



周天勇：城镇住宅资产化改革 是 1998 年以来全要素生产率 又一重要来源



【中国的高增长究竟来自于哪里？——奇迹解释之一】周天勇：现有经济理论解释中国经济增长奇迹的困惑

【中国的高增长究竟来自于哪里？——奇迹解释之二】周天勇：大力度改革开放推动全要素生产率高速增长

【中国的高增长究竟来自于哪里？——奇迹解释之三】周天勇：全要素生产率：3/4 源自改革，创新只占 1/4

【中国的高增长究竟来自于哪里？——奇迹解释之四】周天勇：产品和要素市场化改革对经济增长的巨大贡献

文/意见领袖专栏作家 周天勇



1. 导言

要素生产率简称为 TFP（下同）。笔者对 1998 到 2018 年的数据进行分析和计算，发现城镇住宅资产化改革成为全要素生产率的主要来源。这一期间，GDP 年均增长 9%。全要素生产率年均增长 3.13%，其中广义技术进步 TFP 年均增长为 1%，改革 TFP 年均增长 2.13%。改革 TFP 增长的结构为，城镇住宅资产化改革使 TFP 年均增长 1.34%，要素市场化 TFP 年均增长下降为 0.79%。

通常的想法是，改革获得的 TFP，一般来源于要素配置改善和要素使用效率提高。而从经济市场化、货币化和财富化过程看，住宅从计划经济体制不可交易的生活资料，通过市场化改革和货币化转变为可交易的市场经济中的财富，其零到市场价格的溢值，是二元体制经济体 TFP 的另一个特殊和重要的来源。

从产品市场化和要素配置体制改革及其提高 TFP 来看，其实施和形成的时间主要在 1878—2000 年，其后改革的力度和效果边际递减。而城镇住宅市场化改革始于 20 世纪末。后 20 年与前 20 年相比，改革着力点是推动土地和住宅的市场化进程，如果我们将住宅资产从零到市场价格溢值用余值法归入 GDP，这一阶段经济体制改革 TFP 主要来源于城镇住宅的资产化改革。

这里先定义土地和住宅资产化改革从零或者改革到市场价格的溢值。土地和住宅从零到市场价格的溢值是指被禁止交易的资产，突然改革放开

可以交易，其从没有价格到具有市场确定水平价格的过程。当一项资产已经被允许交易，并已经市场化交易了一次，如果市场仍然是放开的，再次交易升值的部分，是市场经济中自然的一种价格升值，不是改革获得的价格溢值。

在中国，经济体制改革价格溢值主要包括三个方面：一是城镇、工矿和交通水利建设用地，虽然也建立了土地一级交易市场，但被交易的土地是从禁止交易的农村城郊征用而来，其出让价格不论多高，都是零到市场价格的溢值。（之六将专门分析）二是城镇住宅商品化改革已经完成，住户缴纳了当时建造成本的价格获得了住宅的使用财产权，但住户自己居住使用，一直没有在竞争性的市场上进行交易，一旦某一天住户自主在二手房市场上将其进行交易，虽然离当时市场化改革已经有了一段时间，但是其获得房改价到市场价格增值，应当归属于资产化改革性的溢值。三是农村居民住宅直到目前还是被禁止交易或者不能够交易，城镇居民住宅商品化改革后还没有再交易的，因政府将农村城郊扩大为城区的拆迁和对城市棚户区改造等进行货币化安置的居民，其使用政府发放货币到市场上购买住宅，则发生了农村住宅价值为零、城镇住宅改革从成本价格到市场价格的溢值。

2. 四种类型住宅资产化溢值性 TFP

一元计划经济中的全部和计划与市场并存的二元体制经济中的全部或者一部分，其行政事业用房、商业楼、厂房、住宅等建造后无偿分配给行

政、教育、医疗、企业和居民使用，城镇工厂和农村住宅自己建设后自己使用，均禁止交易，无法以供求机制形成市场价格，也不是市场经济意义上的资产。

2000—2020 年，城镇住宅建筑面积从 105.8 亿平方米增加到 372 亿平方米，增加了 2.51 倍，但其资产—住宅财富市场总价值从 181 532 亿元增加到 3 735 141 亿元，增加了 19.6 倍。[1]如果基数以 1999 年末全面完成住宅商品化改革的成本价格 890 元/平米算起，到 2020 的 21 年，城镇住宅价格年均上涨率为 17.54%。这不能简单地归结为住宅资产价格过度上涨的通货膨胀，而是 20 世纪末还禁止城镇住宅交易，初始市场价格为零。21 年间这样高的价格上涨率，实质是原来价格为零的生活资料性城镇住宅，其从零或者成本价向市场价格的溢值。从 GDP 核算看，实际是额外获得的一项余值。这种住宅资产化改革价格溢值性 TFP 主要来自以下四种情况：

(1) 1988—2000 年，住宅商品化改革从零到成本出售价格溢值性 TFP，累积为 899 亿元

1998 年对城镇居民存量住宅进行了以成本价格向使用者出售的改革；而对城镇居民新需要的住宅，则进行了由房地产商向地方政府购买国有土地长期使用权，建造后市场化出售给城镇居民的转轨。住宅商品化改革使城镇居民拥有的住宅成为由市场供求决定价格的资产。城镇居民住宅在无偿分配之前没有价格，1999 年推行有偿分配改革，当年住宅改革成本价格

为 890 元/平方米；到了改革全面完成的 2000 年，商品住宅及二手房价格跃升到 1 984 元/平方米。住宅价格 1998 年初为零，商品化改革的三年中为成本价格，2000 年市场化价格比 1999 年成本价格溢值 123%。可以说，城镇住宅体制改革，是其从没有价格到有市场价格的资产化价格溢值的过程，它不是市场经济自动发生和变化的趋势，而是由住宅商品化改革启动形成的。改革的结果：住宅发生了从零到有改革成本价格的内部交易和变化；而允许在二级市场上交易，这部分房改住宅在 2000 年以后就具有了动态的市场价格，是任何时候交易都可以从房改价溢值变现的资产。

确定住宅商品化改革第一步获得的 TFP。政府、事业和企业，在 1998 年开始的住宅商品化改革，其将过去单位分配给员工的住宅按照成本价格出售给职工，住宅成为职工有使用财产权的资产，可以抵押融资，并在市场上交易。截至 2000 年，将存量面积为 105.8 亿平方米[23]的住宅按照平均成本价格 850 元/平方米出售给职工。从 GDP 核算理解，经济体制改革前无偿分配的住宅，当进行有偿格分配使用时，政府住宅管理部门、事业单位和国有集体企业，得到了从零到改革价格 899 亿元溢值性收入；参加住宅体制改革的职工支出了房改款；生产方面需要按照余值平衡住宅资产化改革的这部分溢值。

(2) 2008—2020 年，城镇扩大货币化拆迁安置农村户籍人口住宅，其资产累积溢值性 TFP 为 11413 亿元

其逻辑在于：城郊和乡村农村户籍居民的宅地房屋因被拆迁征用而灭

失，地方政府或拆迁公司以货币补偿的方式进行安置，需要的住宅由被安置居民到市场上购买。其实，发生了原宅地房屋从禁止交易的零价格到现住宅资产市场价格的溢值。笔者根据全国城市和县城面积每年扩大、城市和县城郊区农村户籍人口密度、[2]每年拆迁安置农村户籍人口数量、当年商品房价格、每人平均安置面积和货币化安置比重等数据，[3]估算城镇安置农村户籍人口价格年溢值额，从 2000 年的 16 亿元变动到 2020 年的 1799 亿元。城郊和农村居民没有放弃自己的宅基地和房屋，政府也并没有对其征收和进行货币化安置，但自己到城镇购买了商品房。这种状况下，虽然农民从自己零价格的住宅中搬迁到了城镇，居住在了城镇市场价格的住所之中，但这与资产化改革溢值无关，是一种自发的市场化资产交易，不能列入资产从零到市场价格溢值的范围。这种面积扩大型的城市化和拆迁安置性住宅资产化，不是自然内生的经济活动，而是由政府推动的城市化和资产化过程。

(3) 城镇棚户区改造货币化安置资产价格累积溢值性 TFP 为 66966 亿元

城镇棚户区改造，是指对原城市和城镇工业和矿区居民住宅和居住环境、道路、供气、供电、供排水和其他公共设施进行的更新建设。涉及城镇户籍居民所居住的房屋，在 1998—2000 年进行过住宅货币化分配改革，已经成为有可以交易和具有市场价格的资产。从 2008 年开始的棚户区改造，一些拆迁居民由补偿住宅实物安置，另一些则按照货币化方式安置，

居民自己到市场上购置市场化交易的商品房。笔者根据各年完成棚户区改造住宅数量、货币化安置比率和当年商品住宅价格水平等，再减去过去的因棚户区打折的房改成本价，2008—2020 年，其溢值额从 38 亿元变动到 4 199 亿元，最高的 2017 年为 18 109 亿元[23-24-25]。2008—2020 年的棚户区改造，是地方政府进行老旧棚户区改造和住宅货币化安置推动的，是城镇住宅改革从成本价格向市场价格变现溢值的过程。

(4) 2000—2020 年原城镇房改房逐年进入市场交易的累积价格溢值性 TFP 为 65053 亿元

因房屋所有者改善居住条件购新房、调换工作居住位置置换、继承多套房出售、向外迁移出售、进城农村居民或者其他地区城镇居民迁入买入等，每年都会发生约 105.8 亿平方米的房改住宅交易。当城镇居民将这部分存量房改房投入市场进行交易，可获得改革价格到市场价格的变现溢值。比如，在北京市海淀区重点中小学附近的居民，2020 年将其房改房在二手房市场售出，其房改时每平方米支付了 850 元的成本价格，到卖出时价格有可能会是 100 000 元/平方米。对于房改房每年的交易率，笔者通过多次

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_39552

