

# 鹤岗经验的普适性

柯堤

鹤岗市是笔者久违的地方了。

1968年12月我到山西原平县插队种地，利用冬闲，曾于1969年和1970年春节前后两次到东北建设兵团农场看望同学（他们当时在农场当农工），其间两次到鹤岗市。那时的鹤岗好像只有一条街，建在斜坡上，一、二十分钟也就逛完了。

三十二年过去，弹指一挥间。当年十七、八岁的毛头小伙已变成“半截入土”的老汉了。2001年5月31日，笔者三访鹤岗，所谓昔我来兮，大雪纷飞，今我来兮，杨柳依依；今日的鹤岗，早已不是“吴下的旧阿蒙”了。此情此景，感慨系之。

5月31日至6月2日，课题组成员通过和市有关部门座谈、实地考察，获益良多。本文算是一篇学习心得吧！文中凡未注明数据和引文出处者，皆出自于文后的所附参考文献（目录）。

## 一、经验概述

### 基本情况

鹤岗市属黑龙江省，位于我国东北边陲。她是一座因煤而立的资源型城市的典型。全市辖两县、六区，总面积约1.5万平方公里，总人口111万人，其中城市人口70万人。2000年全市GDP为63.3亿元，其中第一产业16.8亿元，所占比例为26%，第二产业23.2亿元，所占比例为37%，第三产业23.3亿元，所占比例为37%，人均GDP5685元（相当于同期全国平均水平的80%），比“八五”期末增加2068元；财政收入达到5.5亿元，比“八五”期末增加2.2亿元；社会消费品零售总额达到21.7亿元，“九五”期间年均增长9%。

鹤岗是一座因煤而兴、因煤而立的资源型城市。在“八五”期间，随着全国煤炭供给从紧张走向缓和，限产压库、煤价下滑，使得以原煤采掘为主导产业的鹤岗经济增长跌入了低谷。其原煤产量从原来的1300万吨左右下降至1000万吨左右。

当时鹤岗经济面临着三大难题：一是经济增长速度慢：在整个“八五”期间，全市GDP年均增长速度仅为3.7%，比全省低4.2个百分点，比全国代8.3个百分点。二是就业压力大：1995年，全市停产半停产企业235户，占全市企业总数的56%；下岗职工3.5万人，占职工总数的20%。三是城市功能差：生产和生活环境不断恶化，道路、公共设施等城市基础设施建设欠帐多，进一步影响和制约

着经济的发展。

在这种情况下，鹤岗市启动了以城市住宅建设为中心的“518”工程，即每年建50万平方米经济适用住宅，修5条城市干道；建10万平方米康居工程，完成一项城市基础设施重点项目，建设八万平方米以上的公益福利商业服务设施。从1996年初开始，经过五年的努力，城市面貌焕然一新，城市化进程明显加快。五年来，全市总投资68.5亿元，用于城市建设的投资达54.8亿元，其中城市住宅建设投资19.6亿元，大型公益福利设施投资4.85亿元，大型市场商业服务设施投资6.17亿元，城市基础设施投资24.2亿元。这样大的投入，地方财政仅拿出6000万元，占总投资的1.09%。

五年来，全市共建设住宅300万平方米，有三万户居民喜迁新居，人均居住面积年均增长0.62平方米，由1995年的5.5平方米增至2000年的8.6平方米。五年建房的总量是鹤岗建市55年福利建房总和的6倍。几年时间里，鹤岗先后修建46条主次干道（修建道路面积72万平方米），新建十个城市广场花园（12万平方米）；全市的供水、供热能力翻了一番。基本解决了人民吃水难、供热难、行路难、入厕难等问题。目前在建的一座可以复盖200万平方米的热电联产装置即将竣工，可以创造一片全部电气化的住宅小区。

五年的大规划和大建设使得鹤岗的城市面貌发生了天翻地复的变化，用一句形象的话来说：即鹤岗市每年建100栋大楼。笔者所到之地，处处可见工地，一派热火朝天的景象。对于一个只有70万人口的城市，若非亲眼目睹，实在令人难以想象。

### 形成新的经济流程

鹤岗城市住宅建设及与之配套的商业服务设施和公益福利设施（包括商用房等）的建设，大大推动了建筑、建材和装修等行业的发展，增加了大量的就业岗位。例如，1995年鹤岗市共有18家建材企业，其中17家亏损；而自1996年以来，不仅原来的18家建材企业家家盈利，还新发展了30多家建材企业。现在，不仅原有的1.5万名建筑行业职工有了活干，而且还使三万多名下岗职工（绝大部分是煤矿工人）实现了再就业；同时还新增了一万多城镇第三产业就业人员。

换了新房就得装修。例如，1996年全市装饰材料销售比上年增长40%；其中居民消费占57.1%，比上年增长49%。同时，住房的更新还带动家具、家庭用品、耐用消费品等的全面更新，按鹤岗人的话来说：换了新房后，除了老婆不换，其他全换。以1996年为例，鹤岗居民住房消费的投入达到以往的最高点，当年人均住房支出为377.8元，比上年提高了2.1倍，住宅支出在全部消费支出中的比重达到

13%。

在这样的循环推动之下，全市 20 多个相关行业共同发展。1996 年至 1999 年，鹤岗经济年均增长速度高达 11.4%，是其“八五”期间的三倍多，这个速度不仅高于全省、也高于全国（8.3%），从而完全扭转了“八五”期间经济增长的颓势。由此，我们不难看到鹤岗市已经形成了一个新的经济流程。

以往鹤岗经济流程的循环主要是靠原煤采掘来支撑的。这个旧的流程有两个主要特点：其一，原煤产量的绝大部份为外销。以 1300 万吨产量计，本地消费不过 150 万吨左右（每人消费 1 吨标煤，每吨标煤折 1.4 吨原煤，全市共计 110 万人），所占比例不超过 12%，当外需从 1150 万吨降至 850 万吨时，降幅近 30%；这对因煤而立的鹤岗经济的影响，不问可知。

其二，原煤采掘行业对本地经济的产业关联度不高。鹤岗市不过一万多平方公里，人口只有 110 万人；像矿山机械制造、冶金等行业的需求只能靠外部供给来满足，无法在本地形成一个相互关联的产业群体。一旦煤炭采掘这个支柱产业萎缩，产业结构单一的弊端便立即显现出来。

相比之下，以城市住宅和商业服务用房为核心的新经济流程，其前向联系的产业有建筑、建材等，后向联系的产业有装饰装修、城市基础设施（如供水、供热、供电等）等，旁侧联系的产业有城市服务业、商业等；而这些产业的产品多数为本地市场（如水泥、石灰、砖石的经济运输半径通常都不大）。也就是说新经济流程的特点正好与旧流程的特点相反：其一，内销为主；其二对本地产业的关联度高。正是由于这些众多相互关联的、具有本地市场性质的行业之兴起，使鹤岗经济增加了 5 至 6 万个就业岗位（占市区就业人员的 20%左右）。而这些有效就业的增长使该市经济的收入总流量增加（注意：总需求是收入的函数），于是新的流程便得以形成和循环流转起来。这就是鹤岗经济在“九五”期间得以高速发展的奥妙所在。

1995 年，鹤岗市居民储蓄为 39 亿元，2000 年增至 56 亿元；同期财政收入由 3 亿多元增至 5 亿多元，建筑业产值对工业总产值之比由 5%升至 20%左右。这些指标可做为鹤岗经济新流程形成和确立的标志。

## 二、几点启示

### 有效供给、就业与需求

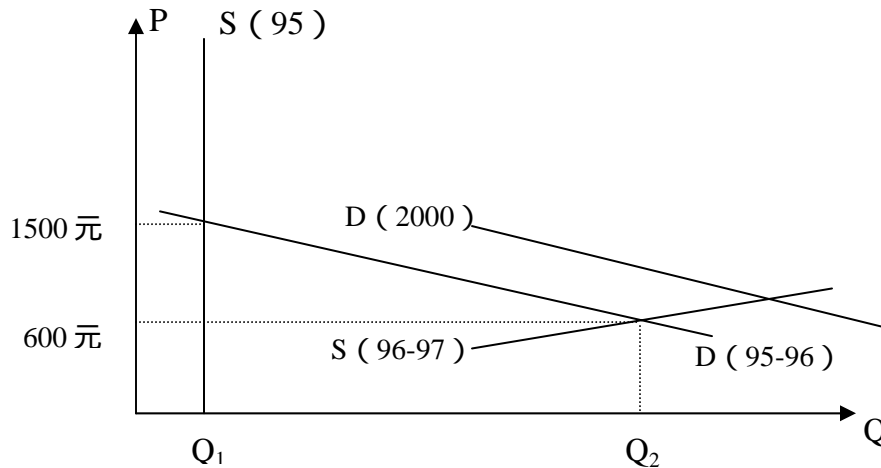
在“八五”期间（1991 年至 1995 年），鹤岗市每年建四万平米左右的住房还积压和闲置；这种现象按照目前流行的说法可被解释为有效需求不足。由于那时

(1995年)鹤岗的人均GDP只及全国平均水平的74%；因此，按照上述流行说法，鹤岗住房有效需求不足的程度应当更甚于全国。事情果真如此吗？非也，且看下面的分析。

在1996年至2000年，鹤岗每年建50至60万平米的住宅，销售率达到100%；5年间年均住房供给总量相当于1995年的15倍，“疲软”的有效需求一下子扩大了15倍，这是怎么一回事呢？

在1995年，鹤岗城市住房每平方米的价格约为1500元左右；1996年鹤岗政府一方面停止了福利分房，一方面对住宅价格的形成机制进行了调整，采取了零地价、建筑成本加百分之几的利润、一口包死的作法，使新住宅价格每平方米降到了600元左右。当年出售原有住房300多万平米，回收资金3亿多元，全部投入再建新房约40万平米，1996年又新建住房60多万平米，销售率达到120%（即有一部份居民交了预购款，尚未拿到房）。下面我们用供求曲线的图示来对上述过程的机理做些分析。

图1：住房供求图示



在图1中， $D(95-96)$ 是1995年至1996年的年度住宅需求曲线，由于需求是收入的函数，而人均GDP在一年内变化不过百分之几，故需求曲线向右移动的效应可以忽略，也就是说，需求曲线在1995年至1996年实际上没有什么变化。 $S(95)$ 与 $D(95-96)$ 相交于价高量小之点（1500元， $Q_1$ ）。在图中， $P$ 是住房价格， $Q$ 是住房供应量（以平米计）。

到了1996年，需求曲线没有什么变化，仍为 $D(95-96)$ ，但供给曲线发生了巨大的改变，它不仅向右平移，而且向右下方旋转，这种改变是由上述的住房供给价格形成机制的调整所致（注意：住房供给曲线是根据其成本曲线得出的，而后者

在鹤岗是零地价及建筑成本加上百分之几的利润)。这样，住房供给曲线便由S(95)变为S(96-97)。它与D(95-96)相交于价低量大之点(600元,  $Q_2$ )。 $Q_2$ 相当于 $Q_1$ 的10倍至20倍。按鹤岗人的话说，当时买房就和抢房似的，便宜呀！

由上述分析可知，在1995年至1997年，需求(曲线)变化不大，如果硬要说它“疲软”的话，那么它在1996年、1997年的“疲软”程度至多比1995年缓解了10%左右，这根本解释不了住房需求(购买)量所发生的1000%至2000%的巨变。因此，解释这种巨变的主导因素只能是供给，我们称之为有效供给；这才是鹤岗住宅供求矛盾的主要方面。所谓有效供给是指相应于一定收入水平的、质量及价格适中的供给。也就是说，在1996年前，鹤岗城市住宅市场的主要问题不是有效需求不足，而是有效供给不足。在这几年间，住宅市场中起主要作用的是供给的价格效应，老百姓的话一针见血：便宜呀！

不过事情到此仍没有结束。在2000年前后，鹤岗住宅的需求曲线从D(95-96)平移到D(2000)。这是因为住宅有效供给的大量增加，通过较高的区内产业关联度，使区内众多产业相互推动，共同发展，由此增加了大量的就业岗位，使全市收入总流量明显增加(较之95年增长了60%)；这样，便在收入效应的作用下，使需求曲线向右移动，即在同样的价格水平上，总需求增强了。

至此，我们便从经济机理上，理清了鹤岗城市住宅及其相关产业的有效供给、就业与需求的相互关系。根据我们目前粗略的观察，从鹤岗经验中得出的结论，可以外推到全国大部分城市中去。

下面是一个实例，它形象表示了上述机理。鹤岗某煤矿工人(笔者随访的一个案例)下岗后，只领取了200元左右的最低生活费(煤炭外需减少 煤矿工人失业、收入萎缩、需求减少)；由于鹤岗大规模启动住宅建设(住宅有效供给增加)，他搞了个装修队(住宅相关产业发展 就业增加)，为搬进新房的搞装修(满足新的需求)，两三年后，用积累的新增收入5万元，自己也买了一套建筑面积80平米、二室一厅的住房(收入增加，需求增强)。

### 住宅的拉动力有多强

上面我们着重从机理和定性的角度分析了新经济流程的特点。在本小节中我们将从定量的角度对其做进一步的考察。

根据有关的资料，鹤岗经济在“九五”期间年均增长速度为10%稍多，比“八五”期间的3.7%高出了6.3个百分点，如果“八五”期间住宅建设对经济增长的贡献可以忽略不计(大约只有0.3个百分点)，则我们可做如下估计：

以其1995年的GDP为100个单位，年均增长以10%计，至2000年其GDP

为 161 个单位。根据前述资料，1996 年居民住宅支出在全部消费支出中的比重达到 13%，比上年提高 2.1 倍，即 1995 年该比重约为 4% 左右。如设 1995 年住宅建设投资占总投资的比例也为 4%，则 1995 年 100 个 GDP 单位中，与住宅消费和投资相应的增加值为 4 个单位。在 1996 年至 2000 年，可设上述住宅消费的比重平均为 13%，总消费占 GDP 的 60%，则住宅消费占 GDP 的比重为 7.8%；再由前述可知“九五”期间，全市总投资为 68.5 亿元，其中城市住宅建设投资 19.6 亿元，占总投资的比重为 29%，如总投资占 GDP 的比重为 40%，则住宅建设投资占 GDP 的比重为 11.6%，即住宅的消费和投资占 GDP 的比重为 19.4% 左右。即在 2000 年 161 个 GDP 单位中，相应于住宅消费和投资的增加值为 31 个单位。2000 年的 GDP 比 1995 年增加了 61 个单位，同期住宅增加值由 4 个单位增至 31 个单位，增加了 27 个单位，这占总增加额 61 个单位的 44% [1]。

这说明：在“九五”期间，年均 10 个百分点的经济增长率中，有 4.4 个百分点来源于住宅产业增长所做的贡献；在其加速增长的 6.3 个百分点中，有 70% 来源于住宅产业的加速增长所做的贡献（忽略“八五”期间住宅产业增长对 GDP 增长的贡献）。或者说，如果没有住宅产业的加速增长，那么鹤岗经济在“九五”期间的年均增长率只能达到 5% 至 6% 之间。由此可见，城市住宅的增长对经济总增长的贡献有可能达到何种程度。

不过，对于全国而言，上述数量描述只能是一种极限状态。这有两方面的原因，一是鹤岗城市住宅的短缺强度高于全国平均水平，二是鹤岗原有的产业结构不合理的程度也高全国平均水平。考虑到这两方面的因素后，可对全国的情况做如下估计。

假设在今后 10 年内我国 GDP 按 7% 的年率增长，则 10 年后大体可翻一番，即由 100 个单位增到 200 个单位，增加 100 个单位。如目前住宅产业的消费和投资支出之和占 GDP 的比例为 15%，即为 15 个单位。10 年后住宅消费和投资支出占总消费和总投资的比重分别为 20% 和 25%（设消费和投资在 GDP 中所占比例为 65% 和 35%），两者之和在 GDP 中的比重为 21.8%，即 43.6 个单位，比 10 年前增加了 28.6 个单位，这占 GDP 增长额 100 个单位的 29%。也就是说，在 10 年间 7 个百分点的年增长率中，来自于住房产业增长所做的贡献可达 2 个百分点。用类似的方法可对住宅产业消费和投资仍占原来比例时的情况做出估计，即经济总增长率降到 6%，住房产业的贡献降为 1 个百分点 [2]。

当然，住宅产业加速增长的拉动效应如要实现，应以有效供给增加为前提。

## 过渡时期的地租分配

鹤岗市政府在大规模启动城市住宅建设的初期（即 1996 年至 1998 年）全部减免了当时应有的 24 项收费，并对住房用地实行了零地价，这涉及到一个住房商品化过程中的地租溢价及其分配问题。如何处理这个问题，关系到住宅供给的有效程度。

众所周知，我国城市住宅原先实行的是数量配给、福利分房的体制，住宅消费的收入不在工资收入之中。自 1978 年之后，各种消费品不断地商品化了；住宅商品化在近十年也不断加快，然而与住房配给相对应的收入货币化进程却明显滞后于住房商品化进程。这是房价高、收入低（所谓的 3：1 至 6：1 的法则）这一矛盾的基本根源。不解决好这一问题，住房的有效供给就很难较快地增长，住宅对整个国民经济增长的潜在强拉动力也就无法实现。

1995 年鹤岗城市居民人均生活费收入约为 2000 元左右，3 口之家总计年收入约为 6000 元左右，以 6：1 计，房价约为 36000 元。按人均 10 平方米居住面积算，总计为 30 平方米，折合建筑面积 60 平方米（ $30 \div 0.49$ ）。按当时 1400 元/平方米价格计，房价为 84000 元，相当于户均年收入的 14 倍；如以房改后的 600 元/平方米的价格计，房价为 36000 元，是 3：1 至 6：1 法则的上限。显然，前者明显超出了当时城市居民的收入承受力。这正是“八五”期间每年建四万平方米住房还闲置和积压的原因。

鹤岗市政府在房改初期的零地价政策，实际上是把住宅商品化过程中的地租显化溢价的一部份分配给了广大城市居民，以此弥补了房价和当时工资收入之间的巨大缺口，这就为过渡时期的住宅有效供给的高速增长扫除了一个根本性的障碍，并由此带动了全市经济的快速增长。

初看起来，这似乎是地租的流失，其实不然。一来，级差地租应为公有，其实质是应为全体公民所有，而非为少数国人所有。就此而言，由于鹤岗房改惠及千家万户，故地租并未流入少数个人之手。

二来，随着经济的快速增长、就业岗位大量增加，居民收入普遍增长，城市生产和生活环境不断改善；城市整体价值也随之增殖，级差地租还会产生新一轮的更大增值。这些都可以通过适当的税费科目回到政府之手，以再用之于全体居民（鹤岗市政府在 1999 年之后恢复了十一项收费）。但若没有第一阶段的零地价政策，而后的地租溢价全都是画饼而已。将予取之，必先予之，此之谓也。

三来，鹤岗原是一个穷市，无法实行某些地方对房价与收入之间的缺口采用货币补贴的办法；因此，零地价政策也可以说是实出无奈。

总之，零地价政策，使鹤岗市在低收入阶段，大规模启动了城市住宅建设，为经济发展的转型赢得了一个大先机，使公平和效率相得益彰，可谓一着棋动，全

盘皆活。

### 三、小结

现在我们把本文的主要结论概括如下：在加快城市化进程的大背景下，城市住宅及其相关产业发展所形成的经济新流程，将是我国今后经济增长的主要动源之一，它的增长对国民经济总增长的贡献份额约在 20%至 30%之间；在城市住宅及其相关产业的市场供求矛盾中，有效供给不足是矛盾的主要方面；在过渡时期里，对城市级差地租溢价部份进行合理而公平的分配和使用，是增加住宅有效供给的有力手段。

#### 注释

[1]我们这种估计方法的隐含假设是：从 1995 年的 4 个单位增至 2000 年的 31 个单位，是按照某个稳定的年率，以指数方式增长。然而，鹤岗住宅实际的增长曲线在每个点上的值（除一头一尾相等外）均大于指数曲线相应点上的值；因此，我们的估计方法具有稳健性。

[2]在前一种加速增长中，非住宅产业由 85 个单位增至 153.4 个单位；在后一种增长中，非住宅产业由 85 个单位增至 153 个单位保持不变，但住宅产业只由原来的 15 个单位增到 27 个单位，净增额只有 12 个单位，于是它对经济增长的贡献份额便由加速增长时的 28.6%降至现在的 15%了，这样经济总增长率也就由 7%变成 6%了。

在发达国家，居民的住房消费支出通常占总消费支出的 20%左右；住房投资支出通常占总投资支出的 25%左右，如美国。

#### 主要参考文献

- 1、1996 年至 2000 年《鹤岗经济统计年鉴》，鹤岗市统计局编。
- 2、《鹤岗市国民经济和社会发展第十个五年计划纲要（草案）》。
- 3、《加大住宅建设力度 拉动经济快速增长》，鹤岗市委、鹤岗市政府。
- 4、“黑龙江省调研访谈纪要之四”，《工作通报》NO.2001-22。



5、“黑龙江考察观感”，《工作通报》NO.2001-28。

6、经济日报 2000 年 7 月 13 日以后五篇连载：“住宅带动看鹤岗”