

你好，我是北京大学徐远，欢迎来到我的房产课。

今天，我们来讨论一个很流行的观点，就是高房价推高了实体企业的成本，导致实体企业成本高昂，经营困难。

这句话很流行，很多专家都认同。2018年夏天的时候，华为数千员工离开深圳，搬到东莞松山湖，更是起到了一个风向标的作用，使得这个观点更加广为接受。你想，华为是中国最成功的企业之一，技术先进，财大气粗，都被深圳的高房价挤走了，其他的企业怎么办？肯定日子更加难过。于是，对于高房价的批判，多了“推高实体企业成本”这一条罪状。

今天我们来庖丁解牛，讨论一下这个观点到底对不对。今天将要告诉你的，是这个说法既对，也不对，而且我们只能接受大城市高房价这个事实，并在这个基础上寻找解决方案。

01 房价增速=工资增速=名义经济增速

今天的分析比较复杂，有点绕。在展开分析之前，我先给你一个数字，就是这么多年的人均工资的增速。根据国家统计局的数据，2000年我国的人均年工资9333元，到了2017年，增加到74318元，累积增加8倍，年均增速13%。

看到累积8倍，年均增速 13%这个数字，我不知道你有什么感觉，我是觉得挺高的，似乎比感觉还要高。但是稍微想一下，这个数字也大致靠谱。这些年国民收入的增长速度，大致也是这么多。换句话说，这个速度和GDP的增长速度，几乎是完全一样的（因为工资的增速没有扣除通货膨胀，GDP的增速我们也不扣除通货膨胀,当然，扣除通胀之后的增速也差不多）。

进一步想，其实这些年房价的增长速度，大约也是这么多，可能稍微快了一点。从2000年到现在，大城市房价增长了十几倍，小城市房价增长7-8倍。或者说，人均收入的增速和小城市房价增速差不多，比大城市房价增速慢了一点，总体上差异不大。大城市房价除了收入的影响，还有人口聚集的影响，所以快一点。

刚才，我们厘清了几个基本数字，就是工资增速，房价增速，和经济增长的速度，这三个速度总体上差不多的，很接近的。这三个差不多的数字，告诉我们这样一个规律，就是工资和房价上涨，是经济增长的一部分，甚至可以说是三位一体的，不可分割的。看清这一点的话，我们就不会只想要工资增长和经济增长，不想要房价上涨，因为你办不到。

在此基础上，我们可以来进行一些分析了。为了分析的便利，把问题的底层逻辑弄清楚，我们来问一些比较尖锐的问题。问尖锐的问题，是为了把底层的逻辑弄清楚，避免似是而非。

02 高房价：既是原因，也是结果

第一个问题：如果说高房价推高了实体经济的成本，那么同样增速的高工资，是否也推高了实体企业成本？因为工资的增速和房价的增速差不多，工资是企业最重要的成本，所以我们问这个问题，是很合理的。

这个问题问出来，回答是肯定的。的确，高工资和高房价一样，都推高了实体企业的成本。不同的是，工资是大家的收入，多多益善，没有人抱怨的。房价贵，买房压力大，抱怨比较多。

说这里呢，我们停顿一下。刚才我说房价贵，抱怨比较多，可能你听着觉得很有道理。其实这句话也不完全对的，我是故意这么讲的。你想想看，房价贵不是所有人都抱怨的，只有还没买房的人在抱怨，买了房的人是很开心的。把这一层指出来，是为了澄清一个误区，现实中很多人抱怨房价，不等于所有人抱怨房价，只是不抱怨的人不说话而已。

我们接着往下分析。高工资是伤害了实体企业，但是大家很难抱怨，是因为高工资被认为是好事情，毕竟老百姓的收入增加了。当然，企业老板们可能也偷偷抱怨，说工人工资涨得太快，成本压力太大，但是这样的说法，很难获得大家的同情。

通过刚才的讨论，我们明白一个事情，其实不管是高房价还是高工资，都有人开心，有人抱怨，只不过是抱怨的声音有大有小而已。重要的事情，不是有没有人抱怨，而是这个抱怨背后的逻辑对不对，我们能不能改变它。

第二个问题：高房价都推高了实体企业成本，那么又是什么推高了房价呢？这个问题很复杂，好在我们以前的课程里做了系统的分析。总结起来，房价上涨的原因很多，最重要的有三个，经济增长，通货膨胀，城市化。这三个原因中，最根本的还是经济增长，这世界上几乎所有的经济体，只要经济涨了，房价就会涨，我们找不到例外。

这个话讲到这里，还没有完，因为还没有说透。其实，我们可以进一步讲，高房价就是实体企业给拉起来的。你想，企业经营好了，员工收入才高，才会改善生活，把钱花在衣食住行上。企业经营不好，员工收入不高，是没有钱买房子的。

举个例子，深圳房价为什么这么高？因为深圳的经济好，出了那么多的好企业，像华为、腾讯等等，雇了很多的员工不算，还在其中产生了无数的千万富翁，亿万富翁，这些人有钱，才去买房子，既然在深圳，当然买深圳的房子。

反过来，六线小县城的房子为什么不贵？不到深圳的十分之一？因为这个地方没有好的实体企业。

这个例子让我们明白，高房价其实是实体企业好的结果，是企业经营好，提高了收入，才把房价拉起来的。然后呢，企业又开始抱怨高房价，其实房价就是企业的业绩拉起来的。企业不好了，房价不会高。大家都听说过底特律的故事，这个城市的企业没落了，房价就很低了。

所以，实体经济好，是工资上涨和房价上涨的基础。或者说，实体经济是因，房价是果。只看到高房价推高实体企业成本，没有看到实体企业拉高了房价，是片面的，甚至有一点因果倒置了。

03 产业转移：附加值的高与低

刚才的讨论中，我们忽略了一个因素，就是企业和企业不一样的，有些企业很好，附加值高，房价高了虽然难受，但是能够忍受。有些企业附加值低，房价高了受不了。

比如说，传统的制造业当中，很多企业的附加值不高，利润率比较低，房价太高之后成本太高，在大城市难以支撑。怎么办呢？就迁移到房价比较低的地方。但是这个新地方不能太偏远，太偏远不利于这个企业产品运输，招募员工，培训员工等等。

所以，比较好的模式，是在大城市的周边，建立制造业密集的中小城市，一方面房价比较低，减少制造企业的成本，另一方面，离大城市比较近，物流成本比较低，招聘员工也比较容易。最重要的是，这里的企业可以和大城市的研发中心无缝对接，跟踪最先进的产品和技术，提高自己的技术含量和附加值。

这样的城市，其实现实中很多。比如，珠三角的东莞和佛山，就是这样的城市。深圳、广州是一线城市，综合实力强，但是房价很贵，不适合制造业。东莞、佛山离深圳、广州很近，正好承接转移出来的制造型企业。这样的匹配，在上海和昆山之间也存在。这样的匹配，对于提升大城市的竞争力，和中小城市的竞争力，都有好处，可以做到协同发展。

说到这里，我们可以回到一开始讲的华为的例子。其实，华为并没有离开深圳，只是把一些职能部门转移到了东莞，总部还是在深圳。这样，一方面可以利用深圳的金融、信息、人才优势，另一方面可以享受东莞的成本优势，而且两地很近，互通有无，可以说是两全其美。

今天的课程就讲到这里，感谢你的收听，我是北京大学徐远，我们下堂课再见。

简单总结一下：

今天的课程就讲到这里，最后总结一下今天的内容，概括成三个要点：

1、过去20年，房价，工资，和经济增长的速度差不多，房价上涨是经济增长和收入增长的结果。

2、房价上涨和实体企业经营，是互为因果的关系。一个城市只有实体企业好，人们的收入增长，房价才会大幅增长。

3、房价上涨以后，会对附加值低的企业形成压力。一个解决办法，是在大城市附近建设中小城市，接受大城市转移出来的低附加值的产业，实现协同发展。

今天的课程就讲到这里，感谢你的收听，我是北京大学徐远，我们下堂课再见。

收起描述

2条评论 最新