

在今天的中国，把房地产与中国社会的命运联系起来，可能很多人已经不会感觉到过于夸张了。也就是说，房地产决定了中国社会的命运，是进步还是退步，稳定还是不稳定，是改革还是革命，是幸福还是悲惨。

实际上，很多年来，房地产的变化是最能牵动中国社会的神经，而今天这种情况变得更为严峻了。在政府调控接连失效之后，人们已经对房地产失去了信心，自私的人们都在疯狂，希望在泡沫破灭之前进行最后一搏。

前英格兰银行行长牟维·肯（Mervyn King）最近出版了一本题为《炼金术的终结：货币、金融和全球经济的未来》（The End of Alchemy: Money, Banking and the Future of the Global Economy）的书。在总结了2008年开始的经济危机后，作者说，他从危机中学习到了两点。第一，泡沫持续的程度远较我们预估的要长。以前的危机是这样，这次（2008年的金融危机）也一样，都持续了数十年的时间才最后破灭。第二，泡沫破灭的速度也远较我们预估的要快。

作者把金融经济称之为“炼金术”，终究会破灭。不管从哪个角度来说，今天中国的房地产就面临着这种情形，人们都知道泡沫总有一天会破灭，只不过不清楚哪一天；而在破灭之前，人们不仅还会继续处于“集体无意识”的状态，并且对此推波助澜。

实际上也如此。近年来，中央高层多次强调：“房子是用来住的，不是用来炒的。”但现实刚好相反，房子被用来炒，而不是用来住的。这个趋势越来越严峻，在住房大量空置的同时，房价继续快速上涨。去年年底，中央经济工作会议讨论中国经济的几个不平衡，其中一个就是房地产和实体经济之间的失衡。房地产经济对实体经济的负面影响是显然的，不需要多说。

炒一套房的价值相当于一个不小的实体经济公司数十年的努力。“上市公司买房救公司”、“两个有房产的人结婚相当于两个上市公司的合并”、“为了买房，一个老太太结婚数次”等等新闻报道，一直充斥着新闻媒体。

确切地说，住房在中国已经远远超出其“居住”的自然属性，而涉及到个人、家庭、集体、道德伦理等等方面。历史地看，世界上没有一个国家的住房，能够像中国那样牵动着社会方方面面的变化。

中国房地产领域发展到今天的局面，是几个方面全面失效的结果。

其一、经济学的失效。经济学家从简单的供需出发，把重点放在土地供应和人口自由流动。如果住房有充足的供应，那么就不会出现现在这样的情况。不过，很显然，房地产并非供需市场决定的。一线城市供应不足，而二三线城市住房大量过剩。经济学也假定，如果户口制度改革容许人口自由流动，那么情况就可以改变。不过，即使在没有自由流动的情况下，政府怎么做也无法控制人们涌向一线城市。北、上、广、深这些一线城市的人口，已经超过2000多万了，还没有停止的迹象。

其二、政府经济政策的失效。多年来，政府千

郑永年专栏

房地产与中国社会命运

方百计采取各种限购政策，但效果不仅不佳，反而恶化局势。限购只是暂时现象，一旦放松，泡沫变得更大，不仅没有消耗掉泡沫，反而使得泡沫扩展得更快。

其三、市场的失效。因为中国根本就不存在一般意义上的市场（或者说概念中的市场根本不存在），市场的失效非常容易理解。因此，不管一线城市的房价多么离谱，人们还是拼命离开二三线城市，拥挤到一线城市。这里，价格因素不起任何作用，大城市的房价越高，人们越疯狂；而二三线城市的低价住房则吸引不了人们的兴趣。

其四、社会压力的失败。中国社会一直对房地产的现状感到不满，也用各种途径表达着不满，但社会的压力显然没有反映到政府的政策上面，或者市场波动上面。一个现实的矛盾是，尽管人们普遍感到不满，但人人都想成为房地产的“利益相关者”，从中得到一份利益。对没有住房的人来说，不满是真正的；但对很多已经有住房的人来说，不满针对的只是利益分配不公，或者希望再多得一些利益。

避免房地产泡沫破灭需要大变化

如果要避免房地产的破灭，就必须有伤筋动骨的变化。一旦房地产泡沫破灭，那么伤筋动骨的不仅仅是房地产市场本身了，而很可能是整个中国社会。一些观察家已经指出，越来越高的房价已经使得一些社会群体，尤其是年轻人对政府的执政能力失去信心。人人需要住房，当人们看不到希望的时候，这种情绪的产生是很自然的事情。

中国房地产今天所面临的困境，并不是房地产本身的问题，而是城市体制问题，是城市化模式问题。本栏多次论述中国城市化模式的弊端，这里不再重复。但有一点必须强调，那就是，房地产病只是中国城市化模式的一个反映而已。

由于中国政治和行政体制的特殊性（例如城市所具有的行政级别），优质资源高度集中在几个大城市，尤其是一线城市。在优质资源高度集中的情况下，所有意在促进社会进步的改革显得“违反”人性，从而变得无效，甚至失败。

这种例子比比皆是。例如，因为一线城市太大了，人太多了，需要减少人口，因此很多城市都在出台驱赶没有城市居住权的人（往往是农民工和穷人）的政策，但问题在于穷人最需要交通便利、能够找得到工作的城市。例如，城市的医院太拥挤了，但问题在于只有在城市才能找到好医院、好医生，老百姓为了一条命而到城市找医院和医生是人性所趋。例如，城市里的学区房尽管已经太贵了，但房价还是拼命往上涨，这只是因为城市的学校太好了，人们只有把自己的小孩送入这些学校，才会有一个更好的未来。

更为重要的是，大城市所具有的优质资源，使

得城市聚集的既得利益者的规模越来越大，势力也越来越强，这更使得改革变得越来越困难。例如，讨论多年的房地产税迟迟不能成为现实，只是反映了既得利益者的阻力是多么有效这样一个现实。更多的既得利益者需要更多的优质资源，也能得到他们所需要的资源，因为既得利益者是中国社会最有权势的群体。

事实上也如此。这些年来，国家的优质资源源源不断地流向大城市，而很多二三线城市则得不到应有的资源，更不用说是乡镇了。大城市越来越富，中小城市越来越穷，城市间的差异，便是利益在不同社会阶层的差异的反映。

如果这个逻辑不改变，那么结果必然是整个国家的发展会变成几个大城市的发展，即围绕着北、上、广、深几个大城市。实际上，这也正是有关部门、专家学者所设计的发展模式，即大城市群模式。如前面所说，大城市尽管已经过大，仍然继续在扩张。城市的扩张已经变得不可控制，而扩张的最后结果便会是“大爆炸”。

今天，中国已经形成了农村包围城市、小城市包围大城市的局面，并且越往城市中心越富裕，越往城市边缘越贫穷。随着经济的下行，人们的工资（尤其是高校毕业生）不见增长，但房价越来越贵。即使有一天，这些人会因为城市高昂的成本，而被迫移向二三线城市，甚至更小的城市转移，但因为二三线城市优质资源的缺乏、就业的不足等因素，他们中的很大一部分便会成为“革命”的后备军。

毕竟，在今天的中国社会，人们已经实现了接受高等教育的基本权利，也产生了权利的概念；一旦在现实中，这些群体实现不了自己基本的权利，他们便会转向政治。这个趋势在香港、台湾已经表现得非常清楚，也发生在世界上其他很多地方，无论是发达的西方，还是仍然处于发展过程中的非西方国家。

房地产和实体经济之间的严重失衡

中央政府已经注意到了房地产和实体经济之间的严重失衡，现在在努力改变这个失衡。但正如本文所分析的那样，房地产问题并非房地产本身所引起，而是中国的城市化模式所致。因此，通过管控房地产（例如限购）已经不足以实现房地产和实体

经济的平衡，更不足以促成社会均衡的进步。现在解决问题的思路仍然是房地产本身，而没有把房地产置于城市化模式中考量，因此所出台的举措远远不够。要改变房地产的严峻形势，必须做一些大的改革举措。有几个改革举措可以考量。

第一，实现“新三线计划”，把优质资源分散到二三线城市。大城市集中了过多的优质资源，不仅已经造成了巨大的浪费，而且使得改革不可能。政府先行，要把一些政府机构搬到二三线城市。这方面，中国可以利用“官本位”的传统，政府机构走到那里，优质资源就会跟随到那里。

一些大型国有企业也可以搬离大城市，走向二三线城市。优质的学校、医院和社会服务机构可以在二三线城市设置分支机构，总部留在城市以减少阻力，但总部定期派优质专业人才去二三线城市工作，就如同政府内部的干部交流制度那样。

第二，实现“居者有其屋”的政策。二三线的很多城市面临着严峻的房地产泡沫，而越来越多的大城市年轻人没有居所。为什么不可以实现“居者有其屋”呢？在优质资源逐渐流向二三线城市的同时，通过“居者有其屋”政策鼓励和吸引年轻人到那里进行就业、创业。这样，既可以避免大量的人才留在大城市所造成的浪费，也可以促进二三线城市的可持续发展。

第三，二三线城市社会政策的改进。随着优质资源分散到二三线城市，那里的社会政策也可以跟进。例如，随着老龄化社会的来临，可以在二三线城市建设更多的医院、养老院等。各类学校、体育设施、文化娱乐设施等也可以跟进建设。

第四，加快小城镇建设和农村的现代化。要考虑到，即使中国的城市化达到了发达国家的水平，即70%的水平，也仍然会有5亿多人口生活在农村。要避免这个庞大的群体“包围”城市，对城市构成不可承受的压力，那么就不可以忽视农村建设。

而且，因为教育的扩张和农民工这个特殊阶层的形成，今天的农民已经不再是“日出而作、日入而息”的传统农民，而是具有和城市居民同样权利观念的新农民。如果忽视了这个群体的权利观，那么将会是巨大的政治错误。因此，小城镇建设和农村的现代化成为必须，这个过程既可以实现经济的可持续发展，也可以为政治和社会的稳定打下基础。

作者是新加坡国立大学东亚研究所所长
文章仅代表个人观点