

參閱文稿

北京華研有限公司
(香港) 桑尼研究公司

No. 2016~1

2016年1月8日

得民心者得天下：居者有其屋 —— 八論“加快轉變經濟發展方式”

中信泰富經濟研究部 梁曉¹

截止 2014 年末，“全國大陸總人口為 13.6782 億人，比 2013 年末增加 710 萬人，其中城鎮常住人口為 7.4916 億人，佔總人口比重為 54.77%。”² 國家統計局局長馬建堂答記者問，“中華民族歷史上第一次有將近 7.5 億人生活在城鎮，這是一個了不起的深刻變化”。³

¹ 推薦參閱：中信泰富政治暨經濟研究部：《加快轉變經濟發展方式》，(香港)大風出版社 2009；梁曉、趙欣：〈擴大內需的基礎：多數百姓共同富裕 —— 五論“加快轉變經濟發展方式”〉，《香港傳真》No.2010~12；梁曉：〈壓房價 ≠ 房地產健康發展 —— 六論“加快轉變經濟發展方式”〉，《香港傳真》No.2010~26；梁曉：〈靠不住的國際油氣資源 —— 七論“加快轉變經濟發展方式”〉，《參閱文稿》No.2014~9 (www.strongwindhk.com)。

² 〈2014 年國民經濟和社會發展統計公報〉，國家統計局網站 2015 年 2 月 26 日 ([http://www. stats.gov.cn/tjsj/tjgb/ndtjgb/](http://www.stats.gov.cn/tjsj/tjgb/ndtjgb/))。

³ 定軍、李天驕、陳海銀：〈馬建堂：中國經濟增長動力已發生“深刻變化”〉，《21 世紀經

回顧歷史，1978年我國城鎮化率只有17.9%，生活在城鎮的人口約為1.7億人。30多年來，以“城鎮常住人口”計算的城市化率突飛猛進，“速度之快、規模之大，在人類歷史上史無前例”。⁴

然而，這七億多都是“城裡人”嗎？

一、“城鎮化是現代化的必由之路”⁵

國際慣例，工業化＝城市化＝現代化。

工業革命建立在大量消耗不可再生的礦物能源基礎上，高度稀缺、集中分佈、大規模生產的工業化帶來城市化的資本主義現代化道路，問題多多，弊病叢生。鄧英淘提出《新能源革命與發展方式躍遷》，中華民族振興和人類社會進步，必須充分利用水利、太陽能、風能、生物能等可再生能源，真正實現持續發展。分佈式資源利用的發展方式，天人合一，自然經濟，相對分散居住的生產、生活，超越工業化＝城市化＝現代化的傳統發展方式，真正和諧城鄉、工農和腦力與體力勞動的三大差別。⁶ 然而，歷史前進的辯證法，揚棄傳統發展方式，《加

濟報道》2015年1月21日 (<http://news.163.com/15/0121/01/AGEPEJ9A00014AED.html>)。

⁴ “按國際通用標準，一旦城市化率超過50%便意味著全面進入城市化時代。”（伍江：〈中國特色城市化發展模式的問題與思考〉，《中國科學院院刊》2010年3期，http://www.bulletin.cas.cn/ch/reader/view_abstract.aspx?file_no=20100303&flag=1）參見徐匡迪：〈史無前例的人口遷移與社會轉型〉，《上海證券報》2013年12月5日，http://news.cnstock.com/news/sns_jd/201312/2834170.htm。

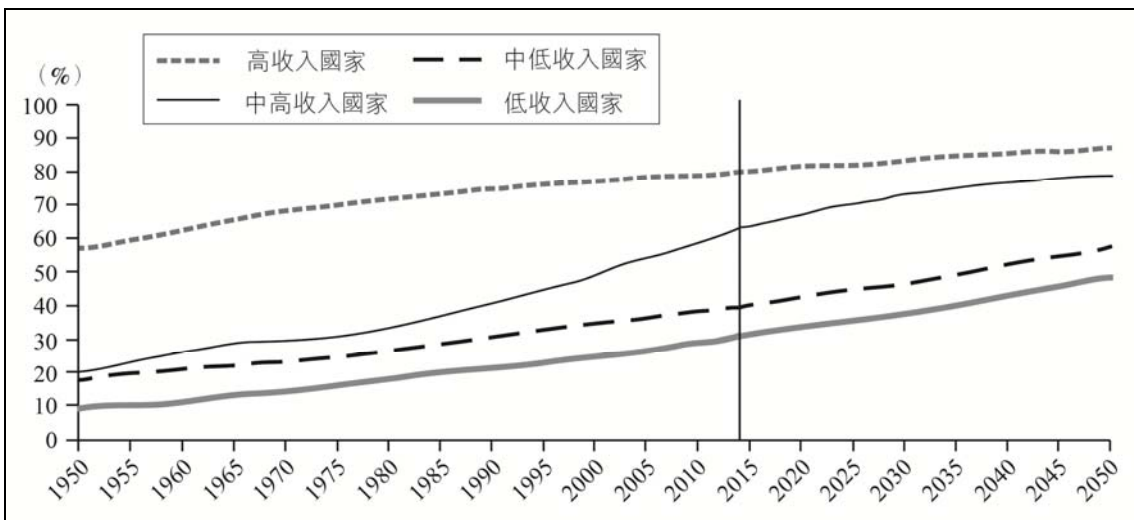
⁵ “城鎮化是現代化的必由之路，既是經濟發展的結果，又是經濟發展的動力。”（〈中共中央政治局召開會議分析研究2016年經濟工作，研究部署城市工作〉，新華網2015年12月14日，http://news.xinhuanet.com/politics/2015-12/14/c_1117456577.htm）

⁶ 20世紀80年代中，鄧英淘針對人口和生產力高度集中東部沿海的“胡煥庸線”提出，中華民族振興，簡單資源制約，尤其能源制約，不可能重複日本和亞洲四小龍的老路，人口和生產力佈局，必須西部大開發，探索一條在分佈式能源利用基礎上相對均勻的

快轉變經濟發展方式》，必須充分利用和依託已有發展的全部成果。也就是說，隨著經濟發展持續高速增長，即便中國早有轉變發展方式的明確意識，無可迴避，在相當大程度和相當長時間，繼續重疊“工業化＝城市化”的老路慣性，數億農村居民勢必轉變成城鎮居民。

聯合國《全球城市化展望 2014》報告，統計分析 1950 年以來各國數據，中高收入國家的城市化步伐最快（圖~1）。

圖~1：中高收入國家的城市化步伐最快



資料來源：United Nations：“World Urbanization Prospects: The 2014 Revision”，<http://esa.un.org/unpd/wup/highlights/wup2014-highlights.pdf>。

新世紀以來，中國人均國民收入快速增長，由 2000 年的 930 美元躍升到 2014 年的 7575 美元。目前中國已處在中高等收入發展階段……⁷

發展新路。歷史不能假設：如果改革開放的政策制定能夠與鄧英洵的思想同步探索，現在的迴旋餘地，無論是經濟發展還是社會安定，不可同日而語（梁曉：〈他為中華民族振興指明了道路——從編輯鄧英洵《新發展方式與中國的未來》說起〉，《香港傳真》No.2012~12）。推薦參閱鄧英洵：《新能源革命與發展方式躍遷》，（香港）大風出版社 2011；鄧英洵：《新發展方式與中國的未來》，（香港）大風出版社 2012。⁷“按照世界銀行的最新定義，人均國民收入在 824 美元以下的國家屬於低收入國家；在 825~3254 美元之間的國家屬於中低等收入國家；在 3255~10064 美元之間的國家屬

二、“要推進農民工市民化， 加快提高戶籍人口城鎮化率”⁸

改革開放 30 多年，各行各業，尤其附加價值較低的行業，所謂“農民工”早就是中國工人階級的主體。過去計劃經濟，最大的“計劃”是城鄉居民在身份、待遇上的分隔。改革開放 30 多年來，繼續沿用多年的統計指標“常住流動人口”語義矛盾——“常住”不是“流動”，“流動”不是“常住”。⁹ 譬如 2012 年底，7.1182 億城鎮人口（佔人口總數 52.6%），三分之一沒有城鎮戶口。“把他們去掉後，按公安部戶籍的統計，真實的城鎮化率是 35.2%，也就是說，實有城鎮戶籍人口不到 4.8 億。”¹⁰

1、幾億“常住流動人口”的困惑

沒有城鎮戶口的城鎮居民——兩億多外來“常住流動人口”在

於中高等收入國家；超過 10065 美元則為高收入國家。”（金立群：〈中國如何跨越“中等收入陷阱”〉，《人民日報》2015 年 8 月 11 日，7 版）

⁸ “要堅持把‘三農’工作作為全黨工作重中之重，同時要更加重視做好城市工作。”（〈中共中央政治局召開會議分析研究 2016 年經濟工作，研究部署城市工作〉，新華網 2015 年 12 月 14 日）

⁹ 在城鎮居住半年以上的流動人口稱為“常住流動人口”。例如，“2005 年，來滬流動人口為 581 萬人，其中居住半年以上的常住流動人口為 438 萬人，佔全市常住人口總量的 24.6%。”（李秀中：〈流動人口上海鏡像〉，《第一財經日報》2007 年 3 月 29 日，<http://finance.sina.com.cn/g/20070329/02393450705.shtml>）北京海澱區爭取在 2015 年末“把常住人口規模控制在 371.3 萬人、常住流動人口規模控制在 100 萬人以內。”（〈海澱 2015 年常住流動人口不超百萬〉，《新京報》2015 年 1 月 13 日，http://epaper.bjnews.com.cn/html/2015-01/13/content_557280.htm）

¹⁰ 陳錫文、王國培：〈談城鎮化中的糧、地、人〉，《研究報告》No.2013~07，http://www.guancha.cn/ChenXiWen/2013_04_19_139708.shtml。

城裡一待就是 20 多年，哪怕成了“超齡農民工”，¹¹ 仍舊無法變身為真正的城裡人。中央電視台“高齡農民調查”發問：“50 歲、60 歲、70 歲，他們為什麼還要外出打工？……十年、20 年、30 年，打工多年，為何仍未得到安定生活？”¹²

在經濟改革引發進城務工大潮前夕的 1978 年，中國只有不到 20% 的人口居住在城市。如今，在這個世界人口頭號大國，55% 的人居住在城鎮。

但其中約有 2.75 億人（佔中國全部勞動力的三分之一以上）是農民工，他們無權永久定居，無法享受教育、養老、醫療等提供給“世襲”城市居民的福利。

有些專家將這些壁壘與當年南非的種族隔離制度相提並論，因為出生在“農村”家庭的人被自動當作二等公民對待。¹³

¹¹ “62 歲農民工周永德猝死在工作崗位，企業老闆卻以周永德是超齡農民工，不受勞動法保護為由，拒絕賠償，拒絕支付火葬費。……即使是在農村的務工人群中，超齡農民工也正逐漸成為農村進城務工大軍中的主力軍。這是中國人口紅利 20 年釋放之後必然出現的結果，不以我們的意志為轉移”（筆者黑體加重；王儀之：〈超齡農民工因工受傷的賠償應由國家兜底〉，中國國際廣播電臺網站 2015 年 6 月 26 日，<http://gb.cri.cn/42071/2015/06/26/2165s5010738.htm>）。國家統計局公佈《2014 年全國農民工監測調查報告》顯示，“2010 年，農民工平均年齡是 35.5 歲，2014 年平均年齡是 38.3 歲，……50 歲以上的農民工數量和比重都在加快提昇，‘這個現象也是值得高度關注的’。……40 歲以下農民工所佔比重由 2010 年的 65.9% 下降到 2014 年的 56.5%，降幅近十個百分點；而 50 歲以上農民工比重則由 2010 年的 12.9% 上昇至 2014 年的 17.1%，增加了 4.2 個百分點。”財新記者採訪到一些較突出的例子，“據山東省一家樓盤開發公司的建築工地負責人李先生介紹，目前工地上大概有一兩千人，35~40 歲的工人只佔 5% 左右，40~55 歲之間佔比達到 80% 以上，55~60 歲也有 10% 左右的比例。”（石睿、陳鑫磊、王宇澄：〈統計數據印證農民工高齡化趨勢加快〉，財新網 2015 年 7 月 16 日，<http://china.caixin.com/2015-07-16/100829538.html>）

¹² 推薦觀看央視〈高齡農民工調查：有人為獲打工資格靠吃肉補體力〉，CCTV《新聞 1+1》2015 年 5 月 2 日，<http://news.sina.com.cn/c/2015-05-02/001231785136.shtml>。

¹³ “世界銀行表示，中國農民工平均在城裡呆 7~9 年。雖然他們中逾半數希望最終在城

有社會學家稱這是“半城市化”狀態。¹⁴ 學術上，不知是否也有現成國際慣例可以接軌？與此相聯繫，還有一個龐大的留守兒童群體，也成了“半農村化”狀態？

全世界沒有任何一個國家有這樣龐大的一個兒童群體，他們中的大多數常年與父母分隔，一年中難得與父母團聚一次，他們 6000 萬是農村留守兒童，大部分人由年邁的祖輩照顧，甚至還有 200 多萬兒童獨自居住，無人監護。……還有 3600 多萬被稱作城鄉流動兒童的孩子，他們中的 80% 來自農村，雖然沒有留守，但他們事實上仍然生活在城市的邊緣。¹⁵

黃紀蘇說，“農民工又不是孫悟空，你總不能讓人家拉完泔水擦完抽油煙機一個跟斗翻回社會主義新農村、第二天早晨再翻回來接著擦吧？”¹⁶ 家庭，是社會生活最基本的人倫單位。進城打工的日子長

裡定居，但只有 20% 的人將家人接來同住。”（吉密歐：〈一個中國農民工的故事〉，英國《金融時報》2015 年 5 月 15 日，<http://big5.ftchinese.com/story/001061995>）

¹⁴ 王春光：〈農村流動人口的“半城市化”問題研究〉，《社會學研究》2006 年 5 期，<http://qk.cass.cn/shxyj/qkml/>。

¹⁵ 黃晨：〈留守？流動？一億孩子的傷感童年〉，財新網 2015 年 6 月 11 日，<http://datanews.caixin.com/2015-06-11/100818288.html>。另據《中國留守兒童心靈狀況白皮書（2015）》，“中國有近 1000 萬留守兒童‘一年到頭見不到爸媽’”（肖欣：〈白皮書稱中國近千萬留守兒童“一年到頭見不到爸媽”〉，中國新聞網 2015 年 6 月 18 日，<http://www.chinanews.com/gn/2015/06-18/7353603.shtml>）。

¹⁶ “至於進城農民，他們和城市貧民實屬一條思路上的兩個苦瓜，因為他們很多租住的就是大雜院裡的小平房。……如果中國真想走出一條優於眾多發展中國家的城市化道路，那就應該把‘政治優勢’用對地方，多在縮小貧富差距上下功夫，沿著前面說的第一種思路，幫窮人往上走，而不是把人家向外趕、往回轟。在這方面，前幾年的重慶政府就做得比較對路，他們不是讓商業樓盤把廉租房擠到城鄉結合部，而是讓富人與窮人同住一個城市地段，共享那裡的商業、教育以及文化資源。……如果主要還得靠進城務工，那就要合理解決人家城市化的問題，包括居住、社保、子女就讀等等。”（黃紀蘇：〈說說秦暉先生說的那些事兒——《南非的啟示》讀後〉，《參閱文稿》

此以往，是人，誰不渴望和家人一道，定居自己多年穩定就業的地方？

據原國家人口計生委監測，2011年，70%左右的人口與家人一同流動，流動人口在現居住地戶均規模達到2.5人。同時，超過三成的流動人口在流入地居住生活超過五年，而在流入地從事目前工作的平均時間接近四年。

在已婚新生代中，近90%是夫妻一起流動，而與配偶、子女舉家遷移的約佔61%。這些家庭十分期待改善教育、居住、社保、醫療等待遇。¹⁷

2、“農民工”是工人階級主力

歷史車輪滾滾向前，“農民工”是“農民”還是“工”？

20世紀80年代初農村改革，地少人多，衆多“農村剩餘勞動力”外出打工。其實，從深圳特區開始，珠江三角洲“來料加工”工廠的年輕工人，包括衆多城市家庭“小嫗姆”，已經是從來沒有務農經歷，而且多數有文化有膽識的“農村知識青年”進城謀生了。¹⁸

按照戶籍統計，截至2008年，中國有2.4億從農村移民城市的打工者，其中60%以上是從未從事過農業生產的也並不準備回鄉的新一代打工者。伴隨著土地流轉政策的實施，打工者群體正在從擁有一點農村土地的農民工群體向城市工人群體過渡。他們是生活在城市之中、回不了家鄉又不能擁有與城市居民平等的地位的群體，但又不

No.2015~9, http://strongwindhk.com/pdfs/HKFax/No_HK2015-9.pdf)

¹⁷ 筆者黑體加重；常紅曉、周天專訪衛生計生委副主任王培安：〈城鎮化核心：流動人口市民化〉，《中國改革》2013年10月，70~72頁。

¹⁸ 推薦參閱王漢生、王小強、孫立平、劉世定、郭于華等人1995年的調研報告：〈精英移民與新興大城市戰略——廣東省外來民工調研報告〉，《參閱文稿》No.95~4, <http://www.strongwindhk.com/showPDF.aspx?path=~/pdfs/WenGao/WXQ-GDNongMinGongDiaoCha-1995.pdf>。

是經典的無產階級——他們並非作為失地農民進入城市和工業生產體系，而是作為社會主義時代奠定的土地關係的繼承者進入新的市場社會，其中大多數人在家鄉擁有一塊土地，從而不是“無產者”；他們進入城市後沒有改變這一身份，但即使在經濟危機條件下，他們中的許多人回到家鄉或家鄉附近地區，卻未見得重新從事農業生產。

打工者工作、居住、生活在城市，但他們心裡的或者說符號性的“家”卻在鄉村——但那是無法支撐其實際生存的、不能為其子女提供未來的“家”。這種介於城市邊緣和鄉村邊緣的狀態使他們“迷失於城鄉之間”，但從生產、勞動和生存的基本現實看，與其稱之為農民工，不如稱之為新工人，他們理應獲得與城市居民同等的待遇。¹⁹

在萬惡的舊社會，毋庸醫療和社會保障，“農民工”進城打工，只要穩定就業，就可以拖家帶口，成為城市居民。改革開放以來經濟持續高速增長30多年，兩億多“農民工”持續進城打工到第二代，繼續納入“三農”範疇，沿用“農村剩餘勞動力”、“外來常住流動人口”等陳舊概念，嚴重滯後經濟發展帶來的社會進步，越來越無法面對“農民工”——中國工人階級主體，強烈要求市民平等待遇的人權訴求，此起彼伏的罷工和群體事件愈演愈烈，已經從“自在”轉化為日益自覺的階級鬥爭。²⁰ 在這個意義上，重新審視“三農”概念，

¹⁹ 筆者黑體加重；汪暉：〈兩種新窮人及其未來——階級政治的衰落、再形成與新窮人的尊嚴政治〉，《開放時代》2014年6期，<http://www.opentimes.cn/bencandy.php?fid=378&aid=1849>。

²⁰ “很多人不懂富士康，他們以為富士康的工人跳樓、罷工，只是不堪無休止的加班。……對於工人而言，他們不願意加班嗎？錯了！他們被迫願意加班！2000塊錢基本工資，通過加班可以拿到三四千的月薪，儘管辛苦，可是他們不得不願意。他們需要這些錢來享受青春，他們需要這些錢來改善生活，他們需要這些錢來榮耀父母。而富士康，不斷通過IE優化，迫使他們成為精準化操作的‘機器人’，通過提高效率來減少加班時長，達到降低成本的目的。”（何俊峰：〈重慶富士康罷工：“我們不是機器人”〉，新生代網站，<http://www.ilabour.org/Item/Show.asp?m=1&d=3362>）領導南海本田長達

該不是一個脫離實際、迴避現實的偽命題？

3、戶籍不是主要障礙

多年來，商品糧戶口早已不成為城鄉分隔的制度障礙。²¹ 農村居民享有計劃生育、承包地和宅基地優惠政策，很多甚至還不願戶口本“農轉非”哩。²² 大部分外來常住人口定居城市，子女上學、醫療和社會保障，確實都是障礙。但是，顯而易見最大的障礙是住房。

2006 年前後，上海不同樣本調查顯示，外來“常住流動人口”

19 天罷工的湖南青年小譚，24 歲，“熟讀三國和毛澤東詩詞，希望效法甘地的非暴力不合作運動，也意外地成為中國工運史轉折時刻的推手。”（馮中校：〈他策劃本田罷工熟讀歷史〉，《亞洲週刊》2010 年 6 月 13 日，29 頁）2010 年 4 月底~6 月初，短短 30 多天，全國各地罷工抗議 18 起（張潔平、朱一心：〈中國工運要求成立獨立工會改變國運軌跡〉，《亞洲週刊》2010 年 6 月 13 日，22~28 頁）。2014 年東莞裕元鞋廠罷工有“一個劃時代的鮮明特徵：工人們為了爭取社保而團結鬥爭。……這是他們對於從農民工徹底轉化為新工人的一種吶喊。”（〈裕元工人的團結鬥爭〉專題，新生代網站，<http://www.ilabour.org/Item/Show.asp?m=1&d=2957>）

²¹ 2015 年底公佈、2016 年 1 月 1 日起實施的《居住證暫行條例》更明確規定：“居住證是持證人在居住地居住、作為常住人口享受基本公共服務和便利、申請登記常住戶口的證明。……縣級以上人民政府發展改革、教育、公安、民政、司法行政、人力資源社會保障、住房城鄉建設、衛生計生等有關部門應當根據各自職責，做好居住證持有人的權益保障、服務和管理工作。”

²² 北上廣深等大城市還有著名的“城中村”，未改造前可以向外地人分租自建小樓，運氣好的位處整體改造地段，還能“一舉晉身 CBD 地段新貴”。例如，〈廣州獵德村“神話”：年收租 50 萬不算多〉：“獵德村，曾經是廣州天河最窮的城中村，借珠江新城興建的東風，2007 年拆遷興建 37 棟復建房，一舉晉身 CBD 地段新貴。……這裡的村民大概到了四五十歲，就提前進入退休生活。除了本身知識水平和勞動技能不高導致再就業的機會少，他們自身工作的意願也低。除打理出租屋外，大部分時間都打發在喝茶聊天打麻將上。”然而，“由於難以複製，獵德村也就成為廣州城中村改造的特別案例。”（筆者黑體加重；《廣州日報》2014 年 12 月 25 日，http://finance.southcn.com/f/2014-12/25/content_114994945.htm）

中 4.3~14.3%買房。²³ 2011 年底全國數據，“在城鎮擁有自有住房的農民工只有 0.7%”。²⁴ 或住工棚，或多人“群租”，或住“滾地龍”——南方塑料大棚，或租地下室，或住馬路井蓋下……，與史無前例的黑燈瞎火相對應，三分之一的城鎮居民在城鎮沒有家！辛苦一年，回家過年，2014 和 2015 年“春運”36、37 億人次，²⁵ 中國超級扭曲的畸型城鎮化，人類歷史，史無前例得令人難以置信。春節期間，人走城空，請客喫飯辭舊迎新的最佳旺季，北京香格里拉五星賓館的中餐廳，由於員工回家，無法正常開業！

4、“投機賭博”房地產是攔路虎

青壯年外出打工造成農業蕭條，農村凋敝？不對。準確地說，多年“常住流動人口”的城鎮居民兩頭不落：在城鎮無法安家；在農

²³ “到 2005 年，全部外來人口中 14.7%的家庭購買了自有房產”（王榮華：《2008 年上海社會報告書》，上海社會科學院出版社 2008，89 頁）。“有 4.3%的流動人口已經購買了自己的住房，推算到人口規模為 21 萬人，按照人均 25 平方米建築面積計算，購房總面積為五百萬平方米左右，這些已經購買房屋的流動人口已經成為真正意義上的上海居民”（王振主編：《上海人力資源發展報告 2005~2006》，學林出版社 2006，139、159 頁）。有 2006 年的郊區外來人口調查說，自購房者比重達 6.4%（袁以星主編：《上海“三農”決策諮詢研究》，上海財經大學出版社 2007，53 頁）。詳見王小強：〈關於上海“居者有其屋”的幾點認識〉，中信泰富政治暨經濟研究部：《加快轉變經濟發展方式》187~189 頁。

²⁴ “繳納了住房公積金的農民工不到 3%。”（陳錫文、王國培：〈談城鎮化中的糧、地、人〉，《研究報告》No.2013~07）

²⁵ “近 30 多年來，春運大軍從一億人次增長到 2015 年的 37 億人次，……春運中，最大的客流是‘民工流’。發改委預測：2015 年春運，在 2.6 億農民工中，跨省流動的農民工將達到 1.6 億人。”（馮蕾：〈春運大軍今年增至 37 億人次，相當於四大洲人口搬一次家〉，《光明日報》2015 年 1 月 23 日，<http://politics.people.com.cn/n/2015/0123/c1001-26437721.html>）

村顧不上耕種的土地又不敢輕易退還。²⁶ 一般意義上說，中國人多地少，集體按人口均分的小塊土地缺乏規模效益。如今提倡的家庭農場說明，種地不賺錢，說的是分散對付耕種這點承包地。所以，可以說，真正解決“三農”問題的總開關，在城鎮的居者有其屋。兩億多沒有城鎮戶籍的城鎮人口能夠逐步在他們日常工作的城鎮安家，越來越多農村居民能夠遷徙城鎮安居樂業，退還承包土地，農村留下務農的家庭農場，才能耕者有其田，²⁷ 大面積實現農業現代化。

無情的現實：2012年，“城鎮單位就業人員”月平均工資3897元，²⁸ 農民工2290元。²⁹ 這點收入對應“住宅平均銷售價格5430元/平方米”，“商品房平均銷售價格”北京17022元/平方米，上海14061元/平方米，浙江10634元/平方米等等，³⁰ 別說從溫州炒房

²⁶ 例如，“廣東省作為全國農民工聚集大省，社會融入步履維艱。……為期兩個月的‘全省農民現狀問卷調查’，結果顯示，儘管廣東農民35歲以下的青壯年約三分之二在外打工，但接近一半的受訪農民卻不願意遷移城市居住，主要原因就是融入城市的代價很大、成本很高。……受訪農民中願意到城市居住變為市民的僅有30.86%，不願意的高達45.14%，還有24%‘不確定’”（筆者黑體加重；劉倩：〈“全省農民現狀問卷調查”發佈：廣東農民近五成不願遷居城市〉，《南方都市報》2014年3月20日，http://epaper.oeeee.com/A/html/2014-03/20/content_2039454.htm）。

²⁷ 例如賀雪峰調研江蘇射陽，“戴望今年58歲，身體很好，正是種田的好年齡，他自己有十畝責任田，加上路勝修和其他農戶流轉來的土地，有20多畝，每年農業收入就有兩萬多元，加上他有小農機，可以提供農機服務，每年有大約一萬元收入，再加上撈魚摸蝦收入，一年收入有大約四萬元，就不比外出務工收入少了。……在射陽縣，像戴望這樣願意種田、希望流入土地來種且有種好田的農戶數量很龐大，只是可以種的田太少了。”（筆者黑體加重；賀雪峰：〈“無人種田”是不是真問題？——基於江蘇射陽的調研〉，《農村工作通訊》2015年22期，28~30頁）

²⁸ 《中國統計年鑑2013》133頁。

²⁹ “2012年11月進行的最新調查顯示，中國外出農民工月收入水平2290元人民幣，比上年增長11.8%。”（周文超：〈我國農民工月收入增長逾一成，參保覆蓋面逐步擴大〉，中國廣播網2013年3月2日，http://china.cnr.cn/ygxw/201303/t20130302_512065634.shtml）

³⁰ 《中國統計年鑑2013》196、207頁。

團手裡買房了，連正常租房都無從負擔不起。安居樂業，無從幻想。

不僅農民工，高學歷、新生代的白領們，也同樣因為住房所限，無法真正融入所在城市。“住在‘樓上’的打工者和白領過著艱辛的生活，他們群租或者租在膠囊房裡。而在北京，更有甚者住在地下”。³¹“2014年北京住宅租金均價為3840元/套，這是一個讓大多數普通務工人員難以承受的價格。相比之下，四環以內的地下室平均每間房的價格也就在700元左右，而且交通、生活相對便利，……只要北京的房價和租金不大幅下降，地下室出租就有存在的必要。”因此，〈北京居住地下人員達百萬，三年只清理一個零頭〉？³²

國際慣例，現代化＝工業化＝城鎮化。農村居民遷徙城鎮，是經濟發展的題中應有之義。在這個過程中，從原始野蠻的資本主義英國開始，到日本、臺灣等相對比較成功的後發國家和地區，《濟貧法》、《生活保護法》、《社會救助法》³³至少從社會安定角度出發，並沒有放任自流市場調節。

³¹ 即使在非房地產“一線城市”的武漢，同樣有“許多剛參加工作的年輕人買不起房，也租不起大房子，……（膠囊公寓）一經推出就受到年輕人的熱捧”，這些房客“有一個共同的名字——蟻族。2010年的一份調研報告顯示，武漢蟻族數量為3~6萬人，近半數蟻族月收入在1500元以下，……蟻族們有著各種各樣的憧憬，對未來有各種各樣的規劃，但在他們的憧憬與規劃裡，房子，都是其中最重要的部分之一。”（筆者黑體加重；〈房價太高房租太貴，北京地下室真實生活寫照〉，網易網2013年10月29日，http://gz.house.163.com/13/1029/10/9CBK89AA00873C6D_all.html）

³² “因此，雖然每次的整治都清理出了大量的地下室租住人員，但大部分人最終還是會選擇其他的地下室居住。”（胡坤：〈北京居住地下人員達百萬，三年只清理一個零頭〉，《華夏時報》2015年2月25日，<http://finance.sina.com.cn/china/dfjj/20150225/231921592971.shtml>）為清理地下室，甚至有街道辦事處僱傭“特勤”，“點燃‘殺蟑煙劑’釋放煙霧，警告地下室租戶十日內必須搬離。”（王佳慧：〈北京一小區清理地下室租戶，保安深夜點煙霧堵廁所〉，《新京報》2015年8月11日，<http://society.people.com.cn/n/2015/0811/c136657-27440370.html>）

³³ 〈外國法案介紹：社會救助法——日本|德國|美國〉，（臺北）立法院國會圖書館，<http://npl.ly.gov.tw/do/www/billIntroductionContent?id=47>。

三、“居者有其屋”是最大的政治

1、居者有其屋 = 耕者有其田

過去農業社會，“耕者有其田”是多數人勤勞致富的依據；現在工業社會，“居者有其屋”是多數人勤勞致富的追求。“耕者有其田”不僅發展農業，“居者有其屋”不僅發展房地產。抗戰勝利以後，堅決土改直接導致分田參軍，成為共產黨戰勝國民黨的最大政治。同理，滿足溫飽以後，“居者有其屋”也是中國共產黨繼續領導 13 億人口實現現代化，得民心者得天下的最大政治。什麼道理？非常直觀：過去農業社會，農民佔人口的絕大多數，土地是所有農村居民最重要的生產資料，不僅夢寐以求，而且得隴望蜀，有了一畝想兩畝，有了旱地想水田。中國近代 70% 的農民擁有土地，照樣土改《暴風驟雨》。³⁴ 現在工業社會，住房是所有城市居民最重要的生活資料，不僅夢寐以求，而且得隴望蜀，有了小屋想大屋，有了城裡住宅還想度假別墅。所以，就像“耕者有其田” ≠ 宅基地或自留地，居者有其屋 ≠ 廉租房或經濟適用房 — 除了極少數需要收容的乞丐，誰也沒住大街上。居者有其屋是現代化城市居民安居樂業的永恆追求，廣大人民群眾最現實的根本利益。

耕者有其田：幾千年的土地兼併，不僅有劉文彩收租院、周扒皮半夜雞叫，更加荒誕不經的是，放任土地買賣市場調節，土地倒手，買進賣出，成為更賺錢的生意，商人兼併農民的“不在地主”，直接造成大面積豐田撿荒。“富者田連阡陌，貧者無立錐之地”，說的不

³⁴ “在 20 世紀的一些年代中大約佔總農戶的 30% 的農戶一點土地也沒有。反過來說，有 70% 的農戶是至少擁有自己耕種的土地的一部分的。”（德懷特·希爾斯·珀金斯：《中國農業的發展，1368~1968 年》，上海譯文出版社 1984，113~114 頁）

僅是土地所有權集中，而且是失地農民佃耕無其田，游民打工朝不保夕。像房地產炒作一樣，越是火爆地盤＝城市周邊水利設施齊備、旱澇保收的豐田沃土，地價越高，買賣倒手越頻繁，撿荒越多！³⁵ 譬如 1920 年代，飢餓的中國，耕地和園圃撿荒泰半。³⁶ 譬如 1930 年代，廣東得改革開放風氣之先，有華僑發財回鄉置業的持續購買力，亞熱帶氣候最適宜農業，已耕地面積不到可耕地面積一半。³⁷ 人類歷史，史無前例得令人難以置信。

居者有其屋：改革開放 30 多年，GDP 持續高速增長，人民生活水平普遍提高，房地產孕育絕大部分億萬富翁，“黑燈”、“空置”、“鬼城”遍地開花。香港《信報》轉載，“2010 年 3 月，有消息稱，國家電網公司近期在全國 660 個城市的調查顯示，有高達 6540 萬套住宅電錶連續六個月讀數為零。”³⁸ 這個數據，超過整個日本或俄

³⁵ 展開機理分析詳見王小強：〈市場經濟利大＝弊大〉，《香港傳真》No.2011~33，http://strongwindhk.com/pdfs/hkfax/No_HK2011-33.pdf。

³⁶ “據日本東亞同文會出版的《中國年鑑》所載，1914 年，全國荒地面積已達 358236867 畝；而到 1918 年時，則已增加到 848935784 畝了。又據農商部統計，1922 年全國荒地面積，計為 896216784 畝，佔全國耕地和園圃面積的半數以上（按農商部 1915~1921 年的統計，在中國 21 行省間，耕地和園圃總面積計為 1745669003 畝）。”（池子華：《中國近代流民》，浙江人民出版社 1996，155~156 頁）“如民國 11 年農商部所發表的全國荒地面積，總數達 896316784 畝，較民國七年又增加 47381036 畝。再如民國 19 年內政部統計司根據民國 18~19 年 10 月 21 日 567 縣的呈報，估計全國荒地面積為 1177340261 畝，……據天津《大公報》及西安《民意日報》20 年調查 19 縣所得結果，每縣被荒廢不耕的田地，平均佔總耕地面積 70%”（鄧雲特：《中國救荒史》，三聯書店 1958，129~132 頁）。

³⁷ “根據兩廣的地質調查，”廣東“可耕地面積大概還不到其土地面積的三分之一。……目前已耕地的面積還不到其土地面積的六分之一。”（陳翰笙：《解放前的地主與農民——華南農村危機研究》，中國社會科學出版社 1984，1 頁）

³⁸ 詳見〈新華社記者講述廣州數黑燈歷程，調控後變化不大〉，《東方早報》2010 年 12 月 12 日，<http://finance.sina.com.cn/china/hgjj/20101212/12349093054.shtml>。

羅斯或半個美國的住宅總量。³⁹ 全國城鎮居民家庭 2.3 億戶，⁴⁰ 算下來，每 3.5 戶城鎮居民面對一套黑燈瞎火。香港《大公報》轉載，2010 年人口普查，“北京核對空置房屋 381 萬戶”。⁴¹ 這個數據，超過三個新加坡或 1.5 個香港的住宅總量。⁴² 北京市常住人口 1962 萬人=775 萬戶，⁴³ 算下來，每兩戶北京居民面對一套黑燈瞎火。2014 年，甚至有人做出“中國大陸城市‘鬼城’指數排行榜”！⁴⁴ 更何況，如今破

³⁹ 2013 年日本住宅總量 (Total Dwellings) 6063.1 萬套，2009 年俄羅斯住宅總量 5900 萬套，2012 年美國住宅 (Housing Unit) 總量 13245 萬套 (Statistics Bureau: “Chapter 18 Housing and Estate”, *Japan Statistical Yearbook 2015*, <http://www.stat.go.jp/english/data/nenkan/1431-18.htm>; Ashok Bardhan, Robert Edelstein, Cynthia Kroll edited: “Exhibit 1.1 Comparative Data on Housing Market and Housing Finance Systems”, *Global Housing Markets: Crises, Policies, and Institutions*, John Wiley & Sons 2012; U.S. Census Bureau: “State and County Quick Facts”, <http://quickfacts.census.gov/qfd/states/00000.html>)。

⁴⁰ 2010 年城鎮人口 66557 萬，城鎮家庭戶均 2.88 人(《中國統計年鑑 2013》101、380 頁)。

⁴¹ 〈北京核對空置房屋 381 萬戶，標註出租房屋 139 萬戶〉，香港《大公報》2012 年 6 月 5 日，http://big5.takung.cn/house/content/2012-06/05/content_357885.htm。

⁴² 2012 年新加坡住宅總量 120 萬套，2013 年香港住宅總量 261.6 萬套(Department of Statistics Singapore: “Latest Data”, http://www.singstat.gov.sg/statistics/latest_data.html#11/; 香港房屋委員會:《房屋統計數字 2013》2~3 頁，<http://www.housingauthority.gov.hk/tc/common/pdf/about-us/publications-and-statistics/HIF.pdf>)。

⁴³ 2012 年北京戶均 2.53 人(《中國統計年鑑 2013》98、105 頁)。

⁴⁴ 商業數據調研平臺“標準排名”與《投資時報》2014 年 10 月聯合發佈。“按照這一指標體系，中國未來可能會出現近 50 座‘鬼城’。……‘鬼城’指數位居前十位的城市是二連浩特、欽州、拉薩、嘉峪關、井岡山、威海、錫林浩特、嘉興、石嘴山、三亞。”(宿小慶:〈中國找“鬼”記——中國或現 50 個“鬼城”，國土部開始控“鬼”〉，《投資時報》2014 年 10 月 12 日，http://finance.ifeng.com/a/20141012/13177982_0.shtml) 11 月，再有〈廣西防城港房產躍進後難收拾，比鬼城還瘋狂〉(《華夏時報》2014 年 11 月 15 日，<http://finance.sina.com.cn/china/dfjj/20141115/011220825092.shtml>)。2015 新年伊始，CNN 記者參觀天津于家堡“百億造城”、準備“建成全球最大的金融區”，視頻圖文專題報導〈走進一個中國“鬼城”〉(“Inside a Chinese ‘ghost city’”，CNN 網站 2015 年 1 月 19 日，<http://edition.cnn.com/2015/01/19/world/gallery/china-tianjin->

一個腐敗案，就是幾套、十幾套、幾十套住宅。⁴⁵ 貪得越多，“溫州炒房團”囊中的住宅越多，黑燈瞎火越多？或許這就是南懷瑾痛心疾首的〈失心瘋的社會〉？⁴⁶ 或許這就是驚嚇李嘉誠套現大陸房地產，撤資遠赴他鄉的原因？

放任市場調節，投機賭博炒作造就資源閒置浪費，過去佃耕無其田，如今豪宅多黑燈。為什麼“暴力土改”直接解放生產力，殺富濟貧可以農業大豐收？——耕地面積泰半的撿荒豐田全種莊稼了。換句話說，假設沒收黑燈瞎火，足夠全體外來“常住流動人口”（2.3億）喬遷新居。⁴⁷——越大戶型豪宅，越火爆地段，越買賣頻繁，越容易黑燈；銀行貸款支撐多年黑燈瞎火，硬扛著不降價。農村豐田撿荒＋城鎮豪宅空置＝《鹽鐵論》針貶時弊：“田野不闢而飾其亭落，邑居丘墟而高其郭。……故良田廣宅，民無所之。”⁴⁸

ghost-city/)。2015年9月中國城市規劃學會年會，中國工程院院士郭仁忠告訴記者，〈全國新城新區規劃人口34億，嚴重失控〉（澎湃新聞網2015年9月21日，http://www.thepaper.cn/newsDetail_forward_1377348）。中國社科院《2012年中國城市競爭力藍皮書》總結，全國“十年城市人口增長0.5倍，建成區面積增加了接近一倍”（筆者黑體加重；常紅：〈中國常住人口城市化率已達50%，過去十年城市化模式不可持續〉，人民網2012年5月21日，<http://politics.people.com.cn/GB/99014/17945173.html#>）。

⁴⁵ “2015年以來，檢察機關查辦了一批重大典型案件，如雲南省第一人民醫院原院長王天朝受賄一案。2005~2014年，王天朝利用職務之便，受賄共計現金人民幣3500萬元以及價值人民幣8000餘萬元的房產100套、停車位100個。”（〈最高檢通報雲南王天朝受賄案：醫院院長收受百套房產〉，2015年4月27日，<http://news.sina.cn/gn/2015-04-27/detail-iavxeafs6362871.d.html>）

⁴⁶ “中國歷史幾千年來，從沒有像這二三十年的太平日子。這是真的，我可以拿很多的證據告訴大家。這個太平時代，大家都平安，可是大家變成給經濟金融矇住了，走入一個精神狀態，在古代的醫學叫失心瘋。”（南懷瑾：《21世紀初的前言後語》下冊，（臺灣）老古文化事業股份有限公司2012，270~271頁）

⁴⁷ 雖然 $6540 \times 2.88 = 18835.2$ 萬，考慮到便於炒作的多為大戶型。

⁴⁸ 筆者黑體加重；〔漢〕恆寬：〈散不足〉、〈救匱〉，《鹽鐵論》，華夏出版社2000，189、196頁。詳細參見王小強：《千古執著大同夢》，（香港）大風出版社2013。

2、香港“公屋”≠新加坡“組屋”

雖受二茬罪，不走回頭路。如何在市場經濟實現“居者有其屋”，香港“公屋”福利救濟與新加坡“組屋”福利置業，成為鮮明對比的經典示範。新加坡“組屋”雖然也是從低收入階層的“經濟適用房”起步，但是，隨後包括了寬大的三房式、四房式、五房式、“華廈供精選”。隨著戶籍人口的收入增長（或下降），改善（或降低）住宅的消費需求，可以得到全方位滿足，從而把住宅的消費與投機，分開成兩個市場。全體戶籍人口自由買賣“組屋”，一戶一套，在很長一段歷史時期內不得出租。⁴⁹“組屋”照樣市場調節，功能類似計劃經濟時代的換房，圖的是居住。與此同時，房地產作為保值、增值的投資，在戶籍人口住宅消費市場外放開，盡情炒作。

祖國政府各種措施打壓房價，“地王”價格降下來，“湯臣一品”豪宅從每平米十萬降到六、七萬，與普通百姓毫無關係。新加坡不必控制房價，“地王”飆昇得和香港不相伯仲，人口密度等於香港，人均居住面積為香港的兩倍多。⁵⁰經濟學邊際原理，價格由最

⁴⁹ 早期的新加坡組屋不得出租。隨著住房條件顯著改善，符合一定條件的組屋住戶可以將部分居室分租。政策放寬到允許整套組屋出租，則是進入 21 世紀以後的事（蔡孝欣：〈轉售組屋條件放寬，住滿一年即可出售〉，聯合早報網，<http://property.zaobao.com/pages1/hdbo11102.html>）。時至今日，建屋局仍對組屋整套出租有較嚴格限制，包括：只有國民的組屋可以出租，永久居民的不行；國民出租組屋，還必須是自住了 3~5 年以上的，如果買房享受了補貼資助、出租時還另有限制（詳見新加坡建屋局網站的政策規定，2014 年 9 月 15 日更新版本，<http://www.hdb.gov.sg/fi10/fi10323p.nsf/w/RentOpenMktRentOutRoom?OpenDocument>）。

⁵⁰ 2002 年，每平方公里人口，香港 6152，新加坡 6106。新加坡人均居住面積，1982 年 15 平方米，1989 年 21 平方米，1999 年 25 平方米，2005 年 30 平方米。香港 1999 年人均樓面面積 14 平方米。2003 年，一半人口住政府興建房屋，人均 12 平方米（詳見王小強：〈關於上海“居者有其屋”的幾點認識〉，梁曉、張幸仔：〈新加坡住房保障體系〉，中信泰富政治暨經濟研究部：《加快轉變經濟發展方式》173~242 頁）。

後單位商品的供求決定。新加坡國有企業平價供給國民的“組屋”再多，⁵¹ 房地產市場投機賭博照樣熱火朝天。

市場經濟條件下廉租或經濟適用房，哪怕出發點是照顧窮人，必然帶來難以承受的嚴重腐敗。需求方，居民收入隨時變化，資格審查形同虛設。⁵² 今天符合廉租標準的困難戶，明天一隻股票“漲停板”發橫財，搬出去，後天股票驟跌賠本，再搬進來？

更重要的是供給方，新加坡“組屋”在戶籍人口住宅市場買賣，承包商建造的質量，始終接受市場檢驗。香港“公屋”只租不賣，沒有市場評價，對普通居民來說，質量再差，白給的福利不要白不要，於是，行政發包、驗收程序再嚴格，豆腐渣工程防不勝防。⁵³ 英國人在英國蓋樓，85%樓齡25年以上；⁵⁴ 2002年，香港“公屋”樓齡

⁵¹ 新加坡120萬套住宅中92.25萬套（佔77%）是建屋局建造（“Housing Stock and PPI”，<http://www.singaporepropertycycle.com.sg/market-trends/singapore-property-price-index-and-housing-stock/>）。

⁵² 如何防止“濫用公屋”，歷來就是香港公共房屋體系的一大難題。2004年，港府房屋署奏捷報功：“房署在過去五年處理1367宗涉及懷疑使用虛假文件的罪行。”（〈申訴專員責房署錯過檢控時限〉，香港《信報》2004年1月15日，6頁）僅此一項罪行，平均每年273.4宗，每個工作日破案不止一宗。還有沒被發現的呢？直到2015年1月，“申訴專員主動調查發現，公屋居住資格審查及監察機制存在不少漏洞，有租戶在八年間，以‘家有長者優先配屋’及分戶等方法，先後獲編配三間公屋，而房署和房協都未有積極跟進刪除其舊戶籍，令通報機制形同虛設；另一案例的戶主，長子擁有市值300萬元私人物業，但由於全家入息未有超標，亦成功申請多一間公屋。”公屋已經多得住不完了嗎？“香港有逾25萬個基層家庭，正長年累月輪候公屋上樓的機會”！（紀曉風：〈房署房協“縱容”濫用公屋，三父子佔住三伙〉，香港《信報》2015年1月28日，A14頁）

⁵³ 詳見王小強：〈關於上海“居者有其屋”的幾點認識〉，中信泰富政治暨經濟研究部：《加快轉變經濟發展方式》174~178頁。

⁵⁴ 周應峰、梁嘉銳、黃志輝、鄭顯輝、殷偉憲：《香港房地產市場：事實與政策》，（香港）明報出版社有限公司2002，25頁。

26 年以上堅持不倒的只有 11%！⁵⁵ 廉政公署網站〈反貪實錄 — 26 座公屋貪污案〉圖文並茂：經過舉報及委派顧問調查，1985 年 11 月房屋署公佈，共有 26 座公屋的混凝土強度“經勘測後證明低至不能接受的水平，需要盡快拆卸重建”。這批公屋危樓，“最年輕”的僅建成了 12 個年頭。⁵⁶ 11 月“推出擴展重建計劃，重建 26 幢未符標準的舊型公屋樓宇”。1998 年繼續推出“整體重建計劃”，⁵⁷ 八百多座公屋大樓要推倒重來 566 座，佔當時公屋總套數的 42%。⁵⁸ 2010 年，歷時 21 年的整體重建計劃“正式圓滿結束”，⁵⁹ 香港公共房屋的質量問題，照樣按下葫蘆起了瓢。⁶⁰

⁵⁵ 劉國裕：〈租住公屋政策與資源分配〉，楊汝萬、王家英合編：《香港公營房屋 50 年》，香港中文大學出版社 2003，187~188 頁。

⁵⁶ “1982 年 1 月 9 日，廉署接獲可靠線報，指於 1971 年建成的葵芳邨第一期和第二期出現結構性問題。葵芳邨共有 11 座，其中樓高 20 層的第六座問題尤為嚴重。事件經房屋署委派顧問調查後，證實是因樓宇混凝土強度不足所引致，相信是混合混凝土時沒有放進足夠份量的水泥所造成。有鑑於葵芳邨所突顯的公屋結構問題，房署先後於 1983 及 1984 年對轄下所有樓齡超過五年的公屋進行全面的結構檢查以及混凝土強度勘測。”（廉政公署網站，http://www.icac.org.hk/new_icac/big5/cases/26p/cat1_03.html）

⁵⁷ 楊汝萬、王家英：《香港公營房屋 50 年·公營房屋大事回顧紀要》187~188 頁。

⁵⁸ 香港審計署：《規劃、建築及重建租住公屋單位》，2014 年 4 月 4 日，42 頁。

⁵⁹ 鄭汝樺：〈公屋整體重建計劃 — 以人為本〉，香港房屋委員會網站 2010 年 1 月 22 日，<https://www.housingauthority.gov.hk/tc/about-us/publications-and-statistics/housing-dimensions/article/20100122/bracingup1.html>。

⁶⁰ 例如 2014 年 12 月，居屋北角健康邨重建二期的一批居民業主，到香港房屋協會總部抗議，“不滿施工期間監工不力，缺少品質檢測”。“健康邨重建二期於 1997 年入伙，……自 2003 年起外牆馬賽克磚持續剝落，至今發生最少 17 次嚴重剝落，更曾經墜落擊傷途人，業主及房協執委會 2013 年聘用獨立顧問公司調查後，2014 年 9 月份發表報告，顯示外牆的沙漿批盪水泥含量嚴重不足、硫酸鹽含量超標，以及批盪厚度不足”（〈北角健康邨外牆常剝落，居民促房協付維修費〉，《巴士的報》網站 2014 年 12 月 8 日，<http://www.bastillepost.com/hongkong/>）。1976 年香港開始推行“居者有其屋計劃”（居屋計劃），協助中低收入家庭和公屋租戶成為業主。購買居屋需要通過資產審查，還有嚴格的轉讓限制，類似內地近年來的經濟適用房。

根據香港廉政公署的寶貴經驗，祖國大陸“12五”3500萬套經濟適用房，必然帶來多少腐敗？

各地經濟適用房的質量問題，經常見諸報導。⁶¹ 2013年全國城鎮保障性住房安居工程跟蹤審計，“資金管理方面，有38個單位騙取套取棚戶區改造資金15.41億元，有237個項目或單位將78.29億元挪用於市政設施、園區開發等。……住房或補貼分配方面，一些地區由於資格審核把關、糾錯清退等基礎工作薄弱，有4.75萬戶不符合條件的家庭享受了住房或貨幣補貼，有2.65萬套住房被挪作他用或違規銷售。”⁶² 2015年12月，國家審計署發佈新一輪保障房審計結果，“有五個省已建成的5.75萬套保障性住房閒置”。“記者多地調查發現，除了建設規劃偏遠、居住質量不佳等問題，部分保障房還在資金管理、建設、分配環節不透明，甚至淪為‘虛假工程量’”。⁶³

⁶¹ 例如，北京“位於房山區長陽鎮康澤佳苑小區居民反映，他們剛入住不久的經濟適用房，室內牆體和天花板處現裂縫、部分牆體牆面不在一個平面等”（〈經濟適用房現裂縫，開發商拒回應質量問題〉，《京華時報》2015年7月23日，<http://news.focus.cn/suzhou/2015-07-23/10278488.html>）；2009年〈深圳市政府就桃園村經濟適用房質量問題公開道歉〉，新華網2009年4月9日，http://www.gd.xinhuanet.com/newscenter/2009-04/09/content_16198223.htm；〈杭州經濟適用房被曝質量問題〉，《第一財經日報》2009年8月28日，<http://business.sohu.com/20090828/n266289124.shtml>；南寧，〈經濟適用房“便宜無好貨”？〉廣西新聞網2009年6月21日，<http://www.gxnews.com.cn/staticpages/20090714/newgx4a5c7edd-2158526.shtml>；等等……

⁶² “如河南新鄉投資集團有限公司通過編造虛假棚戶區改造規劃、虛估投資額等，以城市棚戶區改造名義發行債券九億元，其中7.77億元實際用於旅遊開發、對外出借和投資等。”（〈國務院關於2013年度中央預算執行和其他財政收支的審計工作報告〉，<http://www.audit.gov.cn/n1992130/n1992150/n1992379/3602404.html>）新華網標題直截了當：〈審計發現近94億元保障性安居工程資金被挪用騙取〉，http://news.xinhuanet.com/politics/2014-07/18/c_1111684107.htm。

⁶³ “還有一些保障房項目僅僅是‘紙上工程’。河北、黑龍江、遼寧、江蘇、江西、寧夏、青海等七個省區的12個市縣、單位共虛報保障性安居工程開工或完工量1.445萬套。國家審計署相關負責人表示，為應付上級部門考核，有的地區在僅開展前期工作、

“經濟適用房存在嚴重的資源浪費和錯配現象。”⁶⁴

還有〈2.0版“房叔房姐”玩的是“靠房吃房”〉，“與他們的前輩相比，最突出的特點就是，他們雙雙來自負責住房管理的實權部門。……（‘房叔’張新）大量貪腐行為發生在經適房招標過程中”。⁶⁵“吉林省長春市高新區國土資源局原副局長王洪義一家就擁有12套回遷房。”⁶⁶更有甚者，2011年以來〈河北超六成房地產開發項目涉違法！〉其中省會石家莊市違法項目比例超過九成。⁶⁷〈15

未達到開工或完工標準的情況下，虛報工程開工完工量。”（杜放、王存福、羅羽：〈5.75萬套為“空置房”——透視多地新一輪保障房審計結果〉，新華網2015年12月23日，http://news.xinhuanet.com/fortune/2015-12/23/c_1117556344.htm）

⁶⁴ 西南財經大學中國家庭金融調查與研究中心2014年發佈研究報告，“經濟適用房的空置率高達23.3%，僅次於商品房的空置率。家庭年總收入最高的25%家庭擁有經濟適用房的比例最高，達3.2%，比中低收入家庭高出近1個百分點。這部分經濟適用房27.5%處於空置狀態。”（汪蘇：〈調研稱城鎮住房空置率22.4%，供大於求〉，財新網2014年6月11日，<http://china.caixin.com/2014-06-11/100688810.html>）

⁶⁵ “2015年5月12日，中國紀檢監察報發文披露，山西太原房管局長張雙娥在北京、上海等地有36套房產，家財過億，堪稱新生代‘房姐’。無獨有偶，因受賄1.24億元，貪污1053萬元，杭州市住房保障和房產管理局原副局長張新也被大家稱為杭州‘房叔’。……與1.0們不同，2.0版本‘房叔’張新整個‘發家史’處處離不開房子。他歷任房管局物業處處長、建委房開處處長、住房保障和房產管理局副局長等職，靠倒賣十多套房產賺了第一桶金，替他火中取栗的代理人開的是房屋中介公司，大量貪腐行為發生在經適房招標過程中，據稱名下20多套房產多系杭州地產商上供。簡單概括，對1.0版本的‘房叔’‘房姐’，房子只是他們暴露問題的導火索；而2.0版本的‘房叔’‘房姐’，自己就是管房子的，也是直接栽到了房子上，玩的是‘靠房吃房’。在普通民衆望房興歎的同時，一些官員‘赤裸’出場，橫行無忌。”（筆者黑體加重；西坡：〈2.0版“房叔房姐”玩的是“靠房吃房”〉，《新京報》2015年5月13日，http://epaper.bjnews.com.cn/html/2015-05/13/content_576475.htm?div=-1）

⁶⁶ “審計機關已在長春、大連等地查出公職人員隱瞞真實收入違規騙取經適房、住房保障補貼。”（杜放、王存福、羅羽：〈5.75萬套為“空置房”——透視多地新一輪保障房審計結果〉，新華網2015年12月23日）

⁶⁷ “據河北省住建廳介紹，2011年以來，河北省共開工房地產開發項目3386個，存在違法問題的2079個，違法比例61.4%。其中，省會石家莊市違法項目比例高達93.8%。

萬億賣地錢去哪兒了：官員稱一大部分進了個人腰包），“在土地出讓收支管理不透明的背景下，腐敗問題頻發。據公開統計數據顯示，在 2014 年前三輪被巡視的 21 個省份中，有 20 個省份發現了土地、房地產業的腐敗問題。”⁶⁸

.....

3、值得借鑒新加坡：住房保障 ≠ 住房救濟

1965 年，新加坡從馬來西亞聯邦中被踢出，“迫不得已宣佈獨立”。何為立國之本？李光耀思路明確：“我要讓新加坡每個家庭都有真正的資產讓他們去保護，尤其是他們自己的住房。”⁶⁹“居者有其屋”成為凝聚人民保家衛國的紐帶。

新加坡住房保障體系，也是在不斷試驗、調整中一步一個腳印發展起來的。值得強調，建屋局的目標始終是“興建人民負擔得起的住房”，執政為民，其政策和制度設計核心是人民的支付能力。同時，還有中央公積金協助購房。新加坡公積金繳納比例很高，雖然免稅，但要等到 55 歲才能開始提取。政府允許購房者動用公積金存款付首期和按月分期付購房款，則意味著可以“盤活”這一筆即使不買房也

河北房地產開發項目違法問題主要包括：未取得建設工程規劃許可證、施工許可證擅自開工建設，違反建設工程規劃許可證的規定批少建多、批低建高，未取得預售許可證、未按預售許可證批准的範圍擅自進行預售等。”（朱峰：〈河北超六成房地產開發項目涉違法！〉新華網 2015 年 3 月 19 日，http://news.xinhuanet.com/mrdx/2015-03/19/c_134078845.htm）

⁶⁸ “2008~2013 年六年間，地方政府總計約 15 萬億元的土地出讓金將成為審計重點之一。”（《華夏時報》2014 年 11 月 8 日，<http://finance.sina.com.cn/china/20141108/000020763698.shtml>）

⁶⁹ 《李光耀回憶錄，1965~2000》，（新加坡）世界書局 2000，118 頁。

必須按月繳納的款項。

因此，在政府的統籌設計下，建屋局並不是一個單兵作戰的機構，與政府和公積金局的配合非常密切。組屋和公積金形成了一個互為補充的系統：只有組屋沒有公積金，“居者有其屋計劃”推行不下去；只有公積金沒有組屋，單靠起伏跌宕的私人市場普遍解決住房問題，等於癡人說夢。

國家貼錢建房子給老百姓住，跟其他國家的福利房有何區別？新加坡不僅“居者有其屋”，而且組屋可以在一個有准入限制的市場上買賣。這樣，既是鼓勵居民搬入面積更大更好的組屋，進一步改善居住環境；同時也是引入市場檢驗，盡可能地消除一般福利公屋制度的弊端。可謂執政為民的又一體現。

組屋自由買賣，把政府計劃與市場經濟打成一片。根本不用廉政公署立案偵查，媒體記者追蹤報道，任何官建房屋，可以通過組屋二手市場自由定價評判優劣。……

另一方面，這個組屋二手市場並非敞開大門來去自如的。只有新加坡公民或永久居民可以參與。外國人連轉售組屋也不能買。在實際操作中，組屋的轉售必須在建屋局登記，房款的收支則是通過公積金賬戶來完成的，政府監管一絲不苟。

值得強調的是，因為各項優惠貫通一氣，公積金的繳納比例、購買組屋的收入資格、出售組屋的條件限制等等規定，均不會綑住政府的手腳。相反，政府可以根據“居者有其屋”的實際需要、財政能力、建房進程、房地產景氣、社會就業等因素，隨時調整，不斷完善。……⁷⁰

在保持多年 80% 以上人口住公共房屋的基礎上，2013 年 8 月，新

⁷⁰ 筆者黑體加重；展開機理分析，詳見梁曉、張幸仔：〈新加坡住房保障體系〉，中信泰富政治暨經濟研究部：《加快轉變經濟發展方式》。

加坡再接再厲推新政。“總理李顯龍前晚在國慶民衆大會上，勾劃出新加坡未來發展方針，將對住屋、醫保和教育等公共政策作重大改革。他表示，將按照不同家庭收入資助民衆買樓，希望讓月入1000新元（約6078港元）家庭買得起一房一廳組屋、月入4000新元（約2.4萬港元）家庭能負擔三房一廳組屋等，目標是讓民衆只需四年薪金便可擁有物業。”⁷¹“李顯龍提到按照不同家庭收入資助民衆買屋，不但反映了要切實解決新加坡住屋問題的決心，而且保證民衆能有足夠寬闊的空間安居樂業，提昇了新加坡人的生活質素和社會凝聚力。”⁷²

在我們2008年上海住房改革的調研訪談中，公積金主任萬曾煒根據多年實踐概括得精到：住房保障不等於住房救濟。真正意義上的城市居者有其屋，全世界，只有新加坡徹底解決了。⁷³

4、“人心是最大的政治”

18大以來，習近平總書記多次強調，“人心是最大的政治”。⁷⁴

2015年3月，李光耀去世，四天時間裡，超過40萬人到國會大樓瞻仰靈柩，85萬人到社區設立的弔唁處悼念。民心所向，自發自願，哪怕烈日之下輪候時間長達八小時。國會大樓靈堂的開放時間也因此而臨時延長至全日24小時。排隊等候八小時，只為了“我們最

⁷¹ “李顯龍強調，政府作出調整不是因現有制度糟糕，而是在世界轉變的同時，新加坡需要新的戰略方向尋找新出路。”（筆者黑體加重；〈星四年人工買三房一廳——政府助上車挽民望，搬空軍基地騰地起樓〉，香港《文匯報》2013年8月20日，A5頁）

⁷² 〈新加坡住屋目標，值得香港借鑑〉，香港《文匯報》2013年8月20日，A2頁。

⁷³ 參見中信泰富政治暨經濟研究部：《加快轉變經濟發展方式》177頁。2014年，萬曾煒受賄罪判刑15年。

⁷⁴ 林學啟：〈人心是最大的政治〉，《學習時報》2015年8月1日，<http://www.cntheory.com/zydx/2015-08/ccps150801OAOD.html>。

少能為他做這一件事。”⁷⁵《紐約時報》評論，“他們說起李光耀時顯露出的那種熱忱和崇敬，通常只會在談到有資格封聖的人選時才会有。……在被問到關於李光耀執政時期政治自由受到削弱的問題時，印度裔工程師蒂魯帕蒂認為，李光耀分清了主次。‘只要經濟發達，有房住有糧吃，誰還關心政治？’他說。‘我寧可生活在這樣一個國家，也不願意擁有各種自由但卻要忍飢挨餓。’”⁷⁶

新加坡執政人民行動黨在2006和2011年連續兩屆選舉中選票不斷流失，2013年適時推出加緊建設公共房屋、“四年薪水買套房”等一系列政策，及時挽回民心。⁷⁷2015年9月，哪怕反對黨們摩拳擦掌“後李光耀時代”第一次選舉，〈新加坡國會大選結果揭曉，執政黨意外壓倒勝〉，⁷⁸“如此高的得票率令包括執政黨和反對黨在內的所有各方感到意外。”⁷⁹新加坡“超穩定結構”，⁸⁰繼續前行。

⁷⁵ 葉靖斯：〈新加坡國會憶別李光耀，悼念民衆萬人空巷〉，BBC中文網2015年3月26日 (http://www.bbc.co.uk/zhongwen/trad/world/2015/03/150326_singapore_lee_parliament)。

⁷⁶ Thomas Fuller and Austin Ramzy：“Tearful Mourners in Singapore Remember Lee Kuan Yew”，紐約時報網站2015年3月23日，http://www.nytimes.com/2015/03/24/world/asia/lee-kuan-yew-of-singapore-prasied-by-world-leaders.html?_r=1。

⁷⁷ 且聽港人心聲：“他（李顯龍）2013年推出此新政時，好多香港後生仔就在網上留言，話情願唔（不）要民主，都想要這些30萬一間的居屋！”（盧永雄：〈真係居者有其屋〉，香港《頭條日報》2014年11月28日，8頁）

⁷⁸ “這是李光耀2015年3月以91歲高齡過世之後，新加坡舉行的第一場國會大選，而且獨立後出生的選民人數首次超過獨立前出生的選民”（閻紀宇：〈新加坡國會大選結果揭曉，執政黨意外壓倒勝〉，風傳媒網站2015年9月12日，<http://www.storm.mg/article/65163>）。

⁷⁹ “在本次選舉中，所有議席都有反對黨或無黨籍候選人參與競爭。這是新加坡1965年獨立以來首次出現這種情況，本次選舉因而也被認為是該國有史以來最為激烈的一次選舉。人民行動黨拿下國會多數議席原本在預料之中，然而，該黨在絕大多數選區都以絕對優勢領先，甚至收復了被反對黨攻克的一個單選區”（筆者黑體加重；馬玉潔：〈新聞分析：新加坡執政黨緣何高票勝選〉，新華網2015年9月12日，http://news.xinhuanet.com/2015-09/12/c_1116543244.htm）。

需要補充強調，房價持續高漲，一時刺激投機賭博，增加黑燈瞎火，長遠迫使廣大市民望而卻步，或推遲買房，或買小房，銀行貸款幾十年“供樓”，嚴重萎縮房地產建設和城市化發展。⁸¹ 香港主權回歸以後，房地產價格居高不下，“供樓”壓力持續壓縮香港居民的住房購買力，每年新建住宅幾千套，僅為上海、北京等內地城市的百分之幾。⁸² 超出正常利潤率的房地產高價，使房地產開發商不會自動把餅做大。⁸³ 2014年12月，《明報》報導港人居住環境“20年

⁸⁰ 關文珊：〈新加坡“超穩定結構”李顯龍擊退挑戰〉，《亞洲週刊》2015年9月27日，20~21頁。

⁸¹ 正面的典型案例：基於真實住房需求的住宅建設及與之配套的商業服務和公益福利設施，拉動建材、裝修等行業發展，進一步帶動傢俱、家庭用品、耐用消費品等的全面更新，最後讓鶴崗這座東北邊陲老煤城煥發出新的活力（推薦參閱〈鶴崗經驗的普適性〉、〈黑龍江鶴崗市：加大住宅建設力度，拉動經濟快速發展〉，鄧英淘、王小強、崔鶴鳴：《〈再造中國〉三編——西部大開發調研實錄之二》，185~195頁、214~226頁）。再看新加坡，“政府開始有計劃地在偏遠地段規劃、建設配套設施完善的組屋區；並陸續建成30多個分佈各區的大小工業園，既方便居民就近就業，也滿足了發展經濟所必需的勞動力需求。……同時，新市鎮及配套設施建設極大地帶動了城市經濟發展。相應增加的供水、供電、供氣、交通、通訊等公用事業，還有學校、商場、銀行乃至政府機構，也帶來了就業機會。……再加上與此相對應的拆遷、控制城市污染、修建高速公路和地鐵，以及多年不斷地填海造地，處處都在推動城市建設、帶動經濟發展。”（中信泰富政治暨經濟研究部：《加快轉變經濟發展方式》221~222頁）

⁸² 譬如2009年，香港住宅落成僅7160套（差餉物業估價署：《香港物業報告2013》19頁）。同年上海住宅竣工面積1522.07萬平方米。按2006~2009年存量房交易推算，住宅商品房每套平均面積為90~99平方米（《上海統計年鑑2010》，表~16.2、表~16.10，<http://www.stats-sh.gov.cn/tjnj/nj10.htm?d1=2010tjnj/>），住宅竣工15萬多套。香港的住宅落成僅相當於上海的不到5%。2009年底，香港人口七百萬人，上海市常住人口1921萬人。在香港，一百平方米以上住宅的官方統計分類為“大型豪華住宅”。

⁸³ 2013年1月，香港工聯會六名成員“到地產建設商會示威，批評地產商囤積大量土地遲遲不起樓，或建成住宅樓宇後遲遲不賣樓，減少香港住宅供應及推高樓價。”（〈政黨轟地產商囤積土地〉，《東方日報》2013年1月15日，http://orientaldaily.on.cc/cnt/news/20130115/00176_030.html）無獨有偶，“位於上海南京路的一個樓盤，近期報價一

無改善”，“放眼全亞洲，本港人均居住面積在各大城市中墊底，若以養殖場中每隻公豬坐擁 50 平方呎獨立空間計算，港人人均居住面積 150 呎（約 15 平方米），只相當於三隻豬。”⁸⁴ 那邊廂，房地產開發商推出的新樓盤，各類奇葩“蚊形單位”一個賽一個小，甚至每套僅 15 平方米！⁸⁵

資本主義無論如何不能擺脫百萬富翁的超級利潤，不能擺脫剝削和掠奪，不能擺脫經濟危機，不能形成共同的理想和道德，不能避免各種極端嚴重的犯罪、墮落、絕望。⁸⁶

中國特色社會主義，如何真正超越資本主義？

平方米 8~10 萬元。然而，其所在地塊卻是 1992 年首次拿地，‘在建’逾 20 年，屢屢停工。這期間，周邊房價從千元起步，相比上漲近百倍。……在北京，曾經的‘地王’也存在‘囤而緩建’的情況。……‘很多樓盤不是拿完地就開建，能拖就拖已是潛規則。’……囤地最終都要由消費者埋單：2008 年 1 月，知名房企和記黃埔取得上海嘉定南翔地塊時，樓板價不足每平方米 3000 元。從拿地到開工超過三年，2013 年 9 月首次開盤時，毛坯房均價達 3.1 萬元，超過土地成本十多倍。”（〈囤地 20 年，房價漲到近十萬 — 揭開部分地產商“坐地生財”的秘密〉，新華網 2015 年 9 月 27 日，http://news.xinhuanet.com/fortune/2015-09/27/c_1116689728.htm）

⁸⁴ 田青青：〈港樓細絕東亞〉，《明報》2014 年 12 月 3 日，A11 頁。

⁸⁵ 2014 年中，“俗稱‘上車盤’的中小型單位在港需求旺盛，長江實業集團即將推出大浦嵐山第一期，提供 196 個‘蚊型開放式單位’，實用面積僅為 177~195 平方英尺（約合 16.4~18.1 平方米），是全港新盤中面積最小的。”（〈長實推蚊型迷你單位，面積不足 17 平方米〉，《南華早報》中文網 2014 年 7 月 11 日，<http://www.nanza.com/tc/14c315f591c9e7e/chang-shi-tui-wen-xing-mi-ni-dan-wei-mian-ji-bu-zu-17->）2014 年 11 月，“一家香港大型地產開發商公布了長沙灣新落成樓盤的價目單，部分單位小到只有 193 呎（約 18 平方米），最大的也只有 500 多呎（約 46 平方米）。而且，這還不是最近開盤的最小單位。另一家大型地產商出售的單位只有 165 呎（約 15 平方米）”（盧維思：〈從 15 平方米的住宅單位想到的〉，《南華早報》中文網 2014 年 11 月 11 日，<http://www.nanza.com/tc/hk-macau-tw/14c3169c73a6675/cong-15-di-zhu-zhai-dan-wei-xiang-dao-di>）。補充：長江實業位於郊區的上述小戶型，開盤“震撼”打折，每平米約 7~9 萬港元。

⁸⁶ 《鄧小平文選》二卷，人民出版社 1994，167 頁。

四、“看不見的手”和“看得見的手”都要用好

西方經濟學理論中的市場調節，是賤買貴賣，最終達到供給和需求平衡的價格；相反，越貴越買、越便宜越拋的“追漲殺跌”，遠離市場實際供求，產生週期震蕩，壓縮供給和消費組成的經濟發展。隨著投機賭博新經濟在全世界的蓬勃發展，無可否認的事實，“泡沫反客為主，成為市場交換的主流。”⁸⁷ 市場原教旨主義走向極致，自我否定，“追漲殺跌”的投機賭博，越來越嚴重扭曲市場機制在資源配置中的決定性作用。香港房地產市場多年來的畸形發展，高價惜售，一方面空前壓縮房地產建設的總體規模，一方面持續降低居民生活水平，⁸⁸ 難以為繼。補償機制是不要白不要的福利公屋，行政發包規避市場檢驗，滋生大量腐敗和豆腐渣工程。⁸⁹

2015年9月出訪美國前夕，習近平答《華爾街日報》：

當前，中國經濟體制改革的重要方向就是使市場在資源配置中

⁸⁷ 原文黑體；詳見王小強：《投機賭博新經濟·“世界變成了一個大賭場”》，（香港）大風出版社2007，13~30頁。

⁸⁸ 2015年，蔡永雄推算，作為香港大多數中等收入家庭購買目標的中小型住宅，樓價~收入比例高達15.2倍。“若要購買甲類私人住宅（小型住宅）的話，該家庭收入水平應達香港家庭收入中位數左右；……從這一角度看，不難發現中小型住宅樓價應已接近泡沫的地步”（蔡永雄：〈住宅樓市正在走進高位穩定的階段〉，《中銀財經述評》2015年5月19日）。換句話說，即使不吃不喝不買新衣不外出旅行，香港中等收入家庭平均也要15年才能買一套小房子。

⁸⁹ 詳見王小強執筆：〈關於上海“居者有其屋”的幾點認識·香港模式不足取〉，中信泰富政治暨經濟研究部：《加快轉變經濟發展方式》174~178頁。譬如，有評論說香港“公屋已淪為抽獎機”（中天：〈檢討公屋上樓標準，避免無底福利深潭〉，香港《信報》2011年3月1日，14頁）。越來越多的年輕人甚至大學、中學沒畢業，就交表申請公屋（周八駿：〈政府應考慮復建居屋〉，香港《大公報》2011年3月9日，A30頁）。

起決定性作用和更好發揮政府作用。簡言之，就是“看不見的手”和“看得見的手”都要用好。

中國這一輪改革是全面改革，力度之大前所未有，……開弓沒有回頭箭，我們將繼續堅定不移實現改革目標，風雨無阻，勇往直前。⁹⁰

“極高明而道中庸”。堅持社會主義道路，不走邪路，不回老路。⁹¹ 具體實踐“居者有其屋”的關鍵環節，是最大限度地把非市場的部分，包括“追漲殺跌”的炒作和大包大攬的香港公屋模式，從關係到大多數人利益的房屋居住主流市場中剝離出去，在兩個方向上同時學習新加坡，才能真正“使市場在資源配置中起決定性作用和更好發揮政府作用”。

只有這樣，才能最大限度地保證“時隔近 20 年再次房改”，包括針對三四線城市房地產現狀的“允許收購商品房用於保障性住房，並將督促存量庫存較高的城市出臺將商品房轉化為安置房”等具體實踐，⁹² 不會重蹈香港的彎路。也只有這樣，房地產“去庫存化”

⁹⁰ “改革必然會觸及一些人的既得利益，改變一些人的工作和生活狀態，當然會有難度，不然就不叫改革了。所以，我說過，改革要敢於啃硬骨頭、敢於涉險灘，改革關頭勇者勝。同時，改革要扎扎實實幹，想入非非不行，嘩衆取寵不行，蜻蜓點水也不行。”（筆者黑體加重；〈習近平答《華爾街日報》：亞太應成為中美間的合作社而不是角鬥場〉，央廣網 2015 年 9 月 22 日，http://news.cnr.cn/native/gd/20150922/t20150922_519931403.shtml）

⁹¹ 譬如，習近平“回顧中國幾十年來減貧事業的歷程，我有著深刻的切身體會。20 世紀 60 年代末，我還不到 16 歲，就從北京來到了陝北一個小村莊當農民，一幹就是七年。那時，中國農村的貧困狀況給我留下了刻骨銘心的記憶。我當時和村民們辛苦勞作，目的就是要讓生活能夠好一些，但這在當年幾乎比登天還難。”（〈習近平主席在 2015 減貧與發展高層論壇上的主旨演講〉，新華網 2015 年 10 月 16 日，http://news.xinhuanet.com/politics/2015-10/16/c_1116851045.htm）

⁹² 〈我國時隔近 20 年再次房改，糾正重市場輕保障模式〉，《經濟參考報》2015 年 6 月 11 日，http://news.xinhuanet.com/finance/2015-06/11/c_127903232.htm。

和“推進以滿足新市民住房需求為主的住房體制改革”，⁹³ 才會真正相得益彰。

同時，有了“居者有其屋”綱舉目張，讓更多本來就住在城里的“農村人口”真正邁向城市化進程，讓繼續留在農村的人口與耕地面積比例更均衡，⁹⁴ 現代農業經營體系、“就近城鎮化”、新型農村合作金融，乃至廣泛討論的農地入市等等，才有了更切實、更能保證農民長遠利益的實施基礎。⁹⁵

為了多數人的利益，讓市場調節真正發揮作用，是最大的政治。

⁹³“鞏固房地產市場向好態勢。要推進以滿足新市民住房需求為主的住房體制改革，把去庫存作為房地產工作的重點”（〈陳政高在全國住房城鄉建設工作會議上要求：全面落實中央城市工作會議精神，推動住房城鄉建設事業再上新臺階〉，住房和城鄉建設部網站2015年12月28日，http://www.mohurd.gov.cn/jsbffd/201512/t20151228_226140.html）。

⁹⁴“什麼叫適度呢？在日本，他說平原地區種水稻，我們的目標是擴大多少？一戶人家20公頃，300畝，我說你憑什麼就說20公頃，說按照日本現在的農業技術水平，農產品，稻穀的生產成本、單位成本，每公斤成本最低十公頃，……我2012年回來到上海郊區去看，……在這個階段，在松江這樣的地區，（每戶）100來畝就是合理的標準。”（〈陳錫文：國務院很快推出戶籍改革〉，新浪網2014年6月14日，<http://finance.sina.com.cn/china/20140614/215819414248.shtml>）

⁹⁵ 例如，賀雪峰提倡農村青壯年勞動力“就近城鎮化”，與中老年農民“半工半耕”相配合，“農村青壯年勞動力可以在離家鄉不遠的縣城或鄉鎮找到就業機會，他們就可以一方面從城鎮獲得務工經商收入，一方面照顧農村父母、子女，既有較高收入，又有完整家庭生活。”（賀雪峰：〈就近城鎮化，農民更不應失去土地〉，《第一財經日報》2015年6月17日，<http://www.yicai.com/news/2015/06/4633487.html>）又如，陳錫文強調的創新農業經營體制——“發展現代農業的經營主體，形成這樣一個現代農業經營體系，一定要多種方式。……農民家庭、農業大戶、農民合作組織，甚至集體經濟，包括我們社會工商資本、工商企業，都要發揮他的積極性，讓他找到各自能發揮自己優勢的形式和內容。”（〈陳錫文：國務院很快推出戶籍改革〉，新浪網2014年6月14日）