



# 土地房屋资产化的增长潜能



【财新网】（专栏作家 周天勇）在研究中国未来经济中高速增长时，笔者计算发现，以中国二元体制自然经济增长，未来 15 年速度在 1.5%到 3.5%之间。与一元市场经济国家不一样的是，二元体制潜在经济增长，其潜在在二元体制扭曲的禁锢之中。从生产侧看，只有要素市场化改革，才能将体制扭曲造成的闲置和低利用，即体制性要素剩余激发和盘活出来，成为经济增长的动能。但是，笔者及其团队计算发现，要素市场化改革对体制扭曲性劳动力、资本和土地等剩余要素全部释放，其能给未来 15 年带来年均 1.5%左右的增长潜能。如果自然增长速度偏低，在 1.5%到 2.5%之间，GDP 增长实现不了翻一番目标可能是一个大概率事件。

笔者在观察和分析中国二元体制历史经济增长时，发现其一个重要的来源是产品市场化或者要素市场化形成的全要素生产率产出。1980 到 1985 年和 1991 到 1995 年，是中国全要素生产率增长呈倒 V 型高涨的两个阶段。

### 生产要素利用效率提高的全要素生产率

笔者在前面写的专栏文章中提出，1978 年以来的中国经济增长，除了广义技术进步 TFP 贡献外，还有体制改革形成的 TFP，并且后者可能占到 2/3 多。我们先来看要素市场化配置增长潜能的历史。

一是产品市场化，虽然城乡户籍分割、农村土地要素没有市场化，但追求经济利益最大化的家庭经营农户农产品和农村乡镇企业生产产品市场化销售，实现了劳动力和土地要素市场化收入。但是，表现为投入的劳动

力要素和土地并没有增加，科技也并没有大的进步，但是产量增加了。因此，其以 TFP 的形式体现了产出的增加。

二是虽然城乡分割阻碍着人口迁移和市民化的进程，但是进城务工证取消和无户籍可居住体制，农民“青出老回”，使农村剩余的劳动力要素在城镇中得到了市场化配置；而 20 世纪 90 年代起，虽然土地没有市场化配置，但是外资以合资经营和协议出让购入试点等方式获得了土地，与进入城镇和东南沿海地区的剩余劳动力，以及自己的技术和装备相结合，形成了生产力。这种在宏观总量上劳动力数量没有增加，土地要素投入数量也没有变化情况下，其产出的增加也以 TFP 的增加体现出来。

由于一系列数值的市场竞争标准值和体制扭曲值之差可以得到数据，而通过这些差值可以计算出各种要素的体制扭曲性剩余规模，对未来的增长，则可以通过内生法求出激活投入的产出量和增长潜能。

前面已经提到，要素市场化改革形成的增长潜能，还是不满足未来发展目标对增长速度的要求。还有什么增长潜能，通过改革可以利用，并且是可行和靠谱的呢？

### 从零到市场价格的土地房屋全要素生产率溢值

2018 年时，笔者隐约有一种想法，即土地和房屋有一种价格市场化升值对增长的贡献，但是没有与投入产出计算区别开来。前面已述，进入 2020 年以来，反复计算，没有土地房屋要素升值，仅仅要素市场化配置改革带

来未来 15 年净增长潜能年均只有 1.5%左右。除了要素市场化配置改革净增长外，笔者又重新观察和分析了 1998 年到 2020 年的经济增长，觉得其中包含有二元体制下土地房屋从计划和自然经济中资源、生活资料和生产资料向市场经济中资产转变，价格从无到有——土地房屋价格从零到市场交易水平的溢值贡献。

在分析 1978 到 2020 年的经济增长时，从发展内容看，(1) 温饱到小康基本消费增长阶段。1979 到 1997 年，特征为：需要满足吃饱，穿暖穿好，柜桌椅床、茶几沙发等齐全，有手表、自行车、缝纫机和收音机，逐步添加洗衣机和开始购买冰箱，增加居住面积。GDP 的内容主要以一般消费品轻加工生产、劳动工资分配、商品批发零售和购买为主。这一阶段中，消费品价格年平均上涨率为 8%。从需求和价格看，短缺经济的平衡，收入和消费品价格的上涨，开放经济后物品购买力平价向国际价格的变动，官定汇率改革以后人民币对美元汇率的升值，其实都是国民经济从低价到开放状态向国际均衡价格归齐的一种溢值。

(2) 城镇资产化和出口导向叠加的全面建设小康社会增长阶段。部分土地和城镇房屋资产化，政府将土地作为可垄断出让资产积累；1998 年城镇住宅商品化和货币化分配改革，居民可以进行资产投资。耐用消费品、住宅改善和汽车购买，成为了生产、分配、销售和购买的重要内容。那么，这一阶段的 GDP 增长潜能是从哪里来的呢？从数据观察，2001 到 2010 年全要素生产率增长也是一个较长时间的倒 V 型，TFP 产出量也很大。除

了加入 WTO 和出口导向的工业化，以及国外先进技术装备引进和人力资本的增加，以及要素配置改善外，似乎也不能全部解释其来源。1993—2010 年间土地出让价格年平均上涨 21.9%，1999—2010 年城镇房屋价格年平均上涨 18.6%，其中城镇住宅商品化改革后的 2000 年城镇房价上涨了 119.4%。而这个阶段居民消费价格上涨率年平均仅为 1.5%。

(3) 出口导向走弱与经济房地产化增强发展阶段。2011 到 2020 年的增长中，出口导向工业化的增长逐步在回落，户籍和国有企业等要素市场化改革处于前面难度较大改革后推累积和胶着境地，由于经济主力人口增长速度转折，支撑增长的力量被房地产的扩张所替代。经济回落，特别是由于生产过剩造成资本要素生产率下降，劳动力从农村向城市转移和农民工向农村回流使劳动力要素的利用率下降，这些均对全要素生产率增长形成压力，甚至利用率降低使 TFP 产出变为负数。

但是，1977—2010 年 TFP 增长点占 GDP 年平均增长率的 36.4%，而其后 10 年的 TFP 年平均增长仍然为 2.65 个百分点，其贡献占 GDP 年平均增长率的 37.3%。我在许多文章中提到，美国、欧洲、日本、韩国等，

**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\\_28890](https://www.yunbaogao.cn/report/index/report?reportId=1_28890)

