

房地产业对国民经济发展的影响

韩 健

(南京大学 商学院, 江苏 南京 210093)

摘 要: 利用有关统计资料论证了房地产业对国民经济发展的作用。指出房地产业的发展, 对拉动国民经济增长, 带动相关行业的发展, 改善城市的投资环境, 提高人民生活水平, 吸引外资、促进对外开放, 发挥了积极的作用。在分析影响房地产业的政府政策、市场与范围、城市化程度等外部因素基础上, 对房地产业发展提出调整税费政策、降低房价, 大力发展经济适用房、廉租房, 完善房地产金融体系等对策建议。

关键词: 房地产; 国民经济; 投资

中图分类号: F293.3 **文献标识码:** A **文章编号:** 1671-4970(2004)01-0024-04

房地产业, 因其产业链跨度大, 产业高度化明显, 产业附加值较高且具有较高的关联效应和扩散效应, 已经成为国民经济增长中不可或缺的一部分。改革开放 20 多年来, 房地产业得到了较快的发展, 并初步形成了较完善的市场体系。为居民住房奔小康, 促进国民经济发展、居民消费和投资, 拉动内需做出了贡献。然而, 由于当前房地产价格快速上涨, 使得人们对房地产的“泡沫现象”产生了疑虑, 影响了房地产业的发展。国家近来接连发布了对房地产业具有震撼力的两个文件中国人民银行第 121 号文、国办发(2003)18 号文。因此, 笔者就如何正确认识房地产业的作用, 建立更合理的市场规则, 特别是政府在房地产市场中应起的作用作了一些探讨。

GDP 的弹性模型如下:

$$\ln \text{GDP} = \frac{5.9071}{(31.53)} + \frac{0.5083}{(13.30)} \ln \text{FDC} \quad (1)$$
$$R^2 = 0.9755 \quad D.W = 1.16 \quad F = 83$$

式(1)表明, 江苏房地产投资每增长 1%, 可使江苏 GDP 增长 0.5083%。如表 1 所示。

表 1 江苏省房地产业对江苏 GDP 的贡献率 %

年份	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000
贡献率	6.34	6.80	7.36	6.99	7.59	8.55	9.43	10.68	11.00	10.94

从表 1 可以看出, 房地产业对江苏 GDP 的直接贡献正在逐年加大, 已超过 10%。由此可见, 房地产业对经济增长确实起到了很大的促进作用, 已经成为国民经济的支柱产业。

2. 房地产业带动了相关行业的发展

据世界银行资料, 20 世纪 80 年代中期至 90 年代初, 发展中国家的房地产投资对相关产业的乘数效应约为 2 倍, 并对以房地产为主导产品群的房地产业链下游和上游 50 多个物质生产部门产生影响。分析房地产业对相关产业的带动作用如下。

(1)直接带动

产业甲对于产业乙的直接消耗系数表明了甲产业对乙产业的带动程度。借助对带动程度的判定方法, 即房地产业对于第 i 个产业的直接消耗系数如大于 0.1 为“带动显著”, 在 0.05~0.10 之间为“带动较强”, 在 0.01~0.05 之间为“有带动”, 小于 0.01 为

一、房地产业在国民经济发展中的作用

1. 房地产投资有效地促进了国民经济 GDP 的增长

近年来, 房地产开发投资的增长对国民经济发展的作用越来越显现。以江苏为例, 2002 年江苏省完成房地产开发的投资额达 702.35 亿元。1991~2002 年江苏房地产投资以年均 39.87% 的速度增长, 明显快于全国年均 21.04% 的固定资产投资额以及本省的 GDP 增长速度。根据 1991~2002 年江苏经济发展的统计资料测算, 房地产投资与 GDP 的相关系数高达 0.98, 两者存在高度相关关系。^①

利用同期资料, 可建立江苏房地产投资对江苏

“带动较弱”。^[1] 据此可以确定房地产业对非金属矿物制品业(消耗系数 0.364)、金属冶炼及压延加工业(消耗系数 0.175)带动显著。而对非金属矿采选业(消耗系数 0.086)、商业(消耗系数 0.086)、房地产服务业(消耗系数 0.086)、金属制品业(消耗系数 0.079)、电气机械及器材制造业(消耗系数 0.053)带动较强。

(2)完全带动

完全消耗系数反映了各个层次的间接影响,对分析产业间的关联带动程度更为全面。从完全消耗系数来看,房地产业对其他产业或项目带动显著的有(完全消耗系数 ≥ 0.1):金属冶炼及压延加工业(0.680)、非金属矿物制品业(0.603)、商业(0.348)、化学工业(0.255)、建筑业(0.210)、非金属矿采选业(0.190)、电力蒸气热水生产和供应业(0.175)、货物运输及仓储业(0.169)、金属制品业(0.155)、社会服务业(0.150)、金融保险业(0.141)、电气机械及器材制造业(0.130)、石油加工及炼焦业(0.115)、机械工业(0.108)、房地产(服务)业(0.111)等 15 个行业,可见其对关联行业的影响之巨大。值得一提的是,房地产业对国民经济中具发展前途的产业,如商业、货物运输及仓储业、金融保险业以及社会服务业都有显著的带动作用。

3. 房地产业对居民居住条件改善的贡献

随着人们收入水平的提高以及房地产业的发展,居民的居住条件有了较快提高,城镇居民人均居住面积从 1985 年的 5.60 m^2 增加到 2002 年的 10.87 m^2 ,增加了 5 m^2 ,年均增长 4.36%;经统计计算 1991~2002 年房地产投资与人均居住面积之间的相关系数高达 0.9363,说明房地产投资或房地产业的发展与居民居住条件的改善具有显著的相关关系。^①

4. 房地产业对社会财富的贡献

房地产是国民财富的主要构成部分,是构成整个社会财富的重要内容,对国民经济发展具有长远的影响。房地产业一般会先于国民经济发展而发展,并带动关联产业群的快速发展。因此,房地产业的发展会促进或拉动国民经济的增长。

目前我国城市建设用地约 1.34 万 km^2 ,加上建制镇,城镇存量土地已达 2.5 万 km^2 ,如果以每平方公里 5 亿元资产计算则约有 12.5 万亿元,如果再加上几十亿平方米的房屋资产,按建筑成本 600 元/ m^2 计算则约有 5 亿元资产。因此,可以说房地产是我国国民财富的主要构成部分。

5. 房地产业能够为城市积累资金,改善城市的投资环境

城市是经济社会在空间上聚集的地区,在城市有限的土地上聚集了大量的财富。城市土地的开发和再开发,城市的各种公共建筑物和构筑物,城市巨大的基础设施的建设,都是城市对基础设施的投入。在市场经济条件下,这些投入都应当通过利润、税金、地租等经济杠杆收回投资,有些还可以取得一定的利润,然后再投入城市的基础设施和社会设施建设,进一步改善城市投资环境,把城市建设管理纳入良性循环的轨道。

6. 发展房地产业可以吸引外资、促进对外开放

中国巨大的市场、不断改善的投资环境和较为丰厚的投资回报,使其成为外商竞相投资的重要领域。发展房地产业可以促进城市基础设施、公共服务设施、工业化标准厂房、高新技术智能化办公用房的建设,从而带动交通运输等配套设施的改善,为吸引外资,促进对外开放创造硬件条件。目前中国已经成为世界上吸引外资最多的国家之一。

二、影响房地产业发展相关因素的分析

影响房地产业发展的因素很多,主要包括外部因素与内部因素两个方面。外部因素包括:政府政策、市场与范围、经济增长速度及居民收入水平、城市化程度、人口规模及人口增长等。内部因素包括房地产企业拥有的土地资源、资金规模、人才与核心竞争能力等。本文仅讨论社会经济(外部因素)对房地产业的影响。

1. 政府政策

房地产业是一个受政府政策影响,对政策敏感性极大的产业。由于政府严格控制着房地产一级市场中最重要的资源——土地,使得它对整个房地产市场有着绝对的控制权。它决定了市场供求关系平衡位置,决定了价格走向。作为在政府宏观调控下的房地产业的发展与整个社会经济制度紧密相关,政策是决定房地产开发企业发展的最重要的因素之一。从上述国民经济与房地产的关联度可以看出,只有促进房地产业的发展,才能加速国民经济的发展。

2. 市场规模

市场规模即市场需求量。市场需求量的大小是房地产业发展的前提条件。房地产主要包括住宅、商业用房、办公用房、工业厂房等。其中住宅、商业用房、办公用房占其总量的 97% 以上。特别是住宅占整个房地产市场需求量的 70% 以上,因此居住人

^① 由于统计部门从 1991 年开始对房地产投资进行正式统计,因此,本文有关数据取自 1991 年以后的《江苏省统计年鉴》。

口越多,对市场需求就越大。同时市场越繁荣,流动人口越多,对商业用房需求就越大。商业用房占整个房地产市场需求量的 20%以上。因此国民经济越繁荣,房地产市场规模就越大。

3. 市场范围与开放度

市场范围与市场规模是密切相关的。市场范围大,市场规模也随之扩大;反之,市场范围小,市场规模也会随之缩小。市场范围,即房地产企业开发商品房的销售范围,它是一个市场空间概念。由于房地产所特有的地域性强,使用其开发建设商品房一般不会超出以地级市、县级市销售的范畴。因此,某一地的房地产开发是随着该城市地域的扩张,城市化进程的加快而扩大市场范围。

同时,由于各城市政治、经济、文化、科研、社会发展、对外开放程度的不同,因此其房地产市场范围不尽相同。对外开放程度越高,政治、经济、文化、科研、社会发展水平越高,其城市吸引力越强,人口流动性越大,人口聚集性越强,市场范围就越大。

4. 城市化程度、人口规模与人口增长

从相关资料结果可以看出,人口如果每增长 1%,可使房地产投资增长 59.85%,使商品房销售建筑面积增加 31.12%;城市化率如果提高 1%,将促使房地产投资增长 8.69%,商品房销售建筑面积增加 4.70%;如果房价收入比降低 1%,将使房地产投资增长 4.49%,并使商品房销售建筑面积增加 2.80%。^①

然而促进人口的增长,必然带来许多负面影响,如国民经济指标中各项人均指标均会呈现下降趋势。以增加人口数量的方式,在房地产业发展中虽然所起作用非常明显,但是对国民经济的发展会产生许多负面影响。笔者认为,以提高城市化率、加快国民经济对外开放度,在控制人口自然增长的同时,以提高现有人口的城市化率是促进国民经济发展、房地产业发展的根本途径。

三、制约房地产业发展的因素分析

中国是一个发展中国家,目前的经济正在成为世界经济增长的火车头。这为房地产业的发展提供了坚实的经济基础,但现实中,仍有一些因素制约房地产业的更快发展,这些因素包括以下几方面。

1. 城市化率偏低

2002 年,我国城市化率仅为 37.80%,低于世界平均水平 13 个百分点,但与我国国民经济发展水平相比明显偏低。较低的城市化水平严重制约了对房

地产的需求规模。

2. 房价相对偏高

世界银行研究结果表明,住宅价格与一般家庭年收入之比(即房价之比)在 3:1 至 6:1 之间时,居民方有支付能力,若高于收入的 6 倍,住宅则难以形成消费热点。以江苏为例,全省平均房价收入比 6.18:1,使许多居民难以承受。一项近日对江苏各市的房价收入比进行的调查表明^①,南京的房价收入比高达 9.20:1,已超过警戒线 3.2,远远高于南京居民的消费能力。此外,苏州房价收入比 5.50:1,徐州房价收入比 5.31:1,连云港房价收入比 5.25:1,常州房价收入比 5.24:1,已接近警戒线。沿海大中型城市北京、天津、上海、沈阳、青岛、大连、南京、苏州、无锡、杭州、宁波、广州、福州、深圳、珠海等城市较高的房价使许多当地居民只能望楼兴叹,潜在需求无法变成有效需求。

3. 房地产市场税费政策不尽完善

目前全国的房地产市场税费政策不尽完善,房地产开发建设中的税费收取有重复之嫌。房地产开发包括土地成本、建设成本、配套建设费。其中土地成本中已经包含契税,配套建设费中已经包括各种配套建设费用,但是营业费的收缴是上述各项费用的总和。这种费上加税,税上加税的税费政策必然使得房地产价格居高不下,制约了房地产业的发展。同时租赁市场灰色交易严重。随着商业、餐饮、娱乐、商务、居住等不断扩大,房地产租赁活动异常活跃,但由于目前房地产租赁市场的税费负担过重,使大量房地产租赁活动以灰色交易方式存在。以江苏为例,房地产租赁市场的税费占租金收入的 22.5%左右(17%房产税+5.55%营业税),这在客观上制约了房地产租赁市场的发育。

4. 经济适用房建设不足,拆迁矛盾日益增大

近几年来,安居工程的实施对加速解决低收入家庭的住房问题起到了重要作用,但是在实施中却明显“变味”。由于安居工程不仅需要投入一定的资金,而且需要无偿投入土地资源。各地政府为提高经营城市的能力,对经济适用房采取压缩甚至停止建设。同时由于近两年住宅价格上涨过快,加上我国宏观经济调整步伐,许多职工“退二进三”,下岗职工增加,造成拆迁安置户无法利用拆迁款购买所需房屋,给国民经济、社会安定造成了不良影响。

四、完善房地产业发展的政策建议

从以上分析可以看出,房地产业对国民经济增

^①摘自《扬子晚报》2003 年 12 月 18 日(B6 版)。

长确实起着举足轻重的作用,未来房地产市场的潜力很大。房地产业的发展必将有利于带动其他相关产业的增长,并促进国民经济整体的增长和居民居住条件的改善。在发展房地产业的过程中还有以下工作需进一步加强。

1. 加快城市化建设的进程

我国城镇规模普遍较小,农村城市化水平低,吸纳与扩张能力弱,严重滞后于工业化水平。一般认为,城市人口占总人口的比重达70%以上,城市化进程才会稳定下来,而我国这一比重才37.8%左右,因此,城市化的潜力很大。在建设过程中一定要按照统一规划、合理布局、综合开发、配套建设的要求进行城市化建设。

2. 调整税费 政策降低房价

房价与土地开发成本、房屋建筑成本以及房地产租赁价格有关。目前,房价偏高是与各种税费分不开的,因此,政府应在继续削减房地产有关税费的基础上为房地产业营造一个良好的发展环境。

3. 进一步加快住房分配货币化改革步伐

目前,由于各城市体制改革的深入,企业改制成为趋势,国家行政机关、事业单位住房分配货币化补贴到位情况较好。但是一些城市改制企业还不够理想,影响了个人购房的全面启动。因此,应强化落实住房分配货币化的政策措施,特别要落实改制企业住房分配货币化改革措施,促进房地产业的发展。

4. 完善房地产金融体系

一是完善住房金融制度。具体包括:①规范公

积金运作,住房公积金信贷、结算等具体业务可委托商业银行办理,住房公积金管理机构转变为具有融资和贷款职能的政策性非银行金融机构;②构建住宅储蓄机制;③建立股份制、政策性、专业化的住房金融机构,促进公积金的保值增值。二是建立房地产共同基金。房地产共同基金的建立,有助于解决房地产开发资金的短缺,稳定房地产投资规模,解决房地产开发企业股份制改造中的规模和资金问题。三是促进房地产企业上市筹资。房地产企业的上市有利于房地产企业提高经营管理水平,也有利于企业无形资产及信誉度的提高,能为企业筹资及实现规模经营打下良好的基础。

5. 大力发展经济适用房、廉租房

政府在住房补贴政策实施过程中,应在降低经济适用房价格的基础上,将经济适用房卖给真正需要补助的低收入者,对一些连经济适用房也买不起的无房者,政府应提供廉租房并采取额外补助等办法。

总之,国民经济的发展离不开房地产业这一支柱产业的支持,社会各个方面不能因为房地产业发展过程中存在的缺陷而抑制其发展。应在促进房地产业发展的同时,逐步解决其发展过程中存在的问题,使其健康、有序的发展。

参考文献:

- [1] 韩立岩. 产业带动程度的判定方法[J]. 管理世界, 1999(5): 39.
- [2] 胡荣华, 韩健, 张晓锋. 江苏省房地产业发展趋势研究[J]. 南京经济学院学报, 2002(4): 10.
- [3] 项飏. 流动、传统网络市场化与“非国家空间”[A]. 张静. 国家与社会[C]. 杭州: 浙江人民出版社, 1998: 127—151.
- [4] 谢庆生. 广州市的外省民工社群[J]. 中国社会科学季刊[香港], 1997(总18~19期): 187—203.
- [5] 袁岳等. 北京流民组织中的权威[J]. 社会学研究, 1997(2): 113—122.
- [6] 制度与结构变迁研究课题组. 作为制度运作和制度变迁方式的变通[J]. 中国社会科学季刊[香港], 1997(总21期): 45—69.
- [7] 邓正来等. 国家与市民社会——一种社会理论的研究路径[M]. 北京: 中央编译出版社, 1999. 6—7.
- [8] 文军. 从生存理性到社会理性选择: 当代中国农民外出就业动因的社会学分析[J]. 社会学研究, 2001(6): 19—30.
- [9] 孙立平. 实践社会学与市场转型过程分析[J]. 中国社会科学, 2002(5): 83—96.
- [10] 科学, 1994(2): 47—62.

(上接第6页)

- [23] 李强. 中国外出农民工及其汇款之研究[J]. 社会学研究, 2001(4): 64—76.
- [24] 李实. 中国农村劳动力流动与收入增长和分配[J]. 中国社会科学, 1999(2): 16—33.
- [25] 李强. 影响中国城乡流动人口的推力和拉力因素分析[J]. 中国社会科学, 2003(1): 125—136.
- [26] 白南生等. 回乡, 还是外出? ——安徽四川二省农村外出劳动力回流研究[J]. 社会学研究, 2002(3): 64—78.
- [27] 陈阿江. 农村劳动力流动与形成中的农村劳动力市场[J]. 社会学研究, 1997(1): 33—41.
- [28] 王春光. 流动中的社会网络: 温州人在巴黎和北京的行动方式[J]. 社会学研究, 2000(3): 109—123.
- [29] 彭庆恩. 关系资本和地位获得——以北京市建筑行业农民包工头的个案为例[J]. 社会学研究, 1996(4): 53—63.
- [30] 刘林平. 外来人群体中的关系运用——以深圳“平江村”为个案[J]. 中国社会科学, 2001(5): 112—124.
- [31] 孙立平等. 改革以来中国社会结构的变迁[J]. 中国社会科学, 1994(2): 47—62.