

清华大学 中国经济研究中心 研究动态

总字107期

2002年5月14日

降低资源配置费用、扩大城市就业

张良 李群

【内容摘要】 由于我国社区服务业用房的市场价格远大于其建筑成本，使我国马路市场“过分繁荣”，这是无奈的选择。社区服务业用房价格过高还使得一个庞大的、适合我国城市消费水平的市场被压缩，以及相应的生产、投资能力也被排斥在我国经济循环之外。在我国现有条件下，这一问题的理性选择是通过降低资源的配置费用来降低（起瓶颈作用的）社区服务业用房的市场价格建筑成本比，进而达到增加相关产业的投资、生产、就业的目的以及提高我国居民的消费水平。

【关键词】 社区服务业、瓶颈、市场价格建筑成本比

一、“马路市场”缓解了“三年国企脱困”的代价

我国马路市场（俗称：地摊）以饮食、零售和简单服务业为其主要内容。自古以来就一直存在，尤其是改革开放后随着人均可支配收入水平的逐步提高、市场管理政策的放宽使马路市场的发展极为迅速。

马路市场和商场店铺市场相比最大的优点就是经营成本低、经营的前期投入小、经营内容转换容易等等。但是马路市场的缺点也是显而易见的，（1）在经营方面：经营时间难以保证；经销额规律性差，销售额低；经营马路地摊必须付出出摊收摊等不必要的劳动；食品保鲜难等等。（2）在市场环境方面：假冒伪劣产品容易流入市场；自然环境“屏蔽”条件差易于受到风、雨、雪、低温、高温、风沙、空气污染、噪音等环境干扰；经营内容的范围受到限制如：健身、医疗保健、教育、较为复杂的修理行业和一些要求一定信誉、要求一定环境屏蔽环境的服务业等都难于在马路市场生存；容易阻碍交通等等。（3）在产业的支撑环境方面：马路市场的从业者难于获得商业信贷和消费信贷等金融服务；如果说改革开放初期摆地摊能发家、能进行资本的积累，但进入九十年代后期随着地摊市场的饱和、子女教育等费用的增加摆地摊行业只能维持简单再生产的从业者占该行业的绝大多数；在摆地摊行业的从业者中加入健康保险和养老保险的比例极低；可是这个行业也不出例外的遭受滥罚款、滥收费等不公正待遇。

但是马路市场培植了一个相当庞大的低档商品、低档服务消费市场；还为我国培植了一个庞大的就业市场和投资市场。尤其是在我国实施三年国企脱困战略过程中马路市场起到了不可估量的作用。能否保护好这个市场对我国经济发展有利方面、并使其升级，同时克服马路市场对我国经济发展不利方面这在我国经济资源大量闲置和贫困共存的国情条件下是一个不小的实际问题。值得一提的是发展第三产业在我国有较为明显的资源比较优势，第三产业的发展有使用土地少、资本密集程度低和劳动密集程度高等特点。尤其是社区服务业更是如此。

二、房价过高是社区服务业发展的瓶颈

我国民居商品房市场价格远大于其建筑成本，民居商品房价格不仅包括其建筑成本；还包括拆迁费、土地占用费、各种管理费、各种税负、各种基础设施配套费和丰厚的开发利润等等。可是我国门市房市场价格还远高于相同条件的民居商品房市场价格，有些城市是两倍以上、有些城市是三倍以上。既门市房的市场价格建筑成本比（市场价格/建筑成本）也远大于民居商品房的市场价格建筑成本比。

从技术上看建筑方面的天井设计等可以有效的增加店面的纵向宽度、自动扶梯等设备、分业化等可以有效的降低高低楼层间的价格差、增加城市干线、补助干线密度可以有效的增加门市房的建筑用地，从而门市房价格过高不光是技术障碍造成的。从资源角度看建筑用供给资源方面：水泥、砖瓦、钢材、玻璃等主要建材我国都有大量的闲置生产能力。市场需求资源方面看我国城市居民对马路市场的需求就相当庞大，而且更为庞大的社区消费被大大的压抑了，如：我国的餐饮业对国民经济的弹性远大于1；户外的体育健身人次远大于在游泳馆、健身房等场所健身的人次，风和日丽条件下户外健身的人次远大于天气恶劣条件下户外健身的人次；大医院人满为患、等待时间过长；青少年特长素质教育收费过高；托儿、托老收费过高等等，如果价格合理、消费便捷的话这样的社区服务在我国城市有较大发展潜力。

当然由于历史原因我国城市街道两侧民居楼房占比例过高，一家一户的把民居住房改造成门市房会增加一些成本；我国街道密度低、布局不够合理也会增加门市房的价格；租房经营占总用房比例不算小这一情况可以说明第三产业经营还是有利润可图的，是促进门市房价格上涨的重要原因。但是无论门市房价格的形成流程多么复

杂，大量供给市场价格建筑成本比较低的门市房就一定会把门市房的价格降下来。

从生产到消费这一流程上看：上游的原材料的生产能力、人力大量闲置；下流的消费不仅存在一个庞大的马路市场等待升级还有一个庞大的社区市场被压制。门市房价格过高在此流程中起到了典型的“瓶颈作用”。这种瓶颈作用在理论上可理解为：由于门市房价格过高提高了第三产业经营的盈亏平衡点而降低了一些领域的需求，也使相应的生产、投资受到了限制；马路市场为降低其经营盈亏平衡点所进行的微观替代、从宏观角度看并非都是理性的。

从一个离题不是很远的外延角度上看：土地使用量对经济增长的弹性大于零；在国民经济持续上涨的区段内长周期的土地价格上涨对经济增长的弹性大于1；也就是说对于人均土地资源较为匮乏的国家土地投资收益丰厚、土地商品的需求曲线（在经济持续看好的区段）是随着价格的增加向上倾斜。一个城市、一个国家土地价格持续升高都会通过增加商品中的直接土地成本和完全土地成本来限制其经济长期发展，受益的只是少数产业的短期利益。作为资源配置成本的房地产费用如果任凭其自由攀升迟早会使一个城市或是一个国家失去竞争力，这不光是在服务业方面。例如：日本的大米价格按重量计算是豆油价格的三倍左右，其原因大米是国产的、黄豆是进口的；日本的东京、大阪一直是世界上生活费商业费用的冠亚军。作为土地价格上涨较快的我国特大城市（人口在100万以上的城市）把城乡结合部建成城乡隔离带（不能太窄）来防止城市面积持续增大、建设卫星城、征收土地使用税等都能有效的限制土地价格过快上涨。未来我们还能证实：因为我国进行了西部大开发，我国土地价格上涨对经济增长的不良影响程度会低于印度。

三、降低资源配置费用发展社区服务业

从可操作性角度考虑，把所有三产用房价格形成流程都从新改造是不现实的。如果只针对社区服务业用房的价格形成流程，问题就简单多了。把降低资源配置费用具体化就是降低社区服务业用房的的市场价格建筑成本比。

从税收角度，闲置的加工能力不能创造税收、建材业建筑业中处于闲置的生产能力也不例外。如果动员闲置建设能力建设一些社区服务用房能产生两部分税收，一部分是建筑业直接的税收，称为直接税收；另一部分是和建筑业横向纵向关联产业的税收，称为间接税收。这两部分的和可称为完全税收。如果建设一批社区服务业用房免去其直接税收还能得到其间接税收，如果不建失去的则是完全税收。如果对大规模建设社区服务用房所用的主要建材进行退税则更有利于消除社区服务业用房价格过高这一瓶颈。本文所谈的免税只是针对瓶颈产业的特例，没有一般性。当然减免各种管理费用的讨论和减免税的讨论主要方面是相似的。

社区服务业用房占地费用实际就是城市政府征收的土地批租费用。如果考虑到社区服务是典型的大众消费，社区服务业用房有公共基础设施的特征，而土地所有权又是国有的，其土地使用不应该增加实现公共利益的阈值。另外增加社区服务业就业是缓解大量经济资源闲置和贫困共存矛盾的直接手段，用较为可靠的奥肯经验定律描述就是“如果失业率下降一个百分点总是伴随着GDP增长三个百分点和产出缺口减少三个百分点”。增加社区服务业还能有效的增加城市居民的消费水平和提高城市居民的生活质量。

关于各种基础设施配套费用的摊派，应该考虑到我国居民小区存量远大于增量、民居用房总面积远大于社区服务业用房总面积，现存的居民小区的民居用房已经把各种基础设施配套费摊派过了。另外社区服务业对电、水、路、通信等基础设施（和民居相比）没有特殊要求。再增建或改建社区服务业用房时没有必要再摊派一次各种基础设施配套费（至少不是全部）。

如果有计划有步骤根据需求大规模的兴建社区服务业用房，或建设成分租的商场式建筑、或对现有的民居楼进行集中改造等等，都不需要中间开发商环节。只要进行规范的设计招标、建设招标就可完成。可以消除一些不必要的中间环节和节约大量费用。当然如果社区服务业用房的的市场价格建筑成本比低于同等条件的民居建筑

（并指定社区服务用途）销售环节不会出现任何问题。有计划有步骤根据需求大规模兴建社区服务业用房本身就能节省大量社区服务产业发展的交易费用、并带来可观的建筑业规模效益。

本章到此所关心的只是一些有关降低社区服务业用房的的市场价格建筑成本比和降低建筑成本等问题。但是很容易注意到社区服务业经营者的发展流程往往是资本积累过程和创业过程“串行”进行的，如果有有效的金融支持这一流程很容易改进为“并行”过程。

强调、分析社区服务业的重要性也是基于“人均三产用房面积是一个国家综合国力标志之一”的认识。

主要参考文献

1. 侯永志、陈波：《中国服务业的结构特征》，（联合论坛·北京），2002.2.26。
2. 任旺兵、李冠霖、王佳元：《我国加快发展第三产业问题研究的专家视角》，（联合论坛·北京），2002.4.28。
3. 张良：《我国农村城市化进程的潜力、效益的粗略探索》，《清华大学中国经济研究中心研究动态》第96期。

（版权所有，转载、转摘请与本中心联系）

地址：清华大学经济管理学院中楼302

邮 编：100084

[返回](#)