



评论 | 客观看待土地在中国经济中的作用



王小鲁

有两个问题非常值得深入探讨，一个是土地在经济中的作用是什么，一个是金融在经济中的作用是什么。可能到现在为止，我们对这两个问题的认识还都远远不够。

首先，将中国过去经济高速增长、乃至中国资产存量迅速扩张等现象的根本原因都归结为土地财政是有失客观的。土地在中国经济中，特别是过去的十几年中，是起了很重要的作用的。但我们还要记得中国的高速增长实际上是从四十年前开始的，以接近 10% 的增速维持了 37 年的高速增长，直到 2015 年以后才降至 7% 以下。1980 年代没有土地财政和土地融资，1988 年深圳进行了相关实验，通过土地使用权交易积累城市化需要的资本，但整体来讲当时中国没有，深圳只是个例。在整个 1980 年代，中国经济增长就已经接近 10%，从过去的 5% 左右的中速增长，一下子变成了高速增长。

这是什么原因导致的？不是土地带来的，而是体制改革带来的。到 1990 年代开始允许地方政府卖地了，最初可能卖地收入只是几十亿上百亿，直到 2011 年有统计数据显示是 1200 亿，在 GDP 中间占的份额仍微乎其微。直到现在，忽然间我们发现卖地收入变成了 65000 亿这样巨大的数字。可它是这些年渐渐变得这么大的，在 1990 年代土地财政没有起到那么大作用，但经济依旧是 10% 的高速增长，资产也在迅速扩大。若把这些都归结为土地财政或者土地金融，是有些偏颇的。土地是其中一项重要的生产

要素，但不能过分夸大。即使用中国的经验来看，也是 2010 年以后才逐渐变成现在这个局面。

第二，我们看到土地带来巨大的收益，但同样是卖地，有些地方一亩地只卖几千块、上万块钱，有些地方一亩地卖几百万。在北京可能一亩地能卖到上千万，为什么有这么大的差别？不是因为它是土地，它就自然能带来这么多财富，而是因为这块土地是在城市，特别是在大城市周边，大城市一亩地可以密集地容纳上亿 GDP 的生产。土地作为这个生产过程的要素之一，自然也就值钱了，它对经济增长的贡献也相应的大了。

财富是从生产过程来的，而不是反过来因为土地可以融资，它就可以带来巨额的财富。实际上土地之所以有这么巨大的价值，是因为它在大城市中有巨大的产出，大城市的聚集效应带来非常高的生产率使得土地的生产率高，才导致土地有这么高的价值。这是其中的一个基本的因素。

第三，实际上这些年有些城市地价越来越高，房价越来越高，还有其他影响因素。一是在现有的土地制度下，人为抬高了地价。地方政府垄断土地来源，形成了垄断性市场。另一个是货币供应的因素。持续的货币宽松、流动性扩张没有把 CPI 抬多高，因为到处都有产能过剩，产品价格抬不上去，但是把地价、房价抬上去了。

在某些情况下土地价格是虚增，是现行土地制度和长期过度宽松的货币政策带来的。我认为不能反过来说，因为土地能融资就能创造很多的价值。这其中只有一部分是真实的价值创造，另一部分是价格虚增。恰恰是

因为货币供应过量，才造成这个结果。

2000 到 2018 这 18 年间，GDP 增长了不到 4 倍，M2 增长了 12 倍多。这么宽松的货币当然得有地方去，CPI 上不去、PPI 上不去，就去土地那里了，所以就把地价房价抬上去了。我们看到的是土地能带来巨大的财富，但同时不能过度解释，不能说靠土地融资就可以无限制的创造财富。其实不是这么回事儿，金融毕竟是一个工具，如果金融脱离了实体经济就一定会产生问题。

顺便提一个概念，我们在统计中不把土地价格的升值看作新创造的价值，国民经济核算里面 GDP 不统计这一块。土地交易的升值不计入 GDP，只把它看成资产形态的转换。土地是地方政府的，地方政府把它卖了，从实物形态变成了货币形态，是一个形态转换。如果在一个已经充分发达的国家，用这个概念解释是合适的，因为它的城市化已经完成了，土地资本化完成了，土地交易中的升值只是个别现象。而中国正在城市化过程中，之所以土地能够十倍百倍的升值，恰恰是因为城市带来的聚集效应，使土地能够参与价值创造。其实这是一个新创造的价值，这个新创造的价值和

预览已结束，完整报告链接和二维码如下：

https://www.yunbaogao.cn/report/index/report?reportId=1_31920

