警惕一线城市地产市场非理性繁荣

项峥

近期，一线城市经历了房价大幅飙升之后，土地市场持续火爆。据报道，国庆节前后，北京、上海等城市接连拍出高价地块。据中介机构统计，2015年9月，一线城市合计月内土地成交额创出今年以来最高记录，环比8月上涨高达188%；9月当月土地平均溢价率达29.44%，创出年内最高。但同时，一线城市住宅交易量出现萎缩，北京新建商品住宅已经连续两个月下跌，深圳和广州住宅交易也出现同步萎缩。这虽然可能与房地产开发企业放缓推房节奏有关，但实质上是市场潜在购买力能力下降的反应，因此需要高度警惕一线城市地产市场的非理性繁荣现象。

人口流入将呈现缓慢下降趋势

支撑一线城市住宅购买力的两大关键因素是人口流入和资金汇集。资金流跟随人口流动，真正发挥基础性作用仍然是人口流入因素。随着一线特大城市资源环境承载制约、宏观经济下行压力滞后反应等，一线城市人口流入将呈现出缓慢下降趋势。

一是资源环境承载制约将抑制一线城市人口流入规模增长。北京人均水资源属于极度缺水标准，限制了常住人口增长空间。目前，一线特大型城市固有的“出行难、看病难、上学难”，已经成为城市居民日常生活重要困扰。特别是特大型城市社会管理日趋复杂，管理难度与日俱增，各种事件突发可能增大，也不适合人口流入无限制增长。据北京市统计局网站数据，截至2014年末北京常住外来人口比上年末增加16万人，增长2%，但增量同比减少12.9万人，增速比上年末回落1.7个百分点。2011年以来，北京市常住人口增量从2011年的56.7万人降至2014年的36.8万人，增速从2011年的2.9%降至2014年的1.7%。中央提出京津冀协同发展战略，将有助于缓解北京外来人口流入的压力。北京人口流入增长压力与制约因素在上海、广州、深圳等地也有不同程度体现。从根本上说，城市人口增长规模必然存在环境约束与限制。城市社会管理存在最优边界，未来一线城市发展将呈现出多中心卫星城市状况，这势必减少核心城区人口流入的规模。

二是宏观经济下行压力滞后反应可能将减少新增就业岗位。一线城市因人口与资金相对集中，因而对宏观经济下行压力存在一定程度滞后反应。但应该看到，一线城市经济结构以生产性服务业为主，主要为全国其他区域产业提供服务。在其他区域经济增长放缓情况下，一线城市新增就业岗位增长也将出现放缓。2014年广州全年新增就业27.08万人，环比下降6700人；城镇登记失业率为2.26%，环比上升0.11个百分点。

在国家大众创业、万众创新政策的鼓励与刺激下，二线、三线城市孕育了无限发展机会的可能。而一线城市昂贵的住房价格和高昂的生活成本，反而会让创业者止步，减少生活服务业从业人员的吸纳能力。从当前我国就业形势稳定情况看，新增就业岗位有开始向二线、三线城市缓慢转移的迹象。特别是互联网经济和概念的普及与发展，传统经济赖以生存发展的经济地理优势反而会被削弱，将对产业结构布局、人们日常经济生活方式、消费与投资习惯产生新的、持续性的、潜移默化的冲击。

生活成本高昂制约结构优化升级

一线城市高昂住宅价格与地方产业结构优化升级的矛盾将会逐步显现。一线城市住宅价格高昂和生活成本的居高不下，促使城市产业向金融、房地产业、高附加值产业转移，降低了城市产业调整腾挪的空间。就金融业而言，大城市金融机构汇集，在增加市场竞争激烈性同时，也会增加城市经济发展脆弱性。金融业经营存在典型的顺周期性，当金融业跟随宏观经济周期向下调整时，城市经济发展也将面临较大冲击。高附加值产业也可能因为经营成本上升而出现经营利润下降。

无论是金融业，还是高附加值产业，均不能脱离实体经济而孤立存在。在市场竞争日益趋向饱和情况下，城市产业结构过度依赖于房地产业、金融业和高附加值产业，也将减少区域经济结构调整的空间。从现代经济发展特点看，高科技创新产业崛起，并不依赖于特大城市。美国硅谷的发展，就是一个鲜明的例证。近日，上海市宣布撤消城乡建设和管理委员会、住房保障和房屋管理局，表示如果不对上海房价坚持调控将会影响上海经济持续平稳健康发展，也会削弱城市的竞争力。

高房价超出刚需人群购买力

当前，需要高度警惕一线城市地产市场的非理性繁荣。一线城市地产市场的非理性繁荣，离不开住房交易价格的上升。据中介机构统计，2015年8月份，北京市新建商品住宅(剔除自住房)成交均价为29097元/平方米，环比7月份成交均价27515元/平方米上涨5.7%；9月份新建商品住宅(剔除自住房)成交均价出现明显上涨，单月均价首次突破3万元/平方米，达到32288元/平方米。但同时一线城市住宅交易量正逐步向远郊区县转移，表明高房价已经超出刚性住房需求和中等收入人群的购买力。尽管城市核心区域住宅交易价格“水涨船高”，但实际成交套数寥寥。特别是大城市核心区域住宅交易价格上升更多是受到“学区房”的推动，一些住宅尽管残破不堪，但依然可以“天价”在市场上交易。

从土地购买到形成市场供应往往需要一年到一年半周期，“面粉贵过面包”能否顺利传导也存在不确定性。无论是投资回报，还是财富贮藏形式，一线城市高端住宅的投资价值已经显著下降，这将有可能会影响到城市未来住宅市场的供求平衡，不能不引起有关各方高度关注。

随着国内二线、三线城市基础设施的不断完善，大城市特有的公共服务也可以在其他城市得到满足。而城市其他资源禀赋相当程度上可以与地理位置相分离。从生活舒适性而言，部分二线城市、三线城市反而更能满足人们经济社会生活和居住品质的需要。

焦点 评论

主动作为迎接世界经济变局考验

温建宁

美国等12国经贸部长宣布《跨太平洋伙伴关系协定》(TPP)谈判结束后，我国商务部新闻发言人表示，这是当前亚太地区重要的自贸协定之一，中方对符合世界贸易组织规则、有助于促进亚太区域经济一体化的制度建设均持开放态度。

尽管商务部发言人的表态积极得体，但笔者还是感觉到了此协定的挑战和压力，尤其是美国插手主导的该协定，将对亚太地区国家产生拉拢作用，区域性经济的向心力偏移将出现，对我国团结周边国家巩固对外贸易、继续拓展出口导向型经济、解决过剩产能国际化布局将产生巨大的扰动，不能不深谋远虑寻找对策突出重围。

对复杂多变国际环境需要专题研究

国际经济金融形势最近发生的新变化，虽然不完全是针对中国崛起的“威胁”障碍，但从拉拢和我国利害相关国家“组团”的模式来看，无形之中将在我国和周边国家外贸关系上制造摩擦，很可能将会干扰到我国对外贸易的份额，对国内正在转型的经济产生深远的挤压影响，这是绝对不可以掉以轻心的大问题。

笔者以为，因地制宜因时而变谋划对策，将是中国经济趋利避害的首选。我们应该就此进行专题研究，不仅考虑自己的现实问题，研究中国经济如何突破转型困局、保持正确发展方向的内部问题，还应该考虑外部施加的棘手问题，研究中国经济如何突破世界经济危局、摆脱外在困扰，加速开放，保持稳步的发展。

笔者以为，国际经济基本面趋向的新变化，已经不单单是国际经济协作机制的矛盾问题，而是国际经济运行走向的不确定性增加，而这种不确定性不仅来源于经济本身，也来源于优势国家的私心私利。这些主要经济体基于自身利益的最大化追求，从最狭隘的利益诱惑角度出发，凭借自身强大的经济军事实力，说吸引也罢说胁迫也罢，组建起内部之间利益纠结问题频出的“圈子”，尚不知在将来遇到极端冲击时能不能做到迅速高效稳定成员自身经济，进而能不能稳定整个“圈子”的经济让大家都平等地获益？其实产生了诸多不可预测的超预期溢出效应，如果扩散到世界上就形成了新的不确定性之源，会给中国经济增添巨大的不确定性，影响中国经济运行的态势。

经济转型之路不能动摇

未雨绸缪。我国经济需要及时调整政策，来应对世界经济变动的风险。面对TPP的潜在影响，我们固然有一带一路，能很大程度抵消负面影响，但只有积极作为才是王道，不能眼看着他人损害我们的核心利益。这不仅是在考验中国经济的基础和实力，也是在检验金融政策的应变能力和处置水平。世界经济环境产生了新变化，中国经济将被动地受到波及。针对这种突发情况，早研究早主动，早预防早主动，集思广益群策群力，将被动应对转向主动引导。

不论我国经济发展到任何时候，不论经济转型遭受何种考验，不论世界经济发生什么变局，中国经济都不能动摇已经选择的经济转型之路，也都不能轻易放弃付出代价的创新发展之路。在国际经济金融变数的大考验面前，始终要明白解决问题的基础在自己，保持阵脚不乱的基石在国内。只要我国能维持经济发展的活力和生机，只要能激发国内巨大的消费潜能，就能弥补外贸和出口短时间的缺口；只要中国经济还有赚钱的吸引力，就能留住全世界的投资资本；只要坚定不移地守住不发生金融风险的底线，就能夯实经济发展的基础推动经济走出危机的沼泽地。

主动作为迎接挑战

笔者认为，迎接挑战，主动作为，内强筋骨，继续开放，千斤之力就会化于无形，经济困境就能突出重围，就能适应国际经济金融新环境，也是化解不利为有利的前提条件。这里主要包括两个方面的要点。

一方面，创建更加宽松的大众创业、万众创新的激励氛围，为经济增长提供更具动能的潜力。虽然传统经济依然在下行，给经济施加的压力有增无减，而出口面临的压力必然将上升，短期内很难迅速扭转趋势，显然需要果断采取措施稳定经济预期，既包括缓解传统经济已有的压力，更重要的是培育经济爆发增长的一极，为经济结构调整创造有利氛围，而这关键的一极必须蕴藏巨大的潜力，具有极强的推动经济增长的效率，能带动经济由点到面迅速增长。

当前，中国处在知识经济时代，创新是一切发展的直接动力，大众创业、万众创新恰好提供了这种爆发式经济增长潜力，能填补过剩产能退出造成的发展真空。习近平主席讲到“创新带来生机，创新产生动力”正是经济活力的来源，只有通过改革创新才能“激发发展潜力、增强增长动力，培育新的核心竞争力”，才能形成承受三期叠加减速压力的“缓冲垫”，才能形成承受着国际市场经济动荡压力的“回旋带”，才能化解相互交织缠绕、风险逐渐显现的经济矛盾。

另一方面，重新审视资本市场对培育经济创新能力的价值，以及应对国际经济金融环境变化的积极作用。特别是我国股票市场以个人投资者为主，吸纳了大多数城市家庭的居民财富，资本市场的涨跌不但牵动着千家万户的资产增值，也关联着融资企业产品直接消费的命脉，股票市场剧烈的非正常波动不仅使投资者财富剧变，也严重影响到了居民可消费能力的释放，更间接严重影响到了上市企业产品的销售，这自然使得资本市场的巨大影响力显现。股市投资者的财富增长切实成了发展消费经济的基础，再也不能损害资本市场的投资者的财富，从而伤害资本市场本身而打击城乡居民消费能力的发挥，给经济走扩大消费的道路制造不必要的麻烦了。

发挥资本市场的作用也是增强经济内生动力的手段，保持股票市场稳定的赚钱效应更是发挥消费经济的手段。这还是消解压力、破题选择的关键手段。只要能让经济有活力，就是消解压力的好手段。

（作者单位：上海金融学院统计系）

“绝不放过”彰显扶贫担当

冯海宁

12日，对于日前颇受关注的审计署曝光的广西马山县扶贫问题，国务院扶贫办副主任洪天云回应表示，“只要侵害了老百姓的利益，绝不会放过”，并透露马山县政府已于9月初对有关情况进行了核实，其中超过贫困标准的3048人已全部暂停享受扶贫政策。10月17日是我国第二个“扶贫日”，也是第二十三个国际消除贫困日。在这个特殊日子来临之前，审计署曝光马山县扶贫问题，显然具有特殊用意。而国务院扶贫办此番表态“绝不会放过”，更像是一种国家承诺，即扶贫工作绝不允许出现老百姓利益被侵害，若出现问题“绝不会放过”。

何谓“绝不会放过”？笔者的理解是，凡是马山县扶贫工作中侵害老百姓利益的问题，都要严厉查处严肃整改；凡是涉及的有关责任人都要依法从严从重处理，该问责的问责。进而言之，为了维护贫困老百姓的利益，从国家扶贫部门到地方有关部门，都要对“问题扶贫”说“不”。

捍卫贫困老百姓的利益是国家扶贫最基本的责任。扶贫对象作为社会弱势群体之一，如果这个弱势群体利益在扶贫中被侵害，不仅浪费了国家扶贫政策和扶贫资金，也会使社会贫富差距进一步扩大，社会公平受到损害。所以，“绝不放过”也应该成为各级政府的一种责任与承诺。

从过去情况来看，虽然扶贫工作取得很多成绩，各地贫困人口逐年减少，但也要看到，扶贫工作问题频出。比如，从马山县扶贫造假案来看，3119名造假扶贫对象中，有343人属于财政供养人员，有2454人购买了2645辆汽车，而另一方面，有2272名低于国家农村扶贫标准的人口，反被认定为脱贫。这种双重造假现象，意味着对老百姓的利益构成了多种侵害。

地方扶贫工作之所以出现资金问题、造假问题，原因在于各级政府尤其是相关扶贫部门没有尽到自己的责任，当某些扶贫部门不依法履行职责，结果就会影响国家扶贫责任的落实。从这个角度而言，地方“问题扶贫”不仅是给地方形象抹黑，多少也影响到了一个国家的扶贫形象，这是绝对不能容忍的。

为此，笔者建议，既要在事后对侵害老百姓利益的问题“绝不放过”，更要构建完善的监管监督体系来预防问题出现。比如说，围绕精准扶贫完善扶贫制度体系，包括扶贫资金监管、扶贫项目评估、责任追究等。虽然我国有扶贫资金管理办法，农业法中也涉及扶贫内容，但是否也有必要制定“扶贫法”，值得思考。

扶贫工作主要在基层，问题也主要出现在基层，所以，完善乡村治理工作非常重要。一旦基层的政治生态、民主生态建立起来，必然有助于扶贫、脱贫。希望从国家有关方面到各基层，构筑一个完善的管理体系、监督体系，以加快贫困人口脱贫的步伐。

国内航线将普遍实行付费选座

付费选座不稀奇，国外航班有先例。
优质座位卖高价，符合经济学原理。
就怕顾客多花费，配套服务不给力。
变相涨价咋排除？服务提升方释疑。

赵顺清/漫画
孙勇/诗

诺奖获得者安格斯·迪顿的济世情怀

赵小婷

10月12日，诺贝尔奖评选委员会在瑞典斯德哥尔摩的瑞典皇家科学院宣布，现年70岁的英国人普林斯顿大学教授安格斯·迪顿(Angus Deaton)因对消费、贫困和福利的分析而荣获该奖项。迪顿一人独享800万瑞典克朗奖金，折合约618万元人民币。

如果说诺贝尔经济学奖历来是“冷门”，那么，此次安格斯·迪顿获奖就是冷门中的冷门，不管怎么说，一位研究微观经济的经济学家虽然显得有些“小气”和“偏执”，但是，冷门中却展现了经济的温度，小气中透出大气，偏执却接地气，因对消费、贫困和福利的分析而荣获该奖项，耐人寻味。

迪顿的研究围绕着三个核心问题展开：第一个是在购买不同的商品时，消费者如何分配他们的支出？第二个问题是社会收入花费了多少，又节省了多少？第三个问题是，如何才能最好地测量与分析福利与贫穷？

与其他人相比，安格斯·迪顿强化了自己对消费与贫困的理解。将自己研究的民生细节和研究成果联系起来，显然，他的研究改变了微观经济学、宏观经济学和发展经济学，显示了微观经济学的伦理审美。

与很多热门候选人相比，着力于研究微观经济的安格斯·迪顿不太被国内学者所熟悉，但是这丝毫不能削弱安格斯·迪顿对于经济的贡献。贫困的定义其实就是人的消费水平高低，就在10月4日，世界银行调高了贫困线，把每人每天生活支出从1.25美元上调至1.9美元，这意味着全球的贫困人数将增加。10月17日是中国第二个扶贫日，也是第二十三个国际消除贫困日。显然，安格斯·迪顿在这个领域的研究不仅有实际意义，更有象征意义。

人类的发展史，在一定的程度上就是一部消费的历史，就是摆脱贫困的过程。安格斯·迪顿带着一颗初心，热衷于消费和贫困的研究，其过人和深刻之处在于，在安格斯·迪顿看来，贫富差距绝非是简单的收入问题。倘若只是富人收入增长，穷人相对贫困，但整体的生活水平都在提高。不过，超脱了收入领域，在健康、福利方面，一旦富人过多占用社会资源或者保持政策制定，则穷人在这方面受到的挤压可能非常有害。

世界，不仅是富人的世界，也是穷人的世界，而且总是穷人占绝大多数，这就决定了世界的社会功能应该主要满足服务穷人。将更多研究经济的目光持续向下，研究民生和平民生存现状，则体现了经济学家的人文美德，更体现了经济学家的经济良心，安格斯·迪顿的《经济学与消费者行为》、《家庭调查分析：发展政策的微观经济方法》就很好地体现了他的济世情怀。

本轮金融危机爆发之后，贫富差距进一步拉大，尤其是发达国家的贫富差距明显加剧。社会两极分化，贫困的人口越来越多，中产阶级趋于贫困化，放在这样的国际大视野下，研究消费与贫困更显得难能可贵。富人要适量消费，穷人要提高消费水平，这才能够体现消费公平。正如美国学者加尔布雷斯在《富裕社会》一书中提出：人的生活舒适、便利的程度，精神上所得到的享乐和乐趣，足够就可以了，不必最多、最大、最好，这才是理性的生活质量要义。

安格斯·迪顿以一位经济学家的责任感和道义感阐释了经济的美德，注重经济的平民性、公平性和进步性，不做花哨的经济学家，这也许就是安格斯·迪顿获得诺贝尔经济学奖的经济美德意义。

联系我们

本版文章如无特别申明，纯属作者个人观点，不代表本报立场，也不代表作者供职机构的观点。如果您想发表评论，请打电话给0755-83501640；发电邮至ppll18@126.com。