

搶人大戰催谷樓價 城市擴容當務之急



▲從經濟均衡以及從國際比較來看，即使上海和北京這樣的一線城市的規模，都是偏小而非偏大



人口經濟學

近幾個月，城市之間的「搶人大戰」愈演愈烈，各大城市的落戶門檻一降再降，有的城市甚至給出了近乎「零門檻」的落戶政策。那些在「搶人大戰」中贏得先機的城市迎來了戶籍人口的快速增長。比如，今年一季度，西安自市外遷入落戶人口達到24.49萬，超過去年全年的戶籍人口增長數；成都自去年7月份推出「人才新政12條」以來，九個月時間內，就吸引17萬餘名青年人落戶。

攜程集團執行董事長 梁建章

戶籍人口的快速增長，也導致這些城市「一房難求」。今年3月份，西安一樓盤開盤上演千人「搶房」風波。5月初，成都出現了「7萬人搶千套房，買房隊伍綿延幾公里」的景象。在這種搶房風潮下，多地房價快速上漲。今年4月份西安房價環比上漲11.2%；而在2017年戶籍人口增長第一的成都，二手房價格上漲超過70%，漲幅全國第一。

增加供給緩解住房壓力

「搶人大戰」的上演說明各地已經意識到人口對城市發展的基礎性意義，而這種城市間的博弈將促使人口向大城市集聚。如筆者此前所分析的，創新的活躍也是大城市人口集聚效應的重要表現之一。

相對於農村和中小城市，大城市能夠吸引年輕人是因為那裏有更多的就業和創業機會，有更廣闊的空間讓他們充分發揮自己的潛能。但即使完全拆除戶籍藩籬，高漲的房價和高昂的生活成本，將使得無數心懷夢想的年輕人難以在大城市真正立足。就算勉強留存下來，他們也很難在大城市安居樂業，繁衍生息。這反過來又會「擠壓」本來就處於世界最低水平的中國大城市生育率，進一步惡化中國的人口形勢。

一步惡化中國的人口形勢。

為了應對飛漲的房價，各地不約而同地採取了各種限購政策。3月30日，西安市房管局緊急下發通知，要求開發商採取公證搖號方式公開銷售。4月4日起，杭州在商品房銷售上開始採取搖號方式。5月15日，成都樓市限購升級，明確了包括將限購對象由自然人調整為家庭；戶籍遷入成都市未滿二十四個月的購房人，應在成都市穩定就業並連續繳納社保十二個月以上方能新購住房。

上述限購措施在短期內抑制了房屋的有效需求，但只能延緩卻無法阻止房價的上漲。實際上，要真正緩解高房價問題並進而降低大城市生活成本的根本出路，不是抑制需求，而是增加供給，也就是通過增加土地供應和加大基礎設施投入等方式進行城市擴容。

不過，很多人會覺得中國大城市的規模已經太大了，需要的是控制而不是擴大城市規模。但實際上，無論是從經濟均衡還是國際比較來看，即使上海和北京這樣的一線城市的規模，都是偏小而非偏大。

首先，上海和北京都是採用極其嚴厲的限制性措施才抑制了人口的增長，這本身就說明這兩個城市當前的實際人口，要少於其自然均衡狀態下的人口。其次，一個國家的人口規模越大，其最大城市的人口規模通常也越大。國外幾千萬人口的國家的大城市，往往都有1000多萬至2000多萬人口。比如，伊斯坦布爾人口1400萬，佔土耳其人口的將近五分之一；布宜諾斯艾利斯人口1200萬，佔阿根廷人口的三分之一；首爾都市圈人口有2300萬，而韓國只有5000萬人。中國有13億多人口，但一線城市上海和北京都只有2000多萬人，而日本只有1億多人口，但東京都市圈人口高達3700萬。

中國擁有世界上最強大的基礎設施建設能力，完全有能力建設更大規模和更高效率的城市。城市擴容不只是建設更多住房來平抑房價，還包括建設更多的託兒所、幼兒園和學校，讓年輕人不僅進得來、留得下，還生得起小孩、養得好小孩。

戶籍限制理應逐步放開

實際上，人口集聚有助於整體效率的提升，特別是基礎設施建設和使用效率都隨城市規模增加。根據國務院規定，修建地鐵的條件是城市人口必須達到300萬以上，這是因為在人口不足的城市建設地鐵將無法收回投資。全國約200個民航機場中的大部分處於虧損之中，但

客流量最大的六大機場全部都是盈利的。中國高鐵在人口相對稠密的東部盈利，但在人口相對偏少的中西部卻虧損。

而且，即使在中國一線城市，土地資源也不匱乏。比如，上海僅耕地面積有1800多平方公里，相當於現有建設用地的60%。將這些土地用於提升生活環境所帶來的使用價值和社會效益，將遠超過用於農業所創造的價值。由於大城市的人均用地通常小於中小城市，更小於農村，讓願意在大城市奮鬥的年輕人能夠在大城市安居樂業，而不是回家鄉去購買或建造一年住不了幾天的房屋，從全國來看會節省土地。

城市擴容後，如何解決交通問題呢？方案之一是在城市中心與郊區、郊區與郊區之間建設高速軌道交通。目前的郊區軌道交通，要麼是平均2公里一站的低速地鐵，要麼是50公里一站的城際高鐵。但對郊區的發展真正具有極大的社會和經濟效益的是，建設10公里左右一站的郊區高鐵。

比如在日本，橫濱到東京市區相距不到30公里，兩地就是通過只停一到兩站的高速列車鏈接。如果在上海等大城市郊區建設時速200公里、每10公里設置一站的高鐵，那麼即便從最遠的郊區到市中心也只要30分鐘。這樣的交通建設成本短期來看也許會很高，但其利用效率和經濟效益要遠比在偏遠地區建設高速公路高得多。

在城市擴容的同時，逐步放開並最終去除戶籍限制，讓大城市不僅成為高技能人才，也成為普通勞動者的集聚地。最好的扶貧方式其實是創造環境，讓貧困者用自己的勞動來改變自己的命運。

貧困人口遷徙到大城市，即使從事保潔、保安、快遞等對教育水平要求較低的工作，也比在偏遠農村生活得更好；他們的後代也能享受更優質的教育並擁有更多的機會，而不是成為從小就與父母分離的留守兒童。大量農村人口向城市轉移也有助於農業生產的集約化和效率的提升。此外，貧困人口從生態脆弱地區遷出，也有利於生態環境改善。

綜上所述，如果能轉變控制城市規模及抑制有效需求的觀念，讓各大城市之間的「搶人大戰」，逐步演變為增加供給的城市擴容行為，那將有助於各大城市平抑房價，降低城市生活成本，最終惠及各方。中國最大的優勢是具有世界第一的市場規模和人才規模，要充分發揮這樣的規模優勢，就需要進一步擴容城市，讓這些城市不僅成為創新創業的熱土，更是環境優良、交通便利，擁有充足的教育和醫療資源的宜居之地。

港藉大灣區再次騰飛

富途證券行政總裁 鄒必偉



必偉解盤

粵港澳大灣區規劃按程序正在報批當中，估計很快會正式公布。據悉，規劃初步明確了粵港澳大灣區的目標定位、發展方向、重點任務，包括重大基礎設施、重點發展平台、重要經貿合作等。規劃範圍包括廣東省的廣州、深圳、珠海、佛山、惠州、東莞、中山、江門、肇慶九市和香港、澳門兩個特別行政區。

筆者認為，粵港澳大灣區，對香港未來的發展至關重要。應該說，為香港未來的發展注入了新的動力和活力，同時也能夠幫助香港更快融合到國家發展的大局中來，進一步鞏固和提升香港作為國際金融、航運、貿易中心和國際航空樞紐地位，強化全球離岸金融人民幣中心，國際資產管理中心和風險管理中心的功能，能大力推動香港發展創新和科技產業，建設香港成為亞太區國際法律及爭議解決服務中心，使得香港國際大都市的中心地位能得到很好的加強。

粵港澳大灣區，可能是香港實現再次騰飛的唯一機會，也能解決很多香港長期無法解決的問題。對此，筆者有三方面的理據：首先，最重要的還是解決了人才雙向流動的問題。從全球幾大灣區來看，人員在灣區內流動是非常正常的，現在有了高鐵、高速公路、港珠澳大橋等暢通的基礎設施，使得一小時生活圈真正成型。如果再加上高速

便利的電子通關，如此住在廣東，返工香港；或者住在香港，返工廣東一定是非常可行的事。我們可以看到，在人才層面，香港和大灣區內其他地區的人才結構非常不同，香港多金融、法律、醫生等專業人才，而廣東和深圳多科技、互聯網、高端製造業人才，兩地正好形成互補。如果香港能夠處理好灣區內人才的簽證問題，而廣東深圳能處理好稅務問題，那相信人才流動一定會比現在高效很多。

建科創特別合作區

其次，做好大灣區內的資金自由流動，對香港也是至關重要的。香港作為國際金融中心，彙集了全球資金，聯繫匯率非常穩固，法律體系完備，相關金融人才充沛。因此，如果能夠實現大灣區內資金的自由流動，一定能大力提高香港作為國際金融中心的地位。在做好規劃的前提下，拓寬跨境資金的流動渠道，完善深港通、基金互認、債券通等跨境資金雙向流通機制和配套政策，使得香港的金融能更好的為大灣區的企業做服務，這才是最大限度提高協同效應的事情。

第三，就是利用香港在法律和知識產權方面的優勢，協助粵港澳地區的企業開展新技術，新產品的准入、標準、定價的試點，加速新技術產業化的進程，最終能夠建立廣深港三地科技創業特別合作區。

總之，要完成上述事宜，粵港澳大灣區內政府要有決策共商的機制、全局觀念。筆者相信，粵港澳大灣區一定會有最光明的前景，而香港也一定會再次騰飛。

(筆者為證監會持牌人)



▲粵港澳大灣區前景光明，有望引領香港再次騰飛

股市動盪 樓市穩升

美聯物業住宅部行政總裁 布少明



主樓布陣

今年環球市況可謂「多事之秋」，先爆貿易戰，暫告一段落後又出現意大利政局危機，加上美歐貿易戰一觸即發，震撼全球股市，香港難獨善其身，恒指彈上彈落猶如坐過山車。相較之下，本地樓市走勢卻是一路走高。據星島物業估價署最新數據，4月份私人住宅售價指數為375.9點，按月升1.8%，連升二十五個月，今年首四個月累計升幅近6.6%。而美聯物業房地產數據及研究中心資料則顯示，首五個月二手樓價已累升逾8%，創出六年同期新高水平，可說是「愈升愈有」。

展望上半年餘下約一個月的時間，連環推出應市的新盤將成為市場焦點，並成為帶動二手樓價續升的火車頭，估計今年首六個月，二手樓價可錄約10%升幅。事實上，5月份屯門區全新新盤登場，連環加推亦迅速沽清，可見市場「求盤若渴」。大埔白石角新盤亦已正式開售，首批折實平均呎價低於市價，相信亦會大收旺場。

與此同時，各發展商亦積極推

售貨尾盤，帶動本月一手遠高於上月總數。據美聯物業房地產數據及研究中心綜合《一手住宅物業銷售資訊網》資料顯示，在不包括村屋、一約多伙及全幢物業等成交下，5月份截至28日止新盤售出約1259伙，當中已包括全新盤及貨尾，數目超越4月份總數約632伙的水平，暫高出約99.2%。自啟德地王誕生後，一手交投明顯加快，預計5月份將錄約1500宗成交，隨著多個大型焦點新盤部署推售，6月份一手交投有望達到2000宗。

全年漲幅或達15%

全新盤熱賣的同時，貨尾亦持續去貨，累積數量日見減少。5月份截至28日止累積貨尾錄約7518伙，較4月份統計的288個新盤約8254伙減少約8.9%。貨尾數目暫時連跌六個月，較去年11月份1.0097萬伙高位累減約25.5%，自去年6月後首次跌穿8000伙水平，甚至創十三個月以來最少。

新盤熱賣以及貨尾迅速「去貨」，皆反映樓市的火熱程度。由於本港經濟基調穩健，據政府早前公布的《首季經濟報告》顯示，首季經濟按年實質增長4.7%，高於上季的3.4%，而失業率數字亦跌至約2.8%，創逾二十年來新低，持續為市場帶來支持。儘管港息年內有機會跟隨美國息口調整，惟市場早已消化相關消息，置業需求未見減退，對樓市後市具信心。展望全年樓價升勢將超過年初的預期，預測全年樓價升幅可達約15%。

◀新盤熱賣的同時，貨尾量連跌六個月

排名	城市	人口吸引力指數
1	深圳市	9.925
2	廣州市	9.022
3	北京市	8.585
4	上海市	7.713
5	東莞市	6.972
6	蘇州市	6.504
7	成都市	5.126
8	重慶市	4.754
9	杭州市	4.709
10	佛山市	4.386
11	鄭州市	4.105
12	武漢市	3.811
13	西安市	3.519
14	長沙市	3.288
15	寧波市	3.115
16	惠州市	3.104
17	天津市	3.032
18	南京市	2.996
19	溫州市	2.818
20	中山市	2.529

