

从农民到市民，看中国的工业化和城市化进程（三）

原创：岱岱 吃瓜群众岱

未来20年驱动世界经济增长的力量只有两个，中国的城市化和发达国家高技术的扩张。

——权威人士

该系列的第一篇文章，讲了资本内生性不足的中国，在需要资本原始积累的工业化进程中，选择了让广大农民为之付出奉献与牺牲。

这二篇文章，讲了国家在城市化进程中面对着相同的问题，这一次，中央学美国铁路模式，地方学香港土地制度，中国选择了**以土地财政为核心驱动的中国特色城市化道路**。

至此，在土地财政和房地产一路高歌猛进的二十年间，中国城市化水平年年递增，逼近60%。

最新数据！2017年中国城镇化率达58.52%

而从全球角度看，以英国为代表的发达国家，基本都已经完成了工业化和城市化过程，城市化水平大多在80%以上，最早开始城市化进程的英国，城市化水平甚至在90%以上，也就是说每10个英国人中有9个生活在城市。

加上中国十亿级人口的特殊国情，中国最终的城市化水平肯定会高于80%，之后才会出现所谓的“逆城市化”现象。

也就是说，现在才60%城市化水平的中国，其城市化进程仅仅走过了上半场，

还有即将到来的下半场。

中国城市化进程远远没有结束，还将继续。

对此根本大势的判断，中央早有评估，如当时提出的阶段性步骤：解决“三个1亿人”。

中央农村工作会议谈城镇化：提出“3个1亿人”

2013年12月25日 06:19

来源：凤凰财经综合

130人参与

11评论



2014年6月18日，中国总理李在英国智库发表主题演讲，阐述中国城镇化发展现状时说：“**中国城镇化的发展是滞后的！**”“逐步解决现存的3亿人的生存与发展条件是我们当务之急！”

第一个一个亿是：现有的农民工当中，一亿农民工就地市民化。

第二个一个亿是棚户区，改造一亿人口的棚户区。

第三个一个亿是：在西部地区城市化比较弱的地区新增加一亿的城市居民。

这“三个亿目标”中，**只有棚改完成了既定目标**，一亿农民工和西部一亿城市居民的目标还没有完成，国家还将就此发力。

棚户区改造十年一亿人“出棚进楼”

2018年07月17日 08:57 中国经济网



新浪财经APP



2008—2017年，全国棚改累计开工3896万套，**帮助约1亿人“出棚进楼”**。

其中，2013—2017年，全国棚户区改造累计开工2645万套，6000多万居民“出棚进楼”，并完成投资约**6万亿元**。

4年间，不包括麻辣粉和基建，国家仅在棚改项目上就撒了6万亿，而这些钱又大部分流入了楼市……

一方面是“坚决遏制房价上涨”的尚方宝剑，另一方面是一亿棚改目标的基本完成，所以院里最近才把棚改水龙头给扭紧，国开行才不再放水，**这一轮人为的房市大牛**才告一段落。

想起了当年的商务部部长吕部长，他曾在零售业座谈会上说：“**李总理交代我，我任内就是要搞好零售业。**”

于是，有了当年叱咤风云的苏宁国美。

想起来了后来的住建部陈部长，他曾在履新会上这么说：“**（李总理交代我），我来就是搞棚改的。**”

陈政高履新住建部：就是来搞棚改的

2014年07月03日 07:12 证券时报网 我有话说 (2,012人参与) 收藏本文

于是，有了这几年涨涨不休的房市大牛。

这就是政策的意志，这就是国家的意志。

这并不是一个好现象，因为中国的城市化水平只有60%，还有至少20%的进程要完成，中国城市化还将继续，国家意志还将继续推进，看起来，**泡沫盈天也民怨盈天的中国房市，依然没有尽头……**



二、理性客观看待中国楼市和土地财政

写楼市，比较难把握尺度，不是敏感的尺度，是情感的尺度，就如昨天在群里的自述：

我个人是有点持批判态度的，这篇文章改了几次，没有过多流露出自身情绪，也是因为写文章得客观嘛，下一篇也希望能控制住情绪



中国楼市发展到今天，对国家经济的伤害，和对国民情感的辜负，大家是有目共睹的，毕竟，当国家前些年提出“**房住不炒**”时，在土地财政驱动下的楼市依然大涨三年，毕竟，当上面提出“**xingfu都是奋斗出来的！**”后，现实却告诉大家“**幸福都是买房买出来的**”，毕竟，当改革开放打出“**先富带动后富**”的路线后，国人才惊觉房地产充分践行了“**先富收割后富**”的路线，就连已经买了房上了岸的人，也有些在**碧桂园坍塌的“五星期的家”**前维权示威。

中国楼市，**透支的不仅有国人的六个钱包，还有国人对政府的耐心与信任。**

当年的中国工业化进程，是中国农民做出了奉献和牺牲。

现在的中国城市化进程，是中国市民做出了奉献和牺牲。

大部分民众对中国楼市，对这些年国家**建立在市民牺牲奉献的城市化进程**，很明显，都带着鲜明强烈的批判态度，这一方面的舆情在网络上得到了很明显的呈现。

如下图：

特朗普降低中国房价	特朗普能降低中国房价吗	只有特朗普才能降低中国房价
靠特朗普房价才能降低	特朗普可以降低中国房价？	只有特朗普才能救中国
国内房价	2018中国城市房价排名	房价取决于特朗普

所以，网上有那么多对中国房市和土地政策带有情绪化的分析攻击。

然而，情绪化的分析和攻击，只能宣泄情绪，无法客观务实，如古人苏洵在《辨奸论》里说的那样：

人事之推移，理势之相因，其疏阔而难知，变化而不可测者，孰与天地阴阳之事。而贤者有不知，其故何也？

好恶乱其中，而利害夺其外也！

为什么无法客观分析事物？

因为“**好恶乱其中，而利害夺其外也**”

摆不正利益的屁股，就是“利害夺其外”，如**房多者片面看多中国楼市，无房者片面看空中国楼市。**

静不下的躁动心，就是“好恶乱其中”，如以“**攻击国家一切政策**”的极左极右分

子。

所以：

“事有必至，理有固然。惟天下之静者，乃能见微而知著。”

下面，我们先把好恶和利害都放在一边，客观的分析下中国楼市的未来，换言之，中国城市化进程的下半场。

二、土地财政驱动下的城市化，达成战略目标了吗？

能决定中国楼市的，绝不是民众，只能是国家，我们就得换位思考，从国家角度来看城市化的成绩，而同样的，作为当下的国家经济权威人士，我们以他的政策预期标准，来给城市化上半场做一份“绩效评价”。

1、这轮城市化解决三农问题了吗？

这是国家的战略规划：

城市化趋势是中国社会经济结构变化最主要的物理特征，是解决中国农民、农业和农村问题的根本出路，这是由比较利益驱动的大趋势，是不可逆转的。

——《关于中国经济持续发展的动力源》

是的，城市的特征，就是能提供农村所没有的公共服务，城市不动产的价值，说到底的是其所处区位公共服务的价值，农民进城的确能享受到城市提供的完备公共服务。

然而，这轮城市化解决了三农问题吗？

我们看事实。

数据显示，在户籍制度下，**1.6亿多农民工依然不能市民化，仍然处于半城市化的状态**，没有享受或者没有完整地享受城市居民应该有的国民教育、医疗卫生、社会保障、低保、社会救助、住房保障。

特别需要注意的是，**如果扣掉2亿多以农民工为主体的没有真正融入城市化的人口，中国实质的城市化率只有36%。**

（发达国家的城市化水平普遍是80%，中国城市化水平实质上是36%，国家的城市化进城是远远没有结束的）

而一线城市房价的过高，和其他城市房价的虚高，更阻碍和破坏城市化的进程，**因为这大大增加了农民从农村地区进入城市的成本**，从而使得中国的工业化进程、服务业化进程、使得中国经济发挥出规模经济、集聚经济的效益和效力的来源受到极大的破坏。

政府的理想很丰满：“这轮城市化能解决三农问题。”

中国的现实很骨感：“这轮城市化几乎断绝了农民进城的念想。”

2、这轮城市化扩大内需了吗？

这是国家的战略规划：

在中国目前的发展阶段，稳步推进城市化和引导农村富余劳动力向城市转移，是扩大内需的主要源泉。

中国城市化发展所创造的投资和消费需求巨大……据测算，**中国城市人口每提高1个百分点，全国居民消费将增加1.4个百分点，直接带动GDP增长0.4个百分点。**

这是中国的当下现实：

震惊！消费增速创15年来最低，赶上非典那一年.....

2018-07-12 · 资管视野

贫穷使我理智：消费降级的十五个瞬间

2018年08月03日 11:20:28

来源：互联网分析沙龙

0人参与

0评论



当然，还有我们“消费降级”的拼多多：

有人说拼多多上面东西质量不好，我就笑了；你们懂拼多多吗？我都在拼多多买东西了我TM还会在乎质量！！

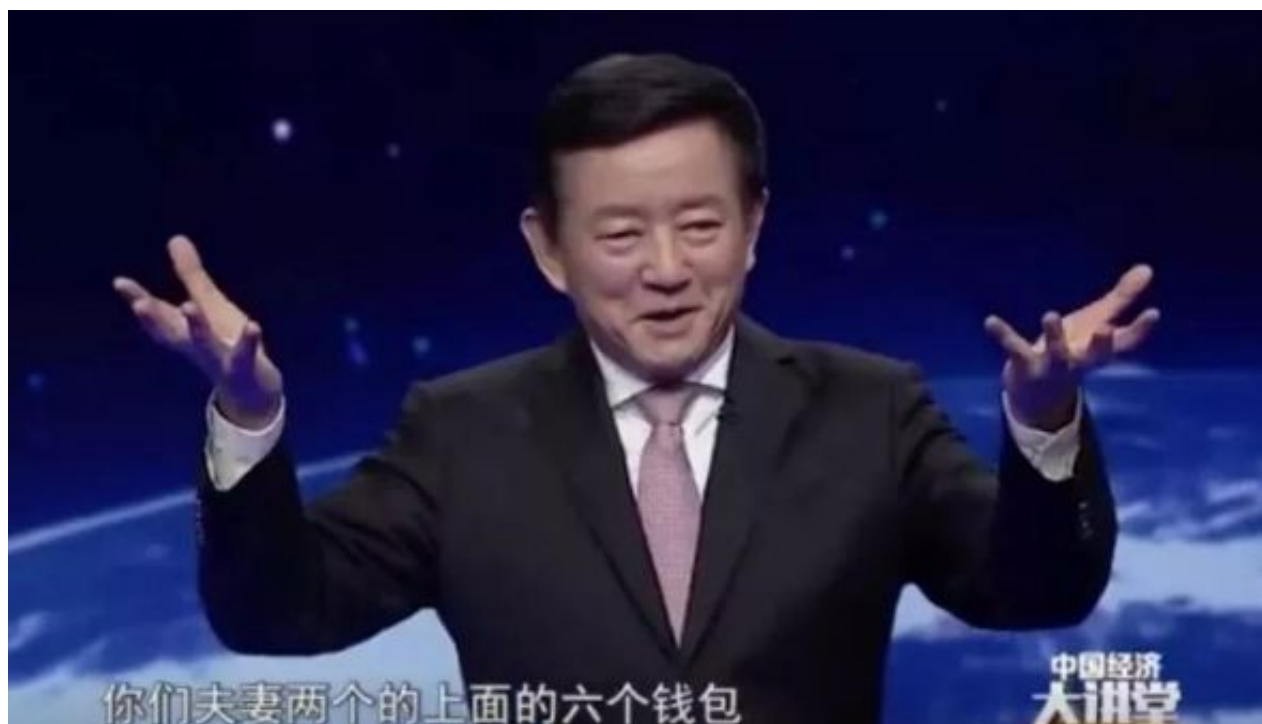


是不是觉得拼多多很好笑？

岱岱说：“拼多多是一些人的笑点，拼多多是另一些人的泪点。”

城市化是能扩大内需，但是现在谁都知道，城市化推高的房价将居民的六个钱包都掏空了，高企的居民杠杆率又将未来的钱包掏空了，这时候的城市化，能扩大内需？

要用“六个钱包”买房，你懂吗？



2010-2017年，中国居民储蓄存款增长从16%下降到7.7%，家庭债务占GDP的比重由33%大幅上升至49%。

政府的理想很丰满：“这轮城市化能扩大内需。”

中国的现实很骨感：“这轮城市化最终遏制了内需。”

3、这轮城市化推动了产业升级吗？

这是国家的战略规划：

城市化创造的需求，将对产业结构的调整起到重要导向作用，基础设施、制造业、营销网及其他服务业的发展将获得更加明确的生产方向。

——《中国城市化的全球地位和均衡模式》

的确，土地财政驱动下的城市化进程，在一起开始很大的助力了中国的产业发展。

大家都知道中国对企业的税负，一直很重，几乎全球前几，而为什么改开这些年中国的产业依然发展红火？

很大原因，就是因为土地财政机制下，政府。

地方政府借助土地的巨大融资能力，可以执行无人能敌的税收减免和地价补贴。其补贴规模之大，甚至使得中国如此高的税率都变得微不足道。也正是由于地方政府的补贴远大于税负的增长，中国企业才保持了相对竞争对手的优势。

因此，为了gdp，我们看到了各级地方政府优惠多多的“招商引资政策”。

如何招商富士康？巨额补贴、产业配套、市场环境以及.....

时间：07-06 00:00

阅读：88次

转载来源：园区圈



同样的道理，中央政府之所以可以保持如此高的税收增长，很大程度上是仰仗

地方政府更高的土地收益。没有“土地财政”的补贴，企业根本无法负担如此沉重的税收，中央政府的高税率就不可持续。

可以说，国人六个钱包的钱转到地方政府的土地财政后，有部分变成了对企业的优惠扶持。

这是土地财政在早期的贡献。

然而，这轮城市化进程发展到今天，对产业升级的推动已经难以为继了。

1、

实业对地方GDP的推动较慢不明显，为了短期出政绩，地方政府更喜欢搞面子工程的市民广场或万达城这类商业CBD。

万达集团董事长王健林曾透露，**每年到万达总部邀请其投资的城市有上百个，万达只能从中挑选30%来做。**

这种强势的“选择权”，使得万达在与地方政府的合作谈判中总能处于“类似于甲方”的优势地位，**不但能以极低甚至免费的价格获得土地，还能获得各种税费减免及补贴。**

2、

当地方政府进行道路、厂房、桥梁、机器设备的投资，叫固定资产投资。当地方政府盖更多的房子，也叫固定资产投资。但是地方拥有更多的道路、厂房、桥梁、机器设备，能增加地方对于产品和服务的需求和形成我们未来的生产能力，而房地产这种固定资产投资它只能带来当期的对于水泥、钢筋、混凝土的需求，它不能增加我们这个经济体未来的生产能力。

但在房价一路高涨的盛世狂欢中，各地政府固定资产投资比重大幅度偏向房地产，从基础挤压了实体经济的空间。

3、

同时挤压实体经济空间的，除了地方财政对房子的狂热外，还有金融系统对楼市的偏爱，央妈前几次放水都最终流入楼市，即是例证。

在央妈放水后，房地产和实体经济，**依然是旱的旱死、涝的涝死。**

所以岱岱认为，中国现在有经济危机的苗头，即两大叠加型的经济风险：

资金外流叠加货币贬值

经济地产化叠加产业空心化

两大叠加型经济风险，彼此影响，互相加深，**构成当下中国经济系统性风险的最大策源点。**

于是我们再一次看到：

政府的理想很丰满：“这轮城市化能产业升级。”

中国的现实很骨感：“这轮城市化先扬后抑，最终导致产业空心化。”

4、这轮城市化提高资源的利用率吗？

这是国家的战略规划：

中国近期经济政策的重点是促进经济发展方式转变。由于城市发展是中国扩大内需的主要载体，转变城市发展方式就成为转变经济发展方式的重要组成部分。因此，城市规划要体现科学发展观理念，城市发展要努力依托服务经济，城市建筑、居民住房、公共交通要提高节能环保标准，城市绿化也要有碳汇效应。

——《中国城市化的全球地位和均衡模式》

是的，上篇文章写过，相比分散的农村小城镇，集中和规模化的城市，能更有效的提高资源的利用率，如城市发达的物流系统降低商品的物流成本，完备的

公检法系统对社会治理成本的节约，规模人口的聚集对人力成本的节约等等方面，对十亿人口级别资源矛盾尖锐的中国来说，**城市化水平最终肯定会达到80%以上。**

但是，我们看看这轮城市化后的现实：

1、

中国的城市化模式和西方是截然不同的，当年的西方没有土地财政这个法宝，而在土地财政的利益刺激下，全国上下乱开花，小地方纷纷大搞建设，最终导致资源浪费。

今天中国的城市化，此时此刻面临着最大问题是什么？

三十多个省会城市、三百个地级城市、三百多个县级城市、两千八百个县城、一万九千个建制镇都在同比例的扩大。

从任何角度来看，这种全面开花地、均匀地扩大，不可能是正确的城市化道路。

2、

如果地方政府建设城市的出发点是土地财政的利润，而不是市民的体验感和满足感，那么其落脚点也不会成为市民的幸福感和获得感。

就不说小县城的“乱、脏、臭”了，看看代表中国城市建设高水准的这几座城市吧。

一线城市中的北京和广州：

北京和东京汽车保有量接近，面积是东京的8倍，人口是东京的2倍，每天汽车上路还限号，结果北京动不动就变“堵城”，东京却很少出现马路上车开不动的情况；

北京和柏林，柏林比北京传统城八区小三分之一，这两个城市年降水量差不多都在600毫米上下，柏林边上有一条河偶尔漫漫堤，不过要想在城市看海的话，在北京比在柏林的机会大得多……

还有“能看海”的广州：

广州被淹，深圳被淹……中国修了啥样的下水道

2018-06-23 23:27

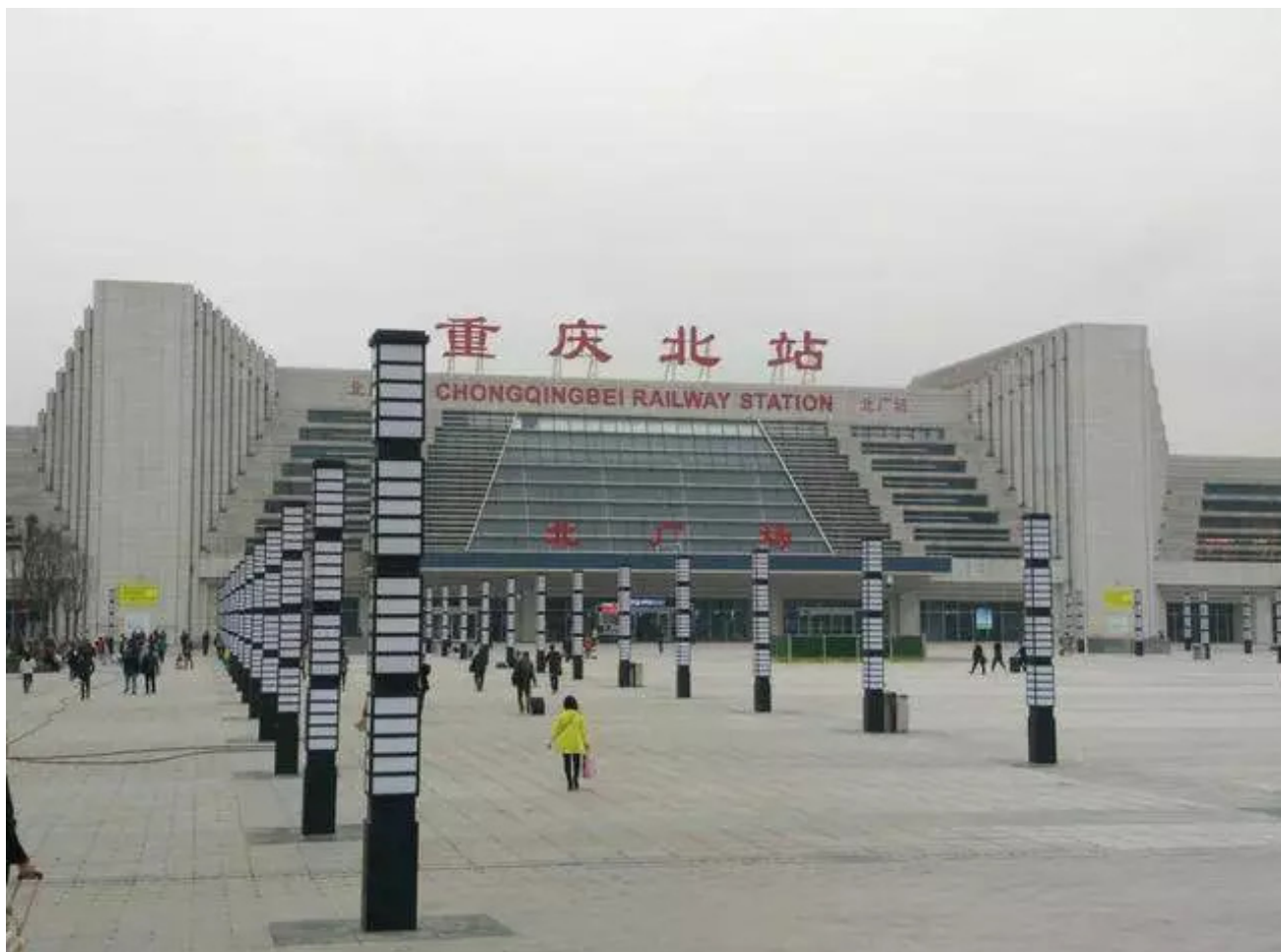
深圳 / 广州 / 巴黎



近40年来，中国的城市发展日新月异，然而，在标榜“一日千里”的建设速度，竞争摩天大楼的高度和规模的同时，城市的下水道系统却有意无意地被忽略了。

当然，少不了传说中**神一样的重庆南北站**：

神一样存在的重庆北站，每天有许多人分不清南北而误车



重庆北站像神一样存在。

因为重庆北站拥有分身术，一分为二，一个叫做重庆北站南广场，另一个叫做重庆北站北广场，而两者除了名字以外毫无瓜葛，这充分体现了规划和设计部门无与伦比的智慧。

重庆北站南北两个广场之间直线距离不过200米，可南北广场不互通，只有通过公交车或者轻轨乘车。

什么叫：“如果地方政府建设城市的出发点是土地财政的利润，而不是市民的体验感和满足感，那么其落脚点也不会成为市民的幸福感和获得感。”

嗯，看看重庆北站的统计数据：

重庆北站南北两个广场之间直线距离不过200米，可南北广场不互通，每天约有3000多人，因为南北广场分不清而误车……

3、

城市建设是以政府为主体，以企业为客体的系统性工程，政府不省心，企业更不省心。

还记得那句广告词吗？

“碧桂园，给你一个五星期的家”



40天3次坍塌7人死亡，碧桂园“夺命”狂奔

商业 | 2018-8-15 15:42



碧桂园的悲剧，归根结底，还是畸形的中国楼市，还是以土地财政为核心驱动力的城市化道路。

好吧，城市化的确能提高资源的利用率，和减轻社会治理成本，可那是建立在政府治理水平较高且参与企业负责务实的基础上的，结果这轮城市化里，全国一起上，小地方大搞建设重复建设浪费资源，大城市则规划不科学，交通堵塞排水系统落后，各种不利于市民工作生活，需要推倒重新规划建设，而碧桂园干脆自己推倒自己了。

这轮城市化，何谓资源集约型发展？何谓规模化治理？何谓缓解资源矛盾的根本解决方案？

政府的理想很丰满：“这轮城市化能促进规模化治理和集约型发展。”

中国的现实很骨感：“这轮城市化，给你一个五星期的家……”

5、这轮城市化解决地方财政问题了吗？

这估计是国家这轮城市化最后一个战略目的了，即解决地方财政问题。

毕竟，这些年中央接连从地方抽走两大税种，导致地方财源枯竭，在事权与财权不匹配统一的体制下，地方政府发薪水要钱，搞扶贫要钱，教育卫生要钱，而这一系列钱袋子的问题只能让地方政府孤注一掷的往土地财政上靠，就此走上了以土地财政为核心驱动力的城市化道路。

那么我们看下，这轮城市化发展到了今天，地方财政问题解决了么？

这轮地方政府靠卖土地弄钱的路子，却越走越窄。

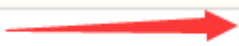
为何土地财政无以为继？直白点，两个原因：

1、 无地可卖

是的，各地政府土地储备就这样多，地是越卖越少，大城市不可能一直扩围摊大饼。而中国有18亿亩耕地红线，各地不能越红线一步。各地政府继续这样为钱卖地，寅吃卯粮，几代人的土地储备都将被卖得一干二净，终有一天将无地可卖。

地方政府官员哭穷：无地可卖上一任已卖光了

<http://www.house365.com> 2011年03月13日 09:09 365地产家居网 点击：4629



来自北京团的一位人大代表向本报记者透露，北京某区县新上任了一个“一把手”，但他一上任翻开账本一看，发现无地可卖了，因为他的上一任已经把地全部卖光了。

2、 卖不了地

有的地方是无地可卖，有的地方则是卖不了地。

中国有大量的四五线城市和十八线小县城，它们是人口流出地区，即使这些

地方想卖地弄钱，但它们既无刚需的支撑，也没产业的保障，供给大于需求，这些小城市小县城，只能卖地于一时，不能卖地于一世。

再加上中国人口红利的消失，中国城市化的进程也将逐渐放缓，而房市“长期看人口、中期看土地、短期看金融”，其长期增长的基本面是利空大出，未来大多数城市通过“一次收取几十年土地使用费”的方式来获取建设资金的空间，将越来越小，土地财政的长久性也将大大削弱。

当前的“城镇化”战略让小城市的房子卖不出去

2017年03月15日14:48 作者:樊纲 点赞 (0)



在房市高歌猛进的十余年后，有的地方政府渐渐无地可卖，有的地方政府已经卖不了地，数据显示：

2017年初至5月，有14个省、直辖市政府公共财政收入累计同比增速呈现下降趋势，占31个省的45%。

2017年初至5月，有44个地级市公共财政收入累计同比增速呈现下降趋势，占全部64个城市的69%。

土地财政可以吃一时，不能吃一世，地方卖地挣钱的路子，已经越走越窄。

——《卧看千山急雨来 | 与你我利益攸关的房地产税》

接下来我们再看地方的债务：

全国人大财经委副主任委员贺铿说，中国的地方债大概是40万亿，但地方政府就没有一个想还债的。

现在要让他还债，他说我工资都发不出来，财政困难得很，怎么办？

所以现在欠的这些债不说还本，还息许多地方都还不起！

这些年，地方政府卖地卖了这么多年，钱赚的够多了吧，结果一转眼纷纷举债哭穷了.....

蔡继明：近10年土地出让金达20万亿

2017-03-26 10:21:00 中国经济周刊



工资都发不出了，背着40万亿债务的地方政府穷哭了！

2018-06-25 10:15

[地方债](#) / [银行](#) / [融资](#)

想起了一句古诗：

食尽天下千钟粟
凤凰何少尔何多

文章小结

文章有点长，但脉络很清晰。

第一部分，讲中国的城市化远没有结束，现在刚过上半场，马上就是下半场。

第二部分，荡开一笔，先点明了岱岱本人对以土地财政为核心驱动力的城市化

道路以及楼市政策的批判态度，但同时点出“惟天下之静者，乃能见微知著”的古人云，因此我们要客观务实的分析问题。

第三部分是重点，我们从国家决策层角度出发，**用权威人士对城市化的战略预期值做标准，以此为这轮城市化做一个全面的“绩效评价”。**

问：这轮城市化解决三农问题了吗？

答：呵呵。

问：这轮城市化扩大内需了吗？

答：呵呵。

问：这轮城市化推动产业升级了吗？

答：呵呵

问：这轮城市化促进规模化治理和集约型发展了吗？

答：呵呵

问：这轮城市化解决地方财政问题了吗？

答：呵呵哒。

当年就算是闹文ge，牺牲了广大农民的工业化进程，也算是圆满的达成了预期目标。

现在是改革开放，牺牲了广大市民群体的城市化进程，却未达成各个重要战略目标。

什么叫无以为继，什么叫倒逼改革，什么叫大变将至。

这就叫无以为继，这就叫倒逼改革，这就叫大变将至。

那么，中国将至的大变是什么呢？

中国未来，有两种可能。

一种，是中国古人陆游说的：

山重水复疑无路
柳暗花明又一村

你觉得呢？

另一种，是英国古人莎士比亚说的：

残暴的欢愉，终将迎来残暴的结局

你觉得呢？

请做出你的判断：



城市化下半场，楼市的未来，中国的前途……

下一篇，我们不见不散……

文章已于修改

