

以住宅金融創新為突破口實現城鄉就業聯動

The City-Rural Employment Nexus in China

劉樹成

中國社會科學院經濟研究所所長、研究員

常欣

中國社會科學院經濟研究所博士

Liu Shucheng and Chang Xin

Institute of Economics

Chinese Academy of Social Sciences

Abstract

Unemployment is an outstanding problem that needs to be resolved in the next step of China's economic growth. To provide relief to the problem, it is necessary not only to expand employment through multiple channels, multiple sectors, multiple mechanisms, and multiple approaches, but also to focus on the key sectors that have to do with the upgrading of the consumption structure, deepen economic reform and allowing the market to play a more positive role in development. This way the surplus labour from the rural sector can be reemployed and urban unemployment can be relieved. The article emphasized the key roles played by innovations in the institutions in the housing and financial sectors in promoting employment.

近幾年來，中國經濟增長的一個顯著特點是，GDP 增長率已連續 4 年（1998-2001）平穩地保持在 7%—8% 的位勢上。而就今年前幾個月的經濟運行情況看，第一季度，GDP 增長率為 7.6%；1—4 月份累計，工業增加值增長 11.2%，社會消費品零售總額增長 8.4%。今年上半年的經濟運行基本正常。如果下半年不出現特殊情況，2002 年中國經濟增長仍可在 7% 以上這一平穩位勢上延續。

這表明中國政府自亞洲金融危機以來所採取的擴張性財政政策和穩健的貨幣政策取得了成效。但是，我們認為，在中國目前的經濟發展階段上，僅僅保持 7%—8% 的經濟增長水平，並不能有效地解決就業問題，包括城鎮下崗職工的再就業問題和大量農村剩餘勞動力的轉移問題。(1) 中國是一個人口大國，其勞

動力人口占世界總量的 26%。這本來就是一種持久的就業壓力。(2) 當前進行的國有企業改革、行政事業單位精簡機構，以及產業結構的調整和升級，進一步加大了城鎮就業壓力。(3) 而作為一個農業人口佔有很大比重的發展中國家，農業所釋放出的龐大剩餘勞動力向非農產業和城鎮的轉移將是中國所面臨的最大就業壓力。(4) 更值得注意的是，加入 WTO 初期形成的對農業等產業的就業衝擊，將給農業勞動力轉移和城鎮就業帶來更大的壓力。因此，就業問題是中國經濟增長中一個突出的中長期問題。

要解決嚴峻的城鄉就業問題，不能再像原先計劃經濟體制下那樣，通過計劃機制和軟預算約束，單純地去追求經濟增長的高速度。而應在多渠道、多行業、多種所有制類型、多種方式擴大就業的同時，需要抓住與消費結構升級相關聯的重大產業或行業，通過深化改革和發揮新的市場機制的作用，加速其發展，以大規模地解決城鎮就業問題和農業勞動力的轉移問題，由此帶動整個經濟的增長。目前來看，與消費結構升級相關聯的重大產業或行業包括：(1) 住宅建築業和相應的房地產業；(2) 以資訊技術為代表的高新技術產業和相應的通訊等服務業；(3) 交通工具製造業和相應的運輸服務業；(4) 教育、醫療保健、文化娛樂、生活服務等其他各類服務業。

其中，住宅建築業和相應的房地產業更值得關注。在美國、日本、香港等許多國家和地區工業化的進程中或經濟高速增長時期，住宅建築業和相應的房地產業的發展對經濟增長和擴大就業都起到了持久的、重要的作用。與這些發達國家和地區相比，目前中國城鎮住宅投資占全社會固定資產投資的比重依然偏低。這就預示著住宅業在中國的發展潛力是很大的，它可以成為解決就業問題、促進經濟增長的重要動力源泉。

我們認為，住宅業的發展有助於克服目前中國城鄉就業之間存在著的某種對立狀態，緩解農業剩餘勞動力進城與城鎮下崗職工及待業人員就業之間的衝突，有利於實現城鄉就業聯動。這是因為：(1) 住宅業是勞動密集型產業，它的發展既可為城鎮居民也可為農業勞動力轉移增加新的就業機會。(2) 住宅業的產業關聯度很高，可以帶動建材、冶金、紡織、化工、機

械、交通、郵電通信、家電家具、園林綠化、商業服務業等其他產業的發展，從而進一步增加城鄉就業機會。在日本，住宅投資的誘發係數為 1.9993。在中國，據有關部門測算，住宅投資的誘發係數為 1.5—1.7，也就是說，每投入 100 元的住宅投資，可產生出 150—170 元的相關產業需求。(3)動態地看，發展住宅業可使農民大量進城打工，提高其收入和購買力，從而進一步擴大市場和增加就業。所以，住宅業的發展，對於創造城鎮就業機會，吸納農業剩餘勞動力，實現城鄉就業聯動，具有特殊重要的作用。

而要發展住宅業，就需解決錢從哪里來的問題。因為住宅業對購買者來說，是一次性的大筆資金投入，而對建築商和貸款者來說，資金的回收期限也偏長。目前在中國，住宅金融還很不發達，特別是居民雖有購買住房或使住房升級的願望，但對大部分居民而言，又受到收入水平和收入累積過程的制約。面對這種狀況，就需要借鑒國外的有益經驗，在政府的支援下，通過深化改革和發揮市場機制的的作用，特別是加大市場化的金融制度創新的力度，以融通資金，推動住宅業的發展。所謂加大市場化的金融制度創新的力度是指，一方面，以低利率、多樣化的金融產品，積極發展個人住房抵押信貸；另一方面，通過住房抵押貸款證券化，將資本市場的長期資金引入住宅市場。具體講，由政府發起設立住房抵押貸款證券化的公司（根據國外經驗，可由政府獨資，亦可採取股份制），發行各種債券或證券等金融產品，向眾多的包括保險公司、養老基金等各種金融機構在內的機構投資者和證券市場上廣大的個人投資者募集資金。住房抵押貸款證券公司可以通過收購銀行的抵押貸款，向銀行注入資金；也可以逆向操作，向銀行出售抵押貸款，吸收銀行的充裕資金。這樣，通過一系列的轉換，將原先期限長、流動性差的住房抵押貸款，轉化為期限不同、流動性強的證券，並由全社會的投資者共同參與融資活動，從而加快住宅業的發展。

為了發展住宅業，在推進住宅金融制度創新的同時，還要相應做到：簡化稅費，規範土地批租，有效降低住房價格；以科技進步為核心，加快住宅產業的現代化；積極培育和完善住宅市場體系，包括住宅二級市場和租賃市場，盤活住宅存量，促進住宅商品的

交換，以滿足不同收入群體多層次的住房消費需求，並帶動整個住宅業的良性發展，等等。

總括以上分析，我們得出如下邏輯思路：擴大就業問題，包括城鎮人員就業與農業勞動力向城鎮轉移，是下一步中國經濟增長中需要解決的一個突出問題；這主要靠城鎮產業結構的調整與升級來拉動；而城鎮產業結構的調整與升級又要靠城鎮消費結構的升級來拉動；住宅業的發展是城鎮消費結構升級的一個重要內容；在提高和培育居民購買力的過程中，金融創新特別是住宅金融創新又是關鍵的一環；通過住宅金融創新，推動城鎮住宅業的發展和中國城市化的進程，可以做到以城帶鄉，以鄉促城，實現城鄉就業聯動；由此，推動中國經濟實現新一輪的快速增長。