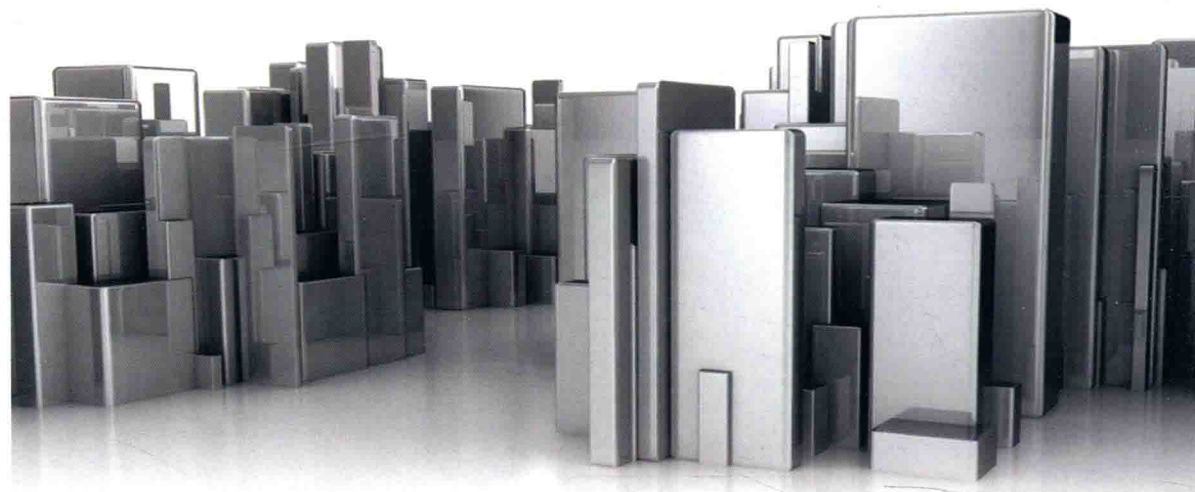




中国房地产业发展代价度量 及制度补偿研究

Price Evaluation and System Compensation of
Real Estate Industry Development in China

李德智 · 著



东南大学出版社
SOUTHEAST UNIVERSITY PRESS

中国房地产业发展代价度量 及制度补偿研究

李德智 著

东南大学出版社·南京

内 容 提 要

在界定房地产业发展代价的基础上,从“全寿命周期”“代价指向主体”“代价来源主体”等三个维度探讨房地产业发展代价的分类和组成。选取商品房销售额与房屋销售面积之比和城镇基尼系数分别表征房价和城镇居民贫富差距,利用计量经济模型定量检验我国房价上涨“加大城镇居民贫富差距”的社会代价。选取居民消费价格指数和房价指数分别代表物价和房价,利用计量经济模型检验我国房价上涨“推动物价上涨”的社会代价。构建房地开发生态效率模型及相应的房地开发生态足迹、生态承载力和生态赤字等计算模型,定量检验“房地开发生态效率低”的自然界代价。剖析我国房地产业发展代价的产生根源,提出对我国房地产业发展代价进行制度补偿的思路。本书可供房地产经济与管理领域的学者参考,也适合关心我国房地产业发展的各界人士阅读。

图书在版编目(CIP)数据

中国房地产业发展代价度量及制度补偿研究/李德智著.

—南京:东南大学出版社,2015.12

ISBN 978-7-5641-6266-5

I. ①中… II. ①李… III. ①房地产业—经济发展—研究—中国 IV. ①F299.233

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2016)第 003263 号

出版发行	东南大学出版社
出 版 人	江建中
网 址	http://www.seupress.com
电子邮箱	press@seupress.com
社 址	南京市四牌楼 2 号
邮 编	210096
电 话	025-83793191(发行) 025-57711295(传真)
经 销	全国各地新华书店
印 刷	兴化印刷有限责任公司
开 本	787mm×1092mm 1/16
印 张	10.5
字 数	225 千
版 次	2015 年 12 月第 1 版
印 次	2015 年 12 月第 1 次印刷
书 号	ISBN 978-7-5641-6266-5
定 价	42.00 元

本社图书若有印装质量问题,请直接与营销部联系。电话(传真):025-83791830

序 言

本书的出版缘起于笔者的博士论文《中国房地产业发展代价问题研究》。自 2005 年 9 月开始,笔者在东南大学土木工程学院李启明教授和香港理工大学建筑及房地产系 Eddie Chi Man Hui 教授的指导下,攻读土木工程建造与管理的博士学位。由于笔者是在职读博,彼时的主要工作是为东南大学工程管理专业的本科生讲授“房地产开发与经营”和“统计学”等课程。在备课和平时的科研中,笔者发现我国房地产业自改革开放以来,快速发展,房地产开发投资额、新开工和竣工房屋面积、城镇人均住宅建筑面积、吸纳就业人口等屡创新高,对国民经济起到积极拉动作用,成为当之无愧的支柱产业。与此同时,房地产业带来社会、经济、环境等方面的消极后果,包括高房价引致的中低收入家庭住房困难(如“蚁族”“群租”)和城镇居民贫富差距加大、大量房屋建设产生的建筑垃圾和扬尘、征地拆迁引发的群体性事件(如自焚、官民冲突)、房地产业占用大量资金对其他行业的挤压效应,等等。近年来,许多学者纷纷开展对房地产业发展积极作用的分析和评价研究,探究房地产业发展引致消极后果的研究比较少。为弥补这一缺陷,笔者拟从“发展代价”的视角,定性分析和定量检验我国房地产业引致的消极后果,并探寻相应的解决之道。

本书将哲学和社会学领域的“发展代价”思想引入房地产业,应用发展代价理论、生态学、制度经济学、计量经济学等相关理论和方法,系统性地研究我国房地产业的发展代价问题。除第 1 章的“绪论”和第 7 章的“总结与展望”之外,本书的主要内容如下:在第 2 章中,参照社会发展代价的概念及类似概念,并结合对房地产和房地产业的概念界定,明确房地产业发展代价的概念,然后从“房地产开发项目全生命周期”“代价指向主体”“代价来源主体”等三个维度对我国房地产业发展代价进行分类(如按照代价指向主体的维度将房地产业发展代价分成自然界代价、社会代价、集体代价和个人代价等四个方面),并通过举例详细阐述房地产业发展代价的组成;在第 3 章中,选取商品房销售额与房屋销售面积之比和城镇基尼系数分别表征房价和城镇居民贫富差距,然后利用异方差性检验、格兰杰因果检验和广义脉冲响应函数及预测均方误差分解等计量经济模型,定量分析 1987 年—2005 年我国房价和城镇基尼系数之间的关系,判定近年来我国房价上涨付出了城镇居民贫富差距加大的社会代价;在第 4 章中,选取居民消费价格指数 CPI 和房价指数 REPI 分别代表物价和房价,并以 2005 年 11 月—2007 年 10 月间南京市为例,开展线性相关关系分析、自相关性分析、时间序列平稳性检验、协整检验、误差修正模型、格

兰杰检验、广义脉冲响应函数分析等计量经济分析,判定近年来我国房价上涨付出了“推动物价上涨”的社会代价;在第5章中,将生态效率引入房地产开发行业,构建房地开发生态效率模型及相应的房地开发生态足迹、生态承载力和生态赤字等计算模型,并对2005年—2007年的南京市住宅开发进行了实证分析,判定近年来我国房地产业发展付出了“房地开发生态效率低”的自然界代价;在第6章中,总结社会发展代价产生根源相关理论,深刻剖析我国房地产业发展代价的产生根源,包括定性的制度根源探究和定量的增长方式(以集约度和粗放度的组合表征)评价,并最终提出对我国房地产业发展进行制度补偿(包括正式制度和非正式制度)的思路。因博士论文成稿于2008年年底,而且部分章节已经提前在国内外期刊和学术会议上发表,故大部分案例研究的数据都截止于2008年。在决定出版本书之后,笔者搜集相关数据,并利用更新后的数据进行部分章节的案例分折,发现研究方法基本结论一致。加之时间仓促,笔者仅更新了我国房地产业发展的基本数据,并未更新案例研究的数据。

本书的编写和出版得到众多人士的关心和帮助。笔者首先感谢导师李启明教授和Eddie Chi Man Hui教授的谆谆教导,帮我打开学术殿堂的大门,授我拾级而上的方法,并不断鼓励笔者努力前行。没有两位导师的教导,绝无笔者博士论文的完成,自然亦无本书的出版。笔者还要感谢东南大学土木工程学院的吴刚院长及其他领导,他们不仅为笔者创造了良好的工作条件,还通过江苏高校优势学科建设工程、江苏高校品牌专业建设工程等经费资助本书的出版。笔者还要感谢东南大学建设与房地产系的诸位同仁,他们给笔者提供了和睦的工作环境和全方位的支持。笔者还要感谢舒瑞、周文韬、谢莉、谭凤等同学,他们帮笔者搜集和更新了部分数据。笔者更要感谢家人,没有她们的理解和付出,笔者难以定心从事教学和科研工作,将本书献给她们!

在本书的写作过程中,参考了许多论文、书籍和电子资源,向这些作者深表谢意。由于作者水平有限,且时间紧迫等原因,本书难免有缺陷乃至错误之处,敬请广大读者批评指正!

李德智

2015. 12. 1

目 录

1 绪论	1
1.1 研究背景和实践意义	1
1.1.1 近年来我国房地产业发展取得的成就	1
1.1.2 近年来我国房地产业发展存在问题	4
1.1.3 本研究实践意义	8
1.2 国内外研究现状及理论意义	9
1.2.1 国外研究现状	9
1.2.2 国内研究现状	12
1.2.3 本研究理论意义	13
1.3 研究目的、内容及方法	14
1.3.1 研究目的	14
1.3.2 研究内容	14
1.3.3 研究方法	16
1.4 本章小结	16
2 房地产业发展代价概念界定及内涵剖析	17
2.1 社会发展代价的概念及内涵	17
2.1.1 “发展”的概念及内涵	17
2.1.2 “代价”的概念及内涵	20
2.1.3 发展代价的分类	21
2.2 房地产业发展代价的概念及内涵	23
2.2.1 房地产业发展代价的概念	23
2.2.2 房地产业发展代价的分类	26
2.2.3 房地产业发展代价的组成	29
2.3 本章小结	35
3 中国房地产业发展代价度量(一)	
——对房价上涨“加大城镇居民贫富差距”的社会代价检验	36
3.1 变量选择与数据确定	36
3.1.1 房价	36

3.1.2 贫富差距	39
3.2 模型构建与分析	45
3.2.1 线性相关关系分析	45
3.2.2 异方差性检验	47
3.2.3 时间序列平稳性检验	48
3.2.4 格兰杰因果检验	50
3.2.5 广义脉冲响应函数	51
3.2.6 方差分解分析	55
3.3 分析结果解释	58
3.4 本章小结	60
4 中国房地产业发展代价度量(二)	
——对房价上涨“推动物价上涨”的社会代价检验	61
4.1 变量选择与数据确定	61
4.1.1 CPI	61
4.1.2 REPI	68
4.2 模型构建与分析	72
4.2.1 异方差性检验	72
4.2.2 线性相关关系及自相关性分析	73
4.2.3 时间序列平稳性检验	76
4.2.4 协整检验	78
4.2.5 误差修正模型	80
4.2.6 格兰杰因果检验	82
4.2.7 广义脉冲响应函数	83
4.2.8 方差分解分析	85
4.3 本章小结	87
5 中国房地产业发展代价度量(三)	
——对“房地产生态效率低”的自然界代价检验	89
5.1 生态效率的定义、计算方法和应用	89
5.1.1 生态效率的定义	89
5.1.2 生态效率的计算方法	91
5.1.3 生态效率的国内外应用	92
5.2 房地产生态效率和生态足迹	95
5.2.1 房地产生态效率的概念和计算模型	95
5.2.2 房地产开发经济价值计算模型	96
5.2.3 生态足迹的概念及分析方法	98
5.2.4 房地产生态足迹及相关计算模型	103

5.3 南京市住宅开发生态效率的实证分析	106
5.3.1 南京市及其住宅开发基本情况分析	106
5.3.2 计算方法采用和基础数据获取	108
5.3.3 南京市住宅开发的生态足迹和生态赤字	110
5.3.4 南京市住宅开发的生态效率	113
5.3.5 结果分析与讨论	114
5.4 本章小结	115
6 中国房地产业发展代价根源剖析及制度补偿	116
6.1 发展代价产生根源的相关理论	116
6.1.1 社会发展代价产生根源的相关理论	116
6.1.2 其他发展代价产生根源的相关理论	118
6.2 中国房地产业发展代价根源之相关制度	119
6.2.1 中国房地产业发展代价的根源	119
6.2.2 中国房地产业发展代价的制度根源	122
6.3 中国房地产业发展代价根源之增长方式	126
6.3.1 房地产开发行业经济增长方式	126
6.3.2 房地产开发行业集约度与粗放度	128
6.3.3 中国房地产开发行业集约度与粗放度	130
6.4 中国房地产业发展代价的制度补偿	135
6.4.1 中国房地产业发展代价制度补偿的内涵	135
6.4.2 中国房地产业发展代价制度补偿的思路	136
6.5 本章小结	138
7 总结与展望	140
7.1 主要结果	140
7.2 创新之处	141
7.3 不足与展望	142
7.4 本章小结	143
参考文献	144

1.1 研究背景和实践意义

1980年4月,邓小平同志发表《关于建筑业和住宅问题的谈话》,明确了改革城镇住房投资、建设和分配制度的总体设想。同年12月,《国务院批转全国城市规划工作会议纪要》(国发〔1980〕299号)明确提出鼓励采用“企业化经营”的房地产开发公司进行城市建设。随后,逐步深入的住房制度改革和土地制度改革不断推动着我国房地产业的发展,使其到目前为止大致经历了起步与发展(1978年—1992年)、房地产泡沫(1992年—1993年)、调整与恢复(1993年—1998年)^[1]、快速发展(1998年—2008年)和调整发展(2008年至今)等五个阶段。在这些阶段的转折年份中,1998年是最为关键的一年,因为十几年的住房制度改革在这一年最终得以落实,住房分配从这一年开始由福利型实物分配彻底转变为社会型货币分配,我国房地产业也由此从这一年开始真正发展起来^[2]。因此,本书对近年来我国房地产业发展情况的分析将主要从1998年开始,包括其发展取得的成就及带来的问题两个方面,而前者又包括房地产业自身取得的成就及其对国民经济的正面作用两个方面。

1.1.1 近年来我国房地产业发展取得的成就

随着近年来我国宏观经济的持续高位增长和城镇居民经济水平的不断提高,加之国家积极财政政策的刺激,我国房地产业发展非常迅速,房地产开发投资屡创新高,占固定资产投资和GDP的比例总体上均呈不断上升之势。由表1-1可知,从2000年—2008年,我国房地产开发投资的环比增速都在20%以上。尽管2009年—2013年出现较大波动,但平均每年递增约5500亿元。同时,自2000年以来,我国房地产开发投资占社会固定资产投资的比例都在15%以上,有的年份甚至超过了19.5%;其占GDP的比例都在5%以上,且呈加速增长之势,2013年已经超过15%。

表 1-1 1998 年—2013 年我国房地产开发投资

年份	房地产开发 投资(亿元)	增速 (%)	固定资产 投资(亿元)	房地产开发投资 占固定资产 投资比例(%)	GDP (亿元)	房地产开发 投资占 GDP 比例(%)
1998	3 614.2	—	28 406.2	12.72	84 402.3	4.28

续表 1-1

年份	房地产开发投资(亿元)	增速(%)	固定资产投资(亿元)	房地产开发投资占固定资产投资比例(%)	GDP(亿元)	房地产开发投资占GDP比例(%)
1999	4 103.2	13.53	29 854.7	13.74	89 677.1	4.58
2000	4 984.1	21.47	32 917.7	15.14	99 214.6	5.02
2001	6 344.1	27.29	37 213.5	17.05	109 655.2	5.79
2002	7 790.9	22.81	43 499.9	17.91	120 332.7	6.47
2003	10 153.8	30.33	55 566.6	18.27	135 822.8	7.48
2004	13 158.3	29.59	70 477.4	18.67	159 878.3	8.23
2005	15 909.2	20.91	88 773.6	17.92	183 867.9	8.65
2006	19 422.9	22.09	109 998.2	17.66	210 871.0	9.21
2007	25 288.8	30.20	137 323.9	18.42	265 810.3	9.51
2008	31 203.2	23.39	172 828.4	18.05	314 045.4	9.94
2009	36 241.8	16.15	224 598.8	16.14	340 902.8	10.63
2010	48 259.4	33.16	278 121.9	17.35	401 512.8	12.02
2011	61 796.9	28.05	311 485.1	19.84	473 104.0	13.06
2012	71 803.8	16.19	374 694.7	19.16	519 470.1	13.82
2013	86 013.4	16.52	446 294.1	19.27	568 845.2	15.12

数据来源:《中国统计年鉴 2003》和《中国统计年鉴 2014》,经作者整理和计算所得。

随着房地产开发投资的逐年增加,我国房地产开发规模也总体上呈快速上升的趋势。在新开工房屋面积方面,平均增速为 16.49%,平均每年增加 1.21 亿平方米;在施工房屋面积方面,平均增速为 18.72%,平均每年增加 4.10 亿平方米;在竣工房屋面积方面,平均增速为 12.40%,平均每年增加 0.56 亿平方米。

表 1-2 1998 年—2013 年我国房地产开发规模

年份	新开工房屋面积(万平方米)	增速(%)	施工房屋面积(万平方米)	增速(%)	竣工房屋面积(万平方米)	增速(%)
1 998	20 387.90	—	50 770.1	—	17 566.6	—
1999	22 579.41	10.75	56 857.6	11.99	21 410.8	21.88
2000	29 582.64	31.02	65 896.9	15.90	25 104.9	17.25
2001	37 394.18	26.41	79 411.7	20.51	29 867.4	18.97
2002	42 800.52	14.46	94 104.0	18.50	34 975.8	17.10
2003	54 707.53	27.82	117 526.0	24.89	41 464.1	18.55
2004	60 413.86	10.43	140 451.4	19.51	42 464.9	2.41

续表 1-2

年份	新开工房屋面积 (万平方米)	增速 (%)	施工房屋面积 (万平方米)	增速 (%)	竣工房屋面积 (万平方米)	增速 (%)
2005	68 064.44	12.66	166 053.3	18.23	53 417.0	25.79
2006	79 252.83	16.44	194 786.4	17.30	55 830.9	4.52
2007	95 401.53	20.38	236 318.24	21.32	60 606.68	8.55
2008	102 553.37	7.50	283 266.20	19.87	66 544.80	9.80
2009	116 422.05	13.52	320 368.20	13.10	72 677.40	9.22
2010	163 646.87	40.56	405 356.40	26.53	78 743.90	8.35
2011	191 236.87	16.86	506 775.48	25.02	92 619.94	17.62
2012	177 333.62	-7.27	573 417.52	13.15	99 424.96	7.35
2013	201 207.84	13.46	665 571.89	16.07	101 434.99	2.02

数据来源:《中国统计年鉴 2014》,经作者整理和计算所得。

在我国房地产业自身快速发展并取得如前文所述成就的同时,其对社会和国民经济的正面作用也日益呈现。诸多定性分析指出,房地产业是经济活动的基本物质前提,是国民经济发展的基本保障,是人口素质提高和社会全面进步的基本条件,是城市经济发展和现代化的重要物质基础,是创造社会财富的重要源泉,而且它的发展有助于优化城市经济结构,能够促进房地产资源的合理配置,增加政府财政收入,有利于市场体系的培育和完善,可以优化消费结构,提高消费水平,也可以吸引外资,促进对外开放^{[3][4]}。从定量角度而言,房地产业对国民经济的部分作用可见表 1-3 和图 1-1 所示。在表 1-3 中,房地产业对相关产业的带动效应是指房地产业通过需求拉动和供给推动产生的总效应。由该表可知,国民经济中绝大部分产业与房地产业有关联关系,且我国房地产业每增加 1 单位产值对各产业的总带动效应为 1.416,具有显著的放大效应。由图 1-1 可知,近年来我国房地产开发企业的从业人员数和城市人均住宅建筑面积总体上呈稳健上升的趋势,即房地产业在日益吸纳大量人口就业的同时,也确实在为城市居民的居住水平提高做出不可磨灭的贡献。

表 1-3 我国房地产业对主要关联产业的带动效应

产业名称	带动效应	产业名称	带动效应
金融保险业	0.145	农业	0.048
商业	0.145	电器机械及器材制造业	0.045
建筑业	0.094	行政机关及其他行业	0.041
非金属矿物制造业	0.093	纺织业	0.040
化学工业	0.090	金属制品业	0.039
社会服务业	0.087	食品制造及烟草加工业	0.038

续表 1-3

产业名称	带动效应	产业名称	带动效应
金属冶炼及压延加工业	0.054	电子及通信设备制造业	0.038
机械工业	0.049	造纸印刷机文教用品制造业	0.037
对 40 个产业的总效应	1.416		

数据来源:参考文献[5]。

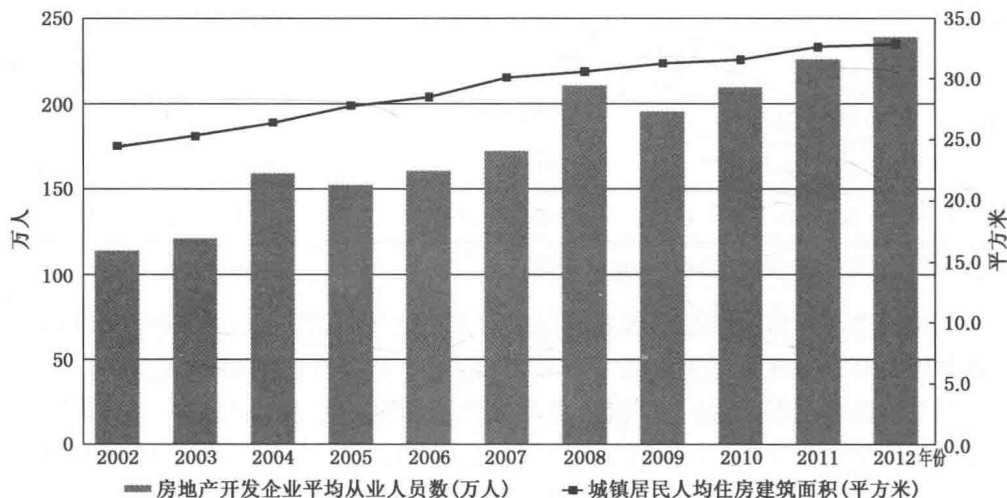


图 1-1 2002 年—2012 年我国房地产开发企业从业人数和城市人均住宅建筑面积

数据来源:《中国统计年鉴 2003》和《中国统计年鉴 2014》,经作者整理和计算所得。

由于近年来我国房地产业在其自身发展及对国民经济贡献两个方面取得的巨大成就,它被公认为我国国民经济的基础性产业和先导性产业,甚至被《国务院办公厅转发建设部等部门关于调整住房供应结构稳定住房价格意见的通知》(国办发〔2006〕37 号)界定为“我国新的发展阶段的一个重要支柱产业”。虽然近年来由于种种原因,各级政府的房地产业相关政策文件中绝口不提“支柱产业”的概念,但是每当国民经济放缓时,政府屡屡通过解除商品房的“限贷”和“限购”等禁令、降低消费者购置商品房的首付款比例、降低商业银行(乃至公积金)的贷款利率和门槛、大力建设保障性住房等措施,刺激房地产业发展,以期带动国民经济发展,充分显示出房地产业在国民经济中无可替代的重要地位。

1.1.2 近年来我国房地产业发展存在问题

正如一枚硬币拥有正反两面一样,我国房地产业发展在取得前文所述这些成就的同时,也存在诸多问题,包括房价上涨过快、社区阶层化、房地产项目的负外部性、征地拆迁中的利益冲突、房地产业的高比例财务杠杆、住房供应结构不合理、住房保障制度不健全、地区间发展不均衡、房地产市场秩序比较混乱、地方政府行为失当、“房奴”和“租奴”

的出现、房地产投机活动活跃、房地产业过度膨胀导致的国民经济结构不合理等。本书拟在此处重点探讨其中的 4 个问题。

1) 房价上涨过快

房价包括单价和总价,其中单价的快速上涨已经为社会普遍认可,其近年来全国范围内的平均变化情况如表 1-4 所示。由该表可知,2000 年以来,我国各业态商品房的均价环比增速平均为 7.65%,有的年份甚至超过 23%;住宅的均价环比增速平均为 7.96%,总体上超过各业态的平均增速;商业营业用房的均价总体上呈上升趋势,2005 年较 2004 年的增速甚至高达约 30%;办公楼和其他商品房的均价波动较大,但是环比增速平均分别为 5.83%和 6.77%。值得一提的是,表 1-4 中的价格都是全国范围内的年度平均价格,个别地区和个别月份的涨幅甚至远超过该数值。

表 1-4 1998 年—2013 年我国商品房销售单价

元/平方米

年份	平均	增速(%)	住宅	增速(%)	办公楼	商业营业用房	其他
1998	2 063	—	1 854	—	5 552	3 170	1 837
1999	2 053	-0.48	1 857	0.16	5 265	3 333	1 804
2000	2 112	2.87	1 948	4.90	4 751	3 260	1 864
2001	2 170	2.75	2 017	3.54	4 588	3 274	2 033
2002	2 250	3.69	2 092	3.72	4 336	3 489	1 919
2003	2 359	4.84	2 197	5.02	4 196	3 675	2 241
2004	2 778	17.76	2 608	18.71	5 744	3 884	2 235
2005	3 168	14.03	2 937	12.61	6 923	5 022	2 829
2006	3 367	6.29	3 119	6.21	8 053	5 247	3 131
2007	3 864	14.77	3 645	16.86	8 667	5 774	3 351
2008	3 800	-1.65	3 576	-1.90	8 378	5 886	3 219
2009	4 681	23.18	4 459	24.69	10 608	6 871	3 671
2010	5 032	7.50	4 725	5.97	11 406	7 747	4 099
2011	5 357	6.46	4 993	5.68	12 327	8 488	4 182
2012	5 791	8.10	5 430	8.75	12 306	9 021	4 306
2013	6 237	7.70	5 850	7.73	12 997	9 777	4 907

数据来源:《中国统计年鉴 2014》,经作者整理和计算所得。

至于总价的变化,因为相关统计资料的缺乏,本书拟以销售额(即总价之和)的变化情况加以代表,其与 GDP、城镇居民消费水平、职工工资总额的对比如表 1-5 所示。由该表可知,1998 年—2007 年,商品房销售额尤其是住宅销售额的增速均远超过我国 GDP、城镇居民消费水平、职工工资总额的增速,即商品房总价增长过快。2008 年以来,商品房销售额和住宅销售额的增速虽有所控制,但波动较大。由此可以看出,商品房和住宅销

销售额的增速与社会经济部分指标不协调,未实现均衡发展。

表 1-5 1998 年—2013 年我国商品房销售及相关指标

年份	商品房销售额 增速(%)	住宅销售额 增速(%)	GDP 增速 (%)	城镇居民消费 水平增速(%)	职工工资总额 增速(%)
1998	39.67	42.58	6.87	4.91	-1.16
1999	18.88	20.27	6.25	4.85	6.45
2000	31.71	33.76	10.64	6.95	7.87
2001	23.56	24.55	10.52	4.54	11.42
2002	24.05	23.29	9.74	4.54	11.74
2003	31.88	31.98	12.87	7.67	12.40
2004	30.42	31.73	17.71	10.57	14.91
2005	69.40	68.97	15.00	7.64	17.10
2006	18.49	18.70	14.69	10.68	17.62
2007	43.52	47.88	26.05	14.24	21.47
2008	-16.13	-17.09	18.15	12.56	19.74
2009	76.94	81.32	8.55	9.16	14.16
2010	18.86	14.80	17.78	11.02	17.33
2011	11.13	9.24	17.83	15.48	26.83
2012	10.01	10.93	9.69	10.53	18.28
2013	26.33	26.61	9.50	8.77	31.24

数据来源:《中国统计年鉴 2014》,经作者整理和计算所得。

2) 征地拆迁中的利益冲突

1994 年我国实行分税制后,作为主体税种的增值税、所得税为中央、地方所共享,而土地出让金作为地方预算外收入则全部划归地方所有。国务院发展研究中心的一份调研报告显示,在一些地方,土地直接税收及城市扩张带来的间接税收占地方政府预算内收入的 40%,而土地出让金净收入占政府预算外收入的 60%以上。另据 2013 年 6 月国家审计署公布的《36 个地方政府本级政府性债务审计结果》,18 个省会和直辖市中有 17 个承诺以土地出让收入来偿债。2014 年 4 月,《中国经济周刊》、中国经济研究院联合研究并发布的“我国 23 个省份‘土地财政依赖度’排名报告”显示,23 个省份之中靠土地财政偿债占负债比例最少的也有五分之一,浙江和天津都有三分之二的债务要靠土地出让收入偿还。因此,“吃饭靠财政,建设靠国土”成为一些地方政府的思维定式,这使得地方政府有很强的土地出让冲动。而出让的土地来源无外乎集体土地的征用或旧城区的拆迁,尽管目前土地征用和拆迁的利益分配机制不甚合理。例如,按照上海市社科院 2006 年提供的数据,在长三角地区,农地征用价格为每公顷 37.5 万~45 万元,农地一级市场出

让价格为每公顷 210 万~525 万元,二级市场价格为每公顷 1 125 万~2 250 万元。由此,必然导致我国征地拆迁期间的巨大矛盾和利益冲突,产生后文 2.2.3.2 中“部分失地农民生活困难”的集体代价。

3) 房地产项目的负外部性

外部性,也称外在性或外部效应,是指一个人或者企业主体的行为,对旁观者福利的影响。不利的影响为负外部性,有利的影响则为正外部性。房地产项目在其开发建设和使用期间产生的负外部性按其影响对象,主要包括与资源保护有关的“生态负外部性”和与当地社会经济发展有关的“社会负外部性”两类。其中,生态负外部性包括土地资源的大量占用、对自然景观的破坏、玻璃幕墙的光污染、灰尘、建筑垃圾和建筑能耗大等,而社会负外部性则包括项目选址时对公共自然空间的占用以及施工时产生的噪声、交通堵塞等。

4) 房地产业的高比例财务杠杆

如表 1-3 所述,我国房地产业与国民经济中绝大多数产业关系密切,几乎形成“一荣俱荣、一损俱损”的局面,尤其是其中的金融保险业,房地产业对它的带动效应最大。而实际上,房地产企业通常是靠高比例的财务杠杆和大量的银行贷款来运作的,图 1-1 中城市人均住宅建筑面积的不断增加也是依靠住房抵押贷款实现的。这是因为:首先,近年来我国房地产开发企业资产负债率普遍较高,如 2014 年万科、恒大、保利、碧桂园、世茂、融创中国、龙湖、富力、招商、金地共十家品牌房地产开发企业的平均资产负债率超过 70%;其次,虽然如表 1-6 所示,房地产开发企业实际到位资金中直接银行贷款的比例仅为 20%左右,但是按照中国人民银行《2004 中国房地产金融报告》的统计分析,我国房地产开发企业自筹资金的 70%和其他资金来源的 26%(因为定金和预收款约为其他资金来源的 86.37%,而这两者的 30%左右又来自消费者的银行贷款)又间接来自于银行贷款,因此计算可知近年来我国房地产开发企业的银行贷款综合比例(直接银行贷款和间接银行贷款的所占比例之和)均在 50%以上;再次,个人住房抵押贷款作为低风险的优质贷款,长期以来备受各大商业银行青睐,譬如央行《2014 年一季度金融机构贷款投向统计报告》显示,截至 2014 年 3 月末个人购房贷款余额达到 10.29 万亿元,占同期金融机构人民币各项贷款余额的比重达到 13.7%,与 2009 年年末相比,余额增加了 1 倍以上,比重增加了近 2 个百分点,与 2006 年年末相比,余额增加了 4 倍以上,而比重增加了约 5 个百分点;最后,综合房地产业的生产者(即房地产开发企业)和消费者(即购房者)的贷款情况可知,我国房地产业的运行是建立在高比例的财务杠杆之上的,即房地产业将其风险在很大程度上转嫁给了银行。

表 1-6 1998 年—2013 年我国房地产开发企业实际到位资金情况

年份	实际到位资金 合计(亿元)	银行贷款 (亿元)	自筹资金 (亿元)	其他资金来源 (亿元)	银行贷款占 比(%)
1998	4 414.94	1 053.17	1 166.98	1 811.85	23.85%
1999	4 795.90	1 111.57	1 344.62	2 063.20	23.18%

续表 1-6

年份	实际到位资金 合计(亿元)	银行贷款 (亿元)	自筹资金 (亿元)	其他资金来源 (亿元)	银行贷款占 比(%)
2000	5 997.63	1 385.08	1 614.21	2 819.29	23.09%
2001	7 696.39	1 692.20	2 183.96	3 670.56	21.99%
2002	9 749.95	2 220.34	2 738.45	4 619.90	22.77%
2003	13 196.92	3 138.27	3 770.69	6 106.05	23.78%
2004	17 168.77	3 158.41	5 207.56	8 562.59	18.40%
2005	21 397.84	3 918.08	7 000.39	10 221.56	18.31%
2006	27 135.55	5 356.98	8 597.09	12 781.33	19.74%
2007	37 477.96	7 015.64	11 772.53	18 048.75	18.72%
2008	39 619.36	7 605.69	15 312.10	15 973.35	19.20%
2009	57 799.04	11 364.51	17 949.12	28 006.01	19.66%
2010	72 944.04	12 563.70	26 637.21	32 952.45	17.22%
2011	85 688.73	13 056.80	35 004.57	36 842.22	15.24%
2012	96 536.81	14 778.39	39 081.96	42 274.38	15.31%
2013	122 122.47	19 672.66	47 424.95	54 490.70	16.11%

数据来源:《中国统计年鉴 2014》,经作者整理和计算所得。

1.1.3 本研究实践意义

由前文可知,近年来我国房地产业在投资规模和开发规模等方面发展非常迅速,房地产开发投资占 GDP 比例逐年上升,且其每增加 1 单位产值对国民经济其他产业的总带动效应为 1.416,也在日益吸纳大量人口就业的同时为城市居民的居住水平提高做出不可磨灭的贡献。由于它在自身发展及对国民经济贡献两个方面取得的巨大成就,房地产业已成为我国新的发展阶段的一个重要支柱产业。但是,不可否认,它的发展也同时存在房价上涨过快、征地拆迁中的利益冲突、房地产项目的负外部性、房地产业的高比例财务杠杆等诸多问题,对我国社会、经济、环境和民生等多方面产生了一系列较为严重的负面影响和不良后果。譬如,清华大学刘洪玉教授在 2007 年 4 月“中国高等院校房地产学者联谊会”成立大会上曾经指出,房地产业发展的负面作用包括“房地产投机活动活跃,形成经济泡沫,影响社会经济稳定;高房价、高地价、高租金,导致社会生产成本上升,降低地区竞争力;房地产过度膨胀,导致经济结构不合理;无计划的土地出让,造成土地资源浪费,政府调控能力减弱”等。即我国房地产业在快速发展的同时也付出了一定的代价,而过高的代价将损失甚至抵消发展的成果。因此,对我国房地产业发展代价的问

题展开研究,探讨其概念、分类和组成,对其定量评价,剖析其产生根源并提出制度补偿建议,具有重要的现实意义。

1.2 国内外研究现状及理论意义

1.2.1 国外研究现状

近年来,国外有关房地产业发展代价方面的研究主要集中在以下方面:

1) 对“发展”的总体认识——“发展观”

自20世纪40年代末发展经济学的出现开始,人们一直在摸索什么是发展和怎样发展,即“发展观”经过了半个多世纪以来的演变和深化。在20世纪50年代,人们认为发展就是指经济增长,将增长与发展不加任何区别;到了60年代,人们把发展与增长这两个概念区分开来,认为发展是指增长加变化,但仍然把增长作为发展的主要内容之一;到了70年代,人们则把经济增长贬低到非常次要的地位,转而强调增加就业、消除贫困和公平分配等发展目标;到了80年代,发展观则转到环境与可持续发展问题,把环境改善作为发展的主要内容之一,但认为经济增长对实现可持续发展仍然是必不可少的;从90年代开始,则把发展的概念进一步拓宽,认为它不仅包括经济增长、就业创造、收入分配公平、环境的改善与可持续发展,而且还包括文化的多样性和政治参与等社会、文化和政治内容^[6]。

2) 对发展与代价关系的思考分析

它大致可以分为以下五个阶段:

(1) 从古希腊罗马时代到中世纪。古希腊罗马时代的赫拉克利特(约公元前540—前470年)、伊壁鸠鲁(公元前341—前270年)、卢克莱修(公元前98—前53年)凭借对立统一的辩证法来探讨代价与发展的关系问题,而中世纪封建时代的欧洲哲学家则将该问题引入宗教神学的领地,如托马斯·阿奎那(1225—1274年)。

(2) 从文艺复兴时代到19世纪中叶。乔尔丹诺·布鲁诺(1548—1600年)弘扬了古代辩证法的权威,之后的卢梭(1712—1778年)则从人类历史的纵向发展方面全景式地阐释了人类为自身的发展所付出的沉重代价,而德国古典哲学的集大成者黑格尔(1770—1831年)综合性地运用对立统一方法、肯定与否定方法、同一与异化方向深刻地论述了人的发展与发展的代价关系,将代价与发展的理论推至一个新的高度。

(3) 19世纪中叶到第二次世界大战之前。马克思主义理论以其旺盛的生命力处于主流地位,它概要地叙述了代价在人的发展过程中的普遍性和必然性、代价在阶级社会中的对抗性和非人道性、代价在历史发展中的杠杆作用等。其他哲学派也对该问题进行了一定的探讨与分析,如悲观的叔本华(1788—1860年)分析了人的欲望与欲望的代价,悲壮的尼采(1844—1900年)分析了人的生命与生命的代价,怪异的弗洛伊德(1865—1939年)分析了人的本能与本能的代价,人道的萨特(1905—1980年)分析了自由与自由