贫富分化与土地政策

张五常 (新浪博客 2011. 03. 08)

每个人天生下来的智商不同，健康不同，际遇不同，运情不同——收入或财富也跟着不同。某程度的贫富分化无可避免。过于极端的分化不容易被社会接受。另一方面，理论与历史的经验说，采用任何政策去推行财富或收入平均化，对经济运作的活力或多或少有不良影响，因为这些政策会削弱对社会产出有重要贡献的成员的积极行为。

瑞典模式中国无缘

像瑞典那样的国家，税项多而重，福利、补贴等高得惊人，是一个贫富分化不大而还算得上是富裕的国家。但瑞典的人均土地面积比中国高出无数倍，知识资产早就达到了一个高层面，中国是无从效法的。瑞典老百姓的居所一般比中国老百姓的舒适很多。他们建造房子的费用飞到天上去，同样水平的房子之价不比中国相宜。在饮食那方面，我不认为他们的老百姓比中国的老百姓优胜多少。他们大胜中国的是人民的生活远为写意，用不着像炎黄子孙那样到处跑。陶渊明的生活不会在人均农地一亩左右出现。贫富平均化的社会成本高，炎黄子孙昔日的经验是他们付不起。

歧视土地的传统

贫富分化过甚社会不容易接受，而这分化最难接受的是源自土地或楼房的价格变动带来的那种。源自土地或楼房分配的贫富分化带来的印象，是既非天赋之能，也非勤劳所得。买下了房子，其价无端端地上升了几倍，不是不劳而获吗？其实往往要靠先用功，赚点钱，也要讲眼力，虽然幸运的因素存在。很少人会记得，上世纪八十年代的香港与九十年代的中國，投资于房地产输身家的人无数。奇怪，社会不可怜这些人。

这里还有一个古典经济学派的误导：这学派认为租金或地价怎样变动土地的供应量也不变，所以在抽税的话题上土地要特别处理。这就带到后来对我们的孙中山先生有很大影响的十九世纪美国经济学者亨利·佐治的《进步与贫穷》那本书。该书提出单一税制，即是只抽土地或房地产的税。佐治是个了不起的宣传家，作为经济学者他不及格。谋生计也不及格：他信奉买地必定发达，但晚年自己是个穷光蛋，葬身之地也要朋友帮忙。孙中山先生的经济思想主要来自《进步与贫穷》，对炎黄子孙或多或少有点影响吧。

出售土地是中国发展的资金来源

我不要在这里谈思想、讲理论。我要指出的是中国经济改革有今天的成就，主要原因是在县际竞争这个史无前例的制度下，土地的使用搞出了精彩的变化（见拙作《中国的经济制度》）。要是北京早就推出最近的楼房政策，中国今天会怎样不好说——一位朋友劝我不要说！

不仅土地的使用得宜大幅地提升了生产效率，政府出售土地是经改需要的资金的主要来源。记得五年前在上海，一位来自加州的经济学者问：「中国发展得那么快，资金从何而来呀？」我打趣地回应：「九十年代初期不少外资到中国投资于房地产，九十年代后期房地产之价暴跌，这些资金转到中国人的手上。」他拍案叫绝。我说的有说笑成分，但笑话中有真理。

早些时，记不起是一九八六年底还是一九八七年初，深圳的干部朋友邀请我到那里倾谈，因为他们读到我一九八六年六月二十五日发表的《出售土地一举三得》。大家坐下来，我开门见山地说：「不拍卖土地，让懂得建造楼房的外商赚点钱，你们不可能有足够的资金把城市建设起来。靠北京输血不可能足够。」深圳一九八七年十二月一日拍卖土地，今天是一千四百万人口的国际大都会了。没有卖地的钱，今天在世界地图上不会找到深圳。

香港的不利先兆

也要提及的是那次深圳会谈后，我对香港财政司彭励治说：「深圳的年轻干部虽然学问

不足，但非常了不起，香港的公务员输了一筹。他们的薪酬不到你们的十分之一，有朝一日香港会很麻烦。」彭老的回应，是他快要退休，将来的事他管不着。中国的青年学得快，一九九六年底我推断香港会有十年以上不景。我可没有想到二〇〇三年内地会推出自由行，也没有想到昔日港人称为表叔的会把香港的楼价炒到天上去。基本上我还是对：撇开楼价赚钱，香港人的实质收入十多年来没有上升过。

从动态看分化可以乐观

先谈一下今天内地的收入分配才回头说房地产政策。读者要骂就骂吧：我认为内地的贫富分化的发展不仅不是那么差，而且有值得庆幸之处。我认为整个问题要从动态的角度看——静止的分化基本上无关宏旨。从动态看，老人家最开心的，是这十年中国农民劳动力的收入大约上升了七倍。这是每年的复息增长率约百分之二十三！减除通胀约百分之二十的实质复息增长年率，打个八折也是人类历史奇迹，何况中国的农民那么多，人均农地那么小！起自朱镕基还在掌管经济的二〇〇〇年，到温家宝时期加速了。

上述的农工收入增长是我个人从几个地点获得的一手资料，不是农户的一般收入增长，老弱残兵没有算进去，只算工作年龄的农工收入。流动人口多，这些年工作年龄的农民四个有三个转到工、商业去，政府的统计因而不容易算得准。有些朋友糊涂得很，老是从户籍人口看农民人数。算进老弱残兵，我提供的数据当然还要打个折扣。但农民还有农植的收入，这十年中国农地的租值上升了两倍多。再另一方面，农民的住与食比城市的居民相宜。三年前我推断，十年后中国农民的实质生活水平会追上城市的中层人士。今天看，如果最近几年的农民收入增长能继续，再六年可以追上。

没有断层与分化收窄

上述的农民生活的急速改进带来了另一个让我们乐观地看贫富分化的理由。这是不管这分化有多严重，中国没有出现断层——即是贫与富之间没有出现一片空白。贫富的分化出现了断层是很头痛的事。昔日国民党时期有断层，今天的墨西哥有断层，香港还没有，但我看是朝着断层的方向走。有些国家，种族问题会带来另一种断层：某些种族聚居的地方生活很不好过。中国是一个没有种族歧视的国家，帮一把。先敬罗衣后敬人的文化是有的，但举世皆然也。

我的推论，是只要中国农民的收入增长率高于城市中层人士的，会带来两个必然的效果。其一是贫富的分化怎样极端也不会出现断层，而断层不出现贫富的分化有机会改进。其二是只要上述的增长率继续，贫富分化的差距早晚会收窄。我当然知道很多中国农民的生活还是很苦，只是认为从重要的「动态」那方面看我们有乐观的一面。

动态持续愈久愈妙

维护农民劳力收入的增长率非常重要。想想吧，如果今后五年农民劳力的收入增长能保持过往十年的复息率，五年之后，以今天的物价算，一个农工的每月收入会达到人民币四千。这会把工业的低档次技工推到月入五千多。当然不容易，也没有理论说可以或不可以。事后孔明，我们知道这些年农民劳力收入的高速增长是由县际竞争下的土地灵活使用带动的。泡沫不论，我想不出理由要推出打压楼市的政策来左右上述的发展。是的，在贫富分化这个重要话题上，北京的朋友要从动态的角度看。经济发展成熟了的先进之邦怎样看是另一回事，但中国要从动态看还有一段日子吧。只要上述的增长率能继续，这段日子愈久愈妙。

公积金小廉租为祸

回头说协助下层人士的楼房政策，可取的选择不多。目前内地推出的房屋公积金不会有什么作为，尤其是楼价上升他们无缘分享。我们不容易知道一些市民对楼价上升的投诉是因为他们没有自己拥有的房子，还是楼价上升他们得不到甜头。如果是后者，购买房地产的股票是一种办法，但像楼价一样，有风险。这方面，北京可以考虑推出一种楼房股票指数合约，为了避免影响股价要是外围的，像赌外围马那样，但要由有保障的法定机构执行。房屋

公积金于是多了一种选择：购买这指数合约。有风险的，要多赚钱就要多面对风险。

政府提供廉租房不要考虑。香港昔日推出廉租房是因为难民涌至，不给他们提供栖身之所对治安不利。这些廉租房后来搞到一团糟，给穷人定了「穷」位，虫蛇混杂，黑社会、贩毒等行为集中起来。

经适房的处理方法

政府提供廉价屋可以考虑。这种香港称为「居屋」内地称为「经适房」的提供及分配，在内地容易导致贪污行为。要是能处理贪污这一关，适当的做法可不是由政府兴建或让私营建筑商兴建然后限价出售。适当的做法是由政府拍卖土地给私营建筑商，指定要装修好及小单位的面积与变化，然后让私营建筑商在有竞争的市场以市价出售给条件过关的户口。廉价的优待，是政府利用卖地的所得，以近于楼面地价的钱补贴给条件过关的购买户。这样通过竞争的自由市场处理，政府只是少赚或不赚地价，建筑商有利可图，楼房的质量会跟自由市场的取舍相同，除了单位的面积较小其质量不会因为政府提供而下降。换言之，这样处理会杜绝偷工减料的行为。

流动大军一条命脉

细想之下，我不赞同政府提供上述的经适房，因为有一个难以解决的困难。目前中国的流动人口还是很多，不少城市一半以上的居民没有户籍。可靠的数字我没有，但刚过去不久的春运期间，三十八天内不计航空的交通客运量达二十八点五亿人次！这比总人口多一倍以上，是中国独有的现象了。在这种各走天涯的人口分布下，目前不许没有某市户籍的购买某市经适房，有欠公允，而如果凡购某市经适房的可获该市的户籍，流动者可能因为一点甜头而被「锁」住。流动人口会有下降的时候，但今天不应该用楼房政策来左右他们的选择。

我认为流动人口对国家的经济发展是重要的，跟中国的经济制度配合得好。一个明显的例子，是三年多前北京推出新劳动法后，数以千万计的工作大军流动起来，迅速地减少了失业及工业区的治安恶化。要改善流动人口的生计北京总可以想出比提供经适房较佳的方法，不要以房为诱而把他们锁住。

要把楼房政策的主导权力下放

不打压楼市，不提供经适房，除了我在上期提出的避免楼市泡沫的方法之外，北京应该做什么呢？我认为最好的方法，是把楼房政策的主导权力下放到地区政府去，某些地区以市作主导，大部分让县作主导，除了提供大概的方针北京上头不要管。

说过多次，中国的地区干部一般能干。房地产处理不当对他们的生计有肯定的坏影响。这次北京打压楼市是明显地损害了地区发展的利益：增值税之外，地区政府要靠卖地的收入来搞基建及其他开支。如果地区政府可选择，他们不会抽物业税。水出鱼、鱼饮水，抽物业税会使卖地的收入下降，加上处理物业税的手续麻烦，对地区的楼房发展比不上只卖地不抽税那么有效率。

地区竞争不会搞高楼价

这就带来一个重要的问题，一个内地的地区政府会不会像香港那样，搞高地价政策而损害了经济发展及增加贫富分化呢？经济本科一年级的理论说，如果土地及楼房的需求弹性系数低于一，政府为了争取卖地的最高收入会推出土地至该系数等于一而不再放出，过些时日等到需求有所增加再放。这种高地价政策对经济整体的发展是不幸的。

但内地的地区跟香港有两处重要的不同：内地的县际竞争激烈，而地方政府一律重视工、商业的多元化发展。在这样的竞争局限下，只着重增加卖地的收入是自取灭亡。在《中国的经济制度》那小书内我分析得清楚：增值税的分成对地区政府重要，而争取这项税收要争取流动的人口给个面子。另一方面，在激烈的地区竞争下，楼价过高是败局。想想吧，一个县免费提供一幅大地给一家名牌工厂，怎可以那样傻，搞高住宅楼价来把该厂吓跑呢？虽然档次较低的工人可住工厂提供的宿舍，但职位较高或成家立室的，怎会不考虑住宅楼价？

我不是说中国的地区竞争制度好得天衣无缝，也说过还有好些细节要改进。但老人家的理论说，北京放手让地区处理楼房，在竞争下必有奇效。

给同学出个试题

最后我要提出另一个有趣的观察。地方政府的收入主要靠两项。其一是增值税，全国划一为百分之十七，县政府分成占该税的四分之一，即产出增值的百分之四点二五。其二是卖地的收入，县的分成占百分之七十五，不同的地区可有变化。我要说的有趣观察，是要某区的楼价上升还是下降，单是调校这两个分成率会生效。

保持县政府的总收入大致不变，提升县的增值税分成率而减低县的卖地分成率，楼价会下降；二者反过来楼价会上升。为什么呢？这会是香港中学高考的大好试题，不知内地同学的本领怎么样。

中国的经济制度是个神奇的制度，很有点妙不可言。两年多前我发表的《中国的经济制度》写道：「北京显然没有充分地赏识他们自己做得对，做得漂亮，做得精彩。」看来今天北京的朋友还没有充分地赏识自己发明的制度，也显得我这个老人家的影响力是零了。