

中國藉城鎮化擴財富效應



國際視野 潘迪藍

Gavekal Dragonomics
資深經濟師

中國國家主席習近平對於北京周邊的塵土飛揚工業大省河北，頗有好感。他提出了一個計劃，要將北京市、天津市和較為貧窮的河北省融合起來，即所謂「京津冀一體化」，他甚至將這宣稱為可以推動未來增長的國家戰略。

對我們來說，這個計劃中最有趣的部分，是如何將公共服務更平均地擴散到周邊的區域。這有望打破長期以來公共服務只集中於北京市中心的傳統，令到周邊地區居住的吸引力大增。若這計劃成功，其中一個結果是，北京周邊地區的房地產價格應該會上漲，拉近與北京市中心和北京近郊之間的差距。從長遠來看，若其他城市仿效北京市這種振興周邊的戰略，這種趨勢還可能蔓延開去。

京津冀一體化 帶動河北窮區

其實，「京津冀一體化」計劃（北京—天津—河北的經濟融合計劃）既是為了解決北京市的困境，亦是為了扶持河北省。人們對北京市的其中兩大投訴，是其交通極端擠塞，以及房價令人難以負擔。

這些問題當然並非只限於北京市才有，而是折騰內地很多大城市的「城市病」的典型病徵。雖然北京市的人口確實激增了，但這些問題並非只是人口迅速增長的結果。

根據清華大學建設管理系系主任、清華大學恒隆房地產研究中心主任教授鄭思齊的研究，北京市的上班族只佔當地交通量的一半不到。而且，很容易就觀察到，還有很多其他東西，令到這個首都的交通量大增。例如，北京市的醫院，因為被視為是全國最好的，擠滿了由各地跑來看病的病人。

在2013年，北京市核心區的21家醫院，就應付了1070萬人次來自北京以外的門診量。這相當於為全市應付了30%的外地人門診量。

而北京市的中央政府官僚機構亦有很多企業高層和地方政府官員絡繹不絕地登門造訪。這些公共服務不成比例地集中於北京市的核心區。

北京二環之內 人口密度高過東京

這亦好像變相鼓勵了當地人盡量住得接近市中心。事實上，不論以哪一種標準來看，北京市中心的人口都非常稠密。

北京市有三分之二的人口是住在六環之內的主城區，即是大約1400萬人。換言之，其人口密度大約是每平方公里1.2萬人。這略低於東京市的每平方公里1.45萬人（以其23個小區共620平方公里面積和

北京地區樓價分佈



900萬人口計算，並非整個東京都區內)。

但北京市的核心區（即東城區和西城區，主要在二環以內）的人口密度卻高達每平方公里2.4萬人，比核心區以外的每平方公里1.1萬人高出一倍以上。東北京市的23個小區沒有一個的人口密度會這麼高。

人口和服務極度集中在北京市中心，直接表現在樓價方面。從上圖可見，靠近市中心的地區的樓價都有極大的溢價，五環以外的房價才相對合理。雖然北京是內地最成功的大城市之一，但這種極度集中化，確實限制了這個城市未來的增長。

北京的高收入和多元化經濟繼續吸引來自全國各地的人。成功的城市乃是重要的增長引擎。聚群效應以及其他因為城鎮化而出現的規模經濟，都有助提高生產力。但是，我們不清楚，還有多少人能夠負擔得起住在北京市中心，以及北京市中心的人口密度是否還可以再提高。

內地大城市 分散人口政策不奏效

直到目前為止，北京市分散人口的努力都是明顯不成功的。北京市郊區的「新城」並沒有顯示出多少活力，只是令到其居民上下班的路途更長而已。

北京市的問題正是中國其他地區的問題的加強版。內地大多數省會城市的市中心的人口都非常稠密，而周邊的地區就浪費了。很少有省會城市發展得比較平均。

這種模式並不僅僅反映自然的經濟集中，還反映了國家的政治結構。中國社會科學院城市發展與環境研究所副所長魏后凱最近的一項研究觀察了內地755個城市和15,563個鄉鎮，發覺行政管理層次愈高的城鎮，發展速度就愈快。

我們同意他的論點——這是因為層次較高的城市較易獲得公共資金，以及在規劃決策和其他機構權限方面享有較大的發言權。因此，金錢和公共服務往往集中於金字塔頂端的城市。而這些城市的市中心，就是政府所在地。



北京市人口稠密的問題比內地其他地區更嚴重，都是市中心人口非常稠密，而浪費了周邊地區，很少有省會城市發展得比較平均。（資料圖片）

正是這樣的背景，令到「京津冀一體化」計劃這麼有趣。這計劃的其中一個主要目的，就是要設法抵消行政層次結構的影響，將公共服務更均勻地分配到更大的地區。

例如，北京的新機場將會興建在接壤河北省的南部大興區。直至現時，最大的變化是，北京市政府也要遷出市中心，搬到毗鄰天津的東南部通州區。

大型國企設施外遷 利城郊區樓價

儘管仍然「沉睡」，通州區其實已經是一個相當大的社區，每日大約有35萬人往返該區和北京市中心上下班。北京市政府搬遷可望從根本上改變這事情。自從有關搬遷的消息在7月份傳出，通州的房價就出現大幅上漲。

但是，北京市政府的辦公室只可以搬一次，不可以經常地搬。所以，這個計劃的廣泛成功，要取決於該地區的其他小城鎮是否能夠發展出自己的公共服務，吸引到企業和居民進駐。

因此，我們預測，在未來幾年，一些國有企業、大學、醫院以及中央國家機關都會遷出北京市中心，以提振更多的郊區。

這將會鼓勵這些機構的員工遷往郊區居住，也給北京其他地區的人一個理由搬去那裏（「京津冀一體化」計劃自然包括了改善該地區的交通連繫的基礎建）。反過來，這又會幫助這些郊區中心發展出更多可以自我維持的經濟體系，以及吸引更多的居民。

事實上，北京市中心的人口密度已經極高，若要讓北京市容納更多人口，最好的方法就是將人口增長安排在外圍。因此，這個計劃若然成功，北京周邊城鎮和郊區的樓價將會上升。

雖然「京津冀一體化」計劃的某些方面不容易在中國其他地區複製，但城市發展戰略方面是可以的。一旦有其他城市嘗試透過更平均地分配公共服務來治療「城市病」，整個中國的城郊的房地產都會開始變得吸引。