

你好，我是北京大学徐远，欢迎来到我的房产课。

今天的课，我们从我最近被问的一个问题说起。几天前，我和一个国内某地产公司的老总聊天，他问了我一个问题：**像南京这样的城市，何德何能，房价凭什么超过波士顿？**一听之下，竟无言以对。仔细琢磨，发现这里面的道理还真的挺深的。

01 孰高孰低？ 波士顿 vs. 南京

展开分析之前，我先补充一下背景资料，简单介绍一下波士顿。波士顿是美国的文化名城，世界级学府哈佛（Harvard）、麻省理工(MIT)都在这里，其他的大学不计其数，共有100多所，而且质量很高，哈佛和麻省理工之外，波士顿大学（Boston University）、塔夫茨大学(Tufts University)、布兰戴斯大学(Brandeis University),都是美国著名的大学。怪不得，波士顿也被称为美国的“雅典”，是美国的文化之都。

波士顿不仅聚集着很多著名的大学，还聚集着很多的经济、金融、和科技公司。这里是很多大公司、大金融机构的总部，著名的有吉列(Gillette)、泰瑞达公司（Teradyne，世界顶级的半导体和电子设备制造商）、新百伦（New balance）等实业公司，还有像富达投资（Fidelity）、道富集团（State street）这样的顶级资产管理公司。富达投资是全世界最大的专业基金公司，管理资产达到1万亿美元。道富集团，则是全球最大的托管银行和最大的资产管理公司之一，托管的资产高达21.8万亿美元，管理的资产超过1.8万亿美元。听到这些天文数字，你对波士顿的金融和经济实力应该有个概念了。

不仅如此，波士顿西侧的90号高速公路两侧，是美国最重要的高科技园区之一，聚集着很多高科技公司，特别是计算机公司和生物工程公司。这一点也不奇怪，因为波士顿的大学资源太丰富了。

总体上看，波士顿是个实力很强的城市，不仅顶尖的大学云集，还聚集着很多企业，更是东部的港口。这就是为什么在美国2016年US NEWS评出的十大最佳求职城市中，波士顿排名第四，仅次于硅谷（圣荷塞，San Jose），旧金山（San Francisco），和首都华盛顿特区（Washington, District of Columbia），排名甚至在纽约（New York）和西雅图（Seattle）这样的城市之上。

说完了波士顿的基本情况，再来看看波士顿的房价。这么厉害的城市，平均房价只有5000美元一平米，相当于3万多人民币，核心区也只有12000美金左右，相当于8万人民币。作为比较，南京城区的房价，现在已经4万多了，核心区的房价，已经8-9万了，快要到10万了。再加上，美国的房价算使用面积，经常送地下室、阳台等等，国内算建筑面积，有大约20%的折扣。**所以，说南京的房价超过波士顿，并没有说错。**

说实在的，南京虽然也是历史名城，六朝古都，医疗、教育资源很丰富，经济实力也算强，在国内是典型的核心二线城市。但是，尽管如此，和波士顿真的没法比。面对这样的房价数字，是很费解，很多人说南京有泡沫，是可以理解的。但是我真不敢这么讲。地产泡沫的观点流行了很多年了，快20年了，可是这个泡沫就是不破，严厉的调控之下还是不破。如果是泡沫，这个泡沫也太坚强了。**最近听说一个词叫做“刚性泡沫”，房地产如果有泡沫，那一定是“刚性泡沫”。**

如果不能说泡沫，到底怎么理解呢？其实，这和分析的方法有关。**简单说，所有这样的比较，都有一个最最基本的假设，就是房价是可以比较的。**国际比较的方法在经济分析中非常常用，大家都在用，但是很少有人去深究，这个比较本身到底合不合理，有没有意义？

比如说，南京的房价很贵，可是南京的居民能怎么办？能搬到波士顿吗？极少数的可以，但是绝大多数人不行，因为你的家庭、工作、生活、社会关系都在南京，到了波士顿旅个游可以，可是你能定居在那里吗？你能找到工作吗？你能拿到美国的工作签证吗？收入比这边高吗？生活比这边好吗？对于少数人，这些问题的回答是肯定的，但是对于绝大多数人，都是否定的。这就意味着，绝大多数人是只能望波士顿而兴叹的，那边的房价和我们是没关系的。**房价不是少数人决定的，而是多数人决定的。**极少数人移民到波士顿，是不会改变房价的

02 房子：不可贸易品

其实这个问题，还可以换个角度问，会更清楚一点。你还可以这样问：**波士顿房子便宜，你能把波士顿的房子搬到南京来吗？**

这样问，有点抬杠的意思，目的是把答案给问出来。这么一问，你就明白了，其实房子的实质，不是砖头，不是钢筋水泥，而是位置，房价贵不贵，关键就在位置。关于房价有句话，说决定房价的有三个因素最重要，分别是：**位置、位置、还是位置，说的就是这个道理。**波士顿的房子，搬不到南京来，因为波士顿的位置和南京的位置是不可替代的，不能互换的。

其实，不仅国际间的位置不能换，国内的位置也是不能换的，任何两个位置都是不能换的。严格讲，每一栋房子，都有一个固定的位置，都有一个固定的经纬度。这个经纬度，决定了这个房子的位置，以及价值。因为任何两个房子的位置都是不一样的，价值也是不可比的。即便在一个城市里，房价也可以差很多倍的。比如北京，金融街和万柳的房子，好一点的已经差不多20万了。可是燕郊（东六环外）的房子，才2万，差了10倍。倘若觉得这10倍的差距过大，你可以问一句，你能怎么样？你能把燕郊的房子搬到金融街来吗？没有人能。

这个道理，和经济学上一个基本概念，是相通的，就是不可贸易品。不可贸易品和可贸易品相对称，可贸易品是可以用较低的成本运输的商品，比如农产品，各种工业品，机器设备，电子产品等等。虽然成本有高有低，但是都是可以运输的。蔬菜的运输、仓储成本比较高，但是依然可以运输，依然是可贸易品。

不可贸易品是不能运输，或者运输成本太高的产品。比如说餐馆服务。广州的饮食很好，很多人都喜欢，但是北京的人很难因为吃饭去广州，打飞的去广州享受美食，也就能说说而已。还有一个办法，是把广州的掌勺大厨请到北京来，可以是一个人还不行，还要请他的一群打下手的，请一个团队过来，然后还要采购广州的食材。这样你就发现，其实餐厅服务真的很难运输。不然的话，美食可以遍布全世界，广州也就不会是美食之都了。

其实很多服务都是很难运输的。我以前在美国念书的时候，理个头发要20美元，折合人民币160块，还要给小费。当时在北京理个头发，才5块钱。这么大的差异，也没有办法，因为不能因为剃个头就飞一趟北京。现实中，很多服务类商品，都是不可贸易的。**房子因为位置固定，根本没法搬运，是典型的不可贸易品。从这个角度看，房价的国际比较，直接意义不大的。**

那么，既然这样，国际比较还有没有意义呢？还是有的，但是要用对，不能乱用。关于国际比较的意义，可以简单概括成一句话：**国际比较是分析的开始，而不是分析的结束。**

国际比较的目的，是找出异同，为进一步的分析做准备，而不是通过比较，直接给出结论。比如说，两个国家，或者两个城市的房价不一样，可能是因为收入不一样，也可能是因为未来收入的增速不一样，或者人口基数不一样，或者人口增长不一样，可能的原因很多的。通过比较，发现异同，然后进一步分析，找出合理和不合理的地方，这样的国际比较才有意义。

回到南京和波士顿的比较。波士顿固然是很有实力的城市，但是城区人口只有60万，白天人口有120万，也就是还有60万从郊区进城上班（波士顿都市圈人口有440多万）。作为比较，南京常住人口840万，是波士顿夜间人口的14倍，白天人口的7倍。**所以，单单人口一个因素，就可能把南京房价推得很高。**再加上，波士顿的资源很分散，很多人不需要聚集到城里，住在郊区或者附近的卫星城就可以。但是南京这样的城市，资源尽管丰富，但是都聚集在核心区，导致人们往核心区聚集，进一步推高房价。

进一步，南京人口已经很多了，未来可能还会更多。为什么呢？南京是江苏的省会，有非常好的教育和医疗资源，又是历史名城，文化底蕴很足。随着城市化的进一步推进，很多江苏人都会想移民到南京来。江苏是人口大省，总人口达到8000万，只要有1%的人移民到南京，就是80万人口，比波士顿的人口总量还多。这样一来，南京房价超过波士顿，是不奇怪的。

所以，尽管综合实力南京很难和波士顿比，但是也很难说南京房价超过波士顿就一定不合理，而是要具体问题，具体分析。**毕竟，每一个城市都是独一无二的，世界上没有两个完全相同的城市，就像没有两片完全相同的树叶一样。**现实中常见的错误，是比较完了发现不一样，就直接跳到结论，轻言泡沫。

简单总结一下：

1、波士顿是综合实力很强的城市，教育、经济、金融实力远超过南京，但是南京的房价已经超过了波士顿。

2、尽管如此，我们很难说南京的房价有泡沫，因为房子是不可贸易品，南京和波士顿的房子之间无法交换，人口也不能自由流动。换句话说，这种房价的差异无法通过房子的流动或者人口的流动抹平。

3、南京房价超过波士顿，可能与南京人口总量大很多有关。另外，南京人口还可能进一步流入。

4、今天讨论最重要的意义，是告诉我们，比较是分析的开始，而不是分析的结束。

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