成城市核心区资产。……建议留意通州万达广场和大亦庄板块，还有通州新城核心区。问：童老师，这些地方的商品房和石家庄相比，投资优势体现在哪里呢？日后收益二者相比，哪个更稳？例如同样投 200 万，五年或十年之后，北京和石家庄相比，收益会有多大差距？值不值得我走出石家庄去京投一把？

答：人口往哪里集中哪里房价就涨得快。北京当然优于石家庄。

问题 11：人民币会不会进入长期贬值通道？随着国内经济结构由投资、出口主导向内需主导调整转型，以往人民币对内贬值对外升值的畸形状态必将改变。有人总结，人民币贬值下将有 8 类人可能损失惨重：第一类，股民，本币资产估值下跌，引发金融、地产相关板块走弱，加上国际热钱流出，导致股市低迷；第二类，房价因热钱流出下跌，有房人资产缩水；第三类，出国留学，换的外汇少了；第四类，海淘族亏了；第五类，出境游成本高了；第六类，大型出口企业受损了；第七类，做多人民币的中国企业大亏；第八类，来中国投资人民币的炒家损失惨重。

我个人认为这个判断适用于其他七类人群，唯独不适用于房民。热钱流出对房价只是短期和局部影响，人民币贬值对房价却是长期影响，越贬值越需要寻找保值增值的固定资产，房产、珠宝、艺术品、古董是首选。货币贬值对房产、珠宝、艺术品、古董价格上涨是长期利好。

还有，在货币贬值过程中，最大的得利者是政府，货币贬值是悄无声息的税收；其次得利的是借款人，不论私人借款还是向银行借贷。最大的损失人是现金持有人或银行储蓄人，存款人补贴了借款人。因此，在人民币进入长期贬值通道下，买房，尤其是贷款投资买房是上上之选。

总结论：2014 年上半年是投资买房最好时机，下半年一二线城市供应趋紧楼价大涨。市道低迷时以小变大、农村包围城市的最好时机。你不理财财不理你，理财的本义就是通过打理资产变出财富，要让不动产“动”起来，才能更好地保值增值。（写于 2014 年 3 月 22 日~24 日）

2015 年 5 月 6 日后记：此文写于 2014 年 3 月末，当时的预计是政策熬不过 2014 年 6 月底就应该全面救市。2014 年 6 月底开始也是最佳救市时机。但有关方面对中国经济过于乐观，对中国经济的健康程度过于自信，结果到 2014 年底才开始遮遮掩掩救市，到 2015 年两会后则手忙脚乱，救市力度远超我当初估计，

但已经错过最佳救市时机。

第八章 我所预见，都在一点点被实现

中央财经委时隔 4 个月再次开会 释放城市化重大信号

童大焕—2019 年 8 月 28 日

1

焚香沐浴，写一篇让我郁结多年、今日终于扬眉吐气的文章。吐纳千言，只为，荡我百结愁肠。

2

2019 年 8 月 26 日，中央财经委员会第五次会议举行，这是时隔四个月之后中央财经委再次开会，会议重点，是“研究推动形成优势互补高质量发展的区域经济布局问题、提升产业基础能力和产业链水平”。

对于城市控人还是增强人口承载力？表述有变化——“当前我国区域发展形势是好的，同时经济发展的空间结构正在发生深刻变化，中心城市和城市群正在成为承载发展要素的主要空间形式。”

还有这么一句话：增强中心城市和城市群等经济发展优势区域的经济和人口承载力。

补充一个重大历史背景：

在 2014 年 7 月，国务院曾发布关于进一步推进户籍制度改革的意见，其中提到，城区人口 300 万至 500 万的城市，要适度控制落户规模和节奏，严格控制特大城市人口规模。

2019 年 4 月，国家发改委印发的《2019 年新型城镇化建设重点任务》中提到，超大特大城市要调整完善积分落户政策，大幅增加落户规模、精简积分项目，确保社保缴纳年限和居住年限分数占主要比例。

五年过去，表述的变化意味着对规律认知的变化，意味着未来政策的趋势性变化。

就在 27 日，国务院研究中心助理研究员高敏在《21 世纪经济报道》上发表评论称：本次会议的提法意味着：特大、超大城市的人口政策可能将发生巨大变化，原有限制发展的思路开始转变，而是顺应规律，通过扩大土地供给，提升人口承载力等方式推动人口向大都市和周边城市集聚。未来，都市圈作为参与全球竞争与合作的主要载体，这是中国城镇化的重大趋势性变化。

3

八年了，我在 2011 年 10 月出版、2010 年 8 月写就的《世纪大迁徙——决定中国命运的大城市化》一书封面中写道：

百万人口以上的大城市在当代中国发展最快，“高密度大城市化”具有“拯救中国”的战略意义。

多年来，我一直在分析、一直在研究、一直在解读、一直在力所能及的范围内向公众解释：为什么是大城市化，而不是小城镇化，不是城乡一体化；为什么世界越来越陡峭；为什么城市化反而使森林覆盖面积大增、自然环境变好；为什么西方发达国家“逆城市化”的历史经验不再适合中国；等等等等。

只盼着桃李不言下自成蹊，却多半子规啼血东风不回。

很多时候我们看到的景象是：规律无言，静水流深；规划浩荡，激浪滔天。人们热火朝天、激情澎湃地奔着一个个热点、一个个浪花而去，却对脚下地球运转般的城市化自有规律无知无觉、不理不睬。

在城市化道路上，我们走过了太多的弯路，遭遇了太多的曲折，付出了太多的成本，浪费了太多的财富和资源。

4

今天，2019 年 8 月 28 日，恒大研究院院长任泽平在他自己的微博转发他们的研究成果《中国人口大迁移：2019》时写道：“史诗般的人口大迁徙引发区域兴衰、产业更替和房地产荣衰。”（[2019 年 8 月 5 日，我新开知识星球，取名“大焕聊城市兴衰与房产”。](#)）

任泽平报告写道：

人口是一切经济社会活动的基础。人口迁移的基本逻辑：人随产业走、人往高处走。

中国人口大迁移：从城市化到大都市圈化。1) 跨省人口迁移：从改革开放前的向东北集聚，到改革开放后的孔雀东南飞，再到 2010 年以来部分回流中西部，2015 年以后粤浙人口再集聚。2014 年开始，东北三省人口先后陷入负增长。2) 从分线城市看，人口流动整体放缓，但向一二线城市和大都市圈集聚更为明显，中西部核心城市崛起。在全域层面，一线、二线城市人口持续流入，三线城市人口略微流出，四线城市人口显著持续流出但近年有所回流。但与一般三四线城市明显不同，发达城市群的四线城市人口仍稍有流入。

2018 年，一线、二线、三线、四线城市经济-人口比值分别为 2.3、1.6、1.0、0.6。从重点城市看，近年深圳、广州、杭州常住人口大幅增长，长沙、西安、成都、郑州、武汉、重庆等中西部核心城市日益崛起，北京、上海、天津、苏州、无锡等东部城市人口增长明显放缓。3) 在 2018 年 16 个地级单位数据缺失情况下，

估计 2001-2010 年、2011-2015 年、2016-2018 年全国人口净流出的地区个数分别为 175、196、205 个，人口净流出地区的数量占比分别为 51.9%、58.2%、60.8%，2010 年后明显上升；而上述三个时期人口净流入地区数量依次递减，分别为 162、141、116 个，表明人口在更加向少数地区、向大城市大都市圈集聚。

全球 50 万人口以下城市人口增长将停滞。

5

中国人口大迁徙的路线图看清楚了吗？一个“世界越来越陡峭”的画面清晰可见！

而我的“高密度超级大城市化”，与刚刚流行的“城市群”概念还是有相当本质的区别的，我更注重的是高密度中心化集聚，是“城市圈”，不是“城市群”。

在“城市圈”里，人口和产业集聚没有极限（城市内部可以有多中心），同时受到 30 公里左右城市半径极限约束，电梯战胜汽车。

与工业主导、物质生产主导的城市化不同，现在是服务业、非物质生产主导城市化发展。越是高密度集聚，越节约资源和能源，效率越高，创新越强，分工越复杂，就业机会越多。传统的“人随产业走，就业引导人口”的城市化路径也发生改变，在高端非物质生产的生产性服务业领域，会出现“产业随人走，企业追随人口集聚”的崭新格局！

城市效率的差距还会越来越拉大，2018 年一二三四线城市经济-人口比值分别为 2.3、1.6、1.0、0.6，以后这个差距只会拉大不会缩小，“人往高处走”的趋势也只会加剧不会减缓。这一点，与绝大多数人的直观想象和常识相悖。

6

在此我要热切地呼吁：城市规划师和城市建筑师们，别只会拿着尺子在地图上量距离、在图纸上画蓝图了，研究一下城市自身的发展规律，思考一下怎样在更高更密的环境里，给人们创造更宜居、更高效、更安全的生产和生活空间。

我也热切地呼吁经济学家们，分一点点精力研究一下城市化。因为，人类的生产生活空间，正在发生有史以来从未有过的深刻变化，人口的集聚，是创新和经济社会发展的引擎和摇篮。

7

在此，我也呼吁更多的人，史无前例的城市化潮流，和你我、和你我后代们的财富与命运息息相关，不要只会埋头苦干，应该抬起头来，看一看未来，看一看社会历史的进程。个人的努力固然重要，跟上社会历史的进程更加重要。

我在时间的前方，静静地等你。【完】

接连两次重要会议 城市和楼市大分化时代即将到来

童大焕—2019 年 9 月 2 日

1

从 2019 年 8 月 26 日到 8 月 31 日，两次重要会议从宏观政策到实际操作层面，对中国未来城市化方向做出了重大战略转型，意味着城市价值大分化的时代正式到来！

8 月 26 日，中央财经委员会第五次会议指出：经济发展的空间结构正在发生深刻变化，中心城市和城市群正在成为承载发展要素的主要空间形式……增强中心城市和城市群等经济发展优势区域的经济和人口承载能力，增强其他地区在保障粮食安全、生态安全、边疆安全等方面的功能。

它意味着，“大中小城市协调、一体化发展”的城镇化战略时代渐行渐远，取而代之的是“大城市+城市群+都市圈”，大量中小城市和乡村，以后主要只承担粮食安全、生态安全、边疆安全等方面的功能。

8 月 31 日，“国务院金融稳定发展委员会第七次会议”则从实际操作层面，再次确认和配合了上述战略方向的转变。

金融委会议通稿指出：充分挖掘投资需求潜力，探索建立投资项目激励机制，支持愿意干事创业、敢于担当、有较好发展潜力的地区和领域加快发展。高度重视基础设施、高新技术、传统产业改造、社会服务等领域和新增长极地区的发展。

2

新的城市化战略更加符合世界城市化潮流，更加符合经济规律，会给未来中国带来更加持续、稳定、健康、快速的发展。

以往的城镇化发展战略，姑且把它称为“土地的城镇化”，讲究的是投资一个地区，强调区域相对均衡，通过中央转移支付，发达地区支援不发达地区发展。但是效率很低，并且常常导致有借无还（因为有投入没产出）的地方债过度扩张甚至失控。

现在，金融政策要支持有较好发展潜力的地区和领域加快发展，不再搞“一碗水端平”了！

毫无疑问，它会使我们整个国家的发展效率更高，质量更好，速度更快，国际竞争力加强。

那么落后和相对落后地区怎么办？有办法！通过“增强中心城市和城市群等经济发展优势区域的经济和人口承载能力”，鼓励和支持落后地区的人们自由迁徙到发达和相对发达地区。

这才是真正符合市场规律和国际城市化潮流之举，也是真正的“人的城市化”。让人全面融入更发达的环境，比发达地区对不发达地区的转移支付，对人从财富到精神的提升，速度更快，也更全面彻底。

3

很明显，新的顺应规律、顺应潮流的城市化战略，会给“强者恒强”的经济和城市化发展规律加持，像广东、浙江、上海、北京、江苏、福建等财政盈余的省市，有望得到更快的发展。

至于人口不断流失、财政能力低下、地方债不断累积的地区和城市，则会呈现“弱者恒弱”的局面，必须彻底改变过去摊大饼的规划思路，从紧凑型、集约化发展的道路上寻找出路，从而让人口流失的城市仍能保持一定活力，延续更持久一些的城市生命。

4

城市化战略的重大转型，也意味着城市价值分化的时代加快到来！我一再强调的“世界越来越陡峭”会加速到来，少数城市像珠穆朗玛峰一样高高升起，多数城市将房屋价格将迅速被矮化。而且，有价无市的城市会逐渐增加。[预计未来真正有较高投资价值的内地城市，不会超过 15 到 20 个。](#)

早在 2014-8-13 23:46 甚至更早时间，我就开始提楼市分化，在当日新浪实名认证微博上写道：“2014 年，人类历史上规模最大速度最快的中国城市化以突如其来的全国性楼房滞销形式进入中场休息时刻。中场休息时间不会超过一年但接下来的[分化](#)会非常漫长，半数以上开发商会倒闭，行业向大城市和行业巨头集中，无数楼市投资者会血本无归。没买上房的也别兴灾乐祸，通胀就是人为鬼城空城买单的方式。”

很多人不知道什么叫楼市分化，看不清哪里的房价太高哪里的房价太低。特别是过去两三年来，一线城市普遍下跌或横盘，二线城市普遍横盘，三四线城市反而大涨。

这其实是短暂的资金现象，在去库存的政策背景下，限购限贷收紧一二线城市放松三四线及以下城市，实现完美的“库存转移”。

最终，房价一定是由人口来结算，不是由资金来结算。有人口持续流入的，资金一定会持续流入；没有人口流入而只有资金流入的，资金流入一定不可持续。

5

最后，摘录我 2014 年 8 月 29 日发表在腾讯·大家的专栏文章《中国城市化必须立即启动收缩模式》作为本文结尾：

中国城市化的下半场，必须由城市化发展的自身规律来主导，市场主导，政府规划成为辅助性力量。而所谓市场主导，并非指政府规划无为而治，而是让政府规划服从市场规律。

具体而言，不管是仍然总体上供不应求的大城市，还是已经供过于求的中小城市，都亟待从传统的平面扩张模式中转过身来，立即启动平面收缩模式或者向空中生长的新型城市增长模式！城市平面收缩模式的总体原则是：除非在上半场城市化运动中一些严重落后还没来得及建设的城市之外，中国绝大多数城市应该立即着手城市面积零扩张的准备，尤其是从人口增减这一城市化最根本指标看，楼市供应已经过剩或者即将过剩的城镇，更是如此。大城市向远郊区无限扩张、城区内部却限制供地以妄图限制城区人口的（不）科学做法也应该立即停止（北京已经基本上在五环以内停止住宅用地供应，四环以内基本上停止商业用地供应）。未来的城市发展和房地产增量应该从已有的城市建成区内部挖潜力，精耕细作，通过提高容积率、增强多样性等方式入手，在充分尊重人口流动自由和流动规律的基础上提前布局，统筹规划。

这样做，对于中小城镇而言，可以使现有存量过多的中小城市逐步消化楼市存量，使其中“有救的”一部分实现城市化和房地产软着陆，减轻整体的金融和经济风险。对于大城市而言，可以优化城市结构和布局，使之向真正节地、低碳、高效的现代化高效城市迈进。如果还沿续今天的“控制大城市，发展小城镇”；“控制中心，发展远郊”模式，用不了十年，日本的今天（注：指大量远郊区变成无人区，房屋严重空置）就是中国大城市的明天。【完】

城市化战略大转折应该警醒 14 亿国人

童大焕—2019 年 8 月 30 日星期五

1

2019 年 8 月 26 日，中央财经委员会年内第五次会议认为：“经济发展的空间结构正在发生深刻变化，中心城市和城市群正在成为承载发展要素的主要空间形式。”为此，应该“增强中心城市和城市群等经济发展优势区域的经济和人口承载能力。”

什么意思？

简单说就是两句话：发展规律和逻辑变了，现在和将来主要靠中心城市和城市群。为了顺应这种发展规律，必须让更多人和资源进入中心城市和城市群。

诚如国务院研究中心助理研究员高敏次日在《21 世纪经济报道》上发表评论称：本次会议的提法意味着：特大、超大城市的人口政策可能将发生巨大变化，原有限制发展的思路开始转变，而是顺应规律，通过扩大土地供给，提升人口承载能力等方式推动人口向大都市和周边城市集聚。未来，都市圈作为参与全球竞争与合作的主要载体，这是中国城镇化的重大趋势性变化。

之前的 2013 年 11 月 12 日，《中共中央关于全面深化改革若干重大问题的决定》

更多课程：

提出，加快户籍制度改革，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。

2014 年 7 月，国务院《关于进一步推进户籍制度改革的意见》规定：城区人口 300 万至 500 万的城市，要适度控制落户规模和节奏，严格控制特大城市人口规模。

2

今天这个不到一百字的变化，却可谓之“70 年未有之大变局”，它意味着我们在经历了百般曲折之后，主流观念终于对城市化规律认知发生了根本变化，意味着未来相关政策的趋势性变化。

这是一个非常重大的、国家战略性、趋势性的改变，事关国运和民运，值得每一个中国人认真关注和思考。

为什么要有这种变化？在我看来，它的重要意义，正如我 2011 年 10 月出版的《世纪大迁徙》一书封面所言：“高密度大城市化”具有“拯救中国”的战略意义。

高密度大城市化，对于提高人民生活水平；保护自然、保护环境；加快创新；提升中国的国际竞争力等方面，都具有全方位的战略基础意义。大城市化，是解决中国许多问题的总开关，大而化之有：

国与国之间的竞争，越来越变成城市与城市之间的竞争。竞争的本质是效率，是速度，看谁跑得更快，看谁效率更高。在同等制度、文化环境下，如果城市没有一定的规模和密度，就没有足够“创新的浓度”，也就没有足够的速度和效率，在国际竞争中必然落后。

要想全面彻底地提高人民生活水平，也必须从大城市化入手，让绝大多数人告别小农经济和小工业，全面提高效率，提高分工与合作。

要想保护地球、保护自然，更是得从大城市化入手，让更多的人远离自然，远离对自然环境的破坏，让自然回归自然。

3

国人有“不患寡而患不均”的传统思维，可能源自孔子。《论语·季氏篇》第十六写道：“丘也闻有国有家者，不患寡而患不均，不患贫而患不安。盖均无贫，和无寡，安无倾。夫如是，故远人不服，则修文德以来之，既来之，则安之。”

字面意思是：不担心少寡，而担心不平均；不怕人民生活贫穷，而怕人心不安定；均衡了，也就无所谓贫穷；和平了，也就不怕少；安定了，国家社稷才不会倾覆。而贫富差距太大，即使国家富裕也危机四伏；没有那么巨大的贫富差距，大家都会比较满足，民众和平团结，国家就会强大。做到这样，远方的人还不归服，便发扬文治教化招引他们来。他们来了，就得使他们安心。”

层层递进的关系，把国家安定的基础系于“不患寡而患不均”。

我们不做是对是错的价值判断，只做事实判断，1949年以来，我们国家在“均衡发展”方面所花费的力气、时间、规模恐怕都是在人类历史上空前绝后的，但是很多不知经济和城市发展规律的人们，包括一些知识分子，他们还是不满足，认为今天的人们背井离乡往大城市发展，是因为政府在均衡公共资源和发展机会上做得不够，从而导致大量留守儿童、留守老人等人道悲剧。

事实上我们在这方面不是做得不够，而是做得太多，甚至把很多不该做的都做了，把很多不该用的手段都用了：二元户籍制度限制农民进城，知/青/下/乡，乡镇企业和小城镇建设，就地城镇化，新/农村建设、美丽/乡/村建设，西部大开发，东北振兴等等，控制大城市人口规模，等等。

每年国家还有大量的转移支付，从东南沿海发达地区收税由中央支配，源源不断地转移支付到西部、中部和东北等相对落后地区。

这其实是对高效率地区掐尖，用以支持低效率地区发展，重视了国内的“平衡”，却在相当程度上自废武功，自我降低效率，削弱国际竞争力。

这种做法在国际上也没有成功的先例。美国哈佛大学经济学和历史学教授戴维·S·兰德斯在《国富国穷》一书中说，人类一直想改变这种状况，给予不发达地区各种项目支持，但是戴维在书中无情地告诉人们：“人类所犯的 error，即使出于善心，也会加重大自然的冷酷无情。有时甚至善无善报。毫不奇怪的是，这些地区依然贫穷，许多甚至比以前更穷了，许多广泛宣传的发展项目遭到了惨败。”

4

对于今天，城市化政策发生重大战略转折这一顺应规律之举，本人表示十分的欣慰和赞成，它将给中国经济带来新的活力，也将给中国参与国际合作与竞争带来新的动力。

我们的城市化，实际完成率还不到 40%，比全球平均城市化率还低，比发达国家动辄 80%、90%的城市化率，更是差距巨大。

这个落差，就是势能所在。

5

在新的大城市化战略下，14亿国人应该彻底抛弃以往均衡发展的乌托邦幻想了。在这个梦里，我们沉睡了太久，付出了太多、太过于沉重的代价。

应该醒醒了。

在全球性的高密度大城市化潮流之下，绝大多数人的故乡是注定要衰退，而且是迅速衰退的。

与此相适应，绝大多数国人过去 20 年积累的房屋资产，将在新一轮的大城市化运动中，被迫进行全面的价值重估——极少数城市房价，和它所在的城市一起迅速成长，像珠穆朗玛峰一样高高隆起；大多数城市房价，和它所在的城市一起衰退，几万元甚至几千元、几百元一套（栋）房，绝不是天方夜谭。

未来中国，就是繁华的几个大都市，外加广袤的山青水秀的无人地带。这将是中国经济和人口结构的基本版图，和世界大多数国家和地区一样。

6

文明进步和财富提升的最佳方式不是转移支付，不是救济，而是自由迁徙，让人们遵从经济的规律、遵从内心的自由、选择的自由，到更文明更发达的环境中去，接受整个环境对人的全面重塑。

是让环境改变我们，而不是我们改变环境。

中外历史上很多均衡发展的努力，事实上让贫穷落后地区的人们发展速度更慢了。因为，局部、片面的资源向落后地区和人倾斜，效率肯定不如人到发达地区，接受更全面的资源、环境对他的提升和塑造。

7

人类从农业社会，到工业社会，到今天这个信息社会，表面上的贫富差距必将越来越大。科技越发达，社会越和平、越安定，财富差距越大。这是经济发展的自有规律，也是“贡献越大，财富越多”的真正公平之必然。

知识分子和政治家不应该再食古不化，念兹在兹地抱着农业匮乏时代“不患寡而患不均”的老皇历。

农业匮乏时代，是产出相对固定并严格受制于土地、天气、农作物品种等约束，存量竞争，贫富差距问题是“朱门酒肉臭，路有冻死骨”的问题，是穷人不能活下去势必造反暴乱的问题。

今天和未来，是科技发达，产出过剩，贫富差距问题往往是在无限增量中衍生出的问题，是富人通过巨额投资，创造更多就业机会、创造更多造福人类的科技、产品和服务，通过涓滴效应，不断往上提升、向外拓展普通民众（相对穷人）的自由和福利水平的问题。

全社会应该努力创造“救急而不救穷，扶弱而不扶贫”的积极向上、个人奋斗、同情友爱的健康氛围，保障权利平等，而不是一再去刺激和挑动“贫富差距”的社会情绪。【完】

我怎样在城市上空自由飞翔【上：22 年的前瞻历程】

童大焕—2019 年 2 月 23 日

①

2019 年 2 月 22 日，刘鉴强先生微信转给我一篇文章。

Liu Jianqiang:

大焕，这是今天《华尔街日报》的科技报道

童大焕（不加群）：

谢谢！我从 2013 年下半年开始在大学开设中国城市化与房地产投资课，其中专门一课讲现代交通和互联网对城市化的影响。看来我的判断是对的，它们不是使城市更分散，而是更集中更陡峭。

Liu Jianqiang:

是的。而且，[这种现象是以前没有过的，无前例可援引。你的研究真的厉害！](#)

Liu Jianqiang:

我还记得几年前我们去内蒙开会，你在车上讲过，不要太看重学区房，因为学区这种政策是可调整的。后来果然。佩服！

《华尔街日报》的文章写道：

20 世纪 80 年代开始，科技的发展使得人才越来越集中：超级明星员工进入超级明星公司工作，公司又把他们集中到超级明星城市。于是富者愈富，城乡差距拉大。

人们曾以为互联网会引领人类走向劳动力分散的黄金时代。从某种程度上来说，确实如此：远程办公者的比例如今达到了至少 20%，并且还在增长。然而，超级明星公司却坚持让最优秀的员工集中到全球总部，至少也要是大区办事处，置成本和拥挤于不顾。

哪怕是最先进的通信技术也有局限：它们承载的信息不如真实生活中面对面协作时那么丰富。Slack、电子邮件和即时消息无法传达语气，导致误解产生的例子太多了。

一家公司越依赖创新——把所从事领域中的技术利用到极致——超级明星员工的合作也就越紧密。众所周知，谷歌唯二的“11 级”工程师（一般是 1 到 10 级）是坐在一起编程的，他们注视同一块屏幕，使用同一个键盘。

Mozilla Firefox 前任副总裁 Johnathan Neggle 指出，虽然远程办公长期看来是可持续的，然而对于一家创业公司而言，在最初几年里，任何减缓发展的举措都可能意味着输给另一个更迅速的竞争对手。不管情况是否如此，这已是科技领域公认的一种思维方式，各家公司——甚至只是“以创业公司方式思考”的大企业都将其奉为金科玉律。

②

我把对话和报道的部分内容截屏发到微博和微信朋友圈，写道：“#前瞻# 互联网和现代交通不是陡峭的结束，恰恰是更陡峭的开始。”

信力建先生说：“你是对的。问：你为什么成为这方面的专家，还有哪些人？”我说：“陆铭，任泽平。我和陆铭、任泽平还有区别。”【主要区别是，我可能是中国大陆迄今唯一不断疾呼发展无限集聚的高密度超级大城市化的，其他学者，即使主张大城市化，多数也是主张城市群和城市圈。】

同一天，我的微信公号【大焕点睛城市与房产（tdhtdh318）】读者王成也提到我的超前思考：“童老师：我正在收听《买房的革命》，特佩服老师的思想

的前瞻性， 出书时间 2010 年左右， 现在听许多思想还是超前的。

（2019.2.22.09:53）”

其实我更早就清晰地意识到了，新的超级大城市化，世界上都没有经历过，过去也没有成熟的理论，不少方面，我们可以贡献原创性的思想。2017 年，我在微博上就说过这样的话：

“服务业主导的超级大城市化，世界上没有任何经验可循，惟正确理论可抵达未来。2017-10-23 08:58”

这篇文章，主要回答信力建先生“你为什么成为这方面的专家”的提问，也借机回顾、整理一下自己的城市化研究和房产投资历程，分上中下三部分：

上：22 年的前瞻历程；

中：给我“顿悟”的重大事件；

下：我所影响和不能影响的人和事。

③

大学（无线电通信专业）期间，偶然读到过普列汉诺夫一句话：“一个人要想对社会有所贡献，必须使他的才能比别人更适合时代的需要。”有如电闪雷鸣，从此念念不忘，牢记在心。

大学毕业（1990 年）开始，我就一直在写散文、杂文和评论，各领域广泛涉猎，尤攻经济，笔耕不辍，自称“日累千言，三年可成百万（字）富翁矣。”这份耐心与坚持，不仅给我日后带来超过工资的稿费收入，而且全面系统地锻炼了我的跨领域、跨专业思维和表达能力。1997 年开始在《杂文报》和《南方周末》频繁发表文章以后，写作渐入佳境，我给自己的定位要求是“重大事件尽量都能有自己的声音”。产量最高的时候，一天发表 6 篇文章，一年发表 500 多篇。

如是坚持，在评论领域慢慢有了自己的全国性声誉。其中，2009 年度获腾讯网“年度教育时评家”称号，2011 年度获南方周末中国传媒年度致敬等。

但写作日久，终有疲态；重复自己，更无快意。所以终究是要转到专业研究时代最需要（最缺乏）的重大题材上来。我选择了城市化这个领域，认为它对当下和未来每一个人的深刻影响，比很多人概念都还没搞清就在那边鼓呼的民主问题重要不止千万倍。

有迹可寻的城市化专业思考，最早可以追溯到 1997、1998 年。

●【1997、1998 年，开始思考中国的城市化问题。】

当时，乡镇企业和小城镇建设成为国策且蔚为壮观【1980 年代就提出“小城镇，大战略”】。我认为农民应该进入大中城市，而不是乡镇企业和小城镇。当时的判断，即已显出很强的独立性和前瞻性。

后来还有一篇获孙冶方经济学奖的博士论文，认为中国有区别于世界其他国家城乡二元结构的“三元结构”，即乡镇企业和小城镇结构。这其实是把产能落后和农民不能自由迁徙导致乡镇企业遍地这一政策扭曲的结果通过理论包装合理化了。我说，如果真有这个结构，论文应该得诺贝尔经济学奖，因为它解决了全世界都解决不了的“就地城市化”和“均衡发展”问题。

1997 年 11 月 30 日，写下《现代农民要进城》一文：“一个国家，理应有 80% 人口集中在城市。”“把一代一代农民拴在那片只见减少不见增多的半亩八分地上，他纵有经天纬地之功夫、倚天横剑之壮志，英雄无用武之地，又能有什么大出息？中国农民祖祖辈辈脸朝黄土背朝天土里刨食，刨来刨去还不是仅够糊一张嘴，很多时候甚至连一张嘴也糊不住。”

1998年8月23日至25日，写下《再造两个中国——兼与孟昭安先生商榷》：“中国的农民问题实质上也就是整个中国的问题。”“中国的现代化离不开农民的现代化，农民的现代化不可能通过乡镇企业、农村小城镇建设来‘就地解决’，乡镇企业和农村小城镇建设都只不过是权宜之计，最经济、最迅捷有效的途径只能是中国的城市化道路。除此别无选择。中国的现代化过程，实质是彻底解放农民的城市化过程，是‘再造两个中国’的过程。”

这两篇文章，网络上搜不到，收录在1998年底本人用内部刊号自费出版的《江湖上的中国》一书里，印了1000本，送出去几百本，剩下的在搬家中失落。

1949年以来，当代中国城市化一直处在国家政策、国民愿望和城市化自身规律相悖、扭曲的道路上兜兜转转反复折腾。1980年代才允许农民“自带口粮进城”；1998年城市住房商品化才真正开启了中国城市化和房地产元年。即使打开了城市化大门，还是处处提防步步为营，从小城镇、就地城镇化、大中小城市协调发展、严格控制500万人口以上特大城市人口规模（2013年）等重大的战略方向上，不情不愿地一步步退让，而不是积极主动去研究规律、顺应规律。

直到2019年2月21日，国家发改委才发布了关于培育发展现代化都市圈的指导意见，其中明确提出“放开放宽除个别超大城市外的城市落户限制”。

相比之下，本人1997、1998年29、30岁时提出的意见和建议显然更具前瞻性。今天仍然限制个别超大城市人口落户，也依然不符合城市化规律，城市圈、城市群和高密度高集中度的超级大都市也有本质区别，相信不出5年，国内超大城市的户籍壁垒终将被打破。

●【2002年至2010年，大学毕业12年后回到北京工作，投身购房实践并且指导和鼓励别人购房。】

期间购房N套，收入有限，几乎每次首付都需要通过融资解决。尤其是2002年北京购入的第一套房，首付12万元，只拿得出区区6万元。前后十余年时间，实现财富和城市化、房地产研究的财智双飞跃，进入职业自由和财务自由状态。

●【2009年底至今，购房投资意识全面觉醒并进入全面系统理论总结、著书立说、实践指导阶段。成为迄今国内关于城市化著述最多的人，是中国高密度大城市化理论倡导者和知行合一的实践者。】

标志性事件在2009年下半年，一次不增加一分钱首付和月供、甚至有20万盈余买奢侈品奖赏自己的卖郊区小房换城区大房行动，使房地产投资意识全面觉醒【仅此一次优化置换，相比按兵不动，如今净资产增加四五百万，租金富余不算。】。结合多年实践及对城市化理论的深入研究，总结出一套买房的经验以及战略战术，于2010年出版《买房的革命》一书，在未作任何宣传推广的情况下，出版两个月就重印3次。

●【对城市化的研究进入全面、系统阶段】

2011年10月，出版《世纪大迁徙——决定中国命运的大城市化》

2012年11月，出版《穷思维富思维》

2014年2月，出版《定位中国——认清我们的时代和时代中的我们》

2014年8月，出版《中国城市的死与生——走出费孝通陷阱》

2014年10月，主编并出版《中国大城市化共识》

2016年4月，在湖南省委省政府首次专家咨询会上，第一次公开提出“（人口集聚）密度就是生产力，密度就是创造力，密度就是竞争力”概念。

●【期待出版的系统研究】

A《世界越来越陡峭》，对城乡一体化和就地城镇化理想的全面颠覆，出版

合同签了近三年，难出：

B《站在中国财富之巅——和风格纯粹云端对话中国三大城市群》（暂名，难以出版），2015 年底开始，和至今未曾谋面的上海网友风格纯粹历时一月有余（由风格纯粹提出邀约），以几乎一天一个对话的节奏，全面对话中国经济和三大城市群的过去和未来。受到网友热烈追捧。风格纯粹自称“一个奥地利经济学派的忠实信徒，一个深爱自由的人，也是一个读懂了康德哲学的人，一个相信‘自由之上，再无价值’的人，对人类经济史和中国经济有深刻的研究和深邃的洞察。”

▲▲▲【除了在超级高密度大城市化战略选择问题上颇具前瞻性，在城市化和房地产的诸多重大、关键问题上，在过去 22 年里，本人都做出了清晰坚定的判断，并被后来的实践不断验证】：

▲2011 年，限购限贷初启，2 月 11 日，我在 FT 中文网撰文《限购恐将催涨三四线城市房价》：“许多人认为中国一、二线城市的楼市泡沫要大过三、四线城市，笔者有不同观点。我认为，在方兴未艾的中国城市化、尤其是大城市化的推动下，一二线城市的房价泡沫反而较小；三四线城市房价虽低，但多数是由地方政府强力推动，而非市场真实需求的反应，这些城市的房价泡沫反而更高。如果严厉的限购政策将社会流动性进一步挤向三四线城市，那么这些城市的泡沫会有越吹越大的危险。同时，基层地方政府可能会因此加大征地拆迁力度，加剧已经颇为激烈的征地、拆迁矛盾，也为将来留下更多类似‘鬼城’、‘烂尾城’之类的‘城市化浪费’。”

结果，2015 年下半年开始，“去库存”、货币化棚改救三四线楼市，成为国家的重大任务。

▲2015 年，李嘉诚迁册，时人惊呼他“不仅在撤离大陆，还在撤离香港”，人民币和人民币资产将暴跌，因为李超人都要跑了，超人的判断从未出错过。呼吁大家赶紧跟着跑。

我连发两篇文章《李嘉诚迁册意味着什么》、《李嘉诚迁册剑指何方》，告诉大家，我们和超人站在高山的不同位置上，没有可比性，当时判断“如果‘跟风’把资产转移到国外，过几年再回来，会发现资产的保值增值可能远不如在中国内地大城市购房置业。”

如今已完全应验，2015 年到现在，国内大中城市（甚至相当一部分小城市）房地产资产价格大部分已经上涨超过一倍。

▲一直以来，国内舆论始终在用租售比、房价收入比等尺度衡量国内房价，包括诺贝尔经济学奖获得者席勒、我所尊敬的经济学家茅于軾先生、陈志武先生，都说房价太高，建议大家抛售房屋资产，我却坚持呼吁大家不断入手人口流入地优质房产、不断置换人口流出地资产。不能用国外的尺子衡量中国的房价，因为中国大陆有两大特殊性：一是前 50 年被人为阻止的城市化必须补课，相当于我们用 30 年时间完成世界各国 80 年的城市化历程；二是中国财政金融与房地产的关系与别国不同，实体经济绑架房地产（房地产补贴实体经济），房地产反过来绑架财政和金融，形成财政金融硬约束。

还有一个全世界共同的，人类历史上从未有过的，机器换人、人工智能和互联网，把人从工业中解放，进入人口高密度超级集聚的超级大城市化时代。这个时代，中国和世界同步，无历史经验可循。

▲2016 年底，通过研究东京、伦敦、纽约战后的城市发展历程，重庆邮电大学移通学院大焕城市化战略研究院通过两篇文章《【首次修订】石破天惊 大

焕城市化战略研究院推导出城市半径极限！》（作者：童大焕 李亚琳）和《30公里城市半径现象评述及未来城市的发展趋势》（作者：童大焕 李亚琳 周森），得出结论：超级大都市城市半径最好控制在 30 公里以内，中国大陆的基础设施建设逊于日本，城乡差距和城市间差距更大，这个半径还应该更保守。

2017 年底，滴滴大数据揭示的国内城市人口活动半径，充分验证了这个结论的正确性。

▲2013 年下半年开始，我在大学开设《中国城市化与房地产投资》公开课，其中专门一课讲现代交通和互联网对城市化的影响。认为城市发展符合万有引力定律，现代交通和互联网技术将加剧城市集聚，而不是人们直观想像的使世界更扁平。

中国高铁普遍开通和世界互联网持续发展的事实证明，这一重大判断仍然十分正确。

.....

●●●要说 22 年的研究历程有什么经验教训？最重要的是你不要圆融润滑要出奇守正，耐得寂寞，忍得骂名，宁静致远，独立不迁。三不媚：不媚权贵，不媚权威，不媚俗众。紧紧拥抱大地，拥抱基本的经济常识和规律。扔下一句“信市场不信市长，信规律不信规划”的凡人名言，一骑绝尘而去！

“成功的花，人们只惊羡她现时的明艳，然而当初她的芽儿，洒遍了牺牲的血雨，浸透了奋斗的泪泉。”（冰心）

“咬定青山不放松，立根原在破岩中。千磨万击还坚劲，任尔东西南北风。”（郑板桥《竹石》）

【完】

给我“顿悟”的重大事件【我怎样在城市上空自由飞翔（中）】

童大焕—2019 年 2 月 24 日

①

在淬炼思想力洞察力思辨力方面，最难、同时也是最惊险刺激、成就感最大的，是在万千信息中，建立起事物之间正确的有机/有关联系。

多数时候，我们以为自己看到了真相，但往往看到的只是表面现象，甚至是假象，把无机/无关的联系当成了有机/有关的联系，而且，信息越闭塞的人越自负，越无知越无畏。

即使看到局部真相，也是千百个变量只看到十个八个，十个八个里面可能还有五个甚至更多是错误或虚假信号。以此去指导自己的理论和实践，犹如盲人摸象，摸石头过河。

信息千万条，相关第一条，信息不相关，亲人泪两行！

尽管信息繁杂且变化多端，但真正影响事物突变的重大变量，往往只有那么一两个、两三个。一旦建立起了真正的有机/有关联系，一切问题就会变得非常简单。一旦我们能够“删繁就简三秋树”直击要害，“领异标新二月花”一枝独秀的春天就到来了。你尽可以大道至简，八风不动，站如松，坐如钟，行如风。

这篇文章，着重说一说这么多年来城市化研究中，给我“顿悟”给我灵

感，让我在无限信息中捕捉到寥寥数条重要的有限信息，并且建立起它们和城市化之间有机联系的人和文章，并向这些人和文章作者致以最崇高的敬意。

2011年10月出版的《世纪大迁徙——决定中国命运的大城市化》很清晰地揭示了中国城市化的未来趋势，也是我城市化研究的奠基之作。

在这本书的《引言》和最后一节《奔向大都市》里，我如是写道：

大城市化是解决中国许多问题的总开关、总闸门。农业、环境、水资源、贫富差距缩小、人的自由、独立、平等、梦想等等，都通过这道总闸门进入进一步求解之道。这不是凭人类的主观智慧和意志开出的所谓“药方”，而是自然社会自身的客观发展规律。

在当代中国城市化的道路上，我们违背社会历史发展规律的荒谬举动如滔滔江河奔腾不息。过去几十年延续至今的城市化路径经不起历史和现实的考验，它需要重新定位，甚至需要“改邪归正”。

古今中外，世界上没有任何一个国家是可以做到地区性的均衡发展的，惟一能做的是“人的均衡发展”，而人的均衡，也只是人的权利方面的自由与均衡发展，比如：平等的受教育和社保权利，自由迁徙权利的保障等等。

我们曾经以为，大城市应该关起门来阻止更多的人进入，才能解决大城市资源尤其水资源紧张的矛盾。但人类是一个整体，中国是一个完整的家园，东部大城市关起门来，各地新增人口只能就地消化，在水土流失和农业人口增加、人均耕地面积少的双重作用下，土地越种越瘦，许多地方陷入“越穷越垦、越垦越穷”的恶性循环。人类不适合居住地区的大规模开发，带来生态和环境的严重恶化。

不论从古代风水还是现代科学角度，大江大河的发源地、中西部地区都是中国的后山圣地，应当以生态保护为主。保护中华民族的“龙脉”，应该是中西部/江河上游地广人稀，谨慎开发；东部，江河中下游尤其是下游大城市化。

“高密度大城市化”具有全面的“拯救中国”的全局性战略意义。我国半个多世纪以来人为阻止城市化，已经让我们付出了惨重的环境代价和人口增长代价。半个多世纪以来，荒漠化及严重水土流失地区的面积各增加了约一倍半，中国等于丢失了大约 350 万平方公里土地，可居住土地由于水土流失从 600 多万平方公里减少到 300 多万，少了一半。

大城市化是保护中国生态环境的关键步骤也是根本举措。

目前，最严峻的挑战还是来自观念和理论准备不足，并导致政策的严重滞后和阻碍。朝野上下对大城市化恐惧，使传统的城市化呈现出与世界发展潮流相背离的逆城市化倾向：在本该城市化的大中城市，呈现出普遍的“过于保守的城市化”问题，画地为牢，严防死守，对大量业已自动进入城市的外来人口权利和福利视而不见，导致规模史无前例、后患无穷的流动儿童与留守儿童问题；而在很多从自然发展规律上看注定要衰败的一些中小城市和乡村，则普遍出现地方官员主导下的“过度城市化问题”。

在未来城市化的进程中，可能造成巨大浪费的，还有铁路、公路等基础设施建设，**尤其是国有企业一统天下的铁路建设，尤其令人担忧。**搞得不好，现在开始进行的基础设施建设的浪费，将可能远远超过计划经济时代的“大三线”、“小三线”建设。

.....

十年回头看，上述判断和前一篇文章提到的很多有关城市化和房地产的重大判断一样，具有很强的前瞻性，被后来的事实反复验证：

【中国城市化对地球环境改善贡献巨大】2019年2月12日，美国国家航空

航天局（NASA）介绍了一项最新研究称，卫星数据分析结果表明，世界比 20 年前变得更绿，地球表面新增了超过 200 万平方英里（约 5.18 亿公顷）植被，相当于多出一块亚马逊雨林。这些新增绿地面积，三分之一来源于中国和印度，仅中国就占全球植被增加的 25%。全世界人口最多的这两个国家，过去一直被视为环境的灾难。

很多人将中国的绿化成绩归结为大规模植树造林。但更为根本的原因是城市化减少了对树木的砍伐并增加了农地的绿化【退耕还林】。中国绿化面积增加，42%源于森林增加，还有 32%源于农地改善。印度农地绿化更是占到新增绿地八成。城市化减少而不是增加了环境破坏。

1998 年是中国城市化和房地产元年，标志就是城市住房商品化，意味着被关闭 50 年的城市化大门正式重启。20 年里中国环境改善巨大。今天，我的呐喊一如既往：如果你热爱地球、热爱大自然，就一定、一定让你和你的子孙后代，离开乡村，到城市尤其是大城市，“都市放羊”。

【中国高铁有可能成为引发金融危机的灰犀牛】大干快上的高铁，形成高票价、巨额债务、低上座率的三角关系，像滚雪球一样滚大危机。进入 2019 年，经济学家赵坚、许成钢分别在财新网和 FT 中文网撰文，认为世界第一的 5 万多亿元高铁债务（2018 年全国 GDP90 万亿元）是国企软预算约束老病的新症状，其不受控的大规模发展，可以最终积累成引发金融危机的灰犀牛。

高铁在美国等西方发达国家发展不起来，不是人家科技落后，而是高速公路发达而且免费，油价只有中国的三分之一；航空业发达，小机场建设成本比高铁低很多，机票也便宜。

而在 2011 年 10 月出版的《世纪大迁徙》一书中我已预言：“在未来城市化的进程中，可能造成巨大浪费的，还有铁路、公路等基础设施建设，尤其是国有企业一统天下的铁路建设，尤其令人担忧”

2013 年 3 月 11 日，在“腾讯大家”专栏上，我以《高铁，一颗持续裂变的瘤》为标题写道：“高铁大跃进结下的瘤子，远远不仅仅是巨额债务、高票价和遥遥无期的盈利前景，还有一个不直接体现为铁路债务的、‘高铁’沿途‘小城镇大跃进’的瓜！未来中国会有多少高铁这根藤上结出的死城睡城空城鬼城？我不知道。高铁结出的一颗颗瘤子，是良性肿瘤还是恶性肿瘤，你自己去判断。”

2017 年以来，不断有媒体报道“高铁新城”陷入空城鬼城陷阱的消息。2017 年 9 月 24 日，傅蔚冈发文《绝大多数高铁新城，注定荒芜》，文章说：一篇名为《高铁新城窘境》的报道就描述了这样一个现象，在京沪高铁、京广高铁沿线，很多地方都以高铁站为核心，规划建设了大面积的高铁新城，意图拉动经济快速增长，拉开城市发展骨架。但从规划到现在，所有这些城市的高铁新城几乎都失败了。城市建设方向和人口流动相悖——意味着绝大多数高铁新城将会是一座空城，而这种大趋势不是通过简单地改变土地利用总体规划就能改变的。换言之，战略上的失败是无法通过调整战术来反败为胜的。

②

在《世纪大迁徙》这本书里，要特别致敬的是两位：

一位是诺贝尔经济学奖得主斯蒂格里茨（Stiglitz），他在 2000 年说：“影响 21 世纪人类社会进程两件最深刻的事情：第一是以美国为首的新技术革命，第二是中国的城市化。”我是从原住建部副部长仇保兴的一篇文章或讲稿中最早看到这句话的，具体年份已记不清。我想，无国界的新技术革命（我发现最大的

变量是互联网)和城市化同时在中国大地原子弹一般地爆炸,会释放出多么巨大的能量啊!可惜多数中国人还蒙在鼓里,头脑还停留在农业时代,“不识庐山真面目,只缘身在此山中。”

另一位是中国人口地理学鼻祖**胡焕庸**先生,1935年,年仅33岁的胡焕庸通过每万人画一个点的方法画出了黑河(爱辉)—腾冲线,石破天惊,被西方学者命名为胡焕庸线,首次揭示了中国人口分布规律:宋代以来,自黑龙江瑷珲(爱辉)至云南腾冲画一条直线(约为 45°),线东南半壁36%的土地供养了全国96%的人口;西北半壁64%的土地仅供养4%的人口。自1935年以来,我国人口分布的格局基本不变。

据此,我在书中提出了“**控制中国城市化的神秘左右手**”概念,左手是自然地理线——不可逾越的胡焕庸线;右手是人文社会线——神秘的百万人口线——连片建成区人口超百万,个体才能挣脱传统关系网,进入更自由自在的生存发展空间。

从此,我以《世纪大迁徙》为根基,不断向天空和大地寻找营养,让根更深,叶更茂,构建面向未来的城市化理论之坚固大厦。

③

下一位要致敬的,是陈志武先生和他领衔的量化历史研究,以及 Gregory Clark 教授、史学家麦迪森。

不知道哪一年,我读到了陈志武先生的《量化历史研究告诉我们什么?》,这篇文章最早可能发表于 2014-02-10 01:34:36 陈志武先生的博客,文章以图片形式发表,显示创作日期是 2013 年 8 月。但我最早读到的不是这个版本。

在这篇文章中,有一个观点极大触动了我。文章说:

讲习班的第一天由 Gregory Clark 教授开授。他的研究领域包括世界经济史和社会史。他讲授的第一个主题就是:**“人类历史中其实只发生了一件事,即 1800 年前后开始的工业革命。**只有工业革命之前的世界和工业革命之后的世界之分,人类其他的历史细节有意思,但不关键。”为什么呢?从大的方面看,世界人均GDP在1800年前的两三千年里基本没有变化,工业革命之后才逐渐上升。微观方面,工业革命之后人类生活方式、社会结构、政治形态以及文化内涵都有本质性的大变革。

按照**史学家麦迪森**的估算,公元元年时世界人均GDP大约为445美元(按1990年美元算),到1820年上升到667美元,1800多年里只增长了50%。而从1820年到2001年,世界人均GDP从667美元增长到6049美元,180年增长了8倍!

在收入与生活方式处于静态不变的状况下,那些朝代到底叫“汉朝”、“隋朝”、“唐朝”、“宋朝”,还是“元朝”、“明朝”或“清朝”,这些细节意义不大,至少没有原来我们强调的那么大。

在这篇文章面前,我陷入了深思:既然工业革命才带来了人类财富增长和生活方式等的全面变革,城市化与此又有什么关系?

我于是找资料,很容易就发现,1800年前后,世界平均城市化率只有3%,而2010年前后,则已经超过50%。

于是,一个结论自动浮出脑海:技术革命(工业革命)是城市化快速发展的外在原因!

③

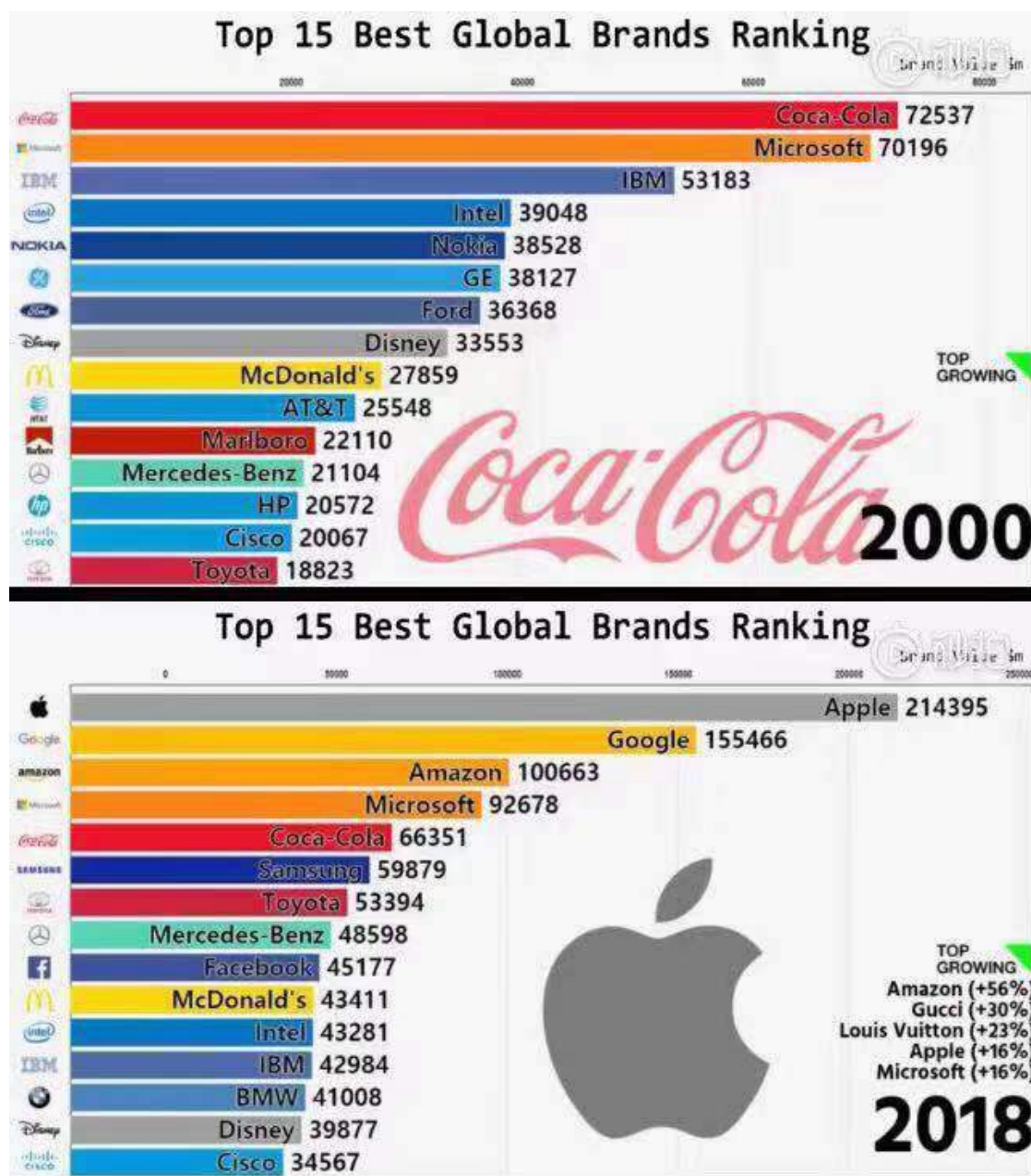
既然技术革命（工业革命）是城市化快速发展的根本外因，那么我们就要进一步追问：**现在的技术革命和过去有没有不同？**如果没有，我们的城市化将沿袭以往的逻辑和道路；如果有根本性的不同，那么，现在和未来的城市化将开启人类历史上从未有过的新道路新征程！

很幸运，斯蒂格里茨 2000 年说的那句话一直在提醒我，“以美国为首的技术革命”。我首推互联网！

互联网将是几千年人类文明史上的第二次革命！它使世界越来越透明化，同时开启了非物质生产为主流的新时代：

全球最大的出租车公司 Uber 没有一辆出租车；全球最热门的媒体所有者 Facebook 没有一个内容制作人；全球市值最高的零售商阿里巴巴没有一件商品库存；全球最大的住宿服务提供商 Airbnb 没有任何房产 这些表明一些有趣的事正在发生：真正的财富创造仅仅是链接！

【最近两天网上热传的 2000 年到 2018 年全球品牌 Top15 排名演变显示，18 年间，科技公司与互联网巨头迅速后来居上，把传统行业远远抛在后面：从品牌价值来看，苹果连续第六年登上最佳品牌榜首，其次是谷歌、亚马逊、微软、可口可乐。】



④

我的新疑问再度诞生：第二次工业革命和城市化有什么关系？它的时间节点在哪里？很幸运，机会总是给那些随时有准备的人，我们很快找到了答案：

2016 年底，通过研究东京、伦敦、纽约战后的城市发展历程，重庆邮电大学移通学院大焕城市化战略研究院通过两篇文章《【首次修订】石破天惊 大焕城市化战略研究院推导出城市半径极限！》（作者：童大焕 李亚琳）和《30 公里城市半径现象评述及未来城市的发展趋势》（作者：童大焕 李亚琳 周森），得出结论：超级大都市城市半径最好控制在 30 公里以内，中国大陆的基础设施建设逊于日本，城乡差距和城市间差距更大，这个半径还应该更保守。

研究过程中，我们在制作人口增长率图时又有一个惊人的发现：

1998 年前，东京都一都三县都是周边三县人口增长率高于核心区东京都，1998 年却出现此前半个世纪都没有出现过的拐点——人口加速度向东京都核心地区集中，东京都人口增长率反超三县，且至今没有逆转！

与此同时，东京都 50 公里半径人口增长率变化图，也在 1998 年前后发生逆转：10 公里半径内增长率疾速上升，10—30 公里半径内略微下降或持平，30—50 公里半径内增长率呈下降趋势。

两大信息揭示同一规律：人口越来越向大都市核心区集中！为什么出现拐点？再去找原因啊！

我最后找到的原因是：网络加速了现代服务业进程，进而加快了高密度超级大城市化进程。时间点正好和**硅谷王川** 2016 年 9 月 12 日 00:53 一条新浪微博所揭示的时间点吻合：“1993 年应当算是互联网元年，标志化事件是 mosaic 浏览器的推出，大概到 98-99 年以后开始主流化。2007 年是移动元年，标志化事件是 iphone 推出，到 12-13 年主流化 ”

⑤

至此，“技术决定城市化”的理论框架已经非常成熟而且坚若磐石：

技术革命带来人类生产生活方式的变革，没有技术革命就没有人类的城市化以及生产方式、生活方式、社会结构、政治形态以及文化内涵的变革。

人类迄今为止只有两次工业革命，第一次发生在 1820 年前后，把人从匮乏饥饿的农业时代解放出来，进入工业主导的城市化时代，财富获得农业时代所没有的前所未有的增长；1998—2000 年前后开始的第二次工业革命，以互联网和工业自动化（机器换人）、人工智能为标志，把人从枯燥的工业流水线和简单重复的工作中解放出来，进入非物质生产和服务业主导的、无限集聚的高密度大城市化。财富增长的速度更快，人口和财富向少数城市、少数空间集聚的速度也更快！这是人类从未有过的经验，只有正确的理论构建可以洞察未来。

有人问我：那么 5G 时代的到来，会如何引导人口的迁徙？（2019-02-21 00:52:41）

我的回答是：依我看，5G 是移动互联网的一部分，不是生产方式变革意义上的工业革命，对城市化和人口迁徙没有本质影响。

迄今为止，我还没有看到可以对人类生产生活和集聚或扩散方式产生更大革命性颠覆的第三次工业革命的蛛丝马迹。

⑥

为什么互联网和现代交通不是使世界更扁平，反而使世界更陡峭？早在网络刚刚兴起的上世纪 90 年代，很多人，包括经济学家和社会学家都在预言，城市从此变得没有价值。

但后来的事实正相反。

一开始，我是通过亲身的观察和体验，将万有引力定律引入城市化研究，并且得出“就业、分工、效率、创新、生活丰富性、创新等的能量核聚变”概念。

2018 年 12 月 6 日，天才物理学家、斯坦福大学教授**张首晟**去世，我此前对他一无所知，那两天看了关于他的一些报道和他生前的一些演讲，他对公式的痴迷也令我着迷，比如他认为，人类文明几千年历史，笔远远比剑来得更重要；人类文明最高的建树还是科学真理，科学真理最重要的是两点，一是能量，二是信息；千年思想，最最精华的都是大道至简，你看宇宙美妙在哪儿？ $E=MC^2$ 这样一个公式，能够描写小到原子，大到宇宙。所以，真理的共通点就是“大道至简”。他痴迷于公式，认为万物速朽，唯有公式永恒，与日月同辉。

在**张首晟**教授启发下，我写了《城市化原理可不可以用公式表达？》

(2018.12.7)，试图用三大科学公式来解释城市化的内因问题：

牛顿，万有引力定律， $F=G(M_1 \times M_2)/R^2$

两座城市、两个人之间的吸引力，与此同。如果彼此质量相当，则彼此“和平共处”互动频繁；如果彼此之间畸轻畸重，则会形成吸附和被吸附的关系。

交通和互联网的改善，相当于减少了彼此之间吸引过程中的阻力。或者相当于以时间缩短的方式缩小了距离。

爱因斯坦，质能方程， $E=mc^2$

质量 m 就是能量 E ，而且要乘以光速的平方，这是多么大的能量聚变？！它同样适用于城市化：人口的集聚【质量的增加】，带来的不是 1+1 的相加关系，而是思想、观念、创新、能量、效率、分工、城市多样性、成本降低等等的倍增关系！这个关系，**周其仁教授**称之为“创新需要浓度”，我称之为“能量的核聚变”并提出“密度就是生产力，密度就是竞争力，密度就是创造力”概念。

克劳修斯，熵增定律， $S = \int dQ/T$ 或 $ds = dQ/T$

其中， S 表示熵， Q 表示热量， T 表示温度。

只要有热量从系统内的高温物体流向低温物体，系统的熵就会增加。这种熵增是一个自发的不可逆过程，而总熵变总是大于零。

张首晟说，对信息的认识，正是人类对大自然最重要的认识。而在他看来，这个描写和衡量了信息的公式，正是熵的公式。

熵在混乱中的增加，难道不正是城市化过程中，人们跌宕起伏的阶层变化机会也在增加吗？城市所在机构和人的能级越高，向下扩散的能量也越多，城市生态链越长，越具城市引力。同时熵增越多，信息也越趋混乱和复杂，甄别有效信息的智力价值越高，单凭智力实现阶层逆袭越容易。

那些害怕和试图阻止“混乱”的城市，都会走向无趣和寂灭。

至此，“一旦外部条件具备，人类和城市总是从总体上趋向于集聚”的内在原因得以完满解释！城市化发展的外部条件【技术进步带来两次工业革命】和内在原因【三大科学定律】可以说基本得到完全解决，**关于城市化研究的最大理论闭环完全合龙！**

感谢上帝，感谢 20 年来连走路都在思考的自己！感谢那些一路走来给我启发的人和文章！

有“行到水穷处，坐看云起时”的升腾感；

有“会当凌绝顶，一览众山小”的苍茫感；

有“一生负气成今日，四海无人对夕阳”孤独感和自豪感。

人生至乐是思想。

【完】

我所影响和不能影响的人和事【我怎样在城市上空自由飞翔（下）】

童大焕—2019 年 2 月 25 日

①

如果清醒地知道自已的观点超前于时代，明智的人会怎么做？以怀才不遇之姿愤世嫉俗？还是归隐山林深藏功与名？

真正清醒明智的人，知道自己在时代历史中所处的位置，知道思想观念超前

于时代，约等于一肚子不合时宜。所以任何时候不会有怀才不遇的哀叹，能说话就说话，不能说话就只做不说，因为时间默默地陪着你。

我知道自己的城市化研究揭示的规律，是不符合绝大多数人的愿望和直观想像的，人人都希望均衡发展，人人都希望自己的家乡在国家大力扶持下几年后都成为北上广。我们的城市化，经历多少挫折，走过多少弯路，造成多大损失，都是全社会共同的“业障”，人人有份。

另一方面，好思想从来都是奢侈品，而且几乎是世上唯一过剩的奢侈品，因为识货者占比寥寥。在人类历史上，不论哪个时代，大多数前沿思想者和艺术家都没有得到过时代的“公正待遇”，对先锋思想和艺术家的尊敬，始终局限于小部分人之中。孔子，米塞斯，凡高，等等，都大抵如此。虽然称不上穷困潦倒，但也不见得过得太爽。

我等凡夫俗子，出身贫民，无官职、荣誉、身份、学位和关系等光环加身，唯有更脚踏实地，但行好事，莫问前程。

②

一路上，不断有人替我“惋惜”，这么好的观点，为什么没有高层级机构或开发商采纳？我一笑置之。

还在很多年以前，我在山西农大信息学院讲座，就给同学们举过一个例子：

如果我和另一个人竞争某县【竞争对手可以是任何一个人，所在县市可以是国内任何一个县】县长，我根据自身城市化研究的成果，对当地民众说，咱们只能正视本县人口流出区域相对“衰退”的现实，做精品、迷你、特色、高效、低耗小城；另一位竞争对手则气壮山河地对民众承诺：我一定大力招商引资，同时争取国家转移支付，争取任期内把城市面积扩大一倍，将小城市变成大城市！

同学们想一想，老百姓会选谁？

同学们默默地想一想，嗯，老百姓应该会选另一位竞争对手，而不是我。

在更多时候，我常说，一个开发商，宁愿花五百万元行贿，便宜 1 千万【或者虽不便宜但志在必得】拿下一块地，99.9%以上可能性也不会愿意花 10 万元甚至 1 万元，听我讲一小时或一个下午，告诉他为什么这块地不能拿！但是他拿下了这块地，有可能过去几十年辛苦经营积累的几亿、几十亿元资本，从此就套在里面甚至灰飞烟灭了。

因为很多人，即使从事房地产、城市规划、建筑设计与施工半辈子，也不知道什么叫城市化，为什么会有城市化，城市化与房地产到底有什么关系。正如古人所说“不谋全局者不足以谋一域也”。

他们不是不舍得钱，但认识不到你的价值，出一块钱都会觉得太多，听你说一分钟都会觉得是在浪费时间。

很多时候，你甚至连自己的亲人都无法说服。你根据城市化规律判断未来，一次、两次帮他规划方案，他嘴上说好，但都可能不行动，几年过去，相对损失几百万上千万，他仍然可能继续不行动。因为他会想，最好的时机是不是已经过去了？你是不是瞎猫碰见死耗子，过去蒙对了，将来不一定能蒙对。

卵子不受精，绝无可能诞生新生命。一个人要独立走出自己的思维局限，往往难于上青天，如果他不是积极主动的开放自己，接受和甄别各种新思想新观念，你在外面怎么推怎么敲，芝麻都不会开门。

③

但我知道自己城市化研究的价值所在。史无前例的城市化运动，使全球范围内，出现工资劳务性收入远远赶不上人口流入地优质房价上涨速度的现象，这是巨大的财富窗口，几千年、甚至上万年农业时代都从未有过的财富窗口。正确的房产投资，能让很多普通人改变命运，甚至阶层逆袭。方法是：坚持不懈投资房产，且一定只能买在人口长期流入地——在此前提下，买得起哪里就买哪里。不断正确运用合适于自己的杠杆，不断优化做强做大资产。

我自己是这么悄悄布局的，先用自身的真金白银进行实践检验，成熟成功了再争取更多人来效仿。

这个过程，一开始很长时间都不让家里人知道，因为他们不懂，也没有能力给我支持。如果早早让他们知道，反而有两个坏处：

一是一有什么风吹草动就替我担心，二是用各种道听途说干扰我。

我想等自己成功或稍微成功了，再用事实说话，用方法、智慧带领家人一起向前。很欣慰的是，等我万水千山绕一圈回来带领大家的时候，大部分只要稍有能力的家人，都被我们带动了，工作、生活的状态，也因此而改变。

④

除了不断在理论和实践上加强“自我修养”，一直还想为社会做些什么。明知道不能影响决策和开发商这些庞然大物，影响一下“小人物”是否可行呢？毕竟一套房子是多数人一生的身家性命。努力去“影响能够被影响的人”，而不是“影响有影响力的人”，至于被影响的是什么人，一切随缘。

2014年3月底，我发起了“贫民窟百万富翁计划”，意图帮助那些自认为在大城市买不起房、只要经我点拨就能买得起的人及时买房，争取在5年内成为净资产百万元以上的百万富翁。我当时是有私心的，这是我的一个社会学实验，我想，人们不是一直说阶层逆袭难吗，在我手里，运用专业城市化理论和房产投资知识，借助史无前例的时代大潮，有没有可能使它变得稍微更容易一些？如果能够，做它200个案例，出成一本大书，也许可以拿到国际上获它一个什么奖。因为，尤努斯凭借一个无抵押小额贷款，帮助底层人士，都能获诺贝尔奖呢。

但是我一出手就失败了，第一批8个最终人选，只有一个按我的设计采取了行动，当然获益颇丰，但是其他人不行动啊，我什么时候才能做到200个案例？想当时在北京，20万元首付、5千元月供，可以挑挑选选挑一套价值百万的房子，如今拿着30万首付，在全国范围内要找能够升值的房子，都需要非常专业的眼光，同时还需要放弃内心许多经验性的刻板成见。

⑤

社会实验失败了，我并不气馁。这不正说明改变穷人难，往往源于改变穷人的观念难吗？俗语虽然说得对：授人以鱼不如授人以渔，但现实生活中，小恩小惠总是比教人智慧与能力更受欢迎与拥戴。这，也是社会心理学。因为鱼再小，看得见摸得着；渔再强，看不见，而且纵有技法，还需要自身锤炼才能内化为自己的能量与本领。

我改变了策略和方法，不再热心肠贴冷屁股，而是倒过来：思想有价，改变靠当事人自己主动。否则我再好的建议与专业知识，也不过是对方无数信息噪音中的一个。可有可无。我只负责做好自己，不断完善理论和实践，不断言说。一如多年后的2019年2月16日，可在微信朋友圈写的道理那样：

“多年前我总结了一个道理，要想从别人那里得到方案或建议来解决问题必

须付钱才行。因为如果别人敢收你的钱，就表示别人会认真思考方案，而不收钱则表示他对方案没信心。另一方面，你愿意付钱，表示你对问题也足够重视，也代表了 you 解决问题的决心！你的学费不是交给老师，就是交给市场！”

⑥

幸亏有了互联网。我不断的言说，会在远方、在没有熟人的地方，找到遥远的天边回响。互联网让很多“想法不一样”的人，可以在遥远的别处找到知音！这是传统社会从未有过的美好体验。虽然，也许只有十万分之一、百万分之一的概率，但一切已经足矣！

这才有了和风格纯粹不打草稿每天各自一篇长文一来一往的《云端对话中国三大都市圈》，也才有了一些弟子在短短两三年内把资产从 700 万做到近四千万；还有一些人实现了他想都不敢想的梦想【很多人低估了自己的实力】，还有类似很多下面的回响：

“从在南方周末看你的杂文开始关注你，受益良多。现在继续关注，你是我从精神到物质受益最大的人。我是从你的杂文中相信你说的有理，从而逐渐关注和相信你的关于城市化及买房的一系列论述。我关注微博的主题是：童大焕及其他（【袁祥坤】2019.2.21.19:53）。

1997 年开始在南方周末撰文到现在，整整 21 年了！不改赤子之心，归来仍是少年。念念不忘，必有回响，潜心觅道，孤影不单。

“2011 年已拜读童先生《城市大迁徙（应为“世纪大迁徙”——大焕注）》大作，无奈当时理解肤浅，近日无意翻开再阅，敬佩您的大框架战略目光，以及往后的发展方向。”（【大禹门徒-佛山建国防水技术材料行】2019.2.24.14: 24）

⑦

如今，过去十几、二十几年不断被验证的前瞻性城市化理论，和丰富的房产投资实践，让我不断增强着自己的信心。对这个世界，也更加抱着不急不躁的冷眼热心，因为我知道，世事风云，并非全由大人物一手决定；历史的脚步，每一片雪花都有一份贡献和责任。

过往都是风景，未来近在眼前；世事几多跌宕，我心静如古井。

“你站在桥上看风景，看风景的人在楼上看你。明月装饰了你的窗子，你装饰了别人的梦。”（卞之琳）

【完】

童大焕这些年创造的城市化和房产投资新概念 （学员必读 特别对公众公开）

童大焕—2017 年 5 月 1 日星期一

童大焕，一个勤于思考的人，一个拙于酬酢的人，一个特立独行的人，一个抵得住各种不解和谩骂的人。

一个最清晰透彻、最简明扼要讲清楚城市化原理的人——第一次工业革命把人从农业和土地上解放出来，进入工业主导的低密度中小城市化；机器换人、人工智能和互联网为支撑的第二次工业革命把人从工业中解放出来，进入服务业主

导的高密度大城市化。

一个最直言不讳一再指出 1949 年以来中国城市化战略决策几乎全错甚至是反城市化的人——户籍制度，知青下乡，大小三线建设，乡镇企业和小城镇建设，西部大开发，东北振兴，就地城镇化，严厉控制特大城市人口规模，超级大城市远郊化，等等，都是错；

对城市化和房地产最具前瞻视野，限购限贷之初（2011 年 2 月 11 日）就明确指出那样会助长三四线鬼城空城，如今又一再警告“环大都市鬼城圈”的人；

最具理论和实践结合能力，把城市化理论和房地产投资结合得最紧密，独创一整套独特高效的房地产投资理论、方法和技巧，帮助无数人改变人生观念并获得经济独立乃至财务自由的人。

.....

准确的概念是正确理解事物边界的最好工具，言简意赅，便于理解和掌握。这么些年来，我很自豪自己创造了以下但不仅限于以下各种容易理解和把握的城市化概念：

1 高密度大城市化救中国！

无论自然还是社会环境改善，不论乡村自然化还是城市宜居化，都有赖于人口更高密度的聚集。城市大楼越高，人口密度越大，效率越高，使用越节约越环保（电梯战胜汽车），向上的空间拓展代替平面占地。人大部分进入服务业，工农业污染大减。

2 密度就是竞争力，密度就是生产力，密度就是创造力。

因为这里有一个创新、智慧和能量的核聚变原理：越积聚，效率越高，创新越强，信任度越高，产业分工越细，单位时间效率越高，生活的丰富性与舒适度越高，人与人互为服务的紧密性越强，个人的专业化程度越高！人们对于未来世界的想像与创新欲望，远远大于对农业时代“看山望水”的单调记忆！

3 城市万有引力定律和能量与智慧的核聚变原理。

不管是城市、国家、企业还是个人，其吸引力法则都是像磁铁一样，遵循万有引力定律，能量越大吸附力越强。创新需要“智慧的浓度”（周其仁语），越集聚，智慧碰撞出的能量也越大。

4 世界越来越陡峭。

服务业主导下的城市化运动，像社会层面的地壳运动，人口和资源越来越集中，一些地方像珠穆朗玛峰一样高高耸立，一些地方则迅速塌陷。

5 城市包浆原理和城市生态理论。

城市内部，高中低端人群和产业你中有我我中有你，像原木包浆，越来越致密，谁也离不开谁。城市是一个完整的生态系统，割裂了谁，城市都不宜居，都缺乏效率和丰富的业态和互相促进的生长空间。

6 三十公里半径几近于城市半径极限，因为上至天子下至庶民，人一天只有 24 小时。越富贵、越有创造力的人时间越宝贵。

7 城市人口密度至少可以在现有基础上提高 10 倍以上。

8 全人类共享的普世性技术进步，如第一第二次工业革命决定城市发展的方向，而不是人的意志和政府的政策决定城市发展的方向。

在城市化背景下的房产投资，本人也创造了一系列概念：

1 优质独立产权房是普通百姓抵御通胀的唯一工具。

正确的房产投资几乎秒杀世界上其它一切形式的投资品种（对普通百姓尤其如此）。资产性收入已经在全球范围内超越工资劳务性收入，成为财富分化的主要形式。

2 稀缺地段的房产，是普通百姓惟一可以垄断的稀缺资源。

3 人生最大的借力是借势。

这对于擅长阿谀奉承、汲汲于拉关系走后门、蝇营狗苟于攀附权贵的中国人来说，是一个颠覆性的概念。在超级大城市化运动背景下，最大的借力不是借权力，不是借关系，而是借势，借超级大城市化这一空前绝后的时代发展大潮流之势。

4 信规律不信规划，信市场不信市长。

参考上一条。不管天王老子，都抗不过规律本身。

5 人生最大的成本是时间成本。

人生，就是上帝给每个人一段时间单元。在买房这个问题上，不论是等待保障房的时间，还是通勤时间，都是巨大的沉没成本。

6 时间成本决定空间价值。

7 楼市投资，就是和时间空间及政策赛跑。

谁跑到城市化运动的前面，谁就是那个守株待兔、占据垄断区位的赢家。

8 钱是变出来的，不是赚出来的。

信用消息和按揭时代，相当于人人都可以发行货币。世界上最有钱的人，永远是有发行货币权的人。要擅于和敢于“发行”货币。

9 大城市房价由外来人口决定，小城镇房价由回乡人口决定。

10 人聚财聚人散财散。物以类聚人以群分。

人是一切财富的源泉和旨归，什么样的人群集聚带来什么样的房价水平。

11 房价短期是资金（和政策）现象，长期是人口现象。资金现象我们改变不了，人口现象我们完全可以预测。运用人口现象守株待兔，百发百中。至于所谓时机，应该坚守巴菲特的价值投资理论，匹配我们的，任何时候下手都是对的。过去一年来在政策风云多变情况下的实践证明，哪怕短期因有政策而波动，也是早入手早好。

连土地政策都可以不必过于关注。因有城市半径的最终制约和城市密度的生长空间。

楼市投资一定要分清楚政策性涨跌和趋势性涨跌。由于限购限贷导致环大都市圈短期暴涨，是政策性上涨；由于限购限贷导致大都市商住和写字楼、商铺零交易甚至价格短期下跌，也是政策性下跌。有价值的东西永远有价值，没价值的东西短期暴涨迟早要回归甚至无价无市。政策的潮水总会退去，退潮后，谁在裸泳就一清二楚。

12 农业时代，土地是财富之母；工业时代，土地和资源是财富之母；服务业时代，特定城市空间和人的智慧是财富之母。

知识不等于智慧。互联网时代，知识垃圾是世界上最泛滥成灾的垃圾。

13 思考比读书更重要。系统性、全局理性的思考才是有价值的思考。在信息过剩的时代，思考，尤其是系统性思考，学会变量管理的思考比读书重要得多。读书必须围绕着思考来进行，必须是为了研究和思考问题而读书，而不是为读书而读书。

优秀的思想一定是有前瞻性的。看见未来的人们才有未来。

14 当下这个时代，是古今中外从未有过的最好的底层逆袭时代。一是超级

城市化带来的机会，二是智慧引领的、权力和金钱无法控制和垄断的非物质生产成为财富创造的主流。

15 老马的劳动价值论是不对的。劳动不一定创造价值，劳动也会毁灭价值。阶级斗争，大炼钢铁，城市化过程中建设无数空城鬼城，都是在浪费生命和毁灭财富。智慧才能创造价值，且只有符合人性和社会发展规律的智慧认知，最终真正创造财富和价值。

16 人生最大的不平等是出生地的不平等。所以很多人即使债台高筑、即使冒着生命危险偷渡也要到更好的地方去发展。大部分人一生最重要的活动，都围绕着就业来进行，你和你的子孙后代，不是在大城市，就是在通往大城市的道路上。抛弃原有的故乡和房屋，背井离乡，是大多数人必须做出的选择。也就是说，大部分人，要从自己有房的地方，奔向自己没房的地方。这个道路，漫长，但一眼望不到边。

经读者朋友提醒，还要两条重要概念需要补充：

17 要以投资的理念买自住房，要以自住的理念买投资房。

前一句，意思是不要不把房子当资产看。即使自住的房子，也是在需要的时候可以变现出钱来用的。比如，孩子出国，变现资金深造或用来生活等。能够持续上涨的优质房产是一个人、一个家庭四面出击的“大后方”和“根据地”。后一句，意思是房子最终一定要有人住，如果买的房子最终没人住，却想通过转手给别人以便自己赚钱，不仅市场会惩罚你，上帝也会惩罚你。

18 你买的房子给别人住，别人的房子给你住。

人要有一颗海阔天空的自由之心，现在是流动性很强的时代，一定不要把自己的一生局限在某个地方，而是要随时保持想走就走的勇气和能力。放弃买房一定自住的落后观念，把资产配置在自己能力匹配的最好地方，作为四面出击的根据地。自己所到之处，则租别人的房子住——当下中国，绝大部分城市乡村，房屋已经严重过剩，租起来很方便也很便宜。自己的房子，一定要尽一切可能买在短缺的地方。

19 调控/政策不是真空物，财政金融硬约束。【这个概念的提出在本文写作之后，具体日期不明。】

我的城市陡峭收缩理论不断被验证

童大焕—2019 年 1 月 29 日

第一部分 总纲

世界越来越陡峭，人口越来越集聚，城市越来越收缩；
密度就是生产力，密度就是创造力，密度就是竞争力。

这 42 字，是本人多年持之以恒、独立不迁研究城市化的理论总纲，万变不离其宗，时间验证规律。

在城市化和房地产政策层面，我提出“政策不是真空物，财政金融硬约束”14 字概念，政策的反复变动，不断验证 14 字归纳的正确性。

在更宏观的城市化规律层面，上述 42 字也被后来的实践和数据不断验证，

而且未来仍将不断被验证。



城市化原理 童大煊 2018.12

第二部分关于世界趋势和人口集聚

我多年来给学生讲授“中国城市化和房地产投资”，其中专门有一课《互联网和现代交通对城市化的影响》，明确告诉大家，[互联网和现代交通不是使城市“去中心化”，而是使城市更加中心化！](#)因为城市化发展遵循万有引力定律，网络和交通的发达只相当于减少了城市之间和城乡之间的阻力。

2011年7月24日凌晨，头一天晚上的温州动车事故使我夜不能寐，凌晨写

更多课程：

下一条微博：

“中国，请停下你飞奔的脚步，等一等你的人民，等一等你的灵魂，等一等你的道德，等一等你的良知！不要让列车脱轨，不要让桥梁坍塌，不要让道路成陷阱，不要让房屋成危楼。慢点走，让每一个生命都有自由和尊严，每一个人都不会被‘时代’抛下，每一个人都顺利平安地抵达终点。”

这条微博影响巨大，在当时粉丝不足 5 千的背景下，一夜之间转发 28 万条，评论 4 万多条，第二天就上了《纽约时报》头版头条，并获当年南方周末中国传媒年度致敬。

这条微博以及背后的本人，至今也还在收获无数的诋毁和谩骂，说我在反对高铁。事实上，我不是反对建设高铁，而是指出“花别人的钱办别人的事”的投资体制下，高铁巨大的债务负担和高铁新城的巨大铺张浪费投资失误。

早在 2010 年 8 月写就、2011 年 10 月出版的《世纪大迁徙——决定中国命运的大城市化》一书中，我在封面上即已提醒：“在未来的城市化进程中，可能造成巨大浪费的，还有铁路、公路等基础设施建设。尤其是国有企业一统天下的铁路建设，令人担忧。”

之所以担忧，是高铁和高铁新城的无度扩张，与城市化的世界越来越陡峭、人口越来越集聚规律是背道而驰的。



2013 年 3 月 11 日，我以《高铁，一颗持续裂变的瘤》为题，在腾讯●大家发表文章，文章观点鲜明地认为：

“高铁大跃进结下的瘤子，远远不仅仅是巨额债务、高票价和遥遥无期的盈利前景，还有一个个不直接体现为铁路债务的、‘高铁’沿途‘小城镇大跃进’的瓜！死蛇般的高铁就是一根根藤，沿途结出无数的烂枣歪瓜。地方政府对‘高铁概念’的热衷，就像没见过世面的中国人一开始对‘旅游地产’一样趋之若鹜。地方政府非常乐意利用高铁概念打造‘新区’，所以不惜代价却（去）游说铁道部门，不惜代价为高铁征地拆迁。高铁的特点往往是新站建于较远的郊区，尽管不少人质疑这对于百姓的交通换乘来说相当为难，但这却成为地方政府进行土地开发的最好契机。未来中国会有多少高铁这根藤上结出的死城睡城空城鬼城？我不知道。高铁结出的一颗颗瘤子，是良性肿瘤还是恶性肿瘤，你自己去判断。”

高铁大量开通后的事实，验证了我的判断完全正确：

2017年9月24日，傅蔚冈“蔚为大观”公号发文《绝大多数高铁新城，注定荒芜》，文章说：

“高铁火车站大都占地面积极大且气势恢宏，除了极少数几个城市外，一般都是处在城市郊区。这种规划给乘客带来了一个很大的问题——高铁速度很快，缩短了城市间的距离；但是加上乘客从城市到火车站的时间，它所能节约的时间会非常有限，尤其是那些短距离旅行——比如杭州到上海、上海到苏州，甚至所花的时间比以前更多。

“最近一家媒体的报道指出，绝大多数想依靠高铁火车站的建设而带来城区拓展的努力大都失败了。一篇名为《高铁新城窘境》的报道就描述了这样一个现象，

‘如蚌埠一样，在京沪高铁、京广高铁沿线，很多地方都以高铁站为核心，规划建设了大面积的高铁新城，意图拉动经济快速增长，拉开城市发展骨架。’但从规划到现在，所有这些城市的高铁新城几乎都失败了。‘中国上一轮高铁建设对于周边土地价值的提升和城市空间布局的优化作用，并没有体现出来。’

“中国城市化的大背景决定了中国绝大多数地区的人口要往少数几个区域的大城市流动，而目前高铁新城建设则是遍地开花，城市建设方向和人口流动相悖——这意味着绝大多数的高铁新城将会是一座空城，而这种大趋势不是通过简单地改变土地利用总体规划就能改变的。换言之，**战略上的失败是无法通过调整战术来反败为胜的。**

“加州大学伯克利分校的经济学家 Benjamin Faber 在名为《贸易一体化，市场规模和产业化：来自中国高速公路网的证据》的论文中，惊讶地发现，**‘被纳入高速公路网’对于‘边缘城市的经济发展’具有显著而稳健的负面作用：**在1997-2006年间，其它条件不变的情况下，被纳入高速公路网的那些边缘城市，相比于其它边缘城市，其经济增长率平均要低 18 个百分点，而其工业总产值的增长率平均要低 26 个百分点。

“但这是不是就意味着落后地区就无法从中受益？并不尽然。一个很重要的原因是这便利了落后地区人民的自由迁徙，他们可以更加便捷地到东部地区寻求工作。”

而从日本的经验来看，本来是希望新干线拉动关西地区发展，结果修通以后关西地区的劳动者反而更多向东京聚集，适得其反。可见，高铁一个重大的趋势是将大城市的机会分享给更多的人，所以大城市发展速度更快，中小城市衰退速度也更快。

高铁债务方面，风险也越积越大。

2019年1月28日，财新网发表北京交通大学经济管理学院教授、博士生导师、北京交通大学中国城镇化研究中心主任赵坚先生《谨防高铁灰犀牛》文章，

直接把高铁债务列为中国风险巨大的灰犀牛：

“世界最大规模的中国高铁网络和过低的高铁运输密度（运输收入）预示着重大金融风险。继续进行大规模高铁建设将给中铁总和地方政府造成更加巨大的债务负担，进而成为撞击中国经济的灰犀牛。人们通常只看到中国高铁运营里程的世界第一和高铁的快捷，但对事件的另一面——高铁债务和运营亏损的世界第一，及中国交通运输结构的严重恶化视而不见。

“2016 年底中铁总的负债为 4.72 万亿元，按 4.75% 的利息计算，每年应支付贷款利息 1568 亿元。而中铁总 2016 年的客运收入为 2817 亿元，铁路客车保有量 7.1 万辆，高速动车保有量 20688 辆，普通铁路客车的数量是动车数量的 3 倍以上。假设普通铁路客车的客座利用率与高速动车相同，由于高铁票价是普通铁路票价的 3 倍左右，可以认为铁路客运收入的 50% 是既有线列车的客运收入，高铁的客运收入仅为 1409 亿元，还不够支付贷款利息。中铁总已经要靠财政补贴和不断借新债还旧债来维持。虽然中铁总的客运收入在 2018 年上半年达到 1693 亿元，全年或达 3400 亿，但截至 2018 年 9 月，中铁总的负债已高达 5.28 万亿，再考虑地方政府投资建设高铁的债务（目前缺乏这方面的统计数据），已经形成巨额高铁债务或引发国家的金融风险。”

第三部分 “高密度大城市化”与“城市圈”、“城市群”的天壤之别

互联网和现代交通加快了世界范围的中心化过程，与之相应的，是大量城市乡村在人口意义上的衰退，大量的城市乡村还给大自然，全球范围内都呈现出人口向少数中心城市收缩的态势。

但这不是我的“高密度大城市化”所指的城市收缩概念。我指的城市收缩，是大量人口迅速涌入少数大城市以后，大城市的边界是有限的，大城市本身也将是呈收缩态势而不是扩张态势的！

“高密度大城市化”与“城市圈”、“城市群”有天壤之别！

中国的城镇化道路先是经历了几十年的反城市化政策（1949~1978），1998 年才正式回归城市化道路（标志是城市住房商品化），但一开始走的还是乡镇企业和小城镇发展政策的弯路歧路，直到近年才明确了以城市群、城市圈作为基本形态的新型城镇化政策。但是城市群（和周边已有城市形成互补互动）和城市圈（在大城市郊区建郊区新城）的道路，从理论到实践，都仍然是误入歧途！它们的本质仍然是城市均衡和城市扩张的思路。

而高密度大城市化理论，坚持的是城市收缩观念，认为在经济效率、土地和时间节约等内在经济规律指引下，大城市边界不是在向外扩张，而是不断收缩的。世界越来越陡峭，城市收缩，向高度和密度发展，电梯战胜汽车。

错误的城市化战略一再延误中国的现代化进程。小城镇大跃进给中国带来的损失当以数十万亿元计，而且仍在不断叠加。

有人说今天北上广一线城市住在老破小小区的比例在 80% 上下，住城区漂亮房子的不足 5%。我想，如果不出现城市化战略的反复失误和浪费，每一个中国人的生活水平可能在今天的 3 倍以上。

高密度、陡峭型、收缩型大城市化，是最具效率和创新能力和最节约土地和资源，人与自然最和谐的城市形态。人们在高密度集聚中，可以在几平方公里范围内解决一生的工作生活的所有问题，骑行或跑步甚至是步行几公里之外就可以

是绿水青山荷塘稻浪。

第四部分关于“城市收缩”的经典文章与实践验证

2016 年底，重庆邮电大学移通学院大焕城市化战略研究院推出《石破天惊大焕城市化战略研究院推导出城市半径极限！》一文（作者：童大焕、李亚琳，创作时间：2016 年 10 月 17 日~11 月 4 日，11 月 7 日首次修订），文章主要观点：

日本近半个世纪以来大力建设郊区新城以试图实现均衡发展的努力，基本上是完全失败的。和很多媒体所表达的最远半径 50 公里不同，埼玉、千叶、神奈川距离东京都最核心地段银座实际通勤半径都在 30 到 40 公里之间。而且是就业中心与居住中心之间的距离。

考虑到中日两国体制机制和人口总量的诸多不同（比如，中国不是轨道交通先行），中国超级大都市的极限半径应该比日本还短。

最终结论：在服务业主导的城市收缩发展背景下，中国大城市的单极化积聚效应、收缩发展趋势会越来越明显，“区域均衡发展”的城市极限半径不宜超过 30 公里，而且至少要有轨道交通和公交专用道配套。考虑到中国特色的户籍制度和住房限购限贷等原因，再宽限距离不得超过总半径 40 公里。超出这个范围，不论是城市规划还是企业和个人投资，中长期陷入“环大都市鬼城圈陷阱”的失败概率大增。

在上述文章思想框架基础上，**2016 年底**，我们又推出了《30 公里城市半径现象评述及未来城市的发展趋势》一文（作者：童大焕，李亚琳，周森），进一步把视野扩大了日本东京以外的英国伦敦、美国纽约等地区。

相关理论也很快得到中国实践的验证：

2017 年 12 月 29 日，傅蔚冈先生微博转发滴滴出行揭示的表格，用大数据验证了我的大城市 30 公里半径假设。滴滴同学这个数据怎么出来？他们对城市半径是这样定义的：将所有出行起讫点与市中心的绝对距离进行排序，其中 90 百分位（percentile）的距离就是城市半径 R。以 R 为半径画圆，能将 90% 的出行起讫点囊括在内。如图：

排名	城市	城市半径	排名	城市	城市半径	排名	城市	城市半径	排名	城市	城市半径
1	北京	31.7	26	台州	23.0	51	莆田	14.2	76	咸阳	10.7
2	上海	30.8	27	哈尔滨	22.1	52	三亚	14.2	77	泰安	10.5
3	深圳	30.5	28	嘉兴	22.1	53	徐州	14.0	78	唐山	10.3
4	佛山	30.3	29	无锡	20.3	54	威海	13.9	79	大理	10.1
5	广州	29.8	30	贵阳	20.1	55	包头	13.2	80	日照	10.1
6	成都	29.3	31	南通	19.1	56	遵义	13.1	81	廊坊	9.8
7	杭州	28.8	32	沈阳	18.5	57	洛阳	12.9	82	绵阳	9.8
8	东莞	28.8	33	宁波	18.4	58	保定	12.8	83	海口	9.8
9	天津	28.7	34	西安	18.3	59	赣州	12.6	84	漳州	9.6
10	大连	27.5	35	石家庄	18.1	60	乌鲁木齐	12.6	85	茂名	9.2
11	苏州	27.3	36	济南	17.5	61	江门	12.5	86	镇江	9.1
12	泉州	27.2	37	惠州	17.5	62	秦皇岛	12.4	87	桂林	8.9
13	中山	26.7	38	福州	17.1	63	宝鸡	12.4	88	宜昌	8.9
14	温州	26.6	39	扬州	16.8	64	南充	12.1	89	济宁	8.3
15	青岛	26.1	40	常州	16.5	65	湖州	12.1	90	兰州	8.2
16	重庆	25.7	41	南昌	16.5	66	揭阳	12.1	91	清远	7.8
17	武汉	25.3	42	合肥	16.4	67	衡阳	11.9	92	连云港	7.7
18	绍兴	25.2	43	太原	16.4	68	西宁	11.8	93	盐城	7.7
19	南京	24.8	44	德阳	16.4	69	淄博	11.8	94	邯郸	7.5
20	烟台	24.4	45	汕头	16.4	70	潍坊	11.6	95	柳州	7.4
21	郑州	24.3	46	长春	15.4	71	银川	11.6	96	榆林	7.1
22	昆明	23.7	47	南宁	15.0	72	株洲	11.3	97	九江	7.1
23	珠海	23.4	48	呼和浩特	14.6	73	湛江	11.2	98	肇庆	6.4
24	长沙	23.3	49	金华	14.5	74	衢州	11.0	99	拉萨	6.4
25	厦门	23.2	50	临沂	14.5	75	宜宾	10.8	100	惠州	6.0

佛山、东莞、苏州、泉州这些城市量级远远在北上广深之下，为什么城市半径也很大？这是由这些城市的工业制造业性质决定的。工厂不可能高度集聚。对于这些城市来说，半径大并不是竞争优势，而是未来竞争的劣势。半径越大，效率越低。同时，广州中心三十公里半径将佛山包进去 1/3，佛山的半径其实跟广州部分重叠。东莞之于深圳也有类似现象。【完】

“城市三密”终于找到海外知音

童大焕—2019 年 1 月 27 日

①

“高密度人口集聚对城市的经济社会发展非常重要，它对城市环境的影响并没有一些专家学者担心的那么大。”日本东京经济大学教授、云河都市研究院院长周牧之在近期召开的“中国城市综合发展指标 2018 研讨会”上如是说。

周牧之认为，中国在城市治理上过分强调人口规模和密度给城市环境、基础设施带来的压力，缺乏对高密度人口是城市发展活力重要基础的认知。未来中国需要纠正这种错误认识，提升城市治理的智力，通过提高 DID（Densely Inhabited District），即人口密集地区的质量和规模，提升城市的发展活力和品质。

相关报告还从人口、GDP、二氧化碳排放量、PM2.5 等方面的表现，对东亚两大都市圈—北京都市圈（北京市域）和东京都市圈（由东京都、神奈川县、埼玉县、千叶县组成）进行了比较分析。

分析表明，北京的市域面积约为东京都市圈的 1.2 倍，常住人口和 DID 人口都约为东京都市圈的 60%，北京的 GDP 大致只是东京都市圈的三成，人均 GDP 只有东京都市圈的一半。但是，北京的单位 GDP 能耗却是东京都的 7.4 倍，单位 GDP 二氧化碳排放量为东京都市圈的 4.7 倍。结果导致人口规模和 GDP 规模都远低于东京都市圈的北京，其二氧化碳排放量却是前者的 1.2 倍。（原文发表

在 2019 年 1 月 21 日的中国网和国务院新闻网英文官网上)

②

我很欣慰，我的高密度大城市化理论终于在海外找到了知音。而且，不是观念先行，先有论点再找事实，而是从事实出发总结论点，证明高密度的东京都人均 GDP 远高于北京建成区、能耗和污染物排放却低得多。

如果把中国香港、纽约、芝加哥等国际城市也拿来比较，我相信会得出完全相同的结论。

③

我在 2011 年出版的《世纪大迁徙——决定中国命运的大城市化》一书中，封面文字即开宗明义：“是到了应该彻底反思中国的城市化战略的时候了”，“‘高密度大城市化’具有‘拯救中国’的战略意义”。

2016 年 4 月 22 日，应湖南省委办公厅邀请，我在为期 1 天的“湖南决策咨询·城市工作”座谈会上，做了题为《以后工业时代视角看待未来城市格局》的专家发言，提出：现在人类正发生第二次大革命，就是后工业时代和服务业时代，城市化进入服务业主导新时代，城市高密度集聚成为全球主流。中国的城市化已经进入下半程，由工业主导的扩张时代进入服务业主导的收缩时代。**未来城市最大的竞争是城市规模和密度的竞争**。城市人口规模越大，密度越高，聚集度越高，高质量的服务业就越发达，人们的收入和生活品质也越高。传统的人们都很害怕密度，我想提出一个概念：**城市高密度才是竞争力！**城市的本质就是集聚，并且到目前为止，还没有发现大城市规模经济的边界！

④

其后，我又继续总结为“**密度就是生产力密度就是创造力密度就是竞争力**”（简称“城市三密”）。

2018 年 4 月 9 日 12:48，我专门写了一则微博：#回响# 从“高密度大城市化救中国”，到“世界越来越陡峭”到“密度就是生产力密度就是创造力密度就是竞争力”，我的城市化理论会从“四海无人对夕阳”到“天下谁人不识君”。

2018 年 5 月 2 日，专门撰文《反对高密度集聚是创新自杀行为》。

2018 年 5 月 3 日，撰文《均衡发展是人类最大骗局》。

⑤

中国的城镇化道路先是经历了几十年的反城市化政策（1949~1978），1998 年才正式回归城市化道路（标志是城市住房商品化）。但一开始走的还是乡镇企业和小城镇发展政策的弯路歧路，直到近年才明确了以城市群作为基本形态的新型城镇化政策。中国经历了漫长的岁月才认识到大城市以及城市群、城市圈的作用，但是对高密度人口集聚的积极意义仍然缺乏认识，甚至处处充满恐惧、排斥的心理和决策。

可以说，城市群和城市圈的道路，从理论到实践，都仍然是兜兜转转曲曲折折的误入歧途！它们的本质仍然是城市均衡和城市扩张的思路。

而高密度城市化理论，坚持的是城市收缩观念，认为在经济效率、土地和时间节约等内在经济规律指引下，大城市边界不是在向外扩张，而是不断收缩的。世界越来越陡峭，城市收缩，向高度和密度发展，电梯战胜汽车。

⑥

北京上海在过去十多年来，一直都在尝试走“疏散中心人口，区域均衡发展”的道路，建设郊区新城等，结果，中心区人口是被强行疏散出去了一部分，但是，人们的通勤时间和距离不减反增，城市幸福感降低，土地利用效率降低，生命（时间）成本更高，能耗更高，城市管理成本更高，汽车拥堵和尾气污染更厉害。

学界、决策层和社会各界，一直在夸大高密度人口集聚对城市发展的危害，结果，一切试图打破城市集聚、降低城市人口密度的做法，都带来了更大的实际危害。

⑦

高密度紧凑型城市才是未来世界城市的主流，今天我们许多人使尽吃奶的洪荒之力极力反对和阻挠的人口高密度，恰恰是未来谁也无法抵抗、无法拒绝的人间第一财富。【完】

保定副中心+京津冀一体化

【雄安众筹独家里作为检验部分】

【2018年8月15日大焕按】：

雄AN 为什么两年过去了，到现在为止还一锹土没动？本人四年半和三年半前的两篇文章，或许可以找到答案。

今天看到人民网的一篇文章《一年多过去了，雄安为啥还没启动大规模建设？清华教授的这篇文章讲透了》（2018年08月14日19:51 来源：人民雄安网），这是大家很关注的问题，消息称，7月22日，雄安新区规划设计专家尹稚老师在“清华大学雄安新区规划建设发展高峰论坛”上，为来宾们做了主题为“雄安新区模式与城乡建设的未来”的报告。报告全文约12000字，我摘录部分如下：

雄安并不是在一个天时地利人和最好的时间。这也是为什么两年过去了，到现在为止还一锹土没动，因为很多事情还没想明白，不想因为匆忙的决策而造成更为巨大的浪费。

两年来各种专家组几十个专家组也做了大量的工作，有几十个专题的研究。

这两年谈的比较多的，北京功能的疏解，这恐怕也是未来雄安新区建设成败一个很关键的。就是究竟疏解什么？是行政命令式的疏解还是市场导引型的疏解，我们国家在建设历史过程当中做这种行政命令式的疏解，不叫疏解当年叫疏散。这种事干过若干遍了，但是没有一次尝试是真正达到了疏解或疏散的目的，包括在文革期间做的大三线小三线。用军事化的手段来做的疏散工程，在开放放开以后很快就灰飞烟灭了。绝大部分又回到了原来的地点，回到了原来最发达的地区。

如果一个高校在大城市都办不好，难道你把他搬到一块新兴的荒郊野地去，他就能有更多的成就吗？一个科研院所在一个综合性的城市生态内都没有好的

发展，难道你把他孤立化的搬到一个大院里去，它就能有更大的进步吗？这些问题还有很多是值得研究的。

去年我们在给这方面做咨询的时候，曾经做过一个类似的专题，就是如何利用疏解的机会，对接更为开放的国际资源，来使得这场疏解跟未来的、高质量的发展能挂上钩。比如讲医院，北京市确实有很多的大型医院是需要疏解的，因为从它的真实运营情况来看，超过半数以上的患者是来自于全国各地，并不是一个为北京基层服务的社区性医院，它都是这种国家级的超大型的专科医院，那么从国际的经验看，这种超大规模的专科性的医院，会带来一个很庞大的人群，它带来的不仅仅患者的人群，还有治疗医疗过程结束以后的一个很庞大的康复产业、服务产业以及为患者家属提供服务的，五花八门的配套设施。远离都市区，建新的国家级的或者高度专业化的医疗中心，在美国、在欧洲都有非常成功的实践。

如果是按照现在的体制，现在的医院运营模式，说我这儿是一个两千床位的医院，有一系列的国家规定的面积指标要求，我原封不动的搬过去。是没有太多的价值和意义的，曾经在北京运营当中出现的各种问题，同样也会在雄安出现。

类似的这种问题不同的专家都在再做更为深入的研究，从科研院所，高校，大公司总部和大型医疗等等等等，总体来讲还是希望这一次的疏解，不是一个简单的行政命令计划。因为如果你真这么干的话，在现在的社会上也是干不成的，很可能会形成人才的逆淘汰，比如说一个大国企领导一个大公司总部，董事长可以从政治正确的角度来讲，拍脑袋说我马上就可以迁，但是很可能这个企业最优秀的员工瞬间就有一半人会辞职，有本事人他可以另谋高就，他带走的可能恰恰是这个公司里边积累下来的，毫无创新能力的小白鼠。因为他离开这个公司就活不了，他在市场上没有再就业的可能性。

有些不负责任的媒体在炒作雄安的时候，恨不得把雄安炒作成一个未来的共产主义实验区，一个中央大包大揽的共产主义乐园。中央在这方面是有明确的说法，不会用中央财政去砸出一个温室里的花朵，这个没有意义。因为雄安有很强的示范作用，是为未来中国三十年到五十年的城镇化，在土地财政崩溃以后找到一个全新的发展途径。那么这个途径，一定是要得到市场和投资者认同的途径。因为这事非常麻烦，我们这些参与专家会三番五次的被警告，除了管委会网站发的消息和央视媒体不多见的几条消息是真的之外，关于雄安的消息，基本上百分之百是假的。到 2035 年这个地区如果它不能够得到市场的认同，如果不能够吸引来自于全球的投资，就意味着这个新区建设的全面的崩盘和失败。所以既然是千年大计，就不是一个急功近利的东西，不是一个一蹴而就的东西，不是一个献礼工程。因为干的事都是改革进入深水区以后的事情，既要有耐心又要决心，要有定力。才能够最终把雄安这个事情干成。

上面摘录的部分有 1510 字。尹稚先生上面的一些提法，跟我 2014 年 3 月 19 日用中午半个小时写就的 1336 字腾讯独家专栏文章，观点是一致的，我当时这样写：“就像动物园服装批发市场强制搬迁河北一样，这未必是河北繁荣的开始，更可能是市场衰落的先声。同样，国家部委所属科研机构 and 大学搬迁保定，也未必是保定繁荣的前兆，而有可能是这些科研机构和大学衰落的先声。”

城市的唯一秘密就是聚集。城市聚集的基本原理就是集中就业和居住能够大幅度减少能耗和各种成本，同时大幅度提高就业、分工、效率、创新等，实现能量和创新的核聚变，还能大幅度降低企业和个人的试错及重新选择成本，达到 1 加 1 远远大于 2 的效果。

人们把交通拥堵等“城市病”归结于城市人口和产业太集中，是战略方向性错误。恰恰相反，因为害怕集中，一直试图把人口疏散出去，才导致了更大的职住分离和交通拥堵等城市病。换言之，不是城市有病，是人的观念有病。

重发 2014 年 3 月的《假如保定成为北京政治副中心》（发表时标题被编辑改为《保定的房价会暴涨十倍吗——当保定成为北京政治副中心之后》）；以及 2015 年 3 月的《京津冀一体化前景一目了然》。

保定的房价会暴涨十倍吗

——当保定成为北京政治副中心之后

童大焕—2014 年 3 月 19 日 14:24 发表于腾讯●大家

今天（2014 年 3 月 19 日）国内最热的一则新闻当属“北京政治副中心初定河北保定”。据《财经》杂志了解，京津冀三地已经达成共识，初步确定将河北省保定市作为“政治副中心”的首选地。未来将有一批国家部委下属的事业机构和教育机构率先搬迁至保定。为了减少搬迁阻力，随机构搬迁至保定的人员北京户口不改变。

有关方面此举无疑是出于两个目的：一是疏解北京人口压力；二是试图以此带动京津冀都市圈的一体化发展；三大都市圈唯独北京是中心城市单极化发展，真让人着急。但这又何尝不是这一区域的长久商业文化所决定的呢？

保定市中心距北京 140 公里，天津 145 公里，石家庄 125 公里，貌似正处在北京、天津、石家庄中心地带，以此为中心，形成京津冀都市圈的纽带，似乎倒也合适。但它的交通距离，目前还是略超出大城市圈最合适的范畴。若以城市轻型轨道交通的最远距离算，应该在一个半小时以内轨交车程是比较合适的。但不管怎样，这个设想比当初十年投资 3000 亿元的“河北第一号工程”、“继珠江三角和长江三角后所发展的第三个极”的曹妃甸略靠谱一些。

但它最终能否实现两个目的或曰两大功能，尚需拭目以待。第一，疏散国家部委下属的事业机构和教育机构，即使全面搬迁，其工作人员家属也未必能够随迁，这毕竟是一个市场主导人口和就业的年代。因此，它对疏解北京人口压力的功能极其有限。第二，若要想它成为一个政治中心，进而带动京津冀的一体化发展，那更是指望小马拉大车，几乎完全没有这个可能。要实现这个功能，除非中央和北京的整体政治中心搬迁。而且还必须是小市场小社会大政府的格局不变，而后者显然不符合市场经济和反腐败的基本要求。

如是，如果保定成为北京政治副中心最后尘埃落定并且付诸实施，最有可能的结果就是成为一个国家部委所属科研机构 and 大学集中地，类似于一个新的大学城。因为这些机构根本不具备真正的政治功能，而只是科研和教育教学功能。那么，它最好的结果就是另一个燕郊，但显然，燕郊的地理位置比它好多了。

就像动物园服装批发市场强制搬迁河北一样，这未必是河北繁荣的开始，更可能是市场衰落的先声。同样，国家部委所属科研机构 and 大学搬迁保定，也未必是保定繁荣的前兆，而有可能是这些科研机构和大学衰落的先声。

以往，政府每一个规划出台或者仅仅只是“放风”就带来房价的大涨。但是2014年，情况开始发生改变，市场力量开始翻转行政力量成为主导性力量，供应过量的三四线城市鬼城空城风险陡增，一线城市则照样稳涨不跌。市场的总结算功能一点也不买政府和领导的面子，一点也不相信政府会有一双双“点土成金”的手。

今天一早有人问我：北京政治副中心初定保定，保定房价会不会涨过燕郊？我答：“不一定。第一，多少年才能成？第二，保定那么远；第三，万一将来不再是大政府呢。市场化要求，会不会像澳大利亚一样，把首都设在悉尼墨尔本之间鸟不拉屎的堪培拉，怎么发展都是30万人口。而悉尼是700万，墨尔本是300多万。还请谨守保守投资哲学。”我现在要更加肯定地回答，即使规划落地，那边的房价涨不过燕郊。即使短期因非理性预期而暴涨，最终也难以为继甚至要掉头下来。所以，信规律不信规划，信市场不信市长，这个要牢牢记心上。当然，除非你有绝世神功，总能够在最低时入市，差不多最高位时就金蝉脱壳逃之夭夭而不会被退潮时套牢。有那么大本事，那真是妖。【完】

大焕视界：京津冀一体化前景一目了然

童大焕—2015年3月18日星期三

关于区域城市一体化如京津冀一体化，一段时期以来我至少写了十五六篇文章以上，比如：假如保定成为北京政治副中心，首都的“围城效应”，京津冀一体化下的两座超级烂尾城，京津冀一体化绝非扁平化，自我中心式思维毁坏城市构建，分散人口与资源严重加剧污染和城市病，迁都和迁企都是馊主意——人再也不是企业的附庸，人为控制人口和产业当心城市孟买化，京津冀一体化将加速集中式大城市化，从东北衰落看京津冀一体化，世界越来越陡峭，广州CBD逆势热租说明了什么，城市化与区域发展三条天线，向北京推荐几个城市化理论专家，失败的产业和人口郊区化，穹顶之下为大城市化去污名……等等，书名号就都省略了吧。总结论就是四个字：痴人说梦。

2015年3月13日，一篇3600多字、图文并茂的《大数据分析：一个“堵城”的挣扎到底哪里做错了》（来源：城市数据团 作者：郭斌亮、汤舸、高路拓）出现在网络上，这篇文章相当于再次用大数据证明我上述文章作出的一系列依据事实和逻辑作出的推理结论是正确的。

文章说，上世纪末开始，上海出台了一系列人口疏解的政策，其中主要包括以下几项：1，严格限制市中心的居住用地出让和住宅建设；2，对市中心进行大规模旧城改造，把旧区居民拆离市中心；3，在近远郊各处兴建大型居住社区，以承接新增人口与市中心迁出人口；4，在郊区建设独立新城，增加就业岗位。

在全市人口高速增长了近 30%的巨大压力下（从 2000 年的 1800 万增长到 2010 年的 2300 万）、城市近郊区及新城人口大部分都有飞速增长的情况下，上海市中心（除了浦东以外的内环线内）的人口数量竟然硬是被降了下来。

人口疏解成功了，但是拥堵不仅没有缓解反而加剧！

根据《全国 50 城市上班族通勤调查》，2014 年上海以平均通勤距离 18.82 公里居全国第二（北京以 19.2 公里居首），平均耗时 51 分钟。从 2006 年到 2014 年，上海人均通勤时间分别增长了 42%，全市道路交通平均车速下降了 13%。

工作日早高峰时段（早 7 点至 9 点），除 2 号线外，其余所有轨道交通线路，在通往市中心的方向上均呈现明显的高拥堵单向客流。无论人们在哪个站点挤上了地铁，他们大部分的出行目的地只有一个，那就是市中心。

宝山区市民最主要出行目的地依次为黄埔、徐汇、浦东，三者之和共计 54%，市中心八区和浦东区之和更是达到 81%。松江区市民的出行目的地中，市中心八区和浦东区之和占到 71%。

根据经济普查数据，上海市生产性服务业的就业岗位高度聚集在市中心。除了浦东张江，其聚集的范围连中环线都没突破。这就是魔都每天早高峰挤地铁的人们的目的地——上海各类高端服务业就业岗位所在地：市中心。

总体而言，在高端就业岗位仍然集聚在市中心的情况下，即使市中心人口密度降低，但被疏解的群体依然需要每天通勤至市中心工作。因此，疏解人口本身只会大幅度增加居民的出行距离，从而加剧城市的拥堵程度。

政府努力地为中心城之外的地区（以新城为主）鼓励高端服务业的发展。通过补贴，减税，供地，等等，试图对市中心服务业功能进行疏解。企业会去注册（便于领补贴），但是人不会去那里上班。根据经普数据分析的上海四个主要产业部门就业密度在空间上的分布特征，金融行业高度集聚在市中心 3km 处，其次是文创，8km，再次是科技，12km。向郊区新城疏散就业岗位，本质上就是逆市场规律而行。

无论是市场规律还是国际城市经验都告诉我们：一个以服务业为主的国际大都市将不可避免地仍会保持其市中心就业岗位的高速增长和持续集中。即便是被学界认为新城战略非常成功的东京，在过去的十几年中，其岗位的空间集聚度仍然在不断加强，岗位总体上仍然呈现空间极化的趋势。假如我们依然严守人口疏解的政策，严格控制市中心的人口，使郊区（包括新城的）人口不断增长扩大，我们不会得到传说中的“田园城市”，只会得到一个无论你修多少地铁到郊区早高峰时永远是一边挤不上一边是空车厢的城市；一个通勤距离越来越长的城市；一个人和岗位越来越远的城市；一个综合交通不堪重负的城市；一个越来越拥堵的城市。

正如本文开头一段提到的一篇文章《广州 CBD 逆势热租说明了什么》所揭示的，广州服务业和上海一样，呈现的是加速向市中心高密度区域集中而不是向郊区分散的趋势。

制造业在距离市中心 15km 之外还能有一个新的高点。只有制造业能够在城市郊区保持其就业密度，也只有以制造业为主的产业新城才能够实现人口疏解和岗位疏解的双重目标。

但大焕先生要告诉大家，中国的制造业已经全面过剩且已经严重超前于城市化的发展！未来中国的突围之路，只有生产性服务业！

通过拆迁和限制城市中心住宅供应，的确可以达到疏解人口的目的。但它只会加剧上班和居住地的分离，进而加剧城市拥堵。在现行管理模式下，大城市中心区域只有唯一一个办法能够缓解拥堵，那就是把人口和写字楼、商业都移出市中心。那样的话，市中心就变成一片绿地，产业和人口将在别的地方重新聚集，形成新的人口密度和拥堵。但这是不可能的，因为羊毛出在羊身上，如果只拆而不建写字楼和商业项目，将会连拆迁补偿款都付不起，拆迁将无法进行，向外疏解人口的目的自然也达不到。

因此，类似京津冀一体化之类试图疏解城市中心人口的努力，前景已经一目了然，就是强化住宅与办公的分离，延长人们的通勤距离，加剧城市的拥堵。而生产性服务业不断高度集中的规律却牢不可破！

那么，人口和产业的高度聚集是否必然导致交通拥堵？答案是否定的！现行的拥堵和各种所谓城市病，恰恰是城市规划理念、城市管理理念和中产阶层用车习惯的极度落后所造成！

在城市规划与发展理念上，疏散中心城市和城市中心人口、建设“田园都市”的错误理念，限制了城市的高度和密度；同时也在城市规划过程中人为造成了城市区域的建筑功能单一和浪费，导致办公、商业和居住地的高度分离，形成市中心办公和商业区域白天繁忙晚上鬼城、郊区白天鬼城晚上睡城的“黑鬼白鬼”现象，以及人们上下班的潮汐和拥堵现象。

在城市管理理念和方法上，没有真正实施公交优先尤其是路面公交优先的制度，路权分配不合理，同时没有采取有效的经济手段限制小汽车使用，导致路面大量被小汽车侵占，进而又形成巨大的拥堵。

在中产阶层的汽车使用理念上，过度使用汽车、短途依赖汽车、上下班以小汽车代步等都是恶劣的用车习惯。

把上述三大原因共同制造的交通拥堵归结为城市人口太多、必须加以疏解，显然药不对症，必然与解决交通拥堵的初衷背道而驰，也与城市化和产业发展的自有规律背道而驰，注定只会劳民伤财，而不可能取得真正意义上的任何成功！

所以，一切将回到我 2010 年 8 月写就、2011 年底出版的《世纪大迁徙——决定中国命运的大城市化》一书中所揭示的规律上：“高密度大城市化”具有“拯救中国”的战略意义！【2015 年 3 月 20 日星期五发表于香港东网】

另附，中国科学院院士、经济地理学家。曾任中国科学院地理研究所所长，现任中国科学院地理科学与资源研究所研究员，中国地理学会理事长陆大道《对雄安新区规划建设中的困难的几点分析》（国情与发展战略研究组，2018 年 8 月 18 日）：

近日，清华大学参加雄安新区选址规划的尹教授对新区当前起步建设中遇到的难题作了多方面的阐述。为了有关机构与关注的人士能较好地理解他在报告中提出的困难，陆大道先生将年前写的报告材料作了简化处理，发出来请大家指正。希望各方人士群策群力，为推进新区建设出力。

孙东琪

对雄安新区规划建设中的困难的几点分析

陆大道

一、“京津冀协同发展规划纲要”对京津冀整体功能定位在“世界级城市群”，首都北京是这个“世界级城市群的核心城市”，这是构建和提升中国应对全球竞争的国家竞争力的重大决策。将京津冀发展成为世界级城市群及首都北京成为世界级城市群的核心城市是“国家大事”“千年大计”。

“纲要”，突出体现了中国大国发展的意志与决心。中国对未来世界发展能够发挥重要影响乃至起控制作用的核心城市（之一），首选只能是首都北京。首都北京是中国国家的首位枢纽与门户，需要并且可能成为影响乃至控制世界经济的一个“节点”（城市），即当今全球几个这样的“节点”城市（控制体系）中需要有中国的一席。同时，成为未来世界财富的主要集聚地之一。由此给广大发展中国家与人民以一个（政治、经贸、金融与货币、信贷等）新的选择与新的安全感。对京津冀城市群成为世界级大城市群、首都北京作为世界级大城市群核心城市的如此定位，是中国为维护中国国家（贸易、金融、市场）利益并对人类命运共同体做贡献的客观需要。今天中国的强大已经具备这样的可能。

为使首都北京达成上述宏伟目标，必须疏解北京的非首都功能。因此，在北京附近选择与规划建设好新区（新城）就十分重要。

二、首都北京早已是我国开放开发的“政策高地”，占了全国改革开放的最大先机。深圳、浦东的开发是因为顺应了国内外发展的大势而获得了伟大的成功。雄安新区的开发却难有这样的“大势”

北京，作为国家的首都，随着国家经济实力的迅速强盛，较早就成为我国最大的国际性金融、商贸、高技术以及大规模研发、信息、中介等高级服务业的基地，国际经济机构云集之地。这一重要性质不像东南沿海和浦东开发那样是通过中央政府的政策文件规定的，而是由国家首都的特殊性质与功能决定的。国际性的高级服务业机构进入我国，需要与我国中央政府及各部门合作，它们的首选落户地自然是北京。30 多年来，总部设在北京的金融机构占据中国金融资源的大半壁江山，成为对内对外最大的金融服务业中心。2012 年世界 500 强地区总部84 家（包括日、美、英、德、法等国一批世界级企业的地区总部）在北京，成为全球 500 强企业总部最多的城市之一，2013 年北京有 48 家企业入选“财富”世界 500 强，这个数量首次超过东京。早在 2010 年，跨国公司在北京设立的投资性公司达 165 家，占跨国公司在华设立的投资性公司总数的 40%。多年前，首都北京就已是全国金融 GDP 最大的城市。首都北京集聚了全国的资金、技术、人才资源，建设了中央商务区（CBD）、金融街、中关村国家自主创新示范区等。中关村国家自主创新示范区拥有以联想、方正为代表的高新技术企业近 2 万家，以北大、清华为代表的高等院校 39 所，以中国科学院和国家部委在京院所、民营研究院所 140 多家。技术交易额达到全国的四分之一以上。按照习总书记的指示，正在向具有全球影响力的科技创新中心发展。

首都北京的开放开发，已经占了全国改革开放的最大先机，也占了京津冀改革开放的最大先机。这个作用当然超过深圳、浦东。

雄安新区实际上是首都北京的新区，但不可能代替首都北京的功能，特别是不能代替首都北京的主体功能：除中央国家机关及所属主要管理机构外，就是国际性的金融商贸中心，高科技创新中心等。其中，国家最主要的金融中心部分既是经济机构，也是支撑国家政治中心而与政治中心不能分开的部分，这一点根本

不同于移民国家、联邦制国家及金权政治国家的美国。这些不适宜向外地迁移。

深圳、浦东的开发是因为顺应了国内外发展的大势而获得了伟大的成功，雄安新区要发展成为类比深圳、浦东那样的新区、新城，困难很大。较有可能的是成为一个普通新区。

深圳（特区）开发的“大势”。1973 年第一次世界“能源危机”之后，能源价格上升，西方国家在国内的投资成本与生产成本大幅提高，由此向外大量转移产业和资本，到 70 年代末已经到了我们“家门口”了。中央确定在深圳等建设特区。资金、技术、海外市场、外贸渠道等经过香港大量集聚而来。在最初的十多年，深圳可算得是香港的“新区”。中央政府、广东省政府在政策、人才、资金、土地、基础设施、城市规划、法律等方面给予强大的配套支持，深圳一下子就大发展起来了。

浦东（新区）开发的“大势”。上海浦东开发迅速达到现在的规模与水平，是由于上海及其浦东的经济腹地是差不多半个中国，即经济技术发达的长江三角洲及整个长江流域。那时，经过十多年改革开放，以上海为核心的长三角及整个长江流域对外开放、大规模资本与技术引进、进出口取得很大发展。到 80 年代末 90 年代初，上海和整个长江流域的大发展更是潜力待发。这时，非常需要上海提供更好的信息服务（世界的商品与服务市场信息等）、金融服务（投融资、信贷、财务结算、货币兑换）、研发、中介服务、期货市场、港口运输等物流服务、人员培训、以及法律服务等；上海市范围之内浦西已特别拥挤，进一步发展需要大大拓展空间。在这种大形势下，浦东新区的设立与开放，使整个长江流域广阔经济腹地的进出口物资及大量资金、机构、技术与创新人才等迅速集聚到上海及其浦东。中央政府与上海市、江苏省政府给予大力支持、保障，使浦东新区开发非常成功。

三、雄安新区难以吸引大量经济要素特别是技术创新要素的集聚

我国国家特区、国家级新区、高新技术开发区及综合配套改革试验区已经接近 200 个，国家级经济技术开发区 200 多个。全国各地的新区新城，总体上已经“饱和”。所谓的“饱和”，不是指内部已经“填满”，没有地方了，而是没有足够新的经济增长要素、技术创新的要素进去，进去以后怎么做也是问题。对于大多数新区、新城、高新技术园区而言，现阶段特别重要的是苦练“内功”，即构建区域创新体系，这已经成为长期发展的关键。

1、规划一个新区、新城有没有相应的产业支撑及发展什么样的产业，最主要的要看以下两个主要条件：其一，从宏观上分析，经济发展与经济要素、技术创新要素的集聚动力与流向。从全国特别是沿海地区看，这种流向由西向东。原因是人类社会经济活动受海洋的吸引是长期趋势，在今天的中国就更加如此。雄安新区选址不很符合我国经济要素“自西向东”的宏观流向，难以吸引有利于产业发展的要素集聚。其二，新区新城，要考虑大区域内或特大城市能否给以产业支撑，附近的“母城”是否有较强大的经济辐射力，形成主城（母城）与新区相互需要的带动与互动的特别关系。雄安新区发展的“母城”是首都北京，由于上述原因北京的经济辐射力达于全国。北京的经济要素和技术创新要素是否需要迁到雄安，现在看，可能迁去的趋势不明显。

天津市及其滨海新区具有很大规模与实力的制造业，但有没有经济与技术创新“要素”愿意往“西”迁移到雄安新区来？我以为也还是个问题。

作为河北省新区，但河北省不像多数省市那样具有一两个经济实力很强的特大城市引领全省经济的发展。河北省的主导产业是能源重化工。石家庄、唐山、

保定、沧州、邯郸等一般大中型城市，除能源原材料外，很少有大型的制造业及其龙头企业。（河北省现在有 6 个国家级经济技术开发区，但至今没有一个其他类型的国家级新区。这与省领导两个时期的决策不到位可能有关：其一，在改革开放开始的 20 多年内，全省发展重点仍然在太行山东麓。经济发展重心不置于沿海秦、唐、沧，是导致经济增长较其他沿海省市发展为慢的重要原因之一。2007 年四月省第七次党代表大会省委书记检讨了长期的“内陆意识”-经济日报，2007/04/11。其二，在发现河北由改革开放初始沿海地区的经济大省变成了经济小省时，又急于追赶，大搞能源重化工。GDP 很快上去，2006-2008 年间每年增长 14%。2005-2012 年间，河北省的钢和生铁产量都翻了一番，钢年产量达到 1.8 亿吨的惊人数字。钢铁、火电、水泥等规模迅速扩张，成为京津冀城市群地区的主要污染源，并酿成了相当突出的结构性困境。这两种情况使河北省失去了如沿海其他省市所抓住的有利机遇，没有为在河北建立如国家级新区、高新技术开发区或综合配套改革试验区等新区准备必要的条件）因此，河北省在一段时期内难有较大规模的经济要素、技术创新要素进入雄安。

2、如果在雄安大规模新建产业，则要考虑到：现阶段全国制造业产能普遍过剩、国民经济进入以提高质量为核心的发展转型阶段、一系列大型机械设备（动力、工业、工程、交通运输、国防军工、通讯、轻工食品等）制造已经布置在全国相应的大型综合性工业基地与特大城市等客观背景。这里应该新建哪些龙头大企业及大规模产业链工程呢？现在是不容易确定的课题。

3、要在雄安这里大规模新搞“高端制造”、“智能制造”，“发扬改革创新精神，建立体制机制新高地。”但可能性、合理性如何？如何操作呢？现有的中关村国家自主创新示范区、亦庄、天津经济技术开发区、滨海新区等发展条件要明显优越。它们已经有了一批高新科技产业，已经是京津冀乃至全国的经济增长极。

从区域层面，其一，要使大量经济发展与科技创新的要素来此集聚；其二，要建设与创新目标相适应的多种类型的平台；其三，要组织（企业家、行业、机构）多层次的、多领域、多范畴的彼此相互链接的创新“空间”，即各种功能平台和群体的决策与运作“空间”；其四，要使各种平台与“空间”成为彼此互动与交流的网络型（多重空间）组织结构，在这种组织机构的某一地点或几个地点

（区域）形成空间（创新空间）的接触枢纽。位于这个枢纽的附近即可获得更多、更大的创新优势。还有，从政府层面，制定和实施相应的制度、政策和措施。这样的区域，才是具有创造力与竞争力的区域。对于大量的企业而言，最大问题是使工业自动化和 IT 技术的密切结合，推动信息化诸多前沿技术的发展与应用。

我以为，我国京津地区、长三角地区、珠三角地区以及成都、西安、沈阳等特大城市的部分新区、高技术园区，其政府、科研院所、高校及许多企业可能正在考虑进行上述区域创新体系的构建与企业信息化改造工作，这些区域的区域创新体系还在起跑线上。企业自身发展空间仍然很大。京津地区这些东西搬一些过去到雄安，很可能会影响到一些“园区”正在构建的各种要素聚集的（有形的与虚拟的、刚性的或“柔性”的）“平台”、“空间”、“枢纽”，从而会影响到具有创新能力的企业不同程度延迟创新升级的时间，对一些重要环节或具有“节点”意义的企业、“平台”等可能会带来伤筋动骨的影响。

四、新区选址带来的困难很多

1、雄安新区的区位无论从宏观与微观看都没有优势，人居环境的本底条件很差，资源环境承载力低，现有的交通系统也不算便捷。其巨大影响虽然可以通

过一系列大型工程予以解决或缓解。不过代价很大，有些方面的作用难以持久。

新区选择在河北省北部平原上的一个大洼地（洼地中心部分是白洋淀）的“边坡”上，平均海拔 10 米左右。历史上洪涝灾害频发。未来的雄安新区可能需要按照极高的洪水标准设防。在严重洪水发生时，白洋淀有可能必须泄洪，可能会使城市被淹。历史上，包括春秋战国时代以及元、明、清三朝，在河北省建的都城或重镇，基本上都在太行山东麓、（部分）燕山南麓的海拔 50 米左右的高程上。京广铁路的路基标高也在这个高程附近。

2、白洋淀水质污染严重。白洋淀现在的面积为 200-300 平方公里，长期以来污染严重，水质属五类时为多。污染物来源是白洋淀上游三万多平方公里内 1500 万亩灌溉面积上化肥农药造成的面源污染及 1000 万人口（包括 300-400 万城市人口）的生活、生产污水。淀区大约住居有 10 万人依靠养殖业，主要是家禽养殖及其加工，带来了大量的污染物。三个县大约 200 亿元的 GDP 基本上是小规模的羽绒加工厂及皮革加工厂。2017 年 7 月底媒体报道已经关掉 3900 多家“非法排污”的不达标的企业。

3、城水融合、“生态宜居之城”是很大的难题。在人居环境本底基础很差的地方建设最美丽、人居条件最好的城市，如何达此目标并及如何能够长期得以保障？人们所设想的世界上许多大城市处在海边、大河边、大湖边那种天水一色、水城一色的壮观美景，在雄安新区将不可能看到。遇到 200 年甚至 100 年一遇洪水，新区中生活的人，可能头顶上是一盆洪水（不垫高地表），或者城市周边（东、南、西三面）一片汪洋（建成区地表垫高 5 米后）。

4、大规模动迁、就业、治污、生态修复等需要巨额（长期）支出，且面临非常棘手的社会困难。除了诸多机构、企业的大规模搬迁费用外，以下可能是长期的难题：白洋淀内的 10 万人从事的养殖及其加工的经济系统要彻底改造与调整，要使他们有新的职业，能逐渐适应并富裕起来。“转业”后将从事哪些产业，还不带来污染？动迁涉及到三县大部范围，开始阶段就要大量赔偿，长期则涉及到上百万人口的生计即就业与致富问题；三县遍布污染企业几千家，绝大部分是小企业。白洋淀上游 3 万多平方公里范围中小企业与农业化肥农药面源污染的治理，各地县污染企业的关停并转，需要大量投资与经济补偿；解决水安全、生态保护问题需要大规模调水、堤坝等的工程措施，白洋淀淀区内的补水、清淤、水生生物生态环境的改善等，亦需要大量投入与长期维护费用；新区工程地质条件不好，城市及大部分建筑物都将落在稠密的钢筋水泥桩子上，额外增加工程费用。

以上可能是现阶段一系列起步工程规划、建设出现诸多困难的原因，需要找出克服困难的办法，推进新区建设的前进。

结束语：上述是对雄安新区规划与建设中正在出现或可能出现的困难与问题原因的简要分析。之所以会如此，我以为与早期工作队伍专业组成不够完善有关。他们不很了解这样的新区新城建设与发展需要哪些区域性条件，不很熟悉北京周围 100-200 公里范围内的自然结构及社会经济的空间结构如何。另外，河北省与水利部的同志，是不是将这里的实际情况作了客观全面的汇报，可能也是原因。我以为，这些领导同志对这里将要出现的种种难题心中是清楚的。

陆大道

2018-8-17

【全书完】

