

## 鶴崗經驗的普適性

鶴崗市是筆者久違的地方了。

1968年12月我到山西原平縣插隊種地，利用冬閒，曾於1969年和1970年春節前後兩次到東北建設兵團農場看望同學（他們當時在農場當農工），其間兩次到鶴崗市。那時的鶴崗好像只有一條街，建在斜坡上，一、二十分鐘也就逛完了。

32年過去，彈指一揮間。當年十七、八歲的毛頭小夥已變成「半截入土」的老漢了。2001年5月31日，筆者三訪鶴崗，所謂昔我來兮，大雪紛飛，今我來兮，楊柳依依；今日的鶴崗，早已不是「吳下的舊阿蒙」了。此情此景，感慨繫之。

5月31日至6月2日，課題組成員通過和市有關部門座談、實地考察，獲益良多。本文算是一篇學習心得吧！文中凡未註明數據和引文出處者，皆出自於本篇後附的主要參考文獻。

### 一、經驗概述

#### 基本情況

鶴崗市屬黑龍江省，位於我國東北邊陲。她是一座因煤而

立的資源型城市的典型。全市轄兩縣、六區，總面積約 1.5 萬平方公里，總人口 111 萬人，其中城市人口 70 萬人。2000 年全市 GDP 為 63.3 億元，其中第一產業 16.8 億元，所佔比例為 26%，第二產業 23.2 億元，所佔比例為 37%，第三產業 23.3 億元，所佔比例為 37%，人均 GDP 5685 元（相當於同期全國平均水平的 80%），比「八五」期末增加 2068 元；財政收入達到 5.5 億元，比「八五」期末增加 2.2 億元；社會消費品零售總額達到 21.7 億元，「九五」期間年均增長 9%。

鶴崗是一座因煤而興、因煤而立的城巿。在「八五」期間，隨著全國煤炭供給從緊張走向緩和，限產壓庫、煤價下滑，使得以原煤採掘為主導產業的鶴崗經濟增長跌入了低谷。其原煤產量從原來的 1300 萬噸左右下降至一千萬噸左右。

當時鶴崗經濟面臨著三大難題：一是經濟增長速度慢：在整個「八五」期間，全市 GDP 年均增長速度僅為 3.7%，比全省低 4.2 個百分點，比全國低 8.3 個百分點。二是就業壓力大：1995 年，全市停產半停產企業 235 戶，佔全市企業總數的 56%；下崗職工 3.5 萬人，佔職工總數的 20%。三是城市功能差：生產和生活環境不斷惡化，道路、公共設施等城市基礎設施建設欠賬多，進一步影響和制約著經濟的發展。

在這種情況下，鶴崗市啟動了以城市住宅建設為中心的「518」工程，即每年建 50 萬平米經濟適用住宅，修五條城市幹道；建十萬平米康居工程，完成一項城市基礎設施重點項目；建設八萬平米以上的公益福利商業服務設施。從 1996 年初開始，經過五年的努力，城市面貌煥然一新，城市化進程明顯加快。五年來，全市總投資 68.5 億元，用於城市建設的投資達 54.8 億元，其中城市住宅建設投資 19.6 億元，大型公益福利設施投資 4.85 億元，大型市場商業服務設施投資 6.17 億元，城市基礎設施投資 24.2 億元。這樣大的投入，地方財政僅拿出六千萬元，佔總投資的 1.09%。

五年來，全市共建設住宅三百萬平米，有三萬戶居民喜遷

新居，人均居住面積年均增長 0.62 平方米，由 1995 年的 5.5 平方米增至 2000 年的 8.6 平方米。五年建房的總量是鶴崗建市 55 年福利建房總和的六倍。幾年時間裡，鶴崗先後修建 46 條主次幹道（修建道路面積 72 萬平方米），新建十個城市廣場花園（12 萬平方米）；全市的供水、供熱能力翻了一番。基本解決了人民吃水難、供熱難、行路難、入廁難等問題。目前在建的一座可以覆蓋兩百萬平米的熱電聯產裝置即將竣工，可以創造一片全部電氣化的住宅小區。

五年的大規劃和大建設使得鶴崗的城市面貌發生了天翻地覆的變化，用一句形象的話來說：即鶴崗市每年建一百棟大樓。筆者所到之地，處處可見工地，一派熱火朝天的景象。對於一個只有 70 萬城市人口的城市，若非親眼目睹，實在令人難以想像。

### 形成新的經濟流程

鶴崗城市住宅建設及與之配套的商業服務設施和公益福利設施（包括商用房等）的建設，大大推動了建築、建材和裝修等行業的發展，增加了大量的就業崗位。例如，1995 年鶴崗市共有 18 家建材企業，其中 17 家虧損；而自 1996 年以來，不僅原來的 18 家建材企業家家盈利，還新發展了 30 多家建材企業。現在，不僅原有的 1.5 萬名建築行業職工有了活幹，而且還使三萬多名下崗職工（絕大部分是煤礦工人）實現了再就業；同時還新增了一萬多城鎮第三產業就業人員。

換了新房就得裝修。例如，1996 年全市裝飾材料銷售比上年增長 40%；其中居民消費佔 57.1%，比上年增長 49%。同時，住房的更新還帶動家具、家庭用品、耐用消費品等的全面更新，按鶴崗人的話來說：換了新房後，除了老婆不換，其他全換。以 1996 年為例，鶴崗居民住房消費的投入達到

以往的最高點，當年人均住房支出為 377.8 元，比上年提高了 2.1 倍，住宅支出在全部消費支出中的比重達到 13%。

在這樣的循環推動之下，全市 20 多個相關行業共同發展。1996~1999 年，鶴崗經濟年均增長速度高達 11.4%，是其「八五」期間的三倍多，這個速度不僅高於全省、也高於全國（8.3%），從而完全扭轉了「八五」期間經濟增長的頹勢。由此，我們不難看到鶴崗市已經形成了一個新的經濟流程。

以往鶴崗經濟流程的循環主要是靠原煤採掘來支撐的。這個舊的流程有兩個主要特點：其一，原煤產量的絕大部分為外銷。以 1300 萬噸產量計，本地消費不過 150 萬噸左右（每人消費一噸標煤，每噸標煤折 1.4 噸原煤，全市共計 110 萬人），所佔比例不超過 12%，當外需從 1150 萬噸降至 850 萬噸時，降幅近 30%；這對因煤而立的鶴崗經濟的影響，不問可知。

其二，原煤採掘行業對本地經濟的產業關聯度不高。鶴崗市不過一萬多平方公里，人口只有 110 萬人；像礦山機械製造、冶金等行業的需求只能靠外部供給來滿足，無法在本地形成一個相互關聯的產業群體。一旦煤炭採掘這個支柱行業萎縮，產業結構單一的弊端便立即顯現出來。

相比之下，以城市住宅和商業服務用房為核心的新經濟流程，其前向聯繫的產業有建築、建材等，後向聯繫的產業有裝飾裝修、城市基礎設施（如供水、供熱、供電等）等，旁側聯繫的產業有城市服務業、商業等；而這些產業的產品多數為本地市場（如水泥、石灰、磚石的經濟運輸半徑通常都不大）。也就是說新經濟流程的特點正好與舊流程的特點相反：其一，內銷為主；其二對本地產業的關聯度高。正是由於這些眾多相互關聯的、具有本地市場性質的行業之興起，使鶴崗經濟增加了 5~6 萬個就業崗位（佔市區就業人員的 20% 左右）。而這些有效就業的增長使該市經濟的收入總流量增加（注意：總需求是收入的函數），於是新的流程便

得以形成和循環流轉起來。這就是鶴崗經濟在「九五」期間得以高速發展的奧妙所在。

1995年，鶴崗市居民儲蓄為39億元，2000年增至56億元；同期財政收入由三億多元增至五億多元，建築業產值對工業總產值之比由5%昇至20%左右。這些指標可作為鶴崗經濟新流程形成和確立的標誌。

## 二、幾點啟示

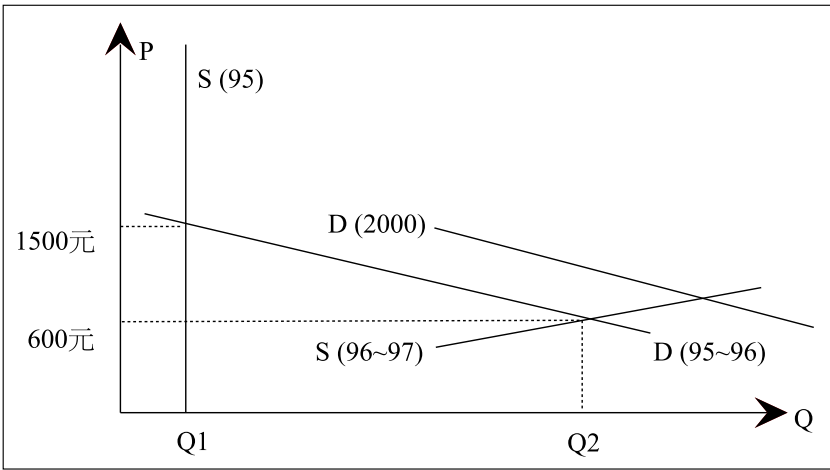
### 有效供給、就業與需求

在「八五」期間（1991~1995年），鶴崗市每年建四萬平米左右的住房還積壓和閒置；這種現象按照目前流行的說法可被解釋為有效需求不足。由於那時（1995年）鶴崗的人均GDP只及全國平均水平的74%；因此，按照上述流行說法，鶴崗住房有效需求不足的程度應當更甚於全國。事情果真如此嗎？非也，且看下面的分析。

在1996~2000年，鶴崗每年建50~60萬平米的住宅，銷售率達到100%；五年間年均住房供給總量相當於1995年的15倍，「疲軟」的有效需求一下子擴大了15倍，這是怎麼一回事呢？

在1995年，鶴崗城市住房每平米的價格約為1500元左右；1996年鶴崗政府一方面停止了福利分房，一方面對住宅價格的形成機制進行了調整，採取了零地價、建築成本加百分之幾的利潤、一口包死的做法，使新住宅價格每平米降到了六百元左右。當年出售原有住房三百多萬平米，回收資金三億多元，全部投入再建新房約40萬平米，1996年又新建住房60多萬平米，銷售率達到120%（即有一部分居民交了預購款，尚未拿到房）。下面我們用供求曲線的圖示來對上述過程的機理作些分析。

圖 30-1：住房供求圖示



在圖 30-1 中，D ( 95~96 ) 是 1995~1996 年的年度住宅需求曲線，由於需求是收入的函數，而人均 GDP 在一年內變化不過百分之幾，故需求曲線向右移動的效應可以忽略，也就是說，需求曲線在 1995~1996 年實際上沒有什麼變化。S ( 95 ) 與 D ( 95~96 ) 相交於價高量小之點 ( 1500 元，Q1 )。在圖中，P 是住房價格，Q 是住房供應量 ( 以平米計 )。

到了 1996 年，需求曲線沒有什麼變化，仍為 D ( 95~96 )，但供給曲線發生了鉅大的改變，它不僅向右平移，而且向右下方旋轉，這種改變是由上述的住房供給價格形成機制的調整所致 ( 注意：住房供給曲線是根據其成本曲線得出的，而後者在鶴崗是零地價及建築成本加上百分之幾的利潤 )。這樣，住房供給曲線便由 S ( 95 ) 變為 S ( 96~97 )。它與 D ( 95~96 ) 相交於價低量大之點 ( 六百元，Q2 )。Q2 相當於 Q1 的 10~20 倍。按鶴崗人的話說，當時買房就和搶房似的，便宜呀！

由上述分析可知，在 1995~1997 年，需求 ( 曲線 ) 變化不大，如果硬要說它「疲軟」的話，那麼它在 1996、1997 年的「疲軟」程度至多比 1995 年緩解了 10% 左右，這根本解釋不

了住房需求（購買）量所發生的1000~2000%的鉅變。因此，解釋這種鉅變的主導因素只能是供給，我們稱之為有效供給；這才是鶴崗住宅供求矛盾的主要方面。所謂有效供給是指相應於一定收入水平的、質量及價格適中的供給。也就是說，在1996年前，鶴崗城市住宅市場的主要問題不是有效需求不足，而是有效供給不足。在這幾年間，住宅市場中起主要作用的是供給的價格效應，老百姓的話一針見血：便宜呀！

不過事情到此仍沒有結束。在2000年前後，鶴崗住宅的需求曲線從D（95~96）平移到D（2000）。這是因為住宅有效供給的大量增加，通過較高的區內產業關聯度，使區內眾多產業相互推動，共同發展，由此增加了大量的就業崗位，使全市收入總流量明顯增加（較之1995年增長了60%）；這樣，便在收入效應的作用下，使需求曲線向右移動，即在同樣的價格水平上，總需求增強了。

至此，我們便從經濟機理上，理清了鶴崗城市住宅及其相關產業的有效供給、就業與需求的相互關係。根據我們目前粗略的觀察，從鶴崗經驗中得出的結論，可以外推到全國大部分城市中去。

下面是一個實例，它形象表示了上述機理。鶴崗某煤礦工人（筆者隨訪的一個案例）下崗後，只領取了兩百元左右的最低生活費（煤炭外需減少→煤礦工人失業、收入萎縮、需求減少）；由於鶴崗大規模啟動住宅建設（住宅有效供給增加），他搞了個裝修隊（住宅相關產業發展→就業增加），為搬進新房的搞裝修（滿足新的需求），兩三年後，用積累的新增收入五萬元，自己也買了一套建築面積80平米、二室一廳的住房（收入增加，需求增強）。

### 住宅的拉動力有多強

上面我們著重從機理和定性的角度分析了新經濟流程的特點。在本小節中我們將從定量的角度對其做進一步的考察。

根據有關的資料，鶴崗經濟在「九五」期間年均增長速度為 10% 稍多，比「八五」期間的 3.7% 高出了 6.3 個百分點，如果「八五」期間住宅建設對經濟增長的貢獻可以忽略不計（大約只有 0.3 個百分點），則我們可做如下估計：

以其 1995 年的 GDP 為一百個單位，年均增長以 10% 計，至 2000 年其 GDP 為 161 個單位。根據前述資料，1996 年居民住宅支出在全部消費支出中的比重達到 13%，比上年提高 2.1 倍，即 1995 年該比重約為 4% 左右。如設 1995 年住宅建設投資佔總投資的比例也為 4%，則 1995 年一百個 GDP 單位中，與住宅消費和投資相應的增加值為四個單位。在 1996~2000 年，可設上述住宅消費的比重平均為 13%，總消費佔 GDP 的 60%，則住宅消費佔 GDP 的比重為 7.8%；再由前述可知「九五」期間，全市總投資為 68.5 億元，其中城市住宅建設投資 19.6 億元，佔總投資的比重為 29%，如總投資佔 GDP 的比重為 40%，則住宅建設投資佔 GDP 的比重為 11.6%，即住宅的消費和投資佔 GDP 的比重為 19.4% 左右。即在 2000 年 161 個 GDP 單位中，相應於住宅消費和投資的增加值為 31 個單位。2000 年的 GDP 比 1995 年增加了 61 個單位，同期住宅增加值由四個單位增至 31 個單位，增加了 27 個單位，這佔總增加額 61 個單位的 44%。<sup>①</sup>

這說明：在「九五」期間，年均十個百分點的經濟增長率中，有 4.4 個百分點來源於住宅產業增長所做的貢獻；在其加速增長的 6.3 個百分點中，有 70% 來源於住宅產業的加速增長所做的貢獻（忽略「八五」期間住宅產業增長對 GDP 增長的貢獻）。或者說，如果沒有住宅產業的加速增長，那麼鶴崗經濟在「九五」期間的年均增長率只能達到 5~6% 之間。由此可見，城市住宅的增長對經濟總增長的貢獻有可能達到

---

① 我們這種估計方法的隱含假設是：從 1995 年的四個單位增至 2000 年的 31 個單位，是按照某個穩定的年率，以指數方式增長。然而，鶴崗住宅實際的增長曲線在每個點上的值（除一頭一尾相等外）均大於指數曲線相應點上的值；因此，我們的估計方法具有穩健性。



何種程度。

不過，對於全國而言，上述數量描述只能是一種極限狀態。這有兩方面的原因，一是鶴崗城市住宅的短缺強度高於全國平均水平，二是鶴崗原有的產業結構不合理的程度也高於全國平均水平。考慮到這兩方面的因素後，可對全國的情況做如下估計。

假設在今後十年內我國 GDP 按 7% 的年率增長，則十年後大體可翻一番，即由一百個單位增到兩百個單位，增加一百個單位。如目前住宅產業的消費和投資支出之和佔 GDP 的比例為 15%，即為 15 個單位。十年後住宅消費和投資支出佔總消費和總投資的比重分別為 20% 和 25%（設消費和投資在 GDP 中所佔比例為 65% 和 35%），兩者之和在 GDP 中的比重為 21.8%，即 43.6 個單位，比十年前增加了 28.6 個單位，這佔 GDP 增長額一百個單位的 29%。也就是說，在十年間七個百分點的年增長率中，來自於住房產業增長所做的貢獻可達兩個百分點。用類似的方法可對住宅產業消費和投資仍佔原來比例時的情況做出估計，即經濟總增長率降到 6%，住房產業的貢獻降為一個百分點。<sup>②</sup>

當然，住宅產業加速增長的拉動效應如想實現，應以增加有效供給為前提。

### 過渡時期的地租分配

鶴崗市政府在大規模啟動城市住宅建設的初期（即 1996~1998 年）全部減免了當時應有的 24 項收費，並對住房

② 在前一種加速增長中，非住宅產業由 85 個單位增至 153.4 個單位；在後一種增長中，非住宅產業由 85 個單位增至 153 個單位保持不變，但住宅產業只由原來的 15 個單位增到 27 個單位，淨增額只有 12 個單位，於是它對經濟增長的貢獻份額便由加速增長時的 28.6% 降至現在的 15% 了，這樣經濟總增長率也就由 7% 變成 6% 了。

在發達國家，居民的住房消費支出通常佔總消費支出的 20% 左右；住房投資支出通常佔總投資支出的 25% 左右，如美國。

用地實行了零地價，這涉及到一個住房商品化過程中的地租溢價及其分配問題。如何處理這個問題，關係到住宅供給的有效程度。

眾所周知，我國城市住宅原先實行的是數量配給、福利分房的體制，住宅消費的收入不在工資收入之中。自1978年之後，各種消費品不斷地商品化了；住宅商品化在近十年也不斷加快，然而與住房配給相對應的收入貨幣化進程卻明顯滯後於住房商品化進程。這是房價高、收入低（所謂的3比1至6比1的法則）這一矛盾的基本根源。不解決好這一問題，住房的有效供給就很難較快地增長，住宅對整個國民經濟增長的潛在強拉動力也就無法實現。

1995年鶴崗城市居民人均生活費收入約為兩千元左右，三口之家總計年收入約為六千元左右，以6比1計，房價約為3.6萬元。按人均十平米居住面積算，總計為30平米，折合建築面積60平米（ $30 \div 0.49$ ）。按當時每平米1400元價格計，房價為8.4萬元，相當於戶均年收入的14倍；如以房改後的每平米六百元的價格計，房價為3.6萬元，是3比1至6比1法則的上限。顯然，前者明顯超出了當時城市居民的收入承受力。這正是「八五」期間每年建四萬平米住房還閒置和積壓的原因。

鶴崗市政府在房改初期的零地價政策，實際上是把住宅商品化過程中的地租顯化溢價的一部分分配給了廣大城市居民，以此彌補了房價和當時工資收入之間的鉅大缺口，這就為過渡時期的住宅有效供給的高速增長掃除了一個根本性的障礙，並由此帶動了全市經濟的快速增長。

初看起來，這似乎是地租的流失，其實不然。一來，級差地租應為公有，其實質是應為全體公民所有，而非為少數國人所有。就此而言，由於鶴崗房改惠及千家萬戶，故地租並未流入少數個人之手。

二來，隨著經濟的快速增長、就業崗位大量增加，居民收入普遍增長，城市生產和生活環境不斷改善；城市整體價值也

隨之增值，級差地租還會產生新輪次的更大增值。這些都可以通過適當的稅費科目回到政府之手，以再用之於全體居民（鶴崗市政府在1999年之後恢復了11項收費）。但若沒有第一階段的零地價政策，而後的地租溢價全都是畫餅而已。將予取之，必先予之，此之謂也。

三來，鶴崗原是一個窮市，無法實行某些地方對房價與收入之間的缺口採用貨幣補貼的辦法；因此，零地價政策也可以說是實出無奈。

總之，零地價政策，使鶴崗市在低收入階段，大規模啟動了城市住宅建設，為經濟發展的轉型贏得了一個大先機，使公平和效率相得益彰，可謂一著棋動，全盤皆活。

### 三、小 結

現在我們把本文的主要結論概括如下：在加快城市化進程的大背景下，城市住宅及其相關產業發展所形成的經濟新流程，將是我國今後經濟增長的主要動源之一，它的增長對國民經濟總增長的貢獻份額約在20~30%之間；在城市住宅及其相關產業的市場供求矛盾中，有效供給不足是矛盾的主要方面；在過渡時期裡，對城市級差地租溢價部分進行合理而公平的分配和使用，是增加住宅有效供給的有力手段。

2002年1月26日

## 主要參考文獻：

[1] 鶴崗市統計局編：《鶴崗經濟統計年鑒（1996~2000年）》。

[2] 《鶴崗市國民經濟和社會發展第十個五年計劃綱要（草案）》。

[3] 鶴崗市委、鶴崗市政府：《加大住宅建設力度，拉動經濟快速增長》。

[4] 〈黑龍江省調研訪談紀要之四〉，《參天水利資源工程研考會：工作通報》No.2001~22。

[5] 〈黑龍江考察觀感〉，《參天水利資源工程研考會：工作通報》No.2001~28。

[6] 〈住宅帶動看鶴崗〉，《經濟日報》2000年7月13日以後五篇連載。