

确保都市圈红利不被高房价透支

中国城市经济学会副会长、中国社科院城市与竞争力研究中心主任 倪鹏飞

培育发展现代化都市圈对于推动城市群高质量发展，促进经济转型升级、赢得全球竞争具有重大意义。

在笔者看来，大都市区比都市圈更能准确地表达多中心城市化连绵地区的内涵，也更符合国际通行的统计等标准。用时间来界定都市圈或区的范围是适宜的。在巨大国家和现代技术条件下，中国存在一个多层次的城市体系即全国的城市群体体系，各城市群内部的城市体系，及城市群内的都市区内部城市单元体系，一个合理的城市体系应在这三个层面都符合齐普夫法则。

而作为都市圈发展的一柄“双刃剑”，房价是建设都市圈过程中必须面对的问题。针对都市区的房地产发展问题，笔者有以下几点思考：

第一，大都市区建设需走出中心与周边双轮的怪圈。大都市区是由一个或者多个中心城区、中小城市和小城镇组成的连绵城市化地区。都市区是经济社会活动由空间聚集转向空间扩散、由全面聚集转向高端空间聚集和低端空间扩散、由简单空间分工转向复杂空间分工的产物。按照城镇化发展的历史规律，中国越来越多的区域在走过小城镇发展、大城市聚集之后，已经和正在步入大都市区时代。虽然基于利益最大化追求市场主体具有了向外扩散、从新分工的动机，但是公共服务等优质资源继续聚集在中心城区，都市圈一体化的发展态势可能带来资源和要素进一步向中心城市聚集，从而陷入中心城市负载过重的“城市病”和周边区域贫困的怪圈。打破中心与周边双轮的这一怪圈，一要将公共服务向外转移，实现都市区均等化；二要将基础设施向外延伸，实现都市区网络化。

第二，房价是决定都市圈的无形市场之手的大拇指。住房是市民最基本的需求，房价与地价是商务和生活最重要的成本之一，城市经济学最简化的假定都包含住房需求和土地成本。房价地价是都市圈形成、发展和结构演化重要力量，如果说市场是塑造都市圈的无形之手，房价则是塑造都市圈的大拇指。因此，促进都市圈健康发展且不是陷入双轮怪圈，必须高度重视和巧妙引导及管控好都市圈的住房市场和保障问题。

第三，构建以都市圈为空间尺度的一体化住房体系。从表面上看，大都市区可以定义为一小时经济圈或当日经济圈，考虑通勤支撑与职住分离；从内涵上看，大都市区既是空间一体化的当地化劳动力市场圈即最大范围的工作圈，也是空间一体化的当地化住房市场圈即最大范围的居住圈。一体化的住房体系即指中心城区、周边城镇及农村住房的空间一体化，也指新建、二手和租赁住房的类型一体化。因此，应积极构建都市圈一体化的住房体系。首先，要统筹考虑都市圈的人口规模结构、产业发展及其空间布局、土地等资源环境以及住房存量资源，制定一体化的住房空间规划；其次，针对都市圈可能产生的跨行政区职住分离及通勤所带来差异化的成本和收益，不同行政区应尊重市场主体的最优空间配置选择，同时按照公平交换的市场原则，就土地资源环境供给、基础设施与公共服务供给以及税收分享，签订住房一体化相关协议。

第四，用好房地产“双刃剑”以驱动和优化都市圈发展。由于住房具有投资属性，房地产还是一个双刃剑。因此，房地产市场是否健康发展不仅影响居民住房问题解决，也影响都市区经济社会发展。从总体上看，房价与都市区发展存在着倒U关系，房价过低会使产业升级和经济转型缺乏外在压力，房价过高又会使产业升级和科技创新失去动力与丧失条件。从空间上看，不同区位房价差异及其动态变化，推动各行业和功能的市场主体做出空间选择和调整。为此，应发挥好政府的作用，既要因城施策，又要城城协同，共同管控好都市区住房市场。首先，确保都市圈的

红利不被高房价所透支。坚持“房子是用来住的”定位，采取有力措施抑制投机炒作；其次，要让房价成为都市圈转型升级的驱动力。既要依据“人地挂钩”原则保持供需匹配，又要根据收入增长不断调整房价合理区间，通过供求调节使房价始终处在合理区间内；最后，要让房价成为优化都市圈空间结构的“建筑师”。深化都市圈的住房市场一体化，优化教育、医疗等公共服务和基础设施的布局，发挥不同区位的房价合理差异及其动态变化的市场力量，促进资源在都市圈空间范围内合理配置。（本文根据其在中国城市百人论坛 2019 春季论坛发言整理）