**主题：“房价体系与经济转型升级”学术研讨暨《中国城市竞争力报告No.15》发布会**

**地点：中冶大厦9层**

**日期：2017年6月22日下午**

**主持人：中国社会科学出版社副总编 王浩**

 主持人：我们的发布会现在开始。首先我先自我介绍一下，我是中国社会科学出版社的副总编辑王浩。尊敬的各位领导，各位专家，女士们先生们，朋友们，大家下午好。由中国社会科学院财经战略研究院倪鹏飞研究员牵头的“中国城市竞争力报告”课题组用了大半年时间撰写的《中国城市竞争力报告No.15》报告已经完成，并由中国社会科学出版社出版。今天我们聚在这里发布“房价体系与经济转型升级”学术研讨暨《中国城市竞争力报告No.15》发布会，我代表会议的主办方，经济日报，中国社会科学院财经战略研究院，和承办方中国社会出版社，中国社会科学院城市竞争力研究中心以及协办方凤凰财经研究院对各位领导、专家、媒体和朋友们的到来表示热烈的欢迎。

 首先先请我荣幸地向大家介绍一下出席今天发布会的嘉宾，他们是：

 著名经济学家、国务院发展研究中心原副主任、中国发展基金会副理事长 刘世锦教授，大家欢迎。

 著名经济学家、财政部财科所原所长、华夏新供给经济学研究院首席经济学家 贾康先生，他现在在路上，一会儿到。

 经济日报副总编辑丁士先生。

 中国社会科学财经研究院院长何德旭教授。

 中国社科院财经院院长助理、中国社科院城市与竞争力研究中心主任 倪鹏飞

 著名经济学家、清华大学房地产研究所所长 刘洪玉所长。

 北京大学—林肯研究院城市发展与土地政策研究中心主任 刘志先生。

 中国人民大学公共管理学院教授 叶裕民女士。

 凤凰研究院院长刘杉。中国财经院院长助理、中国社河源城市与竞争力研究中心主任倪鹏飞院长。以及中国城市发展报告课题组的成员们，我在这里不一一介绍。另外出席今天发布会的媒体有日民日报、新华网、光明日报、中央电视台、中国经济网、人民网、新华网、中国网、光明网、中信网、凤凰财经、华夏时报、北京青年报、法制日报、今日头条、每日时报，中国城市报、南方日报、解放日报、中国经济早报、证券日报、中国经济网等30余家与会和媒体朋友们表示感谢和欢迎。

 我们先请经济日报社副总编辑丁士总致辞。

 丁士：尊敬的刘主任，尊敬的何长，尊敬的各位专家学者、各位媒体同行，下午好！非常高兴在这里与大家共同见证2017年《中国城市竞争力报告》，同时也揭示和探讨城市发展的新进程。

 《中国城市竞争力报告》与经济日报颇有渊源。2002年1月18日，《经济日报》首发了中国社科院财贸经济所的“第一届中国24城市竞争力排名榜及报告”，当时是24个城市，在全国引起强烈反响。这一报告正是现在的中国城市竞争力报告的前身。在中国城市竞争力第15次报告发布的今天，经济日报社和中国社科院再次携手，共同关注中国城市竞争力话题，助力城市经济发展，这是研究机构和媒体的合作，也是责任共担。

 我国城市已经进入新的发展时期。2015年底，中央城市工作会议时隔37年后再次召开，习近平总书记发表重要讲话。会议强调，城市是我国各类要素资源和经济社会活动最集中的地方，全面建成小康社会、加快实现现代化，必须抓好城市这个“火车头”。这就是明确了一点，城市工作是现代化建设的“火车头”，由此也可以说，城市发展的竞争力是火车头的动力标志。中国社科院财经战略研究院15年来紧紧抓住这个“火车头”，发布城市竞争力报告，受到全国城市广泛关注，应该说推动了城市发展新格局的形成，从某种意义上它本身也是一种无形之力。

 今年的城市竞争力报告，在进行城市间多种竞争力比较的基础上，还从城市的视角聚焦中国经济社会发展的格局和变化趋势，增加对城市竞争力的深度和宽度研究；报告还紧扣热点，将房价体系的分析列为本年度主题。这些说明，发布城市竞争力的这股无形之力不仅绵绵持久，而且常发常新。

 我国正在进行着人类最大规模的城镇化进程，城市的发展对整个城镇化进程具有重要的推进作用，城市竞争力的提升，也成为考验城市管理者智慧的重要课题。社会各界都应该关注城市发展，帮助城市竞争力提升。基于这一认识，经济日报近年来不断加强对城市的报道，包括中国经济网在内，聚焦城市发展，评析城市管理。

 自2016年起，经济日报推出“城市周刊”，专门对我国城市工作相关话题进行报道，这在中央媒体中尚属首次。一年多来，我们在报道全国各城市发展最新进程的同时，吸引城市发展、治理等方面权威人士、知名学者和各领域实践者，共同探讨发展中的问题，碰撞思想，梳理认识，分享实践中的得与失。我们城市周刊点的报道与财贸所的竞争力年度报告面上的评价，可以说做到了互为补充、相得益彰。我们希望与社科院的合作能为新闻报道提供了强大的智力支持，能不断提升城市报道的水平。

 各位专家，各位同行，在我国城市化进程的关键时期，又发布了第15次中国城市竞争力报告，一会儿专家的讨论是非常有意义的，让我们携起手来，为城市的发展和进步献计献策，共同为实现党的“两个百年”目标贡献力量。

 谢谢大家！

 何德旭：尊敬的刘主任，各位领导，各位专家，还有在座的各位媒体朋友，大家下午好。首先我还是代表中国社科院财经战略研究院向出席今天研讨与发布会的各位嘉宾表示热烈的欢迎和衷心的感谢。今天我们发布的是第15部《中国城市竞争力报告》，这个成果现在已经成为我们中国社会科学院一个非常重要的学术品牌，同时也是我们社科院创新工程项目重大的一个成果。这15年来，系列报告其中很多成果都被相关部门采纳，已经转化为相关的政策。应该说为指导和推进中国的城镇化，指导和推进中国经济的发展做出了重要的贡献。报告能够取得今天这样的成绩，有如今的影响，当然我觉得也是各个方面共同努力的结果。

 首先我觉得这样一个成绩是离不开社科院各位领导的大力支持，我们王伟光院长一直非常关心关注这样一项研究，并且给予非常多的具体的指导和支持。还有其他的院领导，像之前的杨副院长，现在的李副院长，蔡副院长等等都是非常重视，非常支持这样一项工作，并且他们也多次出席我们这样一项成果的发布会，并参加相关的讨论。

 其次我觉得还是应该感谢经济日报社的全力支持，经济日报作为国内最权威和最具影响力的经济类的专业媒体，长期以来一直和我们财经院保持非常良好的合作关系，这次也是在报社主要领导的全力支持下，与我们财经院联合发布这样一项成果，这也意味着我们双方的合作又迈上了一个新的台阶，进入到了一个新的阶段。

 第三个要感谢中国社会科学院出版社的密切配合，作为报告的出版单位，中国社科出版社与我们彭飞教授率领的团队，紧密合作协同一致，保证了报告如期顺利的出版。还有为我们进行现场直播的凤凰财经，在座的各位媒体朋友，我们一并表示感谢，没有你们的积极报道和广泛宣传，我们这样一个报告也难以达到今天的知名度和影响力，也很难有今天的社会地位和重要作用。当然彭飞研究员以及他所带领的团队，十多年如一日的精心付出，是报告取得成功的关键和根本所在。2003年以彭飞研究员为首席专家的研究团队就开始对中国城市问题进行比较研究，到目前已经持续了15年，15年可以做很多事，但15年要坚持不懈的集中时间和精力做好一件事情，非常不容易，非常难能可贵。特别是15年这份报告在深入的经济学研究的基础上，构建了一整套结构合理、逻辑严密，内容科学的竞争力理论框架，然后经过大量的计量、调研和案例分析，对中国城市建设管理、城市改革、城市创新，城市开放与城市发展都进行了深入的研讨，取得了有重要发现的一系列研究成果，受到学术界和政府的高度关注和充分肯，我觉得非常了不起。所以在这里我也代表财经院向彭飞研究员和他带领的研究团队表示祝贺和感谢，我们也希望彭飞团队再接再厉，将这样一项有意义有价值的研究坚持做下去，取得更加丰硕的成果。当然我们也热忱的希望在座的各位领导，各位专家和媒体朋友，能够一如既往的给予支持。

 今天要发布的这个报告它的突出特点，就是不局限于城市，城市群之间的比较研究，而是立足城市，跳出城市，从城市视角观察中国经济社会发展格局与趋势，描述中国经济空间格局的变化，分析中国经济转型升级的阶段性的特征，警示中国城市发展的问题，应该说这样的视角比之前更加宽广，研究也更加深入。这个报告还是依照原来的研究范式，就是除了竞争力侧重之外，再选择一个主题进行深入讨论，今天的主题就是房价体系，中国转型升级的杠杆与陷阱，很醒目也很鲜明，可以说是很抓住当前经济社会发展的焦点问题，所以今天发布的这个报告，通过考察房价体系的形成与变化，深入探讨房价与经济转型升级之间的关系，得出了许多富有启发和价值的判断，关注和结论，在此基础上提出了具有较大针对性的政策建议。当然对有一些问题，比如说房地产泡沫，房地产价格，房地产调控政策等等长期以来一直存在争议的问题，我觉得还是值得做更深入的分析，尤其这次报告中提到房价体系是转型升级的杠杆，也可能是转型升级的陷阱，这样一些带有很强的探索性的观点，在引发我们思考的同时也可以做更进一步的探讨。

 再一次特别感谢世锦绣教授、贾康教授百忙之中出席今天的发布和研讨会，我们也很期待他们的精彩演讲。最后预祝这次发布及研讨会取得圆满成功，谢谢大家。

 主持人：下面有请凤凰财经研究院院长刘彬致辞。

 刘彬：尊敬的王总编、丁总编，何院长，各位专家，各位嘉宾，下午好，首先我代表凤凰财经研究院对彭飞教授新的研究成果的出版表示祝贺。我们都知道《中国城市竞争力报告》这次是第15期，那么已经成为一个新的非常有影响力的品牌。那么这15年间彭飞教授团队不懈的努力，已经在学界、政府和业界产生了非常大的影响。同时我也感谢彭飞教授的邀请凤凰财经院各位战略合作单位，我们已经合作有半年的时间，以凤凰财经、凤凰网的平台为城市竞争力的研究报告做一些传播，我们也是非常荣幸。刚才何教授讲了，《中国城市竞争力报告》今年引入新的视角，我作为一个观察者一直也在读这个报告，从这个报告的角度看，它是一个事后的评价体系，能不能对未来有更有效的影响，我也期待报告从新的角度给我们一些启发。我自己观察一些城市发现一些新的问题，刚才何院长也介绍这个报告有新的视角，我想我们获得一些的学习和了解，一个就是我们现在城市竞争力同质化非常严重，那么在中小城市我通过和企业家的了解，大家都在做制造业的规划，包括智能产业，存在一些同质化的竞争，甚至大城市也存在这些问题。最近两天上海在谈论金融+科技创新的问题，但是我们发现除了金融以外，科技创新可能更需要一个比较好的环境，包括学术的环境，思想的自由，还有科研的力度。像北京这样具备科技能力的城市，现在正在疏解一些功能，有可能就是影响城市的竞争。所以为了追求竞争力，如何避免同质化的竞争，这是我希望能够得到的一个答案。

 还有就是我发现在城市追求竞争力的过程中，有一些政策套利的方面，比如参与一些课题，包括自贸区和综合保税区，一些城市通过争取一些政策的特殊性来取得竞争力，这种竞争力是否符合当地的资源禀赋和产业基础，还有从事竞争力如何和城市群协调。我们现在越来越关注城市群的经济增长，特别是现在国际上也出现这个趋势，非常高兴看到彭飞教授这次的报告，特别是他城市群的视角，所以我们也期待能够从中得到一些有意的启示。今天还有两位著名的经济学家没有发言，我也期待着能够听到精彩的观点。那么最后祝报告的发布会圆满成果，谢谢大家。

 主持人：谢谢刘院长。下面进入会议的另一项日程，请著名经济学家刘世锦发表主旨演讲，大家欢迎！

 刘世锦：尊敬的丁总编和刘院长、何院长两位院长，首先祝贺丁研究员的《中国城市竞争力报告No.15》报告。第15本发表。我刚刚看了第15期研究报告，所以我们现在一个课题能连续做15期，我觉得有很少。抗战八年都很艰苦的，所以这件事儿很重要，坚持下去，对于我们的毅力、定力很能体现出来，这样我们的学问才能见报。

 这次的题目，我看了一下是“房价体系”，这个问题是一个热点，是全国人民都在讨论的问题。是社会的大热点，但是也是个难点。就是你要把这个问题讲清楚，也不大容易。但是我仔细翻了一下，因为我刚才看了它的报告，我还没有来得及仔细认真学习，但是我翻了一下，内容很丰富，其中点到了很多关键性的问题，我先说一说，对报告的介绍说一下。

 我想借这个机会，参加咱们活动，发表这么一个看法，我想讲中国供给侧改革是房地产发展的预测，这个问题我想还是就中国经济大的发展态势做一个了解。中国经济大家知道，过去通过30多年的高峰增长之后，过去7年时间都是中长期发展。对这样一个变化，学术界有不同的看法，有人认为中国这样一个态势是所谓的中期性的弹性变化，但是这过去以后是七年了，一直往前走，过去10%以上的高速度增长，现在到了7%以下，这个拿一般的经济波动理念是很难解释，也解释不了。

 还有一种观点认为中国经济这么多年，是由于外部冲击，我们认为这个观点也是不懂常理。其实中国2008年金融危机最严重的时候，下行压力最大的时候，我们在2009年的中国经济是率先回升，一枝独秀。我们其实2009年、2010年的经济又是高速增长，但是2010年世界经济提升，但是中国经济开始下降。但是我本人认为中国经济是学术性的转变，或者说有10%左右的高速增长转向未来的中速增长。所以过去七年的时间由高速增长转向中速增长。但是过去7年发展以后，是悲观的形式。

 但是我这两年讲，我大概在2009年、2010年的时候我说中国高速增长转成中速增长。7年以后，我就想提一个问题，中国经济已经触底了，不要那么悲观。

 触底，从需求来讲就是高投资。而高投资是三大拉动，一个是出口，一个是基础设施，再一个是房产。我就不展开说这个话题，因为出口现在是不行了，出口投资占最高的时候是2009年左右，我们的经济走低了，政府要稳定经济，主要的抓手就是基础设施。所以公路投入很大，但是总体上来讲，房地产经过多年的高速增长以后，到2014年达到一个高点又回调，当时也有一个观点认为房地产的回调也是一个走势波动。但是我们观点非常明确，就是历史性的转变。为什么这么讲？因为2014年已经出现了房地产的地势峰值。简单的说构成房地产的70%的历史住宅需求冲值是1200到1300这个峰值，达到了以后，房地产投资基本持平，然后下降。

 这里面我稍微给大家看看这些国际经验，其实你看国际上发达国家大体运行的规律，就是到11000国际元，我说得国际元是后来评价的指标。到这个点以后，基本上都终止。大家看到美国、英国、台湾、韩国都是这样。而中国是2014年2015年达到11000元，所以国际经验来看，我们基本判断就是一个历史周期。

 当然2016年，事实上是2015年的9月份，房地产投资当月红利出现回升，但是2016年的一季度以后，房地产投资上到9%以上，背景就是由一线的城市房价拉动。但是我讲一个基本观点，我并不以为能改变房地产总体上，这是从全国，不是从历史进程来看，中国房地产投资这样来看。基本上房价回归常态，常态就是零增长，甚至出现负增长，那就比较奇怪。我们基本上把十年左右的房地产、住宅投资的增速概括，大家看是十年左右的态势做了模拟预测。

 这里面就需要回答一个问题，为什么2016年房价又开始上涨？这一轮的上涨我觉得跟过去有很大的区别，区别在什么地方？我刚刚翻了报告，就是讲“城市群”的分化，或者我们说的稍微宽一点，中国在城市化推进过程中出现了城市群规划，珠三角、长三角、京津冀的立体都市圈在加快成长。各种年轻人到这个地方聚集，为什么聚集？就是到这个地方能挣到钱。城市经济来讲，就是具体项目，从经济学角度来讲，他会有更高的发展。这应该说是一个全球性的现象，在发达国家到了这个阶段以后，都开始出现这个情况，美国和中韩日都是如此。所以我国是有这个规律，这样就上升了正面的刚需的成长，房价上升是有支撑的。

 但是问题在什么地方？房价有需求可以上升，但是是不是涨到目前的程度？我们目前房价涨到这个程度，我估计五年前、十年前可能胆子比较大的人也不一定能预测到，我不知道洪玉教授知不知道，十几年前我们研究的时候，一般搞研究的人都不敢买，所以都是出乎大家预期的。房价的变化还是反映了中国房地产发展，城市化进程中深层体制结构和政策方面的问题。

 大概有这么几个问题。

 第一是现有的土地制度之下，我们的住宅用地占整个建设用地水平偏低。一线城市大概前几年这个比例都是在25%以下，最近几年略有调整，都是在30%以下。而发达国家是40%，像韩国首尔，房价开放比较高。首尔住宅和用地建设水平是60%。

 第二就是我们城市建设用地由地方政府独家垄断，但是农村的集体建设用地，宅基地，他是没有资格，或者没有权利进入城市土地建设市场。十八届三中全会明确提出，农村集体建设用地和国有土地应该是同权、同价、同等书市，农民的宅基地要创造条件进入市场。但是迄今为止这方面的改革并没有实质性的进展。现在也有改革，比如说宅基地的扭转现在已经达到什么程度，就是在一个村的范围之内流转，甚至在一个村的一部分，一个村民组里边集体内部流转，这些需求的人他是大城市里边的人，当然北京郊区的像是农民宅基地什么的，有些也在搞点房子，那都是非法的小产权房，法律上是不保护的。但是需求，现在一方面是农民要进城，另外一方面城市要下乡，需求能不能满足。

 房地产税，这应该说是房地产发展和城市化进程中一项基本制度，这不仅是能够解决我们现在地方政府一部分收入问题。因为现在地方政府，特别是对土地财政很感兴趣，抱着不放，他也放不了，是因为是他很重要的收入。你现在找到可替代性、可持续竞争力合理的没有。再一个房地产税有了以后，投资者能够加大税。最后就是房地产税如果有了以后，对住房结构可以进行调节。但是由于没有这样一个基本的制度建设，就是刚刚说的现在都达不到。

 更重要的是，因为我们现在已经有了城市化发展战略理念建设，现代城市化发展的规律是有距离甚至相背离的。比如说我们长期采取限制大城市人口，但是事实上限制不住，像北京、上海这种城市从几百万到两千万人。我们城市里面的基础设施，包括公共服务，它是按照规划人群设置，这样也导致各种资源的紧张，导致城市病的问题突出。所以现在有问题说我们到底是不是应该限制，或者我们应该采取什么措施更加呼应大都市圈发展的趋势。我想说什么，刚刚我说中国经济触底，进入转型升级。所谓转型升级，创新驱动，大部分发展在哪儿？我们到底适应这个态势还是不适应这个态势？

 再一个，我们城市里面经常驱赶低端人口，其实没有低端人口，咱们今天的会议都开不了，谁给你倒水，给里做饭的，谁回家给你看孩子的，北京工地上你看看哪个是北京市居民，这个城市你离了低端人口生活不下去的。所谓高端人口，没有低端人口给他服务相配合，这个城市是运行不下去的。我觉得我们城市现代发展的规律不相适应，所以很多理念需要去进行研究。

 当然这里面我看报告里面也看到，表面看起来除了没有买到房子的人不高兴，剩下的都挺皆大欢喜，房地产开发商不用说，政府不用说，都赚钱，就是买到房子的很多人睡了一觉，第二天早上起来房子涨了很多。很高兴，真高兴吗？城市房价是这个城市方向的最基本要素价格，房价涨了以后，几乎所有城市的各种相关的，特别是基础要素都会涨价。所以其实我们现在已经看到有一些城市由于房价不高，已经影响到城市的发展。有些城市想转型升级，想搞新的行业，房价太高，竞争力转不过来。有些一线城市一些很著名的企业已经开始朝外撤了。有些城市的阶级应该加快发展的这两年反而退速了。另外国际上来讲由于高房价持续上涨遇到了障碍，像香港，这几年经济的竞争力遇到很大障碍，原有的产业竞争力也下降，这些都和高房价相关。

 所以中国下一步，我们进入中速增长期，我们要提高要素生产力，要推动城市化的进程健康、顺利的发展，所以房地产市场，城市化进程现在有一套不太相适应的符合规律的体制政策。出路在什么地方？刚刚我讲了我们现在都存在混沌，我以为房地产领域或者叫城市化进程中的预测，有几个方面的事情要做。

 第一最直接是增加住宅用地占城市建设用地的比重，起码是40%以上，将工业用地转为住宅用地。

 第二是城市结构要发生战略性的转型。我们过去各种资源都集中在城区，供给不大。所以有的同事讲你说大都市圈的集聚效应，但是你看北京这种城市上海、深圳已经挤成这种样子，城市群并不突出，还能再来吗？所以这个问题，就是城市结构的问题。什么是城市结构？就是由于现在各种资源都集中在主城区的结构转变成核心区，就是把主城区里面现在有一部分功能适当的分解，像北京来讲就是非首都功能要分解，一部分的首都功能也要适当的分解。

 在核心区周边要形成小城镇，形成核心区加小城镇。在20到50公里范围之内，你把大学、科研单位，特别是央企，以及媒体，我觉得都可以适当的分散出去，形成相当多的有产业支撑的产业小镇。同时你用现在的轨道交通连接起来，到北京办个事儿20、30分钟就可以，开车也就一个小时，到中冶大厦开个会也不耽误事儿，回家也可以吃饭，没问题。

 你稍微远一点的就是房前屋后还可以种花种草，公共服务也电子化。低碳、绿色原则贯穿下去，这样就形成了具有产业支撑的有轨道交通连接的公共服务均等化，包容性强的、可持续强的这样一种新型的网络城市。要做结构性的转变。当然最近雄安新区政策下来了，农村土地改革不能再拖了，土地改革方向具体政策已经下来，关键是农民土地改革要加快。

 另外小产权房的问题很敏感，但是我觉得也是没有办法回避的。小产权房本来是属于农民在自己的土地上盖房子，但是过去是不允许他有这样的权利。当然同时他也不可能有规划。但我们现在要改革，这些问题你又回避不了。首先就问一个问题，农民要在自己的土地上盖房子，这个问题我们是正本清源，你是不是还是要承认。但是问题现在已经出来了，现在怎么比较好的解决，该交的费让他交，该交的税让他交，最后让它浮出水面。

 再就是积极发展长期公共租赁住房。现在北京大城市里面租售比越来越大，租是住房价格，售房价格是炒房子。现在差距很大。城市里面确实有一部分人你让他买房是可望而不可及，没有能力，但是他还想在这个城市里面奋斗，想待下去，他想租房。其实租房可以承受。但是如果说现在一个房子，咱们在座的年轻人，你要租一个房子，很不踏实，为什么？房东随时可以赶你走，租的房子不能把它当成自己的家来进行，所以我们建议能不能政府拿出相当多的其他资源优先的搞相当数量的公共租赁房屋，但是要把租赁的时间拉长，比如说他租可以租十年、二十年、三十年，你自己不愿意离开他就不能赶你，就是得到法律保障的长期居住证。现在年轻人哪怕租金高一点，很多人租房子觉得不可靠，有些人住还是可以的，就是我们需要创造这种的有利条件。

 最后房地产税还是要加快做。房地产税现在有人提问题比较大，有人说我土地出让金你再让我交税不合理，有些人说我过的并不宽裕，就一间房子再让我交税。但是这些问题我觉得最后都能找到合情合理、合规合法的解决办法。因为房地产税它就像基本的制度建设，在这样大的框架体系下都能解决。

 总的来讲，我以为现在房地产的调控这两年有一个很高的变化，强调“因城施策”，不同的城市群不一样，不可能采取同一个政策。但是我看现在房地产出台的调控政策大部分还是想办法怎么卡住不让你买，甚至不让你进这个城。我觉得这短期之内可能会起到作用，但是从中长期来讲，有些地方你按了一段时间，过一段时间会爆发起来。正本清源，还是要推进供给侧改革，就是我刚刚讲的拉几条，我想把供给侧改革之后，房地产才会进入持续健康的轨道，我们的城市化这种巨大的成长潜力才能对中国经济中速，但是高效率的可持续发展。我就谈这么一些想法，请大家批评。还是请鹏飞同志的观点，我看你那里边也讲到供给侧方面的问题，以及怎么来调控。

 谢谢大家！

 主持人：谢谢刘理事长的精彩演讲。我们的会议要稍微调整一下议程，因为有个嘉宾还没有赶到。

 主持人：下面有请中国社科院财经院院长助理、中国社科院城市与竞争力研究中心主任倪鹏飞发言。

 倪鹏飞：各位专家，各位领导，还有新闻界的朋友们，非常感谢大家拨冗来参加我们的报告的发布会。今天面临很大的挑战，外面下着大雨。今天的天气和我们报告的发布挺有相似之处。报告的每次发布都像一次精灵，今天我们的报告概括为夏天的精灵。我讲半个小时的时间，向大家报告三个方面的情况。

 第一个我想给大家介绍一下我们报告15年来的发展情况，这个名字是说《中国城市竞争力报告》15年的中国故事。现在我们都在强调故事，我们这个报告确实有很多的故事，概括的说我们是一个用数据描述中国城市传奇的传奇，有点夸张。简单回顾一下历程，我想用三分钟把这个讲完。这是第一个问题。我们这个报告1997年，我上博士的时候这是一个前奏，当时我们做了一个课题，就有了这样一个主义想法，后来我的导师就让我做这方面的博士论文，特别是感谢我博士论文做完毕业来到财贸所，与经济日报有缘合作，在2002年发布了一个博士论文的研究成果。后来就开始了艰难的起步，15年分成三个阶段，前5年是艰难的起步，中间5年我们有了良性的发展，探索了一些机制，加强了国际的合作，最近五年实际上我们有了一些转型和提升，我们不仅做竞争力本身，还在这个基础上做更扎实的基础性的学术研究，同时又从城市的角度来观察和研究中国，在国际化方面我们与联合国人居署正式合作，要做全球的城市竞争力的报告。这些年也取得了非常重要的成就，一个是学术研究我们除了15部报告，在国内外发布了一系列论文，同时承担了多项重要的交办任务和重大课题。平台建设也是各方的支持，平台建设日趋完善，无论是国际国内。同时培养了很多的人才，像今天这个团队是我在15年培养起来的一些博士生，还有一些实习的同志，培养了有一百多个高端的人才，举办了14+14+14，应该是42个高端的研讨会，另外国际合作也取得了比较好的进展，包括与世界银行的合作，包括现在大家特别认同的英国的GIWC，与欧盟的合作，与目前联合国人居署的合作，我们学术影响力、决策应该力，社会影响力，国际影响力都有很好的提升，这个我就不展开说了。

 这15年来尽管与团队的努力有关，尤其是要感谢各位的支持，首先感谢今天到会的各位同事、领导、专家，还有媒体，我们财经院的同事长期以来非常支持我们这个项目，不是把它当成我们团队的项目，而是把它当成我们整个财贸所财经院的项目，现在社科院把它当成是社科院的项目，我到院部无论是领导还是社科院的同事都拿这个项目感到非常骄傲，也非常关心。核心成员也非常的感谢。我就不展开说了。院领导的关心有很多的故事，最让我感动的就是已经去世的陈家贵院长，他在任的时候，几乎所有的发布会，所有的论坛他都出席，特别是到外地的论坛，他都自始至终的出席。那么我们所长从江晓娟所长、高所长，一直到现在的所长都是给予全力的支持，当然也要感谢我的老师黄教授，我的直接的领导黄君庆，还有国内外的一些学者，张教授、刘教授，还有其他的一些领导。感谢媒体，首先要感谢社科文献出版社、社科出版社，特别感谢经济日报，也是有缘，《中国城市竞争力报告》的前身是在经济日报上发表，那时候就非常重视，我记得2002年经济日报一年拿三个整版来刊登我们的研究成果，这一次给了三个整版，并且是全媒体。当然凤凰财经研究院，还有其他在座各位的所有媒体都表示感谢。

 第二个我简单介绍一下《中国城市竞争力报告》的主要发现。我们报告按照每年的格式没有变，总体报告、主题报告、分项报告和区域报告。今年的创新，一个是研究视角，我们特别强调从城市看中国，这一次我特别请世锦教授和贾康他们都是搞宏观经济的，他们是从宏观看城市，看房地产。我们现在是从城市看宏观，刚才听了刘老师很多的高见，既有契合的地方，也有很多启发。另外我们近年的指数有新的变化，原来比较多，现在集中就是这三个指标，综合经济、可持续、宜居环境。研究方法，我们开发新的模型，同时开始引入大数据，再一个就是从研究体系来看，我们是全球报告向中国报告逐渐并轨，过去是分的。有三大发现，区域报告也有几个比较重要的发现，总体报告有四个发现，待会儿他们都会报告，还是挺有价值。主体报告是六个假设，主题报告按照非常规范的学术论文来做的，先是统一描述，国际的经验，开发的模型，有经验的验证，并且还有案例的支持。

 重点我想讲一下我们的主题报告。今年的主题报告，我们聚焦在房价体系，我们认为房价体系既可能是中国转型升级的杠杆，也有可能成为中国转型的陷阱。这里面我有几个观点，也是我这几年逐渐积累形成的。第一个关于中国转型升级的观点，中国转型升级我是这样考虑，我认为中国转型升级正处在一个激化期，但是我们要防止激化陷阱，转型升级大家都知道其实它就是发展形态和发展方式的转化提升，对于我们现在所提的转型是这一阶段的转型，比如我们从要素功能转向创新功能，从之前的农业转到工业相似，是发展形态和发展方式的提升。从形式上看，就是高级化、多样化、信息化和正常化，需求的结构、要素的结构，产业的结构。我现在想强调两个方面，一个是它的发展规律问题，它的自身发展轨迹问题。转型这个也是分三个阶段，前期积累、中期爆发、后期扩散。它和其他的经济发展也有一个相似的地方，先有一个激化期，然后再有一个扩散期，区域之间、产业之间也有先从趋同变成分化，然后再由分化变成趋同。从转型的速度来看，是不是在前期也是比较缓慢的，然后在中间可能加速，然后再接下来会减速。总的来说，从发展的结构来看，我想有这样一个思考。

 第二个就发展条件来看，转型升级其实挺有意思。首先转型升级第一个需要需要条件，第二个需要动力。但是在我们现在观察中我们发现，转型升级是需要条件，但是如果你有了条件，未必能转型成功，有了条件可能反而会削弱你转型的动力。比如转型我们需要资源，资源有可能出现资源诅咒，转型我们处在比较好的阶段，处在先进的阶段，我们领先了，但是领先有可能会导致路径依赖，不愿意转，落后的时候就不行，恶性循环。我们通过开放来转，开放一般来说打破垄断，获得资源，但是开放也是一把双刃剑，也有可能是问题。所以总的来说，从条件上来看，这个条件是一个双刃剑。

 那基于这两个转型的一般理论上的观点，我想说的中国转型第一个方面从结构上判断它是处在激化期，我们需要防止它的激化陷阱。为什么说激化期？有两个观点。一个转型升级长期步履蹒跚，转的比较慢。第二个中国的个别产业，个别城市已经实现了转型，这是启发我把转型分成激化和扩散很重要的原因。如果这样的话，我们是不是可以判断，是一些中心城市，一些重要的城市已经开始转了，已经转型成功，并且会把很多的资源都向他这个地方聚集，来支持他这个转型。但是其他的转型都比较缓慢，甚至有倒退的可能。这是一个激化期。当然我们是期待下一个时期，下一个时期，就是激化完成以后，转型完了以后要向外扩散。我们需要防止就是它只自己转型，就没有对外扩散，这在经济学上叫激化陷阱，在许多发展中国家就存在这个问题，好多地方永远是二元的经济，拉美就是某一个城市特别好，其他的永久就不行，长期就不行，那就变成一个陷阱。我这里想强调的是这样一个观点。

 还有一个大国的状况下，能够有条件突破转型的阻力，能够实现很好的转型，由于大国规模巨大，许多高端因素能够很快的聚集起来，比如说深圳，比如说上海它能够转型，有很多的资源，全国的资源都支持它，他转型了就说明至少有一部分开始转型，如果他们能够在激化以后实现扩散，能够带动全国的转型。所以大国有这样的优势，但是要防止激化的陷阱。

 刚才谈话的第二个问题，转型条件的双刃剑问题。我们现在有很多的条件，但是这些条件往往会成为我们转型的阻力。这其实也是一个陷阱，这也是需要我们政策来调整，来关注的，这就涉及到我讲的房价问题，房地产问题。

 第二个观点就进入了房价与转型升级的关系上来。在讲这个问题之前，我给大家介绍一下我们对中国房价空间体系、城市体系，以城市为依托的体系的研究。我们这次报告花了很大的功夫，要把这个理清楚。为什么理清楚这个问题？刚才刘老师讲的，这与我们要制定什么样的政策，要分析房价到底怎么回事，这个原因有很大的关系。我们觉得不能单讲房价，应该从整体上，从体系上来看房价。按照一个问题的体系理论，我们也对房价体系进行思考。房价体系有三大基本特征，所谓体系就是在一定空间里城市房价的差异分布和动态联系，没有差异不能叫体系，没有动态联系也不叫体系。一般来说观察这样的体系，中心性、联系性、变动性，中国的房价体系我们可以从这三个方面去观察，从这个图就能够大致看一下，我们的体系是一个什么样的。这是一个实况图，2017年3月的，最新的二手房的架构图。

 中国房价体系的中心性，概括起来有四个：多层次、塔尖型、单中心、集群化。多层次的，可以有九类，前五类加在一起才11个城市；塔尖型深圳和北京、上海的差距非常之大，后边差距相对比较小，比如第8类有155个城市。一二三都是一类的。所谓塔尖型的，就是非常少的城市房价特别特别高。单中心这个特别重要，我们用了（就五）法则，幂指数远远大于1，就说明它是一个最重要的部门，是主导。我们分看城市群的情况，几乎所有的城市群都是这样的情况，都是单中心的情况，都是大于1，并且有的大的特别多，有的大于2了。集群化，我们用的空间计量的方法，看了03年到05年反映出高房价城市挨着高房价城市，低房价的城市挨着低房价的城市，是一个集群化的特征。这是第一个特征。

 第二个是它的联系性，城市之间有互相的联系。这个联系分四个，一个是区域内的有扩散，就是中心城市的变动对周边城市的正面影响。第二个 是虹吸，中心城市对周边城市负面的影响，中心城市上升会导致周边城市下降。第三个是区域间的传染效应，一个区域的中心城市的房价上升会导致另一个城市房价上涨，这叫传染效应。第四个就是区域间一个中心城市的房价上升会导致另一个城市房间下降，这叫迁移效应。我们发现在中国的城市现阶段，这四个效应都存在。

 第一个我们看扩散效应，中心城市对周边城市的正向效应，每个中心城市都是先涨，接下来周边城市会后涨。更重要的是波纹效应，一波一波的涨，从14年到16年的数据反映这样一个情况。虹吸效应，对于成熟的城市可能不存在这个问题，但是对于相对落后的一些城市群，单中心的城市群，虹吸效应还是比较明显，中心城市的房价上涨会导致周边城市的房价下降。这几个城市群都存在这样的问题。传染效应，就是区域间北京、上海、深圳他们的变动会互相影响，一会儿是北京领先，一会儿是上海领先，一会儿是深圳领先，它涨它们就跟着涨。区域内的传染效应，我们用了格兰杰英国检验发现在一些发达城市群里面，区域内的传染也是此消彼涨。最重要的是区域间的房价迁移效应，不是一个城市区域，你这个地区的上涨会导致另外一个地区的下降，我们从区域间城市看，东北和海南，把这两个地方的城市做了一个比较，就发现他们有替代的管理。东北地区房价下降的时候，海南的房价是在上涨。这四个现象都是存在的。

 第三个特征，就是变动性。大家讨论特别多的分化，对于分化我们又有一个深入的研究。大家现在讨论不同城市级别的城市分化，如果我们对全国的城市进行一个分析，可能不是分化，但是在收敛，但是你把城市分成不同的级别，他们是分化的，11年不同城市的层级分化加剧情况，一线城市、二线城市，三线城市，很明显的，它的涨幅非常明确。

 第二个随着城市群越来越重要，房价的城市群特征越来越明显。什么意思呢？我们从城市群的视角来看是不是在分化，还是在收敛。首先我们看了一下城市群和非城市群，他们的房价是不是在分化，从01年以来，城市群房价均值和非城市群明显的聚集在拉大，另外不同城市群之间的分化非常显著，尤其是一线城市与二线城市、三线城市群的分化特别清楚。我们对城市群也分成几类，有一线城市群、二线城市群，三线城市群，就发现这样一个问题。我说的一些判断，团队做不出来，发现不是那样的，和你说的观点相反。后来我们逐渐的深入研究，就发现应该还要继续分才可能出现我说的那种情况。首先第一个城市群和非城市群的房价分化，第二个一线城市和二线城市、三线城市的分化也特别严重。再一个城市群内部，一线城市群内部的城市房价就开始收敛了，差距开始缩小。通过发展城市群来解决房价问题，现在就有这趋势了，一线的城市群里面房价还是收敛，相信其他的公共服务基础设施也有类似的问题。但是二三线城市群的房价差距在逐渐的扩大。这是我的第二个观点，关于中国房价的基本特征。

 第三个我们认为中国房价体系已经偏离了合理的状态。这里面有几个观点，前两天观点是说房价体系应该决定于城市体系，应该和城市体系有相似性，那么后三个是说它出现了问题。第一个我们先看房价体系决定城市体系，从理论上肯定是这样的，城市的人口、城市的土地面积是最终决定因素，我们发现它的变异系数基本是一致的，总体上是一致的。另外用引力模型，城市体系都是用引力模型，我们又做了房价体系引力模型，又把两个做了一个比较，发现他们的相关高也很高，同时我们也对房价体系和城市体系进行一个比较，我们发现房价体系和城市体系有几个是相似的，一个是多层次是相似的，这里面城市体系多层次性和房价体系多层次性不一样，房价体系的层次性更高，并且塔尖型更加明显。这就是它的问题。第二个集群性，这是他们的相似的方面。

 当然，我们说中国房价体系存在不合理的问题，现在主要还是用房价收入比，这是最核心的指标。我看了全世界关于泡沫，关于房价合理不合理都最后核心的都是用这个指标。发现全国104个一二三线城市，1：6合理的有58个，其中6到9个有45个，9以上的有13个，非常清晰的反映出哪些是特别严重的，哪些是比较严重的，哪些是相对合理一些的，哪些是相对有些低的。总体判断，从单个城市的角度来看，许多城市的房价收入比超出合理范围。第二个从体系角度来看，我们只有把它和城市体系进行比较，因为从理论上来说他们应该是完全对应，从实践上把它两个对照的角度就看出它是不合理的，有偏离的。一个是房价体系更为陡峭，它的塔尖型更为明显，它和城市本身的差异要大得多。第二个单中心，城市体系是一个多中心的，至少是在区域的层面，在全国的层面是多中心的，但是房价体系从多个层面来看它都是单中心的，这也是它的问题所在，危险性所在。所以单中心就是中心城市的房价特别特别高。

 房价体系会对城市体系产生什么影响呢？基本上看出来它应该是一个倒U的关系，既有正面的影响，也有反面影响，房价体系过高的话就会对人口产生挤出效益。当然在前期它可能是一个促进的作用。

 第四个观点，我们的核心观点就是房价体系是中国转型升级的杠杆，既可能是杠杆，也可能是陷阱。大家都知道房价是影响转型升级，影响竞争力的提升，一个是从成本的角度来看，房价高会导致用工成本高，生活成本高，就有可能会影响到产业的转型和升级。第二个途径，通过投资，如果房价高的话，大家觉得投资房地产更有利，大家转投房地产，也会影响到对创新产业的转型，所以它的机制基本上都是这两种。那它的杠杆在什么地方呢？我们对房价的竞争力，对转型升级经济发展的影响，不能太简单的认识它。我们研究以后发现挺复杂的，它在一定的范围内，在一定的浮动内，可能会促进转型，促进经济的增长，促进竞争力的提升，为什么？如果你太低的话，大家就不想转了，低端的人口也不想流出去。如果房价跟着收入一直在涨的话，像一个小鞭子，总是抽着你赶着你往前走，从这个意义上说它保持在一定的范围内，一定的水平上，一定的区间内，它可能会促进转型升级。

 第二个它也可能是陷阱。如果是房价低于一定的范围，振幅低于一定的水平，不利于经济的增长，不利于转型升级。房价太低的话，一方面低端的产业出不去，低端的要素也出不去。另外企业也没有动力去创新，那也需要风险。所以房价过低，也不利于经济增长。当然这在中国的现实中，不是特别多了。

 第二个就是房价过高，高于一定的范围，增幅过高，就会不利于引导企业创新，不利于留住高端产业，不利于产业转型升级，把低端的人赶走的同时，把高端的人也赶走了，把低端产业赶走的同时，把高端产业也赶走了。所以我们说它有可能是杠杆，也有可能是陷阱。

 这个图我们做了很大的努力，在这个书里面还没有，交稿我们又进行一些深入的研究比较，对中国一二三线一百多个城市分别进行研究，把它分成八组，北京、上海、深圳，竞争力也高，经济活跃度也高，我们有四个指标：城市密度的指标，有投资的比例、专利申请，高端服务业，金融科技研发这些产业占整个就业人数的比例，我们基本上能够确认出这一百多个城市他们高级化在什么样的水平。另外用房价收入比确认它的房价是高还是低，我们分成四级。1：9以上，1：6到1：4到1：6，还有4以下，把高级化程度分成三部分，6.6以上的，0.33到0.66之间，0.33以下的，分成这么几个级别。虽然不能非常精确的来判断一些城市的情况，但是大致可以判断，比如我们说三个一线城市虽然他们的经济程度很高，但是他们的房价也是超高，在1：9以上，所以我们可以做出这样的判断，它的房价已经威胁到它的经济的转型升级。那么第二个层面，它的高级化程度，南京、厦门、杭州，但是房价收入比都在9以上，这是非常严重的，这个已经开始损害了经济的转型升级，尤其是第三组，我们可以非常自信的去说，这些城市它的房价非常高，但是它的高级化程度非常高，房价已经严重损害了它的经济转型升级，像福州、汕头、温州，这和大家的印象有相似之处。而第二块是比较好一点的，虽然说房价收入比处在不合理的程度，6到9，我们还有一个重要的判断，就是中心城市房价存在一定的泡沫具有一定的合理性，中心城市的未来经济增长前景比较好，收入预期比较好，所以他能够容忍更高一点的价格。所以我说的一定的泡沫，一定的高房价，就是在1：9的范围。这些城市应该说是比较有利的，比如苏州、东莞、成都、宁波，这些城市他们的经济高级化程度也不错，房价当然也是处在稍高的水平。这些城市应该说是比较有利。当然也有一定的威胁。第五组是房价相对加高，经济高级化程度非常低，这样的城市还不少。第八组是另外一个观点，房价低，经济高级化也比较低，这就是房价低不利于经济的转型升级，你没有那个鞭子抽着企业去转型升级。这是刚才我说的那八组的情况。我们用了四个指标，这四个指标的构成都有。

 最后是第五个观点是政策建议，既然房价是一个双刃剑，我们就可以避开它的不利方面，利用它有利的方面，跨越陷阱，利用杠杆，促进转型升级。首先我认为在中国政府还是有能力影响房价体系，为什么？第一个房价说到底就是供给和需求两个方面。如果我们把过渡的投资和投机需求管起来，让住房回归到基本的属性上来，这个需求就是稳定了。第二个需求稳定这个观念是在供给，我们要使房价处在合理的水平，我们通过供给来解决。当房价过高的时候，比如刚才我们说的房价超过9以上，肯定是供给的原因，在没有投机的情况下，肯定是供给的原因，我们就加大土地的供给，问题就解决了。所以我的意思是说，政府其实是有能力影响房价。问题是我们现在是需要这么做，我们提出来的供给侧改革，提出来建立长效机制，其实就是要在供给和需求两个方面解决这个问题。

 还有一个房价不是单个城市的问题，房价是很多城市的问题，尤其是在一体化在城市群的背景下，政府也可以推动这个事情，来影响房价，使它处在合理的水平，适当促进经济的增长。我们要完善和培育我们多中心的网络化的城市体系，通过大中小城市的协调发展，来使房价更加的协调。同时在调控问题上，我看我的报告里建议少了一条，我们强调分城施策，因城施策，同时要强调区域联动，刚才我们说那个联系非常有意思，是实实在在发生着，所以在政府的调控方面也要强调协调，我们这些政策建议有的也被采纳。我看到最近京津冀就提出了要协同调控房地产的问题。如果这个事情做好了，我们就能够有利于促进人口的合理配置，促进要素的合理配置，促进城市功能的优化配置，我们不仅是可以实现几个城市的转型，而且能够实现整个城市体系内所有的城市转型，也能够实现中国的转型和升级。谢谢。

 主持人：谢谢鹏飞的主题发言。我们下面的单元是更具体更专业的讨论，为了使这个会议研讨的更专业、更热烈也更有效。所以下面主持的任务我就烦请倪鹏飞主持，使我们会议变得更加高效。

 倪鹏飞：下面是汇报时间，请大家把时间一定要控制在每人八分钟。

 丁如曦：各位专家，老师和媒体朋友们大家下午好，下面我代表课题组重点汇报一下今年报告的总体报告，从城市看中国格局演化、转型升级与持久繁荣。报告汇报主要有四个部分。这四部分主要通过四发现，一部分是以东中一体和城市群体系为支撑的经济空间新格局更加明晰。三个方面，首先从GDP分布来看，叫东中一体与一网五带新格局。经济集聚引领作用进一步增强地前20%的地级市聚集全国3/5的财富同时凭借中心城市的有利支撑正不断的中心城市支撑作用下降而出现持续下滑。而中国城市群进一步突显。这是我们看到中心城市集聚的情况。

 其次我们从人口空间变化，中部地区、部分高行政等级城市人口流入增加。城市人口增速在区域空间和城市行政级别层面出现分化，这时人口流向发生逆转，中部地区城市常住人口规模开始增加。第三是长三角等东部城市成熟群的多中心化献县，中西部城市群单核集聚强化。

 最后从城市群做了审视，在中国大经济体城市群体系多中心化明显，而且对城市空间的支撑作用不断增强。第一是中国城市群体系在首位度和规模位序关系上表现出的多中心话在逐步显现。城市群与非城市群、城市群之间分化明显，珠三角、长三角、京津冀占据较高的比例。

 发现之二：经济增速放缓，城镇化质、量并重，持续加速。从全国层面看，近年来全国经济增速放缓，城镇化率保持每年不低于1个百分点的速度在增长。

 二、从城市视角看大国中国发展动态。

 一是城市经济增长。城市经济增速西高东低和南高北低并存。第二部分是后发城市经济增速后来居上，成都、武汉、长沙得等部分省部级城市增速发展。

 二是城镇化方面，一是处于不同发展阶段的地地区和诚实的城镇化推进速度存在明显差异。二是城市经济增速的整体放缓及分化，正在叠加影响城镇化的空间结构调整，中西部地区部分省会城市常住人口增速增在加快。三是城市经济增速放缓没有导致城镇化增速的减缓。一系列具有含金量的提供政策红利释放。

 三、城市视角下的中国转型升级，我们发现经济转型升级正处于转型极化期。

 一是出口需求总体低迷，增速在波动中分化。消费在经济增长中的作用稳步提升，直辖市、省会尤为亮眼。但多城市转型步履艰难。这是我们看到省会城市与地市级城市的较大差异，省会城市资产投资在增加，而且占比也是增加。

 四、从城市视角审视中国可持续发展。

 一是相对大城市，中小诚实的社会治安隐患更大。第二是中小城市的交通拥堵也变得越来越严重。第三是购房支付压力增加总体比大城市更快。第四是对于大城市部分中小城市发展较慢。我们看到房价收入比在2005年到2013年，四线城市比二线城市还要快，已经反映出中小型城市在购房的支付压力进一步增加。我就汇报到这里，谢谢大家！

 曹清峰：很荣幸给大家汇报一下我们本次的理论模型，一个是模型的基本框架，第二是单个城市的价值与房价关系，第三是城市体系与房价体系关系分析，最后一个是介绍。

 首先我们看模式基本的框架。我们这次理论分析中提出一个观点，现实房价表现有一定的系统性特征，这是我们在模型理论中所作的探索，模型的基本框架可以分为三个方面，一个是两种属性，第二是三大部门，第三是两个关系。这两种属性是住房的消费属性与金融属性。三大部门是居民部门、策略部门与房地产部门。两个关系，一个是单城与价值之间的关系，第二是城市体系与房价体系的关系。

 首先我们看住房的两种基本属性，第一是消费属性，消费需求是取决于诚实的基本面，这会得出重要的结论，城市体系决定房价体系。第二是金融属性，金融属性满足金融投资需求，在模式中主要是居民的收入约束。我们知道投资收益具有很强的不确定性，因此房价会呈现相对独立的特征。因此我们这里呈现房价体系的特征。

 模型中的三大部门，第一是居民部门，这是我们考虑的偏好，劳动力技能一致性，投资预期、人口流动来做分布。第二是制造部门。产业的转移过程也是影响城市竞争力和城市收入的重要途径，房地产部门我们主要考虑地方的收入特征。

 两个关系，我们从城市的价值与房价关系做分析，第一是中心城市模型，第二是考虑小城市开展与拓展分析。我们看单个城市与房价价值的关系，这里我不详细讲。

 这里重点介绍两条作用率的机制，一个是城市居民的收入，第二是行业规模，这两个对城市竞争力作用非常大。一个是房地产投资最终会影响到居民收入和工资水平，它会影响居民可持续收入，进而影响到企业劳动力的需求，最终影响到居民的工资，所以居民投资收益与其是影响居民的房价。第二点是预提收入和居民可支配收入，因为产业的规模，通过这两个来对城市的竞争力造成影响。

 小型开放城市是指小型城市中的要素市场被外部大市场决定，特别是中心城市周边的城市，空间比较大的城市，所以从小城市决定的公式来看，我们可以判断小城市决定大城市的工资水平提高，最后小城市的房价提高，是这样的一个作用机制。

 第三部分我们看一下城市体系与房价体系的关系。这里仍然揭示了两条重要的作用路径，首先我们从区域属性来看，投资属性会影响到居民的收入约束，从而影响到居民收入的支出。我们考虑两个区域模型，劳动力的使用效应相等，房价影响产业分布有两个，一个是房价会影响城市的整体价格指数，影响在城市的分母。劳动力变化会影响。第二是收入，房价会影响居民的收益和总收入，进而开展产业分布。

 这里我们考虑劳动力一致性的拓展分析，我们知道高技能劳动力的工资要大于低技能劳动力，所以高机能四劳动力的比重越高，房价也就越高。第二是跨区域流动的影响不同，高技能比低技能劳动里获得更多的房地产投资收益，这是杠杆作用，起到杠杆作用是房价上升会导致低技能劳动力流动更快，从而导致高技能的劳动力提高。但是我们也注意如果房价过快，导致劳动力入不敷出，不利于劳动力和城市发展。

 第四个是研究推论。

 这里有一个小结，我们认为房价体系会对中国宏观经济产生重大影响，同时房价体系对中国的转型升级也存在双重作用，杠杆作用和陷阱作用。

 主持人：接下来由贾康演讲。

 贾康：谢谢邀请，抱歉，前面一个会议脱不掉，现在才过来。没有听到前面的发言。来了以后，我速度翻了一下倪鹏飞教授主编的《中国城市竞争力报告No.15》。我看到的内容，觉得非常有价值。来之前，一个是给我出了一个题目，想上我说说怎么认识中国房价的变动，以及对转型升级的影响，包括我来的路上也稍微想了一想。一看咱们形成的文本是非常值得肯定的，从理论到实践结合起来，分析实证数据，引出基本结论，这是很好的研究成果。

 在对咱们研究成果表示祝贺的同时，我也借这个机会跟各位交流一下我的一些初步看法。

 我自己在这些年也非常看中整个发展过程中间的房地产研究，怎么样掌握其中的一些基本指标的相关性。在研究房地产视角上，在前面这些年里面，我们首先充分肯定了房地产它在中国整个工业化伴随着城镇化，还要追求市场化，顺应国际化、高科技化等等发展潮流的时候它的特别意义和作用。

 中国房价的变动，我觉得也是在这个背景之下应该作出一个尽可能的把握客观规律的认识。我的基本观点是，在中国的工业化和城镇化，以及伴随着高科技化、市场化，打开我们的发展潜力空间，释放各种各样的经济成长潜能，以及追求升级的过程中间，在直观的表现上，中心区建成区的房价，其实是不动产价格最集中的表现，它一定是一条上扬曲线。

 在工业化伴随城镇化已经被各个经济体基本实践所证明，中国工业化的进程是很早的，真正比较有成效的做起来，是在1949年之后中华人民共和国成立以后要追溯到“一五”时期，开始大规模经济建设，尽快形成先进的工业体系。而伴随着的是不是一定有城镇化，其实在认识上是相当模糊的，甚至并不把它这两个概念加以把握，早早提出可以考虑“上山下乡”，让城镇人口流动到农村区域去。和种种不符合因素促成的十年浩劫里面，上山下乡运动涉及到几千万人的命运。当然后来切实证明，客观规律给了我们严酷的惩罚，先不说人数的2000多万，有人说是将近2000万知识青年上山下乡带来的人间的辛酸痛苦，这些对整个中国经济社会影响来说，一旦到了一个阶段你实际上无法控制局面，整个形成的返城潮，它带来的经济上面的社会成本和长远的社会层面中间的综合成本，都是非常客观的，当然这以后再不提逆城镇化。到现在追求的非常明确的是继续推进中国改革发展的过程中间，一定要按照新型城镇化思路来走出一条“城乡一体化”的道路。

 这个基本的历史，它带来的整个经济社会发展中间各种要素的流动，现在有一个粗线条的判断。未来的几十年里面，在前面改革开放进行40年，已经有差不多3亿多农村人民到城镇成为市民之后，还有有差不多4亿人口进入城镇永久居民，而且我们要同时给他们市民化的待遇，这个大的工程力度非常明确。

 如果看清楚这是一个人类经济社会发展的带有必然性、规律性的趋势，这实际上就放到了孙中山先生当年高屋建瓴所描述的世界潮流之中，他提出“世界潮流浩浩荡荡，顺之者昌逆之者亡”，实际上就是讲的工业化、城镇化、市场化、科技化和高科技化、法制化、民主化，这些人类发展你只能顺应，不能够伪逆的基本潮流它蕴含的内在规律，如果了解这一点，我们不可能再人为的在这方面改变整体趋势性的东西，而是在这里面我们努力总结各种各样的经验，让它发展尽可能减少负面而带来的人民福祉效应最大化、公共利益最大化。在经济认识框架里面，在经济学学、社会学领域和其他的政治、经济文化等等视角下这是可以认定的。如果我们知道这个潮流，我们知道房价大背景下它就是供需里面表现出的交易价格，供需之间形成的是要不断的扩大，我们现在大大小小的中心区域，这些区域要能够在总体上和经济、生态、环境保护等等可持续的情况下，要满足人民生活的美好向往，就是要宜居城镇建设，宜居城镇建设里面要求的各种各样要素的投入理所当然，各种各样要素到这个区域里来投入，来提供老百姓需求升级式的，一个一个台阶越来越高的水平，它所能够对应到的有效供给。供需之间的互动，在这个图景之下，所谓建成区的扩大，我觉得必须带来一个核心的问题，由于种种条件限制，土地的使用不是一般的供需互动的供给机制，需要特别的特殊约束。它在北京地皮里面，很多人说你放开土地供应，不就能够缓解北京市不动产价格和房价明显上升的压力吗？后边跟着就要看由于它的中心聚集效应，北京市人口规模可是早早就超出了规划的估值上限，原来最高点是2000万，我们已经超过三年。

 这几年，跟着人口规模抗大，我不是说2000万人是特别合适，但是它至少是反复论证以后的是控制线，超出以后我们感觉到确实是城市病，越来越影响城市生活，影响政府的公信力，影响老百姓对于整个经济社会生活和政府政绩的评价，而带来的是矛盾累积叠加。在这个情况下北京人们反映城市空气污染，生活不便，但是为什么这么多人他还要北京来？这就回到前面所说的，一方面就是城镇化带来的聚集效应，还在吸引很多人到北京来，哪怕他当北漂，哪怕他非常痛苦的在这中间寻找他心目中间的理想实现，他也要到北京来，明知有雾霾，还也要到北京来。而北京已经不得已，它在各城区给人口控制，不光是人口规模不要增加，还要往下压，那就出现非常强硬的拆商城等做一些不动产硬性整合的工作。这些城市的聚集效应受到了规模一定的边界，这个边界是综合的，是政府维持社会不得不考虑的，不光是经济指标上过得去，其他的指标也能够过得去。它这个边界所对应到的地块、地皮是自然垄断的。这是我想强调的关键概念。

 地皮间是自然垄断的，就不能简单的，按经济学分析，我更多的供应就解决了不动产，包括住房供不应求的问题，就可以控制房价。这里面地皮的自然垄断，看待总体规划，必须对人口规模做设计，必须对国土整个中心区域内做一个边界设定情况下，自然而然形成的，中心区域，谁拿到地皮权谁就形成自然垄断，张三拿到了李四就不可能再拿到。那什么盘古大观现在大家现在在网上正热闹的，就是拼命争夺在这个规划里面独占的这一个项目，谁拿到，谁就用这个项目来追求自己的利益，顶尖利益就自然垄断为他所控制的权利。

 所以从这个角度上来看顺便说一句，我不认为中国政府对土地的垄断造成的这些现象。试想一下，如果政府不拿土地，非政府拿了以后是不是垄断，同样垄断。非政府拿到地皮使用权的自然垄断，最典型的案例是日本成田机场，那个就是因为在二战以后大家所主导的土地改革以后真的是把土地私有化了，然后要考虑建成田机场要征地的时候，有那么一些钉子户，开始是几十户，又前前后后有九十家，就是谈不下来，你就是天价他也不可能把地皮让给你，他不是自然垄断吗，他自然垄断不是带到天价，从天价到最后抬到无价。根本就没法谈了，大半个世纪成田机场第二条跑道就是这样出来的，那不同样不是同样也是自然垄断嘛，同样也是高成本。日本在这个经验压迫之下，他到了关东区，大阪那边要配港的最重点机场，他专门到海上单独填了一块地来，在海上建了一个机场，海上机场由此有了一系列的创新，海底怎么样解决地基的问题等各种各样的问题等等，是逼迫出来的创新。所以自然而然垄断了在竞争性使用地皮的情况下，自然而然形成了均价成交量越抬越高，其实日本这个模型就是在咱们在规划中城乡结合部的拆迁补偿里看到的钉子户一轮一轮把要价抬高，大家看到这一轮抬高到一比五，你政一平米的土地，就必须是五倍商品房的对价才过得去，所以越抬越高。

 中国把所有建成区城镇土地，最终土地就是国家的，就给这样一个可能性，国家在独占土地权的情况下，对种种它应该发挥着公共权利的功能去组织高土地开发规划，去建立相对合理的可持续循序供地，借鉴像重庆现在试点的土地收取制度和规划之下的供地制度配成地票跟市场对接的机制，有可能给出一个中国初期发展的这样一个可行道路，我是比较看重这个趋向。在这个事情没有解决之前，已经产生了很多小产权房，就是在不同的轨道上，中间的灰色地带潜规则所形成的。要解决小产权房子除了我们在深圳做的全套调研，它也是必须要回到统一大平台上，再分类处理，允许政府和钉子户双面谈判，政府跟社区打交道，社区跟政府沟通再跟钉子户打交道，政府指定小社区打交道，社区再跟政府谈成框架以后再一一制作协定，最后把事情摆平，一劳永逸解决的方案是可以在利益上不兑现，但是这个怎么说。这是我们做的研究。如果把这样的一层认识辨明观点以后，我再稍微展开一下谈谈自己做的一些分析。

 就是因为供需在中心区的土地必然自然垄断之下，越来越成为竞争的情况下，供需之间的卖方市场是一定会形成的，交易大的趋势就是市场价格逐渐走高，这条上扬曲线如果处理好，可以表现的不那么陡峭，处理不好就可能相当陡峭。而且这里面还有一个它取决的基本能力，在演变过程中间是相对平稳还是有剧烈的波动，这也是高下之分。处理的好不那么陡，不大起大落。处理的不好，可能相当陡，而且是大起大落。很遗憾，中国过去十几年只治标不治本调控，所对应的曲线就是非常陡峭，而且非常大起大落的市场曲线。特别是市场分化只有冰火两重天，冰这边要去库存，火这边更难受，要打压房价，两边你要放在一个平台上做，要很高水平的关联，一定不是像现在的情况表现。

 大家看2015年上半年还把矛盾放在去库存，“三去一降一补一个重点”，到下半年根本不去库存，考虑怎么样解决过热问题。然后又几十个城市一起来做拼命打压的事情。而中央所说的长效机制，十几年前就提出来，它对于必须配合基础经济建设。居然在今年两会之后看不到任何动荡，这不就是非常明显的中央有非常明确的指导方针，在实际生活中却看不出任何像样的落实，我理解基础性制度建设，对咱们至少在设计土地、住房制度、税制都寸步不动，土地制度，重庆有非常值得肯定的兑票制度、税务制度和土地事件，现在仍然是没有明确宣布怎么样扩大，走了这么多年，过去一直是成都跟票立刻叫停，是完全不跟进邓小平的改革智慧。

 在住房制度方面有一定进步，实际上已经形成了保障轨和商品房跟市场轨并行的指导框架，但是保障轨上怎么样把五花八门很容易设计寻租落实到两个概念上，公租房和产权房概念上，现在并不清晰。特别是供租商品房，似乎没有得到应有的大力推进。

 投融资方面，有积极的考虑，比如PPP，但是在实际生活中间还有很多的纠结现在还在理清，比如说一再鼓励地方和企业做PPP之后，最近一段风声可能动因职责地方政府动不动就说项目是假PPP，导致我们一些专业研究者应该做的努力和澄清的一些原则。顺便说一下，这些事情就是我们现在考虑的不动产变革和房价变动这里面涉及到的非常复杂的全景，这个全景里面一定要跟基础性制度建设匹配之后，再匹配好制度为上的过程中间怎么波动，处理分化，处理政策的一系列指标问题。

 如果把这些都做了考虑以后，我就落到关于房价的技术性上面。在实际生活中间，如果我说的房价是一条上扬曲线，是一个大曲线，没有人能够做任何改变，但是让它尽可能的处理合议，在这个大环境之下怎么认识房价跟低价之间的关系，这也是这么多年有的看法说这是鸡生蛋蛋生鸡的问题，但是我认为不能这么简单做类比，地价、房价的关系，如果说到本原上，现在房价是在需求这方面最后落到供给的有效性上的结合形式，我需要住有所需，买一个房子就满足住有所需，最后点上是落在住有所需的房子深，所以最后谈的一定是最终落到消费者要的是房，地皮是物理空间的地皮不可能把它剥离出去的前提条件，但是它只是中项。所以按照经济学分析，最终环节上面一个自然垄断性生发出来市场的房价上升，一定会对接到前面某个环节，地价跟着在往上上升，只是在实际生活中意味着房价地价之间的互动，似乎是鸡生蛋蛋生鸡，其实你去掉这些表象以后，看清楚真相以后，一定是最总房价市场与其拉动中间的开发商他们出价，最后形成的地王一轮一轮价格，你要给其他条件复杂一点，就是限地价，拍房价，各种各样的限制，但总体来讲不改变这个基本关系。

 从这个角度来说，也可以否定一个观点，说只要政府控制好了地价，房价问题自然就解决了。不可能。因为政府现在看来看去，地拿到手，取得土地开发权，不可能再按照原来的行政挂靠方式去做，而那样做起来更加是看起来是权利带来的各种各样可能的乌烟瘴气的从不正之无风变成全钱交易，房子是交易，防不胜防的各种交易和腐败，你必须把原来拉关系处理，必须变成靠市场竞争来取得土地开发权，这是过去深圳过去不得不走的机制，现在变成现在通用的机制。如果是按照阳光化竞争取得土地开发权，在这个环境下硬性规定说政府管，后边谁拿到开发权，不是靠市场决定，是靠政府看谁适应决定，这带来社会上各种各样的问题是防不胜防。设想一下，到了拿到土地开发权的主体，当它到市场上形成卖的时候，跟市场形成对接，如果拿到市场上卖，它当然是靠市场定高价，如果给参与空间，如果硬按死的最后价格按计划经济是定义为不可改变的房价，他只要是市场利益，他尽可能在里面做手脚，使他的利益最大化，这个过程质量就会减少，在这个过程中间他的相关权益很可能受到种种侵蚀，很可能不是我们所想要的机制。这个竞争机制想来想去，从地价房价最终预期房价是引导中间的开发去租价，取得地皮，这就是这么一个竞争关系。这里面怎么样做一些完善和制约，可以进一步探讨，但是总体逻辑分析我现在想还是应该把它说明白。

 现在市场分化这些分析并不否定我前面说到的竞争关系，他只是意味着在人们经验情况下，大量几百个三四线城市，这些开发者盲目的按照一线二线城市的体验，过猛的拿地，超前的行使自己的开发权，造成所谓的库存压力。经过消化以后，很可能三四线城市的曲线基本能量就回到相对正常的状态上，等到走完整个中国城镇化高速发展阶段，从现在看，真正的城镇化率41%，再往上走还要走20多个点，国际化判断是70%，这个上位的基础能量在城镇区域应该是有一致性的。现在的市场分化，不代表着从此以后一二线跟三四线就完全走不通的道路，当然更具体的一城一策的分析就更复杂的多。

 回到笼统的说法，是不是要防止房价泡沫？显然是有必要分析，它非常容易在这个过程中间在某些局部出现泡沫。我们前一段看上升过猛的区域里面泡沫特征存在，但是这个泡沫形成系统性的风险，表现为像日本在上世纪90年代以后的出现整个房地产大回调，总体泡沫以后带来的阶段转换，现在在中国这个阶段我认为为时尚早。如果你出现主观的大错误，不可能犯一个特别据的错误，这样一个泡沫普遍形成以后的大回调的局面，不应该发生在真实城镇化率只有40%左右的中国。从经验上来说走到60%是不是要提防，现在只有40%，你要更加审慎的考虑房价泡沫是系统性风险。像在说起来，一定要强调冰火两重天，既然市场分化，就要分开讨论冰怎么样，火怎么样，一城一策具体怎么样，总体来说有制度支撑以后，上升曲线能否陡峭，能够避免肆无忌惮的炒作，但同时市场上有弹性的活力，能够比较好的在保障托好底的同时，在市场刚需化需求情况下提供多样化的供给，这就是市场的状态。当然也是对转型升级的考验，报告里面区分了两种，一种是已经是整合房价抬高的情况下，表现为杠杆，是硅谷模式。另外是造成了不能成熟的区域，咱们视为日本刚刚举的例子，我们判断它的经验教训。我观察对比，某一个中心区域房地产如果随着经济聚集和效益往上走的时候，到了某个临界点，转型升级就像珠三角所说的范围，传统产业要赶走，产业结构换了没有？这时候房价虽然比较高，但不妨碍你的成长性，那就有点像硅谷。你如果在这里面腾龙，但换鸟不如意，升级会不会如愿，通过天花板真正全球化背景之下产生竞争力，腾龙以后，鸟乱的不成功就把自己憋住了，中国就要经历这样历史性的考验。

 供给侧改革我们理解在这方面不得不把需求方面结合供给的关系去处理更复杂的关系，尤其中国不能简单说就是跟随国际经验我们一路走，我们还必须要看中国特殊的问题，要尊重中国市场经济的一般规律，要争取出奇制胜，要冒风险，争取真的出奇制胜，而不是真的买了教训。在实际生活区间，房价带来转型升级的影响，在深圳和珠海特别明显，深圳本来是在各种各样的争议中间，后来形成一定的肯定，社会方方面面肯定这个特区成功了，再往后走了一段迷茫之路，在深圳自己大讨论，谁来拯救你的所谓社区。但最近几年突然又干好了，因为它的产业成了气候。华为、腾讯、华大金银，使深圳辖区内的不动产一下子猛然上升，跟着就有很多的抱怨，听深圳本土上的华为抱怨说这么高成本使他自己很多的团队现在要考虑迁到外面去。

 而跟它类似的另外一个特区珠海产业始终没有形成效应，但是他们本来认为珠海其他方面都是非常好，城镇建设和低碳绿色都有考虑，但是就是产业力总是觉得不足，本来是想提高产业竞争力，但是前一段时间珠海地产跟着深圳和中山一个劲往上冲，不断冲地王，领导班子很不满意，冲地王，他们担心这样下去我们珠海的产业向升级更是难上加难，他们也有这个意识。这块怎么处理的好，就是一城一策略，像珠海，你不可能完全靠主观上的意愿摁住不动产的下滑。所以在房地产总体下降曲线演变过程中不要过猛，另外一个，它即使是上升，我也能够吸引有核心竞争力的企业到我这儿来，使我的产业竞争力升级，这个必须给他本地化的方案升级。这个在珠海等中国其他城市早晚会出现。有些地方已经解决好了，最开始充满争议，千年之交之后正面评价占主流，那么多人看好，它已经有现代城市城镇化所匹配的产业聚集，发展势头，竞争力不行了，资金链断裂带来的产业空心化，这种情况下你就应该举一反三，以温州的城市案例，其他的长三角、珠三角区域怎么改善产业竞争力和综合配套，综合配套它的产业、城镇化、金融所涉及到的不动产健康发展。综合配套改革之下，才能够使总体的谁也无法使谁也无法使它的模样变成往下走的曲线，它所带来的方方面面的压力，不至于过某一个临界点，变成对整个发展的拖累。能够使上扬曲线不能改变的同时既能健康，而且使它和其中发展到一个轨道上互动的配合关系，这是我觉得应该是我们追求房价变动的趋势性引导和转型升级之间的关系所把握的要点，这些不成熟的看法请各位批评指正，谢谢！

 主持人：特别感谢贾教授的精彩演讲，每次都给我们很大的启发。这一次两个地方，那边已经确定了，专程到这里来，再次鼓掌感谢。下面进入最精彩的三个报告发布。

 周晓波： 各位专家，各位老师下午好，接下来我汇报的是中国城市竞争力报告，主要内容包括五个方面第一部分是中国城市综合经济竞争力状况，一是十强分布，深圳、香港、上海、台北、广州、天津、北京、澳门、苏州、武汉，武汉首次跻身前十名。综合经济竞争力，东南地区领先全国，西北和东北地区相对靠后。三是纵向比较，综合经济竞争力整体水平微降，城市间趋向再分化。空间特征，东京110度，西线以东呈现积聚分布，西部与东北地区出现分化倾斜。

 第二部分是中国综合经济竞争力分项状况，包括六个方面。一是西南和东北地区的城市企业本体较差，城市间差异较大，大部分西北和西南地区的当地要素较差，三是东北、西南、西北地区城市间差异较大，四是东北西北地区城市软件环境较差，五是西北地区城市的硬件环境交易较大，六是西南和西北地区的城市全球联系较差，城市间的差异较大。

 第三部分是重要经济变量关系和规律的五个发现。一是综合经济竞争力差异较小的省份是陕西、内蒙、广西、山东、江西等。综合经济竞争力差异较大的省份是黑龙江、辽宁、四川、广东、湖北；二是人均GDP和人均可支配收入之差越大的城市，其综合经济竞相应越低；三是城乡收入差异越大，其综合竞争力相应较低；四是西北地区城市间人均GDP存在较大差异，西南地区城市间GDP差异较大；五是人均GDP特别高的城市，单位产出对空气质量带来的负面影响相对较小。

 第四部分是代表性城市综合竞争力的点评，以武汉为例，随着中部崛起战略的实施，以及东部地区产业梯度转移因素影响，近年来武汉经济综合竞争力稳步提升，16年取得重要突破，成为去年的明星城市。以下是武汉六个分享在全国的占比情况。

 第五部分是中国城市未来发展的格局展望，有三个机遇。一是随着国家“一带一路”战略稳步推进，原来东部发展相对之后的沿海城市和西部的沿海城市和沿边城市，丝绸之路沿线城市将获得重要的发展机遇期。二是随着八纵八横铁路网络中长期布局，高爹经济将富裕内陆地区和交通不方便的城市发展机遇。三是随着东部省份内部经济发展城市向周边城市的转移和疏解，传统经济滞后的城市的后发优势逐渐凸现。

 李博：各位专家，各位老师，各位媒体朋友们大家好，下面由我给大家介绍一下中国城市宜居的报告。这个报告的要点分为以下八个部分。

 首先第一个要点是，2017年中国城市竞争力的评价指标体系进行了细化与更新，强调了城市公共服务的作用，在这里面2017年的指标体系将2016年的五个维度分化成七个维度，其余14个是新建的指标。下面调整能够更为全面例题的反映人们对于城市居民生活的主观需求，分为医疗、教育、安全三个方面的环境质量，同时突出了公共服务对于城市竞争力的作用。

 第二个结论是宜居竞争力整体提升缓慢，城市间分化进一步加剧。各个城市宜居水平偏低，只有教少的城市较高。从变化趋势来看，这三年来中国城市宜居竞争力水平整体呈现下降趋势，但中速城市出现整体上升趋势。可以发现宜居竞争力差异随着时间的推移不断扩大，所以是分管加剧。

 第三个发现是香港在排名中拔得头筹，十强主要集中于长三角和珠三角地区。在289个城市的宜居竞争力排名中香港、无锡、广州、澳门、厦门、杭州、深圳、南通、南京和上海位居前十，香港笆斗头抽，无锡第二，广州、澳门跃居前五。

 第四个发现是东部城市优势明显，中西部城市差距较大。我们看到根据东西部区域划分，看到东西部地区只有个别城在竞争力有较好水平。

 第五个发现是城市宜居竞争力高低存在着空间上的集聚性，这个结论是通过空间分析的结果支撑。首先观察空间指数，可以发现289个城市宜居竞争力的关系，进一步考虑他们的空间、高低、区位，发现宜居竞争力较高的城市之间互动作用比较显著。

 第六个发现在于城市公共资源短板对于城市宜居水平的制约效益明显。我们将城市的宜居竞争力的七个维度的均值从大到小排列，发现教育、医疗、基础设施得分比较低，表明教育、医疗、基础设施是影响宜居城市的竞争力。

 第七个是不同行政等级城市间在教育公共服务方面存在较为明显的不均等性。我市公共服务竞争力的教育环境分享指标得分呈现出按照特别行政区教育环境竞争力得分相差1倍以上。

 第八是我们对典型的内地城市做了电评，这里面主要是对无锡做了电评，无锡市是具有较好的生态环境，根据城市2017年的得分，无锡市在健康环境、医疗环境和中国人居环境江等荣誉称号。它亿上一年的排名竞争力提高到了8个名次，以上是我做的介绍。

 沈立：各位专家，各位嘉宾，各位媒体朋友，大家下午好。现在由我介绍《中国城市竞争力报告》。我们今年可持续竞争力报告构建了六个分享指标，分别是知识城市竞争力，和谐城市竞争力，生态城市竞争力，全域城市竞争力、文化城市竞争力，信息城市竞争力，来描述可持续竞争力。我们对289个城市分别从6个分项指标进行了评价分析，得出了今年排名前十位城市，分别是香港、北京、上海、深圳、广州、杭州、南京、澳门、青岛、大连。在这里我们要重点介绍一下香港，香港今年蝉联可持续竞争力排行榜首位。香港在信息城市、全域城市、文化城市、生态城市等方面表现优异，但是在创新方面和和谐方面还有进一步提高的空间。二关于知识城市竞争力，我们通过大学知识、专利指数每百万人科技人员从业数等指标来衡量，这是前十位城市。我们发现如下现象，知识创新整体水平薄弱，科技投入产出率不高，积极创新极具于少数城市。关于和谐城市竞争力，我们主要通过户籍人口与非户籍人口之间的教育公平性、社会保障指数犯罪率等指标来看。我们发现社会和谐水平较高，城市发展相对均衡，但是社会包容性有待提升。

 三是城市视角下的中国社会和谐包容，发现一：和谐城市竞争力全国较好，城市之间发展相对平衡。和谐社会安定团结，城市还需要提高社会包容能力。区域之间发展相对均衡，区域内部城市差异不大。东部大城市户籍控制严格，外来人口融入社会难度很大。东西部地区户籍人口与非户口之间的教育公平性户籍人口相对较差，中部地区较好。

 第四是关于中国生态城市竞争力，主要通过单位GDP，二氧化硫排放量，人均绿地面积等指标落衡量及我们发现生态环境整体水平欠佳，城市之间差异较下，单位GDP能耗较高，城市能源利用率较低。

 关于全城市竞争力，主要通过全域城市、城市化率、城乡人均道路比、城乡人均收入比、每百人公共图书馆藏书量比等指标来衡量，这是前十位城市。

 全域，我们发现城市二元分割问题依然突出，其中东南地区城乡一体化程度较高，中西部地区城乡分割较为严重。

 关于文化城市竞争力，我们主要通过历史文明程度、每百万人文化从业人员数、每万人剧场影院数等指标来衡量。我们发现文化城市竞争力整体偏低，城市之间差异确实收敛，经济发达城市依靠较大的文化产业，有利的提升了文化竞争力。

 关于信息城市竞争力，我们主要通过国际旅游人员数，航空交通便利数等指标来衡量。这是前十位城市。我们发现城市对外联系在东京110度线，东西两侧差异明显，全国对外联系主要集中在少数大城市。我的汇报完毕，谢谢大家。

 主持人：前面我们有请三位专家给我们进行主题演讲和报告的成果，可以批评指正，同时也特别期待你们就城市与房地产问题有一些更精彩的观点来给大家共享。

 刘洪玉：非常荣幸到这里来李老师和课题组的各位成员来学习，城市竞争力的研究，包括竞争力研究的报告成果，都已经坚持15年，非常不容易，实际上它持续受到关注，我觉得他对整个社会，尤其是对我们城市发展起了作用，被社会广泛认可，研究的方法、体系是在不断的发展中，也接受了应用的检验，这些方面非常成熟，所以我也说不出什么太多的建议来。我想还是从成果，包括刚才李老师讲的这个主题，讲一讲自己的看法，或者是一些观察。

 第一个观察，看到我们综合竞争力的排名，排名的顺序让我马上就想到了综合经济竞争力越靠前的城市，可能是房价越高的城市，也是房价收入比，或者说支付性越差的城市，或者说住房可支付压力越大的城市。另外这些城市它新建住房的空间会比较小，从土地利用的空间角度来看，新增加土地供应的空间比较小，所以它的市场更多的是一个以存量为主的市场。再有因为这些城市有竞争力，所以它会吸引大量的人口，吸引大量的外来人口，这里面尤其是年轻人更加容易流动，再有就是那些国际性的大的企业，或者是机构，更愿意在这些城市里面，他所雇佣的这些人，以及这些人的工作和生活的方式，具有特殊性。所以你就会发现，这些城市基本上它的租赁市场是一个相对其他城市来说，也是比较发达的市场，所以我觉得城市竞争力的排名，我们可以通过这个排名跟我们房地产市场，尤其是住房问题的一些东西去关联，确实我们可以找到这样一些规律，这个规律是中国的规律，或者我们这个报告里面发现的规律，但是我自己再回想，因为我们原来看过一些文献，看到国际上一些学者做的研究，大概发现的规律相似。

 我记得城市经济学里面，沃顿房地产研究中心一些老师们研究出来的明星城市理论，大家讨厌高房价，但是往往高房价又是大家向往的那些地方，因为那些地方可能有更多的发展机会。相反那些房价非常低的地方，比如说像美国底特律，有一个教授他告诉我，他一年的工资可以买两个别墅，我说你非常幸福，他说我也不幸福，因为好多学生不愿意到我们那里去上学，因为上学以后在我们那里不太能够找到工作。包括刚才我提到的这些城市基本上可能它的土地空间、资源比较有限，所以也有一些学生过去做过一些研究，对城市做过一些排名，他发现对城市土地供应限制越多的城市，他的住房就越难以维持，可支付性就越差。就是房价收入比越高。所以我们研究城市竞争力，借助这样一个平台，认识我们国家目前住房市场上面临的问题，包括一些住房市场上的规律，都非常非常有帮助，通过看这个报告学了很多内容。

 再有一个这次成果里面很重要的特点，他讲的是转型升级，实际上讲的是以城市群或者叫都市化的区域，城市圈，大都市圈概念下的空间发展格局下的转型。我就感觉到这也是我们当前城镇化，或者叫新型城镇化发展当中一个非常非常重要的话题。当然我们今年的研究报告可能是从房价体系开始，它的空间分布、空间传导的规律，包括相互之间的影响规律，从这些角度去看。昨天英国有一个教授过来，我跟他聊，大伦敦的中心城区的规模虽然比较大，但是外边有十几个城市，有许多人在伦敦市中心工作，通过便捷的轨道交通可以住在周边十几个中小城市里面。首尔是这种模式。像纽约跟新泽西的关系，华盛顿和马里兰的关系，东京和它周边的关系，这是未来一种非常重要的发展形态，包括刚才刘主任也在讲，我们过去是限制，希望它能够均衡发展，但是还是大的要大，这是一个市场规律在发挥作用。政府可以做一些事情，但是政府作用能够做多少事情，或者怎么去做事情，会非常非常重视。

 包括对于住房市场，现在大家开始抱怨，比如北京市的房价限购限贷，有些在北京工作的人，我去河北，但是河北现在也开始限购限贷，甚至我们家也是在天津跟河北交界的地方，差不多是贫困县，但是也要限购。你也可以说它是政策协同，协同的结果，北京客观的是需要这些人在这里工作，少了这些人的工作，它的活力、竞争力也会下降，但是确实在北京这个地方难以获得比较理想的居住空间。一个很重要的选择，就是通过一些交通时间换取他可以支付的居住条件，但是我们在过去比如说在这种协同发展的，或者政策协同的方式上，让大家觉得好像没有地方可去，只能够离开这样一个城市，这样就存在一些问题。

 另外我还观察到，即便是工作在北京，我在河北一些周边居住，你就会发现公共服务的需求，包括教育、医疗，包括报告里面跟宜居相关的指标，都跟当地政府的服务或者家庭居住地所在的政府的能力密切相关，而你的工作是在另外一个城市，另外一个行政区域，而我们税收体系，哪个地方有税收收入，哪个地方拿这个税收收入去提供一些最基本的公共服务，这是主要的资金来源。矛盾就来了，我的税收是交在了北京，我的公共服务需求可能是在河北某一个地方。在这个过程当中，河北没有能力提供这种服务，而北京的服务又不可能到那个地方用财政的资金做这种事情。当然现在有一些探索，这里面也是在跨行政区域的城市群的协同发展当中，我们也需要怎么去探索创新。一个是财政收入，包括支出、转移支付方面的探索；再一个也有专家提出来物业税，比如工作的那一端的税负降低，在我居住的那个地方，我把税通过物业税或者房地产税交到那个地方去，就会容易让我们的公共服务的需求和政府的供应能力更加匹配。

 刚才李老师讲房价体系和城市体系之间的关系，比较合理的时候是一个相互促进的，不合理的时候，可能会有陷阱。我自己体会，他说的杠杆是促进，房价体系比较合理，房价收入比处在比较合理的区间，它能够促进城市体系的发展，相反如果要是它的房价收入比不合理，或者说我们房价体系，比如该传导的它没有传导，或者说该转移的，或者溢出的，它没有益处，这种体系不合理的话，可能会抑制我们这个区域或者城市体系的发展。所以我觉得我们从房地产市场的调控和管理角度来看，还是要尽量的去把握比较深层次的规律，这种规律也是我们希望能够找准以后，制定出相应的政策措施，然后长期的去用这种手段，或者措施去影响这个市场，那么这样的话就变成一个一个我们所谓叫长效机制，长效机制，我们把握了政策，然后影响市场参与者行为的规律，这些作用的机制，然后我们知道什么时候什么条件下可以用这个作用，可以调整，而且这种调整的方案或者政策的东西一直就放在那个地方，它一旦出现某一种状况就可以自动的激发这样一种政策的影响作用，这样的话，我们就不至于让大家都处在一个信息不对称，或者说对未来没有一个非常明确的预期，如果市场上投机的色彩或者预期不是很清楚的时候，跟我们所追求的住房市场的稳定也是相背离，我们虽然是一个城市竞争力的研究，但是的确对我们城市的发展战略，包括具体到住房领域的发展都有非常重要的指导或者叫引领的意义。我学习了很多内容，就讲谢谢这么多。

 刘志：我简短的说一说，首先感谢倪老师邀请我来参加这个发布会，祝贺倪老师团队又一次推出《中国城市竞争力报告》，这一期报告我觉得非常有特色，封面的设计很朴素也很高大上，内容比较独特，除了列出今年城市竞争力的排名，专门针对房价体系做了研究，而且把房价体系和我们的城市体系、经济增长转型联系起来做了一个非常有意义的讨论。

 我想我们关注房地产市场发展的学者都会认识到，一个正常运作的房地产市场，它具有两个特性，一个是周期性，另外一个是地方性。因为这两个特色，所以我们一般认为一个房地产市场的正常运作，房地产市场的调控主要就是政府扮演的作用，应该在地方上。反思我们这十几年的房地产政策，基本上还是由中央政府一系列的宏观经济政策来调控我们的房地产市场，但是我们现在也都越来越认识到，我们一个国家这么多城市，每个城市本身就是一个房地产市场，中央一刀切的政策往往生病的城市是治病了，但是不生病的城市很可能就受到约束，这一点我们现在的认识是越来越明显，也看到了国家在这个房地产的调控政策上面有了一些新的动向，估计将来中央政府不太会比较频繁的出台房地产调控的政策，而且中央也说明了房地产市场的调控政策的主体应该是跟这个房地产同一级的地方政府，由他们负责。所以从这一点来看，将来房地产政策应该更为地方性，而且是更为精细化。

 今天我最大的收获就是看到这个房价体系相互的关系，这个房价体系，我看这个研究团队对这个波纹效应、虹吸效应、传染效应，还有迁徙效应，做了研究，我觉得非常这个非常有启发性。就是说当我们的政策走向从上到下一种宏观的调控，转为以地方市场为主体的调控，我们不能够忘记房价体系有它的客观特点。明白这个房价体系的特点和规律，将来我们的政策就不仅仅是有地方房地产市场出台的政策，应该还会有一些区域性的调控政策，或者是中央层面的调控政策，还是需要的。毕竟今天我们看中国的房地产市场的运作，跟国外以市场为主体的这种经济体，它的房地产的市场运作还是很不一样。有一点很明显，中国家庭的储蓄率都很高，但是我们的投资渠道非常少，所以为什么家家户户有钱，都把钱扔到房地产上去。还有一个我们的社保，我们的教育，这些方面的开支，我们不是福利性的国家，很多家庭也都是家庭有钱都为了后代考虑，先把房买下来，希望这个房子能增值，将来对自己的养老，对自己孩子的读书，家里出现生病医疗的时候，房产可以在这个时候用上。近两年大家看得到，中国大量的学生到国外去留学，他们很多都是使用家庭的房产，有了这个底气，家庭才能把这个孩子送到外边去留学。

 我们还存在很多区域性的或者全国性的非房地产部门所带来的一些约束因素，导致我们房地产住房市场畸形发展。那么区域政策和全国性的政策力度到什么地方为好呢？这个报告中提出的房价体系，那几个波纹效应，虹吸效应，传染效应和迁徙效应，应该可以给我们决策的力度带来一些经验和数字方面的支持，这是我要讲的第一点。

 第二点，也就是我要讲的最后一点。从这个报告里头能够看到，现在中国的人口和经济积聚空间特征是非常明显，刚才我们看到城市群的特征凸显，东部和中部一体化。人都是往高处走。我们现在的政策基本上看到人太多了，就想办法把人分流出去。从作学问来讲，问一个问题，为什么北京吸引那么多人。政商关系密切导致很多企业都愿意跑到北京来，这是一个因素。但是另外一个因素，我们不要忘记，我们所有在座的在北京拥有房产的，我们事实上也是一个吸引外来人的因素。因为我们在北京需要服务，我们在北京需要消费，而且我们这个消费是随着收入的增长而增长，有这个需求那么就会有供给。所以我们能看到为什么这么多年轻人涌进北京市来，我到今天还感觉到非常的不可思议，比如说我理一个发，30块钱，居然有两个人为我服务一个多小时，在北京地价这么高的时候，这种服务还能够生存下去，当然地价越来越高，这种服务越来越难立足。但从今天来讲，我们有这样一个市场，还是有一个优越性。因为我们有这么多的高收入或者中等收入的阶层，需要这种服务。

 这样一来我们在规划上，在政策上经常出现的一个情况，我们希望打造更高的城市价值，今天我在报告会上听到这个词叫陷阱，我因为这个词想到打造城市价值可能带来另外一个陷阱。现在全世界出现一个问题，就是高质量的城市区域出现绅士化，你一个好的地皮，公共服务好的地方，有钱人就进来买你的房产，现在伦敦就遇到这样的问题，伦敦政府非常纠结，他们长期奉行自由经济还有国际贸易的思想，现在是俄罗斯的大亨到伦敦去买最好的房产，现在英国在这个问题非常纠结，不让他们来买的话，跟他们传统的经济思想不一致，让他们来买的话，就是绅士化，而且把英国中等收入、低收入的人边缘化，推向伦敦市的边缘。大家都知道伦敦的绿带很有名，从卫星图片来看，绿带已经有很多低收入的房产在发展，有不少是非法的，就出现这种情形。我20多年在美国学习，就学习城市化和边缘化。当时跟中国的现状根本连不上，今天看中国已经跟西方的空间过程是一模一样。我们现在看到有一种空间过程，不管你是有意的还是无意，被资本在推动，而且政府也在这个过程当中推波助澜，不管是在中国，还是在西方国家，最后导致的高品级城市社区就出现绅士化，低收入的都被推到边缘，这个就是我们说的城市有产阶级和无产阶级之间的鸿沟变得越来越大，这个问题不仅是在中国变得越来越严重，在香港非常严重，在美国也非常严重，最近有一本书主要就是谈这个问题。他20年前说创造性回到城市，带动这个城市回潮，让美国城市空心化的过程停止，最后城市复兴。但是今天大家一看，住在中心里头的人都是很有钱的人，低收入的、中等收入的被排斥在外面，这给我们带来一个新的城市政策的反思。

 现在很多学术讨论，还是支持城市价值的建立，还是认为房价、地价高，反映这个城市生活的品质，大家对这个城市更新，城市活力、城市中心的活力非常关注，但往往就忽略了郊区中等收入老百姓的生活。但是最近又有学者指出，全世界住在市中心的阶层里头，每个家庭里头平均有多少孩子，比住在郊区的差得非常远，基本上是没有孩子的家庭，高收入的家庭，或者年轻家庭，年轻的职业人员住在市中心，等他们结婚有了孩子，很多还是搬到郊区去。当然中国没有明确的这个城市中心和郊区之分，但是我们从这个城市房价的角度上来看，我们下一步更要关注城市内部房价空间分布的结构研究。有了这个研究之后，很可能我们能够出来一些更为公平的政策，能够避免过渡的绅士化和边缘化。

 我就讲这两点，第一点是对于政策方面的思考，第二点就是从这个报告出来延伸出来绅士化和边缘化方面的思考。

 主持人：刚刚刘老师的评价讲的非常的精彩。现在有请叶老师。

 叶裕民：也非常感谢，感谢鹏飞来给我出席的机会。其实每年也是关注这个报告，也是持续跟踪，差不多每个报告都有看，给我很大的影响。说这个报告是你们所的品牌、院的品牌，我觉得是关注中国城市研究的品牌，关注中国的城市研究通常都要研究这个系列报告，所以这是一个非常大的贡献，对中国城市研究非常大的贡献。理论对报告都做的非常成熟，里面的三个板块，竞争力板块、人居板块和可持续板块，这是持续发展的动力和发展基本源泉。人宜居，其实就表达了这个时代以人为本，指标建构也非常全面。可持续是中国几十年甚至更长时间发展的研究，提出未来可能存在的问题，就是整个框架体系非常好，就是整个报告体系我觉得可以作为很多城市，实际上已经成为很多城市发展很重要的参考。

 我也讨论几个感想。第一我们把房价体系和城市体系关联起来研究，是这次非常独特的贡献，而且得出的大部分结论也是非常符合城市化发展的规律，关于房价体系和城市体系的多层次性、集群性、不同区域的特征，沿海的逐渐收敛，中西部地区差距还很大，实际上这是中国整个城市化原来有单中心增长转向以城市群载体为核心的重要体现，房地产方面的重要体现。关于区域内城市群增加收敛，群外还在扩大，这也是整个未来空间的变化规律。从整个区域人口变化也是一样的，从2001年到2010年，整个城市人口大概是下降25%，群地区全国表现为群的增长，购买力也是在群地区聚集。同时它也反映了我们管理中的一些问题，比如说我们在全国层面，或者以及包括在大部分城市群层面，中心性表现的更强。这倒是一个我们城市管理高端公共服务不均衡的表现，或者说高端服务过渡聚集的表现，像北方、上海、深圳这样的特大城市，聚集了大量顶尖的医院和顶尖的学校，最顶尖的各种公共服务设施，使得他不愿意下沉到产业群。

 实际上城市群已经具备了中高端产业比较好的产业基础，但是它的大的高端公共以及人居环境之上，制约了城市发展。所以未来对于各个城市群中心群城市等高端服务公共体系其实是中心城市群未来主要的手段。这是我联想到的非常好的一个结论。

 第二，我还想可以讨论的，我们一个很重要的结论叫经济增速放缓，没有导致城市化速度的放缓，其实这也是中国未来可能30年我们会持续应对的一个客观趋势。我们整个经济增长你要再回到中高速其实不太可能，我们要把中期转向工业化中后期，工业化中后期经济必然下降，但是中国人口还有3亿人进城，这是中国必须要面对的客观形式。

 从客观原因来说，我倒不一定认为是市民化政策导致。实际上我们最近在研究市民化的问题，我们市民化确实最近几年以来非常密集的出台很多政策，但是地方政府执行的并不好。市民化执行的并不好，为什么经济放缓，而城镇化的速度没有放缓？我觉得可能是两个原因导致，第一个是工业化导致，工业化增量由制造业专项服务业，等量经济会转化更多的就业，所以会带来更多的人进入城市，城市化会加速。

 第二是流动人口本身的家庭化趋势增加，原来家庭化比例非常低，大量都是单身，和家庭孩子都不在一起，但是最近几年以来，特别是90以后的孩子要和自己的孩子在一起，他不会吧孩子送回去，不会像60、70一代，他在这里就要老妈带他。所以这非常明显。

 主持人：您提的这两点非常明显，我们当时没有把重点放在这个的原因是什么，当时最近不是有好多人在说中国城市化在放缓，我当时跟他们说咱们看是不是放缓，如果放缓是不是咱们经济现在也在下降导致放缓。反复我们看数据，发现没有放缓呀。所以也许是我们后来对市民化采取了很多措施。

 刘洪玉：它对经济增长影响的贡献并没有释放出来。

 叶裕民：这由此而引发的另外一个问题是中国房地产和城市化的转型我也很赞同，但是从城市发展转型角度来说，我们期待下一轮会不会更全面的研究城市住房，而不只是商品房市场。差别在于商品房市场主要针对高收入人群，城市群它面对中等和中低收入群体，他的住房体系在中国是未来城市发展转型和健康城市化还没有破戒的题，而且绝大部分城市甚至拒绝研究这样的问题。很多城市认为他是低端人口要把他赶走，但是实际上他们构成了几乎所有，特别是特大城市就业产业相当大的一部分，而且他们的市民化是未来中国对产业转型的一个基础。因为产业转型必须要从事这些产业的人的能力的转型，这些人的能力转型的前提是他市民化，稳定就业，然后才有可能人力资本进来，才有可能人力结构提升，才有可能转型。我觉得中国城市化并没有转型，还没有转到后期。

 到后期，就我们工业化转型来说，必须要考虑工业化，它甚至比工业化汽车或者还要大，它可以支撑较高的速度增长，我们大量好的设备主要是工厂，我们最后一个物质生产空间没有攻克掉。但是所有装备制造，尤其是当里遇上德国工业4.0时，它对就业人员素质要求非常高，我们现在是50%，所以现在这些被认为是低端的成果。

 昨天我刚刚看到一个数据，其实中国流动人口的平均年限，在大部分城市高于了大城市本地的人口教育年限，是非常奇怪。所以后来想想也是对的，先进来的可能大学生留下来了，而且他不是小学、中学，而且是高中以后的，反而他的平均教育是12年的。所以把他们统一称之为低端人口，这是不对的，他们都是可成长的。如果未来研究他们和房地产的关系，房地产主要交给市场，必要的时候市场调控，但是主要的交给市场，利用市场的力量去做。这是相关的问题。

 最后还有一个还是想谈谈一个问题，也是这个报告比较关注的。房价本身和转型的问题。我们得出一个非常重要的结论，房价是支撑城市转型的杠杆，但有可能成为一个陷阱，我觉得这个观点对我来说非常震撼，非常有启发，而且分析的逻辑也非常好。

 有两点我想跟大家分享一下，其中有两个观点谈谈我的认识跟大家讨论一下，就是高房价有利于挤出低端产业，从而促进产业结构升级。这是我们国家长期以来对特大城市低端城市发展，似乎是得到的共识，其实城市要淘汰什么样的低端产业这是要讨论的事情。低端产业，从经济学角度来说，包括基础产业和非基础产业，非基础产业当中一半都是低端产业，这些低端产业是城市需要的，不能挤出去。如果房价太高把他挤出去了，就像跟刘志教授说的，越高端的产业越高收入的人群越需要一帮的服务人员越多。这个产业是基础产业，主导产业的低端，我城市发展越好，就往高端方向发展。

 房价可不可以挤出低端的产业？其实不一定。中国城市基础产业大部分是制造业，而且制造业它主要受产业用地价格的影响，而不是受房地产价格的影响。而我们的产业用地价格，很长时间以来不是市场化，特别是工业用地价格，工业用地增长指数很低，但我们房价指数很高，所以造成我们很低端的制造业，那都是为外地人服务，这是所谓专业化服务。所以可能需要调整它的产业用地价格和房地产用地价格，建立一个完整的土地市场，可能可以来调整这样一些关系。

 采用率价格很低，房价价格很高，他们住不起房子的时候，违法建设就来了，他们低收入，不能买高端房子。所以为什么违法销售控制不住而销售收入又那么低，和这个是有关系的。

 房价太低，我们指的是过低的情况，整个逻辑我是赞同的。房价太低了，不容易倒闭产业结构升级，或者使得很多地方产业留在这里。所以我觉得这里可能有房地产价格和产业经济发展谁是的问题的讨论，这根本不足是因为产业发展不够好，可能这些讨论里面引申一些研究。总的来说我赞同房价作为一个国家转型期调整的重要杠杆，但是我觉得很早以前有人房地产兴盛的时候，很多人说来主导产业链，我不赞同，这对于任何一个产业来说都是被动的需求，需求增加了，由于你的产业和公共服务导致。所以房价对于城市的转型升级起着非常重要的作用，但是也有它的作用边界，我想这个作用边界可以再进一步深入挖掘。我今天就讨论这么多，非常感谢。

 主持人：也感谢叶老师精彩而深刻的思想观点。今天我们开了一个规模小、层次高、影响大的一个发布会和研讨会。中国有句古话叫据高甚至圆，不敌皆秋风，应该说我们本身就是很高端，但是我们今天又有风，所以我相信我们今天的研讨会会引起媒体很大的讨论，会产生非常重要的影响。

 还是要感谢我们的领导今天我们的院长一直坚持到最后，还在倾听大家精彩的发言。

 另外两位主旨演讲讲的非常精彩，同时我们三位点评嘉宾，他们不仅对报告进行了点评，给予了评价，也提出了很好的建议。更重要的是，他们根据他们长期对这些问题的研究，提出了非常深思的重大的一些观点，值得我们课题组研究，进行进一步深化，同时也值得媒体很好的关注。我们课题组今天也做了简要的汇报，通过这个研讨会，大家应该是有很好的收获。监管我们发表了15份报告，这一次报告大家也尽非常大的努力，但是我相信还有很多需要改进的地方。比如说今天我们的房价体系大家看了觉得挺好，其实我们有一个很重要的内容还没有研究，这个房价体系的深刻原因是什么，我们主要原因把它描述出来，这些规律、这些现象、这些联系，包括还有基于这些联系和现象我们的政策建议是什么，这些都有赖于进一步深刻研究。

 刚刚三位点评嘉宾给了一些下一步研究的建议，也是我们很好的指导。

 其实咱们看到目前人也不少，但是在网络上咱们十几万人都在同步观看咱们的发布，大家的观点我相信通过媒体，会为整个社会分享，所以再次感谢经济日报、凤凰财经还有所有到会的媒体朋友给予大力的支持。同时也期望咱们媒体在报道的时候一定要客观、准确，不要无中生有，拜托大家。

 那今天咱们的这个发布会就到此为止，特别感谢大家，谢谢，咱们明年再见！

 —结束—