大城市的房子为什么这么贵

2009年，一部直面社会现实的《蜗居》道出了大江南北万千房奴的心酸。如果故事里的主人公穿越到十年后，那么亲手把妹子推进火坑的海萍会十分得意于自己的“英明”决断：十年后，大城市里的打工仔们面临的不再是“做稳了房奴的时代”，而是“想做房奴而不得的时代”。

当然，十年后，我们的电视剧也与时俱进，把女主角换成了各路阔太太和女强人；曾经像《生存之民工》、《蜗居》这样把苦苦挣扎的打工仔当成主角的作品，现在连成为背景板的资格都没有了。

以刚刚庆祝完40岁生日的特区深圳为例。根据安居客的数字，从2009年到2019年，深圳全大市的商品房均价从大约11000元人民币每平米上升到了约54000元人民币，涨幅达到近5倍。 这还是包括了郊区的“被平均”价格。另一方面，2019年深圳城镇非私营单位就业人员年平均工资为12万余元（注意这是税前收入，并且包含了公积金和社保），而私营单位就业人员年平均工资仅为7万余元。这意味着，一个单身的深圳私企打工仔，起码需要不吃不喝60多年，才能在深圳买下一套建筑面积80平米（实际面积约60平米）的房子；而如果他要在南山区这样的地方买房，则起码需要90年以上。

大城居，大不易。但这还不是大陆特有，而是世界性的现象：如果按单位面积的房价计算，中国大陆的城市还排不进全球前十（当然，如果按房价-收入比计算是另一番情景）。 大城市房价飙升，不单发生在人口稠密的东亚地区（例如香港、东京、新加坡等），和历史悠久的欧洲名城（例如伦敦、巴黎和罗马等），也发生在一向以地广人稀著称的北美和澳洲。以美国为例，在二战后的50余年，三藩、西雅图、洛杉矶和波士顿等几个著名都市圈的房价年均增长率，即使在扣除了年均3个百分点左右的通胀率后，也高达2.5-3.5个百分点。

全世界的大城市，为什么都这么贵？贵，有贵的道理。大城市的房价，应该贵，因为大城市吸引人。但大城市的房价又不应该这么贵：过多的土地监管造成了过于昂贵的地价，让大城市变得不那么吸引人。

大城市应该贵：迷人的都市

大唐贞元三年，年仅十六岁的白居易来到长安，带着诗稿去拜会名士顾况。

顾况看到诗稿上“白居易”三个字，便仔细端详了少年，说：“米价方贵，居亦弗易。”没想到，翻到第一篇，他就读到了“离离原上草，一岁一枯荣。野火烧不尽，春风吹又生”，不由得精神一爽，赞道：“道得个语，居亦易也。”（张固《幽闲鼓吹》）

现实是残酷的，与这则故事的潇洒昂扬和意气风发形成对照的是，在真正的历史上，苦逼的老白虽然少年成名，早就诗名远扬，但一直到五十来岁，才在长安一百零八坊中边缘的新昌坊买了一座宅子。大都市，自古以来就是贵的。

大都市的昂贵，首先来自于它的迷人。

作为人类历史上最古老的发明之一（人类最早的城市杰里科诞生于公元前9000年），城市的决定性特征是它的高人口密度。

人口在一个地方的集聚，起初也许是因为贸易或军事上的便利，而一旦四面八方的人开始涌入这个地方，神奇的化学反应出现了。人口的集聚，也许会让城市变得拥挤、肮脏和危险，但也让城市丰富、博大、包容，吸引着最爱冒险的心灵和最有创意的头脑。

幸福的本源在于参差多态。人天生厌恶单调而喜欢丰富多样，而大都市可以提供最丰富的多样性。在白居易生活的时代，还有哪个城市能像长安一样，汇聚了来自天下四方的财货和人物？

不必提其他的例子，光是博物学家薛爱华（Edward Hetzel Schafer）从唐代史料中提炼出的那个神秘而充满异域风情的意象——撒马尔罕的金桃，就能激起多少年轻躁动的心灵对于长安的向往？

大都市广阔的市场、紧密的人际网络和便捷的信息传播渠道，对雄心勃勃的年轻人有致命的吸引力。也只有长安这样的大都市，才能让诗人、艺术家、文学家等有趣而无用的灵魂找到归宿。

一个二三百人的小村庄，也许供得起范进这样的做题家（前提是他在中举之后回馈乡里），却不会供养一个无用的诗人。在张固讲述的故事中，顾况的一言之褒，随着长安的人际网络迅速扩散，让少年白居易的诗名传遍天下。龙虎会京华，四方豪杰汇聚在长安，在这里，杜甫结识了李白，白居易认识了一生挚交元稹，许多千古名篇都是这些最天才的头脑碰撞后产生的火花。

当然，古代城市的规模受到农业生产和运输能力的极大制约。二战之后，世界上的主要经济体纷纷解决了温饱问题并完成了工业化。在这个背景下，人口向城市的集聚更成了不可逆转的趋势。在工业化完成之后，各大经济体都不可避免要进入以服务业和创新活动为核心的发展阶段。服务业主要依赖生产者和消费者面对面的交流，而现代创新活动更依赖人才的扎堆和合作，比工业制造有更强的空间溢出。在这个背景下，大都市的优势变得极大。

源源不断流入的劳动力，尤其是受过高等教育的劳动力，为大都市的房产创造了强劲的需求。在我国长期以来严控大城市规模的背景下，深圳的常住人口仍然从2000年的700万上升到了2018年的1300万，而上海的常住人口也从1600万上升到了2400万。

在资本流动越来越自由的全球化时代，大都市的房产作为一种长期的优质资产，不但面临来自本地居民的需求，还面临来自全国乃至全世界投资者的需求，怎么能不贵？

大城市不该这么贵：昂贵的地价

通过上面的讨论，我们似乎可以得出结论，大城市的房价应该这么贵。但这样就不免把我们变成了杜鲁门说的“一只手的经济学家”：因为到目前为止，我们只看到了需求面的故事。最基础的经济学告诉我们，需求和供给的互动决定了价格。而供给面的故事则告诉我们，大城市的房价，不应该贵到这步田地。

由于人类至今没能发明出悬浮在半空中的房子，大城市房产供给的最重要决定因素仍是土地供应。而影响城市房价的首要因素，就是地价。

三位德国经济学家：Knoll、Schularick和Steger，在研究了二战后14个发达经济体的地价和房价后，发现房价平均上涨了3.5倍，而地价则上涨了7.5倍。因此，连他们自己也觉得出乎意料，地价的上涨可以解释房价上涨的80%以上，而建筑成本的影响是次要的。前几年我国大城市土地拍卖中频频出现的成交价令人咋舌的“地王”，无疑为这个研究作了一个生动的注脚。城市经济学界的明星格雷泽也发现，美国房地产的建筑成本在区域间的差异不大，在时间上的变化也不大；因此，解释房价在不同地区的分化，首先要抓住土地价格和土地供应。

大城市地价高腾，是因为有限的土地供应无法追赶强劲的需求。土地供应首先受到地形等自然因素的限制。但在生产力高度发达的今天，这些已经不是影响大城市土地供应的唯一甚至首要因素。

大城市土地供应不足，一大原因是各国政府对大城市土地用途的严格管制，并且，往往是人口增加的大城市监管反而更严格。

在一向推崇市场经济的美国，地方政府对城市土地的监管也在近几十年越来越频繁，越来越老练。其中最常用的手段是所谓的分区规划（区划，zoning）。区划法规决定了一个地块可用作何种用途：住宅、商务写字楼、百货商店等等，同时也规定了建筑高度、密度、最小占地面积、楼间距等重要指标。这些指标规定得越细密复杂，一般会对住房供给造成更大限制。当然，许多此类规定的良好初衷，是用法律的手段来强制保证穷人住得“更体面”。但事与愿违，一旦穷人失去了“不体面”的选项，剩下的房子就会贵到穷人住不起。

其次，在有些地区（比如加州），大型项目的开发商即使递交了符合区划法规和其他法规的项目计划书，往往还需要完成许多额外的任务，地产项目才有可能顺利获批。

比如，反复召开公众听证会，进行为期数年的环境影响评估，向当地某些社区捐款，对主事的官僚进行游说等。这不但给开发商平白增加了沉重的负担，还让投资充满了不确定性。最后，有些大城市则干脆挑明了：开发商必须缴纳一笔不菲的费用，才能“购买”立项的资格。例如在三藩市，这笔费用如果平均分摊到每一新建住房单元，竟高达6万到15万美元（Metcalf（2018））。

2005年，三位美国经济学家Gyourko、Saiz和Summers针对这些监管手段编制了问卷，调查了美国293个都市圈的2611个社区，并据此编制了著名的沃顿住宅用地监管指数（Wharton Residential Land Use Regulation Index）。

在这张排行榜上，三藩、纽约、西雅图、洛杉矶等房价高企的城市赫然排在前列，同属美国住宅用地监管最严格的地区。过多的监管和审批权力集中到地方政府手里，容易滋生腐败。前段时间闹得沸沸扬扬的洛杉矶议员惠泽尔贪腐案，会发生在土地监管极为严格的洛杉矶，并不是没有理由的（惠泽尔正是洛杉矶市规划和土地使用管理委员会主席）。

我国调控大城市土地供应的主要手段是建设用地指标。上海交大的陆铭早就发现，从2003年开始，我国的建设用地指标就向中西部地区倾斜，而东部大城市的建设用地指标受到严格限制和削减。

例如，从2002年到2012年，我国500万人以上大城市的新增建设用地指标占比从35%下降到了15%。到了2014年，国土资源部印发的《关于强化管控落实最严格耕地保护制度的通知》提出，“除生活用地及公共基础设施用地外，原则上不再安排城市人口500万以上特大城市中心城区新增建设用地”。而在2016年，国土资源部公布的《国土资源“十三五”规划纲要》又提出，“对超大和特大城市中心城区，原则上不安排新增建设用地计划，促进大中小城市和小城镇协调发展。”土地供应的减少，会推动大城市地价和房价的上升。对于没买上房的打工仔，这当然是噩耗。但是对于已经买了房的居民乃至手握N套房的房叔房婶，这却是福音。这好比，历经千辛万苦挤上了公交，自然希望把还在往上爬的一脚踹下去。这就部分地解释了，为什么在美国这种土地供应主要由地方政府自主决定的制度下，政府仍然选择过度监管和限制住宅土地供应：已购房者会通过各种渠道对地方政府施压，迫使他们限制土地供应从而维持高房价。当然，对于官僚机构来说，更多的监管和审批往往意味着机构权力的扩张，何乐而不为？

但是，对整个国家来说，这意味着经济效率的损失。过分高涨的大城市房价，迫使大量劳动力提前离开了生产率更高的大城市，造成劳动力在不同地区之间的错配，从而降低了整个国家的生产效率。杰出的华裔经济学家谢长泰和合作者的研究表明，这种错配使美国损失了9个百分点的GDP。而陆铭的一系列研究也表明，在2003年之后，由于我国的新增建设用地指标大量向生产率较低且人口流出的中西部地区倾斜，东部大城市的土地价格和房价变得过高，从而减少了东部大城市的土地和劳动力投入。这显然损害了我国的整体生产效率。

券商代理 投资顾问 袁博士为您一一解答 5-161
•“股市跌宕，债市低迷，都有哪些避险资产？”
•“银行利息太低，上哪儿找稳健高息的投资？”
• 市场联动型定期存款（本金FDIC insured）
• 如何给股票指数投资设立保护机制？
Dr. Ryan Yuan 15245 Shady Grove Rd
(410) 988-4451 Suite 310
ryuan@uprightplanning.com Rockville, MD 20850

Independent Financial Group, LLC Upright Planning
Registered Representative offering securities and advisory services through Independent Financial Group, LLC (IFG), a registered broker-dealer and investment advisor. Member FINRA/SIPC. Upright Planning and IFG are not affiliated entities.

赖志成
代理多家A级保险公司
注册税务师 Enrolled Agent
独立保险代理人 Independent Insurance Agent
●提供个人，自雇及小型公司的税务申报
●代回信件和代与查帐人员交涉
●IRS eFile Provider，免费电子传送税表
●汽车保险
●房屋保险
●商业保险
电话：240-476-0382 传真：240-780-9176
Email 地址：zhicheng.lai@gmail.com 5-088

纽约人寿
《财富》杂志美国百强企业之一
十位总统的共同选择
个人及公司保险
●人寿保险 ●养老年金保险 ●资产规划
●伤残收入保险 ●长期护理保险
并且代理多家保险公司个人及团体医疗保险，老人附加医疗保险

袁菲 Fanny Yuan
特优成就奖
百万元圆桌终生会员
保险师协会会员
全国优秀业绩奖会员
Agent, New York Life Insurance Company
二十八年专业经验
NEW YORK LIFE
703-628-2608（手机）
Email: fyuan@ft.nyl.com
703-723-1299（维州办公室）
301-214-6793（马州办公室）
6901 Rockledge Dr. Suite 500 Bethesda, MD 20817-1817
5-071