

国家自然科学基金委员会青年科学基金项目（项目批准号：71103046）资助

Zhongguo Fangdichan Fazhan de
Jingji he Shehui Yingxiang Yanjiu

中国房地产发展的 经济和社会影响研究

原鹏飞 等著



经济科学出版社
Economic Science Press

国家自然科学基金委员会青年科学基金项目（项目批准号：71103046）资助

Zhongguo Fangdichan Fazhan de
Jingji he Shehui Yingxiang Yanjiu

中国房地产发展的 经济和社会影响研究

原鹏飞等著



经济科学出版社
Economic Science Press

图书在版编目 (CIP) 数据

中国房地产发展的经济和社会影响研究 / 原鹏飞等著.
—北京: 经济科学出版社, 2015. 11
ISBN 978 - 7 - 5141 - 6245 - 5

I. ①中… II. ①原… 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 (2015) 第 268497 号

责任编辑: 周国强

责任校对: 王苗苗

责任印制: 邱 天

中国房地产发展的经济和社会影响研究

原鹏飞 等著

经济科学出版社出版、发行 新华书店经销

社址: 北京市海淀区阜成路甲 28 号 邮编: 100142

总编部电话: 010 - 88191217 发行部电话: 010 - 88191522

网址: [www. esp. com. cn](http://www.esp.com.cn)

电子邮件: [esp@ esp. com. cn](mailto:esp@esp.com.cn)

天猫网店: 经济科学出版社旗舰店

网址: [http: //jjkxcbs. tmall. com](http://jjkxcbs.tmall.com)

固安华明印业有限公司印装

710 × 1000 16 开 11.25 印张 200000 字

2015 年 11 月第 1 版 2015 年 11 月第 1 次印刷

ISBN 978 - 7 - 5141 - 6245 - 5 定价: 39.00 元

(图书出现印装问题, 本社负责调换。电话: 010 - 88191502)

(版权所有 侵权必究 举报电话: 010 - 88191586)

电子邮箱: [dbts@ esp. com. cn](mailto:dbts@esp.com.cn))

中国房地产发展的经济和社会影响研究

Zhongguo Fangdichan Fazhan de
Jingji he Shehui Yingxiang Yanjiu

前言

对于我国房地产业的发展而言，20 世纪末的城镇居民住房分配体制改革可以说是一件具有里程碑意义的事件，正是这一重大改革的推动，再加上城镇化快速推进带来的巨大住宅需求、长期宽松的货币政策、地方政府的积极推动等有利因素的作用，我国房地产大发展的序幕得以揭开，在很短的时间内迅速成为我国国民经济中名副其实的支柱产业、带动经济增长的“生力军”。

房地产业的崛起给我国城镇居民的居住条件带来了翻天覆地的变化，也带动了生产资料生产、消费资料生产以及新兴服务等一大批行业的发展。但近年来房地产的持续繁荣、尤其是非理性繁荣也带来了一系列严重的经济和社会问题，包括经济增长方式的粗放问题、产业结构的扭曲问题、金融稳定与金融安全问题、中低收入城镇居民住房难问题、收入与财富差距扩大的问题，以及更深层次的与房地产高速增长关系密切的国民经济增长的动力、结构和可持续发展问题，等等。上述问题对近年来我国经济社会的发展产生了深入持久的影响，也为未来的健康可持续发展埋下诸多隐患。在当前全球经济不景气、我国经济下行压力较大的背景下，如何采取措施切实有效地化解房地产投资大幅下滑、房价下行甚至崩盘的风险，并逐步理顺房地产与经济社会发展之间的相互关系，不但影响着当前我国各种稳增长措施的效果，而且也必将在很大程度上影响着未来我国经济发展的战略转型进程。

房地产调控与管理水平首先取决于对房地产与经济社会发展之间相互关系的认识水平,因此,对房地产发展的经济和社会影响进行全面、系统和深入的评估,对国家优化对房地产业的发展管理有着非常重要的参考价值。在上述背景下,本书以近年来房地产持续繁荣对我国社会 and 经济发展所带来的影响为核心研究目标,从经济和社会,宏观、产业及微观等多个角度和多个层次,围绕近年来我国房地产持续繁荣过程中两个最为突出的问题展开研究:一是在微观层面,房地产的快速繁荣使得我国城镇家庭的住房财产数量和分配出现了什么样的变化,其背后的主要驱动因素是什么;二是近年来房地产的持续快速发展给我国宏观经济、产业发展、居民收入等带来了怎样的影响(对这一问题,我们将以研究房价波动的影响为观察窗口),由此对房地产经济波动的影响进行系统深入的研究,为国家优化房地产发展的政策和措施提供参考依据。

在内容安排方面,除正文最前面的“导论”和最后的“结论及展望”外,对应于本书的两个主要研究目标,本书将分上篇和下篇两个大的部分展开研究,上篇为“我国房地产快速发展过程中的城镇家庭住房财产不平等问题研究”,下篇为“房地产经济波动的经济增长与收入分配和贫富分化效应研究”,具体各章节的主要内容如下:

上篇:我国房地产快速发展过程中的城镇家庭住房财产不平等问题研究。

上篇主要从微观家庭的角度,对近年来我国城镇家庭住房财富分配的不平等状况及其影响因素进行实证考察和分析,具体分四个章节展开论述:

第一章对房地产业的特殊属性和房地产波动对经济社会发展的影响机理进行探讨,并对我国城镇居民住房分配体制改革的历程进行简要回顾;

第二章为国内外财富不平等问题的文献综述,主要从对财富不平等状况的考察、对财富不平等动态演化特征的研究,以及对财富不平等问题的经验研究三个方面,对国内外已有的相关研究成果进行评述;

第三章中,我们将基于有关家庭微观调查数据,采用基尼系数等不平等度量指标,对我国城镇家庭住房财产的不平等状况进行考察,在此基础上,运用贡献率分解方法对住房财产不平等的影响因素进行研究;

作为第三章内容的补充和进一步深入,第四章中,我们将运用计量经济学的分析方法,通过对住房财产函数估算模型进行拓展并建立面板门限模型,对我国城镇家庭住房财富持有问题进行更为深入的研究。

下篇:房地产经济波动的经济增长与收入分配和贫富分化效应研究。

下篇中,我们将从更为一般的视角出发,引入目前较为流行的可计算一般均衡模型,通过建立房地产与宏观经济、产业、政府、企业、家庭以及国外等部门之间的联系,以考察房价这一核心变量变动的影响入手,从动态角度全面系统地考察房地产经济波动的经济和社会影响,具体分四个章节展开论述:

第五章从房地产与金融、房地产与宏观经济、房地产波动对产业层面的影响、房地产波动对居民部门的影响等几个方面,对国内外关于房地产波动影响的已有相关文献进行梳理和总结;

第六章是包含存量住房的中国社会核算矩阵(SAM)的编制,针对标准SAM不能反映存量住房资产的问题,为更加科学和全面地反映房地产波动的经济和社会影响,本部分对标准的SAM进行了改进,即在标准SAM中增加了反映存量住房的相关账户,另外,本章中我们也提出了一种新的更合理的SAM平衡方法,即有约束的最小交叉熵法;

第七章中,我们首先对一般均衡理论和CGE模型进行了简要介绍,阐述了CGE模型相对于计量分析和投入产出等方法所具有的优势,在此基础上,基于第六章编制的包含存量住房的SAM,我们构建了纳入存量住房影响机制的动态CGE模型;

第八章在第六章和第七章的基础上,运用动态CGE模型,通过设定不同的房价涨幅,运用定量模拟的方法,就房价变动对宏观经济、产业以及收入和财富分配的影响进行了系统深入的考察和研究,并基于定量模拟的结果对房价上涨和下跌影响的对称性和理想的房价变动模式等问题进行了探讨。

在本书的写作过程中,本人所在单位及其他单位的一些同志也参与了相关资料的整理和部分内容的写作,包括国家统计局统计科学研究所冯蕾副研究员,国家统计局国际统计信息中心王磊统计师,国家统计局统计科学研究

所周晶副研究员，以及安徽农业大学经济管理学院操君副教授等，全书整体框架的设计及“导论”和“结论及展望”部分由本人和冯蕾副研究员共同完成。

本书的顺利完成离不开本人所在单位领导的大力支持和各位同事的热心帮助；同时，我们的研究也得到诸多专家的不吝指教和建议，他们的宝贵意见和建议让我们受益匪浅，在此一并致以衷心的感谢！

当然，由于本人的能力和水平有限，书中难免存在一些遗漏和失误，恳请广大同行专家批评指正。

原鹏飞

2015年9月

目 录

导论 1

 第一节 背景与意义 1

 第二节 主要研究内容 6

 第三节 研究方法 6

 第四节 主要贡献 7

上篇 我国房地产快速发展过程中的城镇家庭住房财产不平等问题研究

第一章 房地产业的行业属性及我国房地产经济体制改革的历程回顾 11

 第一节 房地产业的特殊属性 11

 第二节 房地产波动的经济和社会影响机理研究 14

 第三节 我国房地产经济体制改革的历程回顾 15

 第四节 本章小结 21

第二章 国内外财富不平等问题研究的进展述评 23

 第一节 国外学者对财富不平等问题研究进展 25

 第二节 对中国财富不平等问题研究的进展情况 29

 第三节 国内外已有研究存在的不足 33

第三章 我国城镇家庭住房财产不平等及贡献率分解研究	35
第一节 引言	35
第二节 不平等指标的选取、测算方案和分解方法	36
第三节 我国城镇家庭住房财富不平等的度量	40
第四节 我国城镇家庭住房财富不平等指数的贡献率分解	42
第五节 本章小结	46
第四章 我国城镇家庭住房财产持有的影响因素研究	48
第一节 引言	48
第二节 家庭住房财产持有影响因素的理论分析	49
第三节 面板门限模型：对住房财产函数估算模型的拓展	52
第四节 数据描述与说明	57
第五节 实证研究	60
第六节 本章小结	73

下篇 房地产经济波动的经济增长与收入分配和贫富分化效应研究

第五章 国内外关于房地产波动影响研究的文献评述	77
第一节 国外房地产经济波动影响的研究现状	78
第二节 国内研究的进展情况	82
第三节 国内外文献评述	90
第六章 包含存量住房的中国社会核算矩阵编制	92
第一节 社会核算矩阵简介	92
第二节 SAM 的一般结构	93
第三节 SAM 中存量住房相关账户的加入	95
第四节 包含存量住房的 SAM 的编制	97
第五节 本章小结	103
第七章 纳入存量住房影响机制的动态可计算一般均衡模型构建	105
第一节 一般均衡经济理论	105
第二节 可计算一般均衡模型概要	108
第三节 可计算一般均衡模型对房地产问题研究的适用性及必要性	110

第四节	纳入存量住房影响机制的动态可计算一般均衡模型构建	112
第五节	本章小结	124
第八章	房地产价格波动的经济增长与收入分配和贫富分化效应	126
第一节	引言	126
第二节	房价波动的经济增长效应	128
第三节	房价变动对产业增长的带动效应	130
第四节	房价变动的收入和财富分配效应	134
第五节	本章小结	148
结论及展望		150
第一节	主要结论	150
第二节	措施建议	151
第三节	存在的不足和未来改进方向	157
参考文献		159

导 论

第一节 背景与意义

作为我国经济体制改革的重要组成部分，始于 20 世纪末的住房改革拉开了我国房地产发展的序幕，近年来前所未有的城镇化速度和规模带来了巨大的住宅需求，再加上长期宽松的货币政策、地方政府的积极推动等有利因素，房地产迅速发展成为国民经济中名副其实的支柱产业。在住房改革前后之交的 1998 年，我国全国房屋施工面积仅有 24.6 亿平方米，房地产开发投资也仅有 3614 亿元，之后则进入持续快速增长的通道，2012 年全国房屋施工面积和房地产投资分别增加至 116.7 亿平方米和 71804 亿元，分别是 1996 年的 4.7 倍和 19.8 倍，与此相应，房地产开发投资占全社会投资的比重也逐年升高，从 1996 年的 12.7% 提高至 2012 年的 19.2%^①。

由于房地产业所具有的产业链长、影响面广等特征，房地产的快速发展不但影响着产业链上游的钢铁、水泥、机械装备等诸多生产资料生产行业，而且与下游的家电、家具，装饰装潢等消费行业也存在密切关联，进一步地，房地产业的快速发展也催生了物业管理、房地产评估和中介服务等新兴服务业。近年来房地产业对我国 GDP 增长的贡献率一直在 10% 左右，每年拉动

^① 来自《中国统计年鉴》，或由其中的数据整理计算得到。

GDP 增长 1.5 ~ 2 个百分点 (中国指数研究院, 2012), 在推动中国近年来经济高速增长的过程中功不可没。与此同时, 我国城镇居民的居住条件也发生了翻天覆地的变化, 1978 年城镇居民人均住房面积仅有 6.7 平方米, 而 2008 年则提高至 28.3 平方米, 增长了 3 倍还多, 住房质量、住房成套率、配套设施与环境也大为改观^①。

但在房地产繁荣的背后, 持续飙涨的房价所带来的一系列问题对我国经济社会的发展产生了深入持久的影响, 为未来的健康可持续发展埋下诸多隐患。1998 ~ 2010 年, 我国商品房价格累计上涨 144%, 年均涨幅高达 7.7%, 2004 ~ 2010 年年均涨幅更高达 10.4%^②。在我国当前城镇居民住房分配以市场分配手段为主的体制下, 较高的住房价格无疑会对房地产业的发展提供较大的动力, 而且在此刺激下房地产业的高速增长还会带动整个国民经济的快速发展, 但持续飙涨的房价所带来的中低收入家庭住房难问题、住房供应结构畸形导致的住房供求矛盾、金融稳定及金融安全问题, 以及更深层次的与房地产业高增长关系密切的国民经济增长的动力、结构及可持续发展问题, 等等, 这些问题的重要性和紧迫性早已远远超出房地产业自身如何保持持续增长的重要性。

第一, 房地产过度繁荣显著加大了宏观经济的波动风险。房地产业与金融业之间的紧密相关使得房价波动的风险高度集中于银行体系, 房价波动将直接影响到我国的金融稳定甚至金融安全, 再加上房地产投资在总投资中的比重较高、房地产业与其他行业之间的高度关联性等因素, 房地产价格的大幅波动导致的房地产业大起大落必然会导致国民经济剧烈震荡。

第二, 房地产过度膨胀扭曲了我国的产业结构, 对产业升级带来了显著的阻滞效应。近年来, 房地产投资的高额回报吸引大量资金和其他资源涌入房地产业, 1998 ~ 2012 年, 我国房地产开发投资年均增速达到 25.9%, 而全社会固定资产投资的年均增速仅有 21.9%。在此背景下, 高速增长房地产业在显著拉动钢材、水泥等生产资料生产行业快速增长的同时, 却对消费品生产行业及服务业等的发展产生了显著的“挤占效应”, 不但扭曲了产业结

① 官方称中国人均住房建筑面积已达 30 平方米 [EB/OL]. <http://www.chinanews.com/estate/2010/12-29/2755873.shtml>, 2010-12-29

② 由《中国统计年鉴》的相关数据整理计算得到。

构，更重要的是对我国产业结构的升级带来了明显的阻滞效应。

第三，从消费视角看，高房价抑制了居民消费支出，与我国扩大消费的长期目标相左。住房作为最基本的生活资料，由于其在家庭支出中的较大比例，住房价格的变动对居民福利影响显著。我国近年来住房价格的过快上涨直接导致居民购房负担加重，这不但抑制了居民其他方面的消费，而且其未来的购买力也被充分透支，尤其是在北京、上海、深圳等房价上涨幅度最快的一些大中城市，中低收入阶层居民收入的增长赶不上房价的上涨，住房支付能力不断下降，许多人被排斥在住房市场之外。这不但与构建“住有所居”的和谐社会的目标形成极大反差，而且大大削弱了我国刺激内需政策的效果，成为扩大消费的重要障碍，直接影响着中国经济持续增长的后劲。近年来，全社会居民消费额在我国 GDP 中的比重持续下降，其中 1998 年为 46.5%，到 2012 年下降到 36.7%，这与住房价格大幅上涨引起的居民购买力下降直接相关。

第四，房价变动还直接和间接地影响着全社会的收入与财富分配。目前房价大幅上涨，特别是一些大中城市住房价格上涨过快，意味着财富以货币和固定资产的形式向经济发达、居住环境较好的地区集聚，向地方政府、投机购房者和少数高收入者以及房地产商手中集聚，而与此同时，大部分居民和经营者的收入和财富则变相缩水，这在一定程度上加大了我国的贫富差距。在房地产快速膨胀的过程中，土地和各种相关税费也相应地逐渐成为地方政府揽财的重要工具，2012 年，土地出让金在地方财政收入中的比重已超过六成，营业税、城市维护建设税等房地产税收占比也达到 20% 左右，由此成为近年来我国全社会收入不断向政府倾斜分配格局形成的重要原因之一。更严峻的问题是，在初次分配和再分配之余，高涨的房价造就了迅速拉开贫富差距的第三次财富分配。房产急剧升值和租金快速上涨产生的财富效应和财产性收入远远超出普通居民工资收入的积累，不但加大了多套住房家庭、单一住房家庭与无房家庭之间的贫富差距，还会将这种差距通过代际转移等途径继续传递下去，形成贫者越贫，富者越富的“马太效应”，任其发展将严重影响社会的和谐稳定。

最后，房价的不合理上涨还在一定程度上削弱着国家的国际竞争力。不同于发达国家的城镇化过程目前已基本完成、居民基本住房问题普遍已经解

决的情形，我国城镇化的步伐才刚刚开始，而且正在加速进行，城镇人口的大量增加使得住房需求不断增加。因此，相对于发达国家居民对住房需求中投资需求比例较大的情形，在当前以及未来的很长一段时期内，我国居民对住房的需求更多的仍然是实际需求。从这一点来看，住房价格脱离基本面的持续快速上涨对社会和经济的危害更大。目前全国大中城市住房价格的持续快速上涨使居民住房消费能力与高房价严重脱节，中低收入居民住房困难成为房地产市场“繁荣”背后最大的问题。2006年新华社的一篇文章指出^①，近年来我国房地产价格的持续暴涨使得社会财富凝聚在不动产上，这在一定程度上削弱了中国在国际上的竞争力。总部设在瑞士日内瓦的世界经济论坛公布的《2006~2007年全球竞争力报告》显示，中国竞争力落后印度11位，排名第54位，相比前一年下跌6位。该文章指出，印度的竞争力来自于软件开发、教育投入以及基础研究开发投入等方面，比中国相对要多。相比而言，中国的储蓄资源主要被引导到了房地产投资上，而教育变成了另类淘汰的产业，这或许是因为同样都是人口众多的国家，中国具有竞争优势的产业只是劳动密集型产业，而印度是智力密集型产业的一个非常重要的原因。

近年来与高房价相伴随的一系列问题一直是政府和社会各界高度关注的焦点。为抑制更加严重房地产泡沫的产生，从2005年开始，我国政府进入对房地产业的密集调控期，针对房地产业的调控政策和措施频频出台，调控的力度越来越大，范围也越来越宽。从调控政策的取向来看，调控目标从2005年、2006年的“稳定房价”逐步转变为2009年以来的“遏制房价过快上涨”，而调控的内容和手段也从2005年的单纯关注房价问题逐步转变为2009年以来的从多个领域、运用多种措施对“失去理性”的房价进行综合调控，其中尤以2010年的“国十条”（《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》）最具代表性。“国十条”从住房供应结构、土地供应、房地产信贷、税收、房地产市场信息披露、对地方政府的考核等多个角度对房地产业打出了“组合拳”，此后，财政部、住房城乡建设部、人民银行以及各省市人民政府也应声而上，相继出台了与各自管辖领域及与各省市相关的房地产业调控政策，由此，我国房地产业迎来了房地产市场建立以来最为严厉的调控政

^① 房地产畸形暴利威胁社会和谐 [EB/OL]. http://news.xinhuanet.com/house/2006-10/13/content_5198955.htm, 2006-10-15

策，但即便如此，除极少数地区外，全国大范围内的房价依然一路向上。纵观这一期间的房地产调控政策，其变化是我国政府对住房价格“越调越高”的强烈响应，反映了其对调控住房价格的坚定决心；同时，也从另一个侧面反映了中国房地产泡沫的严重程度和中国房地产市场发展的扭曲程度。

受 2008 年爆发于美国的金融危机以及此后全球经济衰退的影响，我国的经济增长明显减速，房地产市场也相应地逐步进入调整期。2011 年至今，我国房地产投资增速明显下降，与出口、消费的下降共同成为我国经济增长放缓的主因。更为令人担忧的是，多年超高速增长之后，全国大范围出现的住宅供给过剩可能在短期内无法消除，一些过剩尤其严重的城市甚至被称为“鬼城”，房价下行压力骤然显现。形势的急转也催生了国家房地产调控政策的转向，从过去紧缩政策的不断放松，到各地限购的逐步放开，以及房地产信贷支持政策的不断加码。在当前我国经济下行压力仍然较大的背景下，如何切实有效地化解房价继续下行甚至崩盘的风险，在很大程度上影响着稳增长措施的效果。

目前我国正处于经济社会发展的重大转型期，城镇化仍在加快推进，相对于发达国家，我国尤其需要一个健康和可持续发展的房地产业。深入探讨高房价危害的形成机制已经迫在眉睫（陈彦斌等，2011）。在上述背景下，一方面，对近年来房地产市场发展过程中我国城镇家庭住房的改善情况，居民住房财富的分配状况，以及城镇家庭住房持有多寡的影响因素等进行考察，不但可以检验我国房地产发展的成就，更重要的是去发现房地产市场发展和城镇家庭住房财富积累过程中存在的问题。另一方面，由于房地产业与整个经济社会系统之间复杂的相互联系，对房地产业的调控是一项极具挑战性的系统工程，房地产波动成为我国经济波动的重要原因已是不争的事实，因此，对房地产业与其他产业及整个国民经济之间的关联关系进行定量研究，对优化房地产业宏观调控、促进房地产业与国民经济的健康、协调发展具有重要的理论及现实意义。最后，住房价格对居民福利影响显著，城镇居民住房问题的解决更是事关社会主义和谐社会的构建，在目前我国住房价格高企、广大中低收入家庭住房普遍困难的情况下，如何衡量住房价格波动对居民福利的影响无疑是又一个非常重要的研究课题。

第二节 主要内容

本书将以近年来房地产持续繁荣对我国社会 and 经济发展所带来的影响为核心研究目标，在对国内外房地产相关文献评述、对房地产业的行业特殊属性总结以及我国房地产体制改革的历程进行回顾的基础上，从经济和社会，宏观、产业及微观等多个角度和多个层次，围绕近年来我国房地产持续繁荣过程中两个最为突出的问题展开研究：

一是对近年来我国房地产快速发展过程中，城镇居民住房财产的分配不平等及影响因素研究。我们将基于相关微观家庭调查数据，对我国城镇居民住房财产分配的不平等状况进行考察，并从家庭住房财产积累的主要影响因素出发，运用贡献率分解和计量经济学等方法，对我国城镇家庭住房财富分配的特征及原因进行研究。

二是房地产经济波动的经济增长与收入分配和贫富分化效应研究。对此，我们将以房价波动的影响为观察窗口，构建动态可计算一般均衡模型(DCGE)，从宏观、产业以及微观三个层面，对房地产价格变动的经济和社会影响进行系统考察。另外，鉴于住房在城镇家庭财富中的重要地位及其对收入和贫富差距的显著影响，我们将存量住房因素纳入 DCGE 模型，并考虑与存量住房相关的财产性收入（包括住房出租收益和住房因价格变动的资产溢价）的产生和分配机制，由此考察房价变动对城镇家庭更广义收入和财富分配的影响。

第三节 研究方法

本书中，我们将采用规范分析与实证分析相结合的方法，对近年来我国房地产发展的经济和社会影响进行研究。

第一，运用理论分析、文献分析等方法，对房地产业区别于其他一般性行业的特殊属性进行归纳，对我国近年来房地产发展的历程进行回顾，对国