



分析指，縣域城鎮化會更靠近土地和糧食，縮短了從城市向農地的資源配置距離。新華社

大城市和都市圈，是發達文明社會的象徵。其代表着更廣泛的分工合作，更大規模的思想知識集聚，以及更加開放包容的市民心態。這些超級大都市，往往都是國際化程度高的城市。在以知識經濟、技術創新、信息網絡為主導的產業範式下，大城市具有明顯的規模效應和集聚效應優勢。城市化的規律表明，當一個國家的城市化率接近70%的時候，超級大城市崛起是必然的事情，而2021年中國的城市化率已經接近65%。

縣域城鎮化破解大城市痛點

澤被萬物 趙建
西澤研究院院長

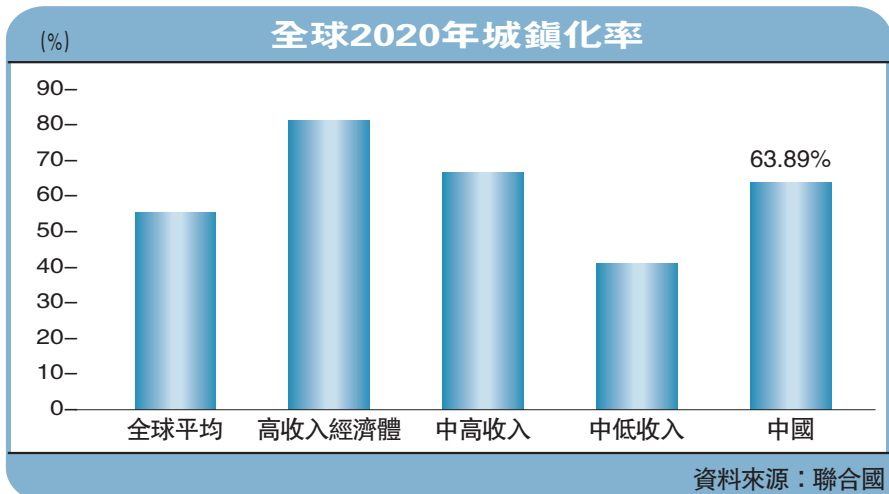
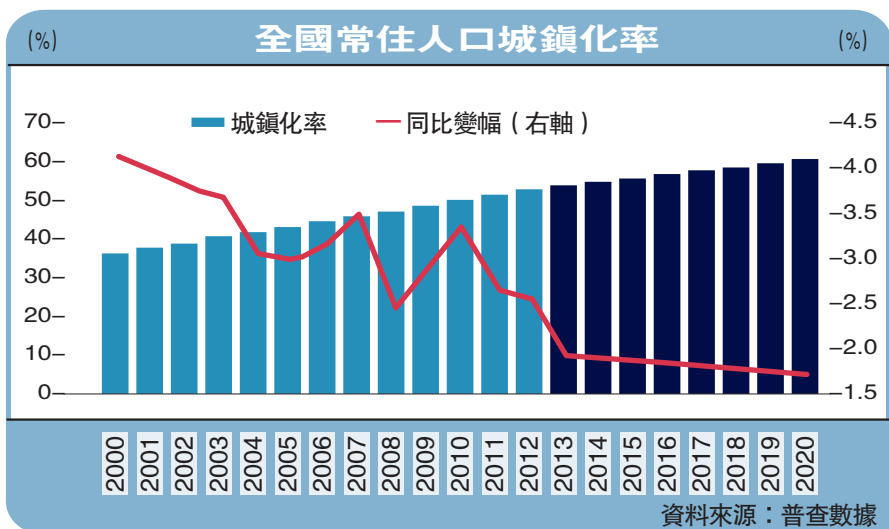
當然，超級大城市也意味着挑戰。在這裏尚且不說備受爭議的資源消耗和環保問題，我們關心的是這些超級城市的管理和治理水平。一方面，對一個城市的管理者來說，他們可能面臨着與農業社會和工業社會完全不同的城市社會；另一方面，對城市居民來說，面臨着從村民、工人向市民的身份轉換。如果說在過去的鄉村和大工廠時代，人們以血緣、村落和工廠為集體身份認同，那麼在大城市裏面，市民面對的是原子化個體，市民身份的定義和功能需要經歷足夠長的適應時間。很簡單，城市是陌生人的集聚，熟人社會的鄉紳治理和無訟狀態已經不復存在，必須以法制作為前提。

產業布局去中心化

百年未有之大變局從底層上改變了中國已有的、以空間擴張和「基建—土地—債務」為主導的城市化模式，尤其是以全球化、國際化和數字資本擴張為時代主題的超級大城市。中國自去年下半年以來對無序資本和房地產債務的治理，實際上表達的也是對這種可能失去控制的超級城市化的憂慮和不安。而爆發自2020年的新冠疫情，又進一步加速了大城市化的解構。人們突然發現，當Omicron變種病毒來襲時，對一個超級大城市的靜態管理是無比困難的。即使能以強大的行政力量進行管控，但又面臨着種種困難。人們在此時感受到了在大城市瀰漫的脆弱、焦慮與迷茫。

而站在國家意志的高度，在當前境內外政治經濟格局劇變的大環境下，可能考慮的並非僅僅是如何讓城市變得更加精緻、法制化和現代化，而是一個安全穩定和持續生存的問題。如果基於這種考慮，就必須放棄大城市化，重新將目光和資源轉向廣大農村和縣城。因為在這片更加廣袤的鄉村中國大地上，生活生產可能變得相對粗糙了一些，但是能源、資源和糧食有了基本的保障。如果說和平與發展主題下，大量農民放下手中的「飯碗」輕裝進城，那麼在大變局的新主題下，國家必須從下沉的城鎮化甚至去大城市化潮流中，尋找新時代賴以發展和生存的根基。或者，構建新緩衝地帶。

從國家安全的極端情形來看，超級大城市尤其是東南沿海大城市，就像是把「所有的雞蛋放在同一個籃子裏」。一旦這幾個大城市出了問題，全國的內循環系統就遇到阻礙。如果回想上世紀60年代的西南新三線建設，就會理解國家安全背景下的城市化布局。也應該看到，西南地區之所以後來能湧現出眾多經濟實力較強的縣城，也並非是偶然。所以今天，我們需要重新考慮產業與供應鏈的「去中心化」分散布局，這樣做的好處除了安全穩定的考慮外，還可以通過產業化帶動新的城鎮化，解決縣域城鎮在大城市化過程中遭遇到的虹吸效應。



然而，上述過程中首先有個矛盾需要在縣域城鎮化中解決，那就是第三產業或現代服務業的崛起，本身是需要大城市和超級城市的。縣域城鎮的產業化，比較優勢是重工業、高勞動密集型的加工業，以及工業化的農業等。因此，這意味着重新向重工業、勞動密集型工業的回歸。但鄉鎮企業能否再度崛起，以形成縣域城鎮化作為產業支撐，我們還需要觀察。

緩解糧食安全危機

其次是鄉村振興戰略中的人才和資源再配置問題。如果城市化的主戰場一味定格在大城市，資源和人口一味向超級城市集中，那麼這些城市需要誰來供養？鄉村振興的戰略半徑是不是距離資源和政策中心過於遙遠？投身於農村的年輕人才的住房、子女教育、醫療等公共服務如何解決？他們更高品質的生活追求（比如喝一杯星巴克咖啡，看一場話劇等）如何滿足？更高的創新思想和精神交流活動如何實現？城市更加靠近鄉村，那麼人才也就會更願意長期留在鄉村，以人為本的城市化才能真正的實現。否則投身於鄉土的年輕人總是遙望城市。縣域城鎮化是解決這個問題的一個路徑。

第三個問題可能比較迫切，就是大變局中的糧食安全。如果說在全球化崛起年代，中國依靠廉價的全球糧食市場，讓數億農民和大學生從鄉村土地湧入工廠、工地和城市辦公樓的時候，那麼在去全球化、貿易脫鉤、文明衝突的大背景下，城市還能不能以低廉的糧食成本養活和承載這麼多的人口，就需要引起高層決策者的思考。尤其是俄烏衝突還在發酵，烏克蘭是世界大糧倉，眼下糧價在瘋狂上漲。而美國、巴西等國作為中國主要的糧食進口國，又受制於國際政治格局大環境，稍有不慎就會引發供給短

缺。「飯碗要端在自己手裏」，固然是種源自對抗時代的焦慮，但是在複雜的大變局背景下，也是國家的一種本能反應。要保證糧食安全，要養活八億城市不從事農業勞作的人口，必須走農業工業化道路。縣域城鎮化會更加靠近土地和糧食，縮短了從城市向農地的資源配置距離。

大城市的就業飽和問題也日益突出，年輕人需要重新從鄉土中國裏尋找實現價值的機會。當然，按照發達國家的城市化規律，大城市的超級規模效應和網絡湧現效應，第三產業、知識經濟、創意經濟、消費型社會的崛起，都將大大增加了城市中的就業機會。

然而，當前中國正在對互聯網平台、大金融產業、房地產債務、傳媒娛樂等行業進行整頓，導致上述行業正在大幅裁員，同時又有一千萬的應屆生即將畢業。民營企業家的信心和預期又嚴重不足，不會大幅度投資和招聘。可以說，大城市已經無法承載這麼多的年輕人，那麼他們將向何處去？通過推動縣域城鎮化，廣闊天地、大有為為，縣城有機會成為就業蓄水池的「濕地」。

與管理一個複雜的大城市相比，管理一個小規模的縣城可能相對簡單，減少了管理者的制度變遷和人才壓力。大城市固然是可以通過規模效應降低運營成本，通過知識集聚中的外溢效應提高市民素質，但或許並不能匹配公共治理者的認知結構——城市大到一定規模，就需要提高社會治理、自治理、第三方治理的能力。當大城市的複雜治理需求越來越高，但公共部門的治理能力和公共服務及產品的供給跟不上時，那麼城市化的下沉就不可避免。而疫情的發生加速了這一切。很顯然，封控、隔離等靜態管理措施，在一個縣城實施要比大城市容易得多。

有序復工復產 經濟迎反彈

中金點經 彭文生
中金公司
首席經濟學家

4月經濟體現疫情影響，影響程度超預期。生產端，物流受阻、庫存消耗等因素都使得工業所受影響較大，上海、昆山等地的高技術製造業也受影響；需求端，製造業投資尚顯韌性，房地產、基建投資增速下滑，消費則出現了兩位數負增長。短期來看，疫情對經濟的影響比較大，但展望下半年，伴隨疫情緩和、供給側修復，以及積極的宏觀政策（尤其是財政政策）發力，經濟有望反彈。

疫情帶來的短期供給影響超預期。從生產來看，4月工業增加值和服務業生產指數下滑幅度皆較大，同比增速分別為-2.9%和-6.1%，較3月分別下滑7.9和5.2個百分點。物流受阻、庫存消耗等因素都使得工業所受影響較大，採礦業和部分原材料製造業受影響相對較小。

供給影響也限制了短期需求，固定資產投資增速下滑。1-4月固定資產投資累計同比+6.8%（1-3月為9.3%），對應4月同比+1.8%（3月為6.7%）。製造業投資受影響相對較小，4月同比+6.4%（3月為11.9%）。

相比3月，疫情對4月房地產銷售和投資的拖累進一步加大。銷售量價齊跌，全國商品房銷售面積同比由3月的-17.7%放緩至-39%；拿地更加謹慎，量縮價升，聚焦優質地塊，土地購置面積從3月的-41%進一步擴大至-57%，但地價同比大漲68%；疫情擾動建築施工，且弱景氣度和保交樓優先致使開工低迷、竣工交房加快，新開工面積同比從3月的-22%下滑至-44%，竣工面積小幅收窄至-12%，總體開發投資同比降幅或從3月的-2.4%進一步擴大至-10%。

4月廣義基建增速回落，財政資金支出前置帶來的高增長特徵減弱。前4月廣義基建增速8.3%，較前3月的10.5%放緩，其中公共事業和狹義基建投資增速均下滑；而今年一季度政府性基金收支差額為-1.1萬億元，與去年已發未用的專項債額額相當，意味着財政支出前置特徵自4月或將有所減弱，不過隨着今年提前發行的1.46萬億專項債陸續撥付使用，財政對基建的支持仍會保持一定強度。

展望年內基建進展，要看基建施工端的恢復情況（主要取決於疫情演

變），另一方面在央行23條舉措下基建的社會融資端的改善狀況有待持續跟蹤。

消費受疫情影響大幅回落，物流封鎖等較為嚴格的防疫舉措對商品消費形成顯著壓制。4月社會零售總額同比下降11.1%，這是2020年2季度以來降幅最大的月份，超過了2020年4月7.5%的降幅。本輪疫情反彈對消費的影響與2020年的不同之處在於，全國範圍的疫情擴散和物流封鎖，對商品消費形成了更大的約束，比如4月全國主要快遞企業分撥中心吞吐量同比下滑36.5%。這從線上消費的表現也可以看出來：2020年2月疫情影響最大的時候，線上消費依然維持了3%的正增長，而今年4月線上消費同比下滑5.2%，這是2015年數據記錄以來首次出現負增長。展望未來，短期內疫情對消費的壓制或將持續，但下半年疫情緩解、防疫舉措放鬆，商品消費有望實現一定回補。

在經濟活動承壓的背景，就業壓力進一步加大，結構性失業特徵突出。4月城鎮調查失業率6.1%，較2020年4月高0.1個百分點。疫情影響企業運營，企業傾向於通過壓減新增僱傭的方式來節約固定開支，對年輕人就業形成較大壓制。餐飲、居民服務、建築等線下活動受疫情防控影響較大，使得外來務工人員就業承壓。

穩企業保就業力度待加大

未來就業問題的緩解，一方面有待疫情形勢的緩解，同時也需政策加大穩企業、保就業的支持力度。

展望未來經濟可能的修復路徑，需要關注兩方面因素：

一是供給側疫情發展和復工復產節奏。從全國層面來看，疫情影響進一步下降，有疫情地級市GDP佔比進一步回落至20%左右，而3月下旬高點一度接近40%。上海疫情也逐漸向好，16個區已有15區實現社會面清零，下一步防控分為三個階段，6月1日至中下旬全面恢復正常生產生活秩序。復工復產方面，上海規模以上工業企業復工率近50%，雖然初期產能利用率可能不高，但我們預計隨着社會面清零目標的達成，上海復工復產率或加速提升。

二是需求側穩增長政策的落地節奏。隨着疫情的直接影響進一步下降，市場關注重點或重新轉向需求側。由於內生需求偏弱，而外需未來也難以重現2020年下半年的強勁復甦，穩增長政策力度勢必加大，而多種因素限制下，財政政策發力尤為值得關注。

解決土地房屋問題建議(五)

樓市新態 汪敦敬
祥益地產總裁

就短期的房屋土地供應，筆者曾經撰寫了四篇文章，分別建議租者置其屋計劃、居屋第二市場、二手市場的「供應管理」、「發展郊野公園邊陲地帶」和發展商轉型為薄利多銷等，本文針對一些在買樓前因為準備功夫做得不好而失去買樓機會的人，筆者想提出一些建議，希望可以令他們有置業的機會：

(1) 將房產證券化

政府可以將很多房產證券化，例如將居屋未補地價部分做一個房產信託基金，並優先給從未置業的年輕人或者最需要居屋的小家庭（家庭收入2萬至4萬的人）認購，以確定社會上擁有資產的人更普及，從而享受到社會的財富分配，筆者早在2012年提出這個建議，後來我們粗略評估未補地價的市值大概2500億（2015年2月），來到現在評估是6950億（2022年3月），數據證明這概念基本上是正確的，這個方法可以說是進可攻，退可守的，如果樓價跌未買樓的人自然可以受惠樓價折扣，如果樓價升有關信託基金自然上升，達到以車追車的效果，對未儲夠首期買樓之前能



分析指，香港以用家為主的樓市或是一種穩健增長的投資工具。中通社

夠有衍生工具去平衡到物價與通脹上升，政府亦得到套現，而這個套現是沒有影響現在運作中的社會資源的。

(2) 強積金改革

香港強制性公積金是比新加坡推行遲了超過20年，但我們的效益就和新加坡相差很遠，原因是我們的證券在金融中心的角色已經和昔日有很大分別，香港的股市長期在去泡沫中運作，長遠是有利的方向，但是對普通人士都有利呢？筆者認為，股市穩定程度是未必做到強積金原定的理想，反而，香港今天以用家為主的房地產住宅市場是能夠成為一個穩健增長的投資工具，政府要考慮到強積金作一些變通，例如容許提取部分強積金去作買樓的首期，在自住及安全的運作標準裏面進行，而間接的做法就是加大房產信託基金佔強積金的比率，這都可以令市民在投資上有較安全的回報。

(3) 去除市場上一些錯誤思想

社會上充斥着一些樓市歪理及價值觀是影響到年輕人入市的決心，這些都應該要清除，其中一個例子就是：「年輕人無能力置業！」且看看以下數據。

香港年輕人的平均入息中位數是2.01萬元（25至34歲），其實是可以兩個人合力一起買樓的，在3.7年內儲到首期及過到壓力測試，可負擔的樓價是560萬。在疫情前以560萬買到兩房的單位不多，但疫情後選擇了很多，甚至乎實用面積有500多呎，如不介意樓齡舊一些的話，有機會買到三房單位。的確是一個好的上車時機，更重要的是，有些人如果錯過了這個機會，當回復正常市道及價格時，他們只有不多的選擇，而且買到的機會是很少的。

當然，還有很多細節是可以幫助年輕人更容易上到車，例如「減輕上車人士的買樓印花稅」，以及在供應充足之後重推「置業資助貸款計劃」。