

房地产管理系列丛书

房地产经济与管理专论

——中国房地产业发展的基本问题

上海大学房地产学院
史东辉 主编

中国建筑工业出版社

房地产管理系列丛书

房地产经济与管理专论

——中国房地产业发展的基本问题

上海大学房地产学院

史东辉 主编

中国建筑工业出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

房地产经济与管理专论——中国房地产业发展的基本问题/史东辉主编. —北京: 中国建筑工业出版社, 2008

(房地产管理系列丛书)

ISBN 978-7-112-10098-9

I. 房… II. 史… III. 房地产业-经济发展-中国-高等学校-教材 IV. F299.233

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2008) 第 071497 号

责任编辑: 邓 卫

责任设计: 董建平

责任校对: 安 东 王 爽

房地产管理系列丛书
房地产经济与管理专论
——中国房地产业发展的基本问题
上海大学房地产学院
史东辉 主编

*

中国建筑工业出版社出版、发行 (北京西郊百万庄)

各地新华书店、建筑书店经销

霸州市顺浩图文科技发展有限公司制版

北京建筑工业印刷厂印刷

*

开本: 787×1092 毫米 1/16 印张: 10½ 字数: 280 千字

2008 年 7 月第一版 2008 年 7 月第一次印刷

印数: 1—2000 册 定价: 24.00 元

ISBN 978-7-112-10098-9

(16901)

版权所有 翻印必究

如有印装质量问题, 可寄本社退换

(邮政编码 100037)

《房地产管理系列丛书》编委会

主任：唐 豪

副主任：徐勇谋 郭世民

委员：史东辉 钱国靖 严国樑 陆歆弘 马光红

马锦华 周建华 庄星君 邢元志 房 林

序

随着中国房地产业的发展以及发展中各种新情况的出现,有关房地产的探讨、争论持续不断,并始终能引起业界、政府和民众的极大兴趣。在此过程中,国内诸多高等院校根据产业发展和市场需要,开始招收房地产专业或专业方向的本专科生,为房地产企业提供专业人才,并围绕专业需要进行课程建设和教材编写。

事实上,国外高等院校以房地产命名的专业设置是并不多见的,我国教育部也将该专业置于基本目录以外的特批专业。凡设有房地产或类似专业的院校,一般是以建筑学、土木工程、工程管理、经济学或工商管理等专业提供学科基础支撑,也有某些院校在投资学科中引出房地产开发投资专业方向。因此,不同院校因支撑房地产专业或专业方向的学科基础是不同的,围绕该专业或专业方向设定的主要课程便存在较大的差别。在这方面,国内外院校间的情况大同小异。

上海大学房地产学院是上海大学与上海市房屋土地资源管理局合作共建的一所专业学院。学院依托上海大学综合性学科优势,形成了以商学与工程管理两类教学科研人员为主的师资结构,在土地资源管理、房地产经济、房地产企业经营管理和建筑工程管理等专业或专业方向开展教学和应用性学术研究工作。经过几年的尝试和探索,积累了一定的经验,形成了些许理性认识。2006年,学院组织、动员了10多位专业教师,在充分讨论、研究并向专家咨询的基础上,提出并确定了《房地产管理系列丛书》及其各分册的名称、主要内容和章节编排等,至2007年下半年,本丛书编写完毕,由中国建筑工业出版社出版。

本丛书共收录10个分册。《房地产经济学》是在现代经济学原理的基础上,结合房地产业特点写就的专业基础课程教材。《房地产管理》以管理学原理为依据,是为房地产行业度身定制的应用性教科书。《房地产开发与经营》以现代营销学理论方法为主要内容,引入诸多行业实例作实证分析,应用性较强。《房地产金融学》、《房地产评估》和《建筑工程造价》则以投融资原理和财务、会计方法,介绍、解析了现代房地产项目的资金筹措和物业价值。而《建筑材料与房屋构造》和《房屋建筑力学与结构基础》是为非建筑学专业学生掌握基本知识而设计编写的通读性教材,内容虽浅,但较适合非理工科类专业方向的教学需要。《物业管理》主要讲述房地产业链的下游业务环节内容,十分重要,而现有图书往往忽略了商务物业的运营管理需要,该书在这方面作了必要的补充。值得一提的是,《房地产经济与管理专论》是本丛书唯一一本专著。史东辉教授以深厚的产业经济学理论功底,对房地产业的理论、政策和政府管理作了富有意义的研究探讨,使本丛书在学术性方面提升了一大步。

由于房地产开发与经营的关联性强,对专业人才的理论、知识、技能的类别有多样性要求,加之该专业在国内外高校中尚未形成相对公认的课程体系,因此,要编写好这套丛书是相当困难的。可喜的是,参与丛书编写的所有同志都以十分认真负责的态度,付出了心血,尽了最大的努力,完成了这项艰巨的任务,值得庆贺!

唐豪
2007年6月

目 录

0 引论	1
0.1 房地产及房地产业的若干固有特性	1
0.1.1 房地产的若干固有特性	1
0.1.2 房地产业及其若干固有特性	5
0.2 中国房地产业的历史回顾	8
0.2.1 近乎“消失”的房地产业	8
0.2.2 1978年以来中国土地制度与城镇住房制度的改革	10
0.2.3 1980年以来中国房地产业成长的总体回顾	14
0.3 中国房地产业发展的基本问题	18
0.3.1 中国房地产业的过渡性	19
0.3.2 中国房地产业的政策依赖性	21
0.3.3 本书的基本思路与主要内容	24
1 中国房地产业的“支柱”地位：现象与特征	25
1.1 房地产业对中国经济增长的直接贡献：观察与分析	26
1.1.1 房地产业在中国经济增长中的地位：若干观察	26
1.1.2 房地产业对国民经济的直接贡献：贡献率方法	29
1.2 房地产业对中国经济增长的间接贡献：产业关联效应	32
1.2.1 房地产业的产业关联效应	32
1.2.2 前向关联度与后向关联度分析方法	33
1.3 房地产业与我国经济增长的关系：计量分析	37
1.3.1 房地产开发投资与我国经济增长的关系	37
1.3.2 SHTO分析	42
2 房地产业支柱地位的进一步剖析：以上海为例	47
2.1 上海房地产业经济的高速增长：表象与特征	47
2.1.1 改革开放以来上海房地产业经济增长的历史回顾	47
2.1.2 上海房地产业的支柱地位的形成	49
2.1.3 上海房地产业高速增长若干特征	51
2.2 上海房地产业的产业关联效应分析	54
2.2.1 后向关联效应	54
2.2.2 前向关联效应	55
2.2.3 影响力与影响力系数	57
2.3 从国民收入核算看上海房地产业的支柱效应	58
2.3.1 从收入法看上海房地产业增加值的构成	58
2.3.2 从支出法看上海房地产业增加值的构成	60
2.4 上海房地产业支柱效应的若干问题	63

2.4.1	被低估的支柱地位	63
2.4.2	较为有限的就业效应	65
3	中国房地产业的区域性差别	68
3.1	我国 31 个省级行政区的房地产业：现状与差别	68
3.1.1	31 个省级行政区的房地产业增加值与 GDP	68
3.1.2	经济增长水平与房地产业的相对发展	71
3.1.3	居住水平的区域性差别	73
3.2	我国房地产业区域性差异的进一步透视	75
3.2.1	住宅供给市场化程度的区域性差异	75
3.2.2	增长路径与发展阶段的区域性差异	76
3.2.3	区域房价水平与波动差异	78
3.3	中国房地产业区域性差别的主要成因	86
3.3.1	经济发展水平——基本决定因素	86
3.3.2	住房制度改革与区域房地产业路径选择	88
3.3.3	区域住宅供给结构差异的起源	89
4	房价的长期波动：理论、经验及对上海的初步观察	93
4.1	房价波动及其决定因素：OECD 国家的经验	93
4.1.1	经验性描述	93
4.1.2	房价的决定因素	96
4.2	上海市的长期房价波动：初步观察	101
4.2.1	1987—1994 年的繁荣阶段	101
4.2.2	1995—1999 年的衰退阶段	106
4.2.3	新一轮房价波动：初步的观察	110
5	新一轮房价波动的基本决定因素：以上海为例	115
5.1	人口结构及其影响	115
5.1.1	城市化与人口总量	116
5.1.2	家庭与年龄结构	117
5.1.3	“十五”住房供给缺口估计	120
5.2	经济增长、家庭收入与财富	122
5.2.1	家庭收入	122
5.2.2	家庭财富	124
5.2.3	支付能力	127
5.3	住房信贷与供给方	129
5.3.1	货币政策与住房信贷	129
5.3.2	商品住宅供给与成本	133
5.3.3	新一轮土地制度改革与地价	136
6	公共住房政策的艰难选择	140
6.1	公共住房政策的国际经验	140
6.1.1	美、英两国的公共住房政策	140
6.1.2	日本与新加坡的公共住房政策	143
6.2	中国居民住房水平与购房能力分析	145
6.2.1	城乡居民住房水平现状	145

6.2.2 城镇居民的购房能力	148
6.3 我国公共住房政策的现状、问题与建议	152
6.3.1 我国公共住房政策的现状	152
6.3.2 我国公共住房政策所存在的问题	153
6.3.3 改善我国公共住房政策的对策建议	156
参考文献	158
后记	160

0 引 论

按照目前通行的说法，房地产业是指从事房地产开发、建设、经营、租赁及维修等活动的集合。不过，作为房地产业所经营的主要产品，房地产本身有着诸多在其他多数采用同一方法分类的产业中较为少见的特性，特别是与绝大多数工业产品有着极大的差别。因此，对房地产业基本特性的审视，无疑有必要从剖析房地产的基本特性开始。不仅如此，由于我国房地产业长期实行计划经济体制，直到 20 世纪 90 年代初才开始全面逐步转入市场化进程，并且至今其市场化仍处于不断深化之中。因此，与理论和国际经验所显示的房地产业的特性相比，由体制转轨和过渡所致，我国房地产业无疑还有着一些不同之处。这也是本项研究的基本出发点。

0.1 房地产及房地产业的若干固有特性

房地产包括土地及地上定着物 and 同地上利用物相联系的地下改良物（参见图 0-1），同时还包括以上组成部分所衍生的各种权利。对房地产的开发、建设、经营、租赁和维修活动，构成了房地产业的主要活动。

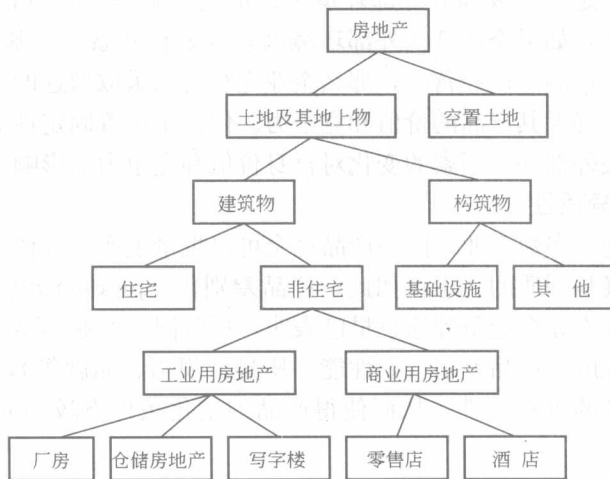


图 0-1 房地产的基本构成

0.1.1 房地产的若干固有特性

从理论上来说，房地产作为可供开发、生产、出售、租赁和维修的商品，其实是独一无二的，它不像大多数特质产品和生产、消费服务那样，可以被多次甚至是大量重复制造和交易。不仅如此，相对于国民经济活动中大多数产品和服务而言，房地产还有着诸多与

众不同的特性。

0.1.1.1 房地产位置的固定性

房地产位置的固定性，是指土地作为立体空间的完整意义，它是不可移动的；同时，房屋的基础牢固埋置于土地之中，从而使得建筑物与其坐落的土地紧密结合，因而房屋通常也是不可移动的。^① 因此房地产亦常常被称为不动产。

在现代市场经济条件下，房地产位置的固定性对房地产各种形式的交易自然会产生相应的重要影响。其中主要表现在：

首先，固定的位置导致不同位置的房地产价值不同。众所周知，特定地理位置的气候（温度、湿度和日照等）、交通条件、周边环境、景观以及与其他地方（如城市中心）的距离等往往是影响处于该特定地理位置房地产价值的重要因素。对于同一类顾客来说，拥有或使用不同地理位置的房地产所能够产生的效用自然也就不同，从而造成不同位置房地产的价值差别。不仅如此，由于房地产的使用功能多样，因此对于不同类别的顾客来说，不同位置房地产的价值既有区别，又存在着多种评价体系。例如，对同一块土地来说，居住、建设厂房或开设商业设施等不同的用途便会导致对该土地不同的价值评价。

其次，位置的固定性导致特定房地产供给的有限性甚至唯一性。对于绝大多数工业产品来说，同一产品的供给量通常只受到需求量的限制，如果供给量不足，厂商完全可以通过多种途径扩大供给能力。但房地产的位置固定性决定了在特定地理位置上，可供生产和交易的房地产数量是极其有限的，甚至还只有一个单位，只能就地开发、利用或消费。如在某个特定的商业中心地段，尽管对商铺的需求量往往很大，但是可供开发和选择的商铺数量却常常少得可怜，结果只能通过价格调整来实现供需平衡。

再次，位置的固定性导致部分外部环境因素成为影响房地产价值和竞争力的重要因素。在大多数产业中，如果企业某些外部环境因素（如自然条件、基础设施、人口流动、交易费用等）不利于产品生产经营时，那么企业完全可以采取搬迁的方式选择合适的地理位置继续经营，从而确保其产品的价值和竞争力。但由于位置固定性的影响，特定房地产却根本无法摆脱有关外部环境因素的变化对自身价值和竞争力的影响。

0.1.1.2 房地产的异质性

一般而言，在绝大多数产业，同一产品完全可以批量生产。这样，对于所有此类产品来说，彼此之间无疑是同质的。不仅如此，产品差别化（product differentiation，亦译作产品差异性）理论和不完全竞争理论也早已表明，尽管同一产业类不同企业生产的同类产品之间存在着不同程度的产品差别（如性能、质量、规格、品牌等），但是它们彼此之间仍然存在着较高程度的可替代性，从而使得产品差别化条件下较为充分的市场竞争成为可能。

但是房地产恰恰例外。由于位置的固定性，即使在建筑设计、结构及内外装饰上没有差别，事实上也根本不存在完全同质的房地产单位。例如处在同一社区同一单元的两套房，南北朝向和所处楼层都是构成房屋产品差异性的因素。再如两个相邻的商业房产无论如何相似，位置的固定性便使它们之间至少存在着空间上的些许差别。这样，对于某个房地产单位来说，既不存在与其完全同质的其他单位，又不存在与其完全同质的其他厂商提

^① 在此我们不讨论由技术进步所造成的个别房地产的可移动问题，如上海大剧院和上海音乐厅的移动等。

供的房地产单位。

房地产的异质性对于房地产市场的影响是显而易见的，其主要表现便是整个房地产市场上极高程度的产品差别化。无论是理论还是经验早已表明，一个产品差别化程度极高的市场必然是竞争程度较低的市场，自然有很大可能发生较高程度的垄断。不仅如此，在产品异质性和位置固定性的共同作用下，土地供给常常成为决定房地产市场竞争或是垄断程度的重要因素。如前文所述，由于位置的固定性和异质性，每一特定地理位置的房地产的价值会有所区别。一般而言，在房地产市场空间通常只是一个较小区域的条件下，如果开发商拥有了该区域内较大面积的土地，那就很可能形成较大的市场力量，甚至处于市场垄断地位。例如，如果某个开发商拥有了某个区域内一半以上的居住用地，那么其无疑会对该区域内的住宅市场拥有显著的影响力；同样，如果某个开发商获得了某个工业开发区的全部土地，那么即使存在其他开发区的竞争，也同样会造成同一区域内工业用地市场的竞争程度降低。这样，土地供给的方式、规模和制度也就成了决定房地产市场竞争程度高低的重要因素。因此，在土地国有的条件下，政府的土地供给政策也就往往会直接影响到房地产市场的有效竞争。

0.1.1.3 长生命周期

除了不可抗力的破坏以及人为的改造之外，土地作为建筑承载体的使用寿命应当说是极其漫长的，甚至可以说是永久性的。不过，在推行土地所有权与使用权分离的制度安排中，土地使用权显然是有期限的。例如在我国，实行土地公有制，城市规划区范围内的土地所有权归国家所有。通过政府出让方式的土地使用权都有明确的出让使用最高年限。根据有关规定，土地使用权出让的最高年限，居住用地为70年，工业用地为50年，教育、科技、文化、体育用地为50年，商业、旅游、娱乐用地为40年，综合或其他用地为50年。以出让方式取得土地使用权的，转让房地产之后，其土地使用年限为原土地使用权出让合同约定的使用年限减去原土地使用者已经使用年限后的剩余年限。土地使用权出让合同约定的使用年限届满，续期的到续期届满，土地使用权由国家无偿收回。

相对于土地而言，房产的生命周期则要短得多。当然，与大多数机器设备相比，房产的生命周期还是比较长的。在大多数国家，出于安全和其他利用方面的考虑，政府往往通过立法规定了各类房产的使用年限。根据我国政府的有关规定，各类房产的使用年限如表0-1所示。

我国房屋使用年限/年

表 0-1

	生产用房	受腐蚀的生产用房	受强腐蚀的生产用房	非生产用房
钢结构	50	30	15	55
钢筋混凝土结构	50	35	15	60
砖混结构	40	30	15	50
砖木结构	30			40
简易结构	10			10

资料来源：吕发钦：《资产评估常用数据与参数手册》，北京科学技术出版社，1997。

转引自：曹振良：《房地产经济学通论》，1版，4页，北京，北京大学出版社，2003。

0.1.1.4 高资本价值特性

房地产的高资本价值的成因有三：

第一，土地供给的稀缺性。土地是不可复制生产的自然资源，是由地貌、土壤、岩石、水文、气候、植被等组成的自然历史综合体。人类的活劫可以影响土地的相对位置的变化及土地的占有、分配、利用，但却无法创造土地。同时，由于土地位置的固定性、地质的异质性和房地产市场空间的区域性，常常会导致在同一区域内可供各种用途的土地规模往往是固定的，从而很容易造成土地供不应求的局面。

第二，房地产开发投资规模较大。一般说来，任何意义上可作为商品进行销售或租赁的房地产都必须达到基本的使用功能，如住宅必须要有一定的面积和设施，工商业用地也需要具备一定的面积和设施，这样，单位房地产开发所需要的投资往往较大。不仅如此，对于住宅开发来说，受土地使用权价格、配套设施建设以及经济性等各项因素的影响，开发商往往必须同时建设诸多单位的住宅，如一个小区、一栋大楼等，从而使单个住宅开发的项目投资规模很大。

第三，受房地产市场空间的有限性、位置的固定性、地质的异质性以及土地资源的稀缺性影响，从长期来看，大多数区域经常会发生房地产供给不足。由于其他区域的房地产供给几乎难以引导本地需求，同时本地房地产的供给也不可能如工业品那样增加。这样，解决供求矛盾、实现供求平衡的唯一市场途径便是房地产价格上涨，从而很容易使得投入值固定的房地产随之升值。

房地产的高资本价值特性和前文所述房地产的长生命周期对房地产市场的供求形成了国民经济各产业中较为少见的一系列特殊影响，其中主要表现在：

首先，对房地产金融的高度依赖性。以住宅为例：对于大多数居民来说，无论收入多寡，也无论住宅价格高低，居住都是其最基本的生活需求之一。然而，由于住宅价值相对较高，许多居民的即时支付能力常常不足以使其实现必需的居住需求。这样，所谓住宅按揭贷款便成了许多居民在—时没有全额支付能力的条件下依靠信用提前购买住宅的基本途径。另一方面，住房按揭贷款制度的推行使得既定收入水平下更多的居民有能力购买住宅，从而极大地促进了住宅需求。正是依靠包括住宅按揭贷款在内的房地产金融体系，房地产作为基本的居住设施和工商业生产设施的功能才得以充分的发挥。不过需要指出的是，房地产金融的存在也为房地产市场上利用较小资本从事房地产投资乃至投机活动提供了条件。

其次，较具规模的二手房房地产交易。二手房房地产交易的形成原因主要有三：①房地产的投资功能。有关这方面，我们将在下一节加以评述；②在住宅市场上，一方面，部分居民由于支付能力有限，难以购买新房，价格较便宜的二手房也就成了合理选择；或者由于在某些地域内已无新房可售，迫使欲购房者只能购买二手房。另一方面，有些居民出于多种原因（如搬迁、兑现等），也会将尚处于使用期内的住宅出售。③在工、商业用房地产市场上，受房地产资源稀缺性或二手房经济性的影响，一些企业也往往选择购买二手房；另一方面，工商企业的搬迁、关闭等行为，也迫使有关企业出售原有的房地产。

再次，租赁业务的活跃。在住宅市场上，部分居民由于多种原因，如短期居留、支付能力偏低等，往往不愿意或无能力购买价值量较高的住宅，致使住宅租赁应运而生。在工商业用房地产市场上，出于经营风险、即时投资能力等各项因素的考虑，部分工商企业也

常常采取租赁的方式为正常生产经营活动提供房地产设施。

0.1.1.5 房地产的消费与投资功能

房地产是一种消费品。其既可以作为一种生产要素用于生产消费（如办公楼），也可以用于生活消费（如住房）。按照目前国内房地产界广为流行的说法，作为一种消费品，房地产在其效用同时具备生存资料、享受资料和发展资料三个不同层次的性质。房地产作为生存资料，给人以安身之所，提供了“衣食住行”中的“住”；随着社会的发展与进步，房地产使用价值逐渐提高，诸如别墅、Town House、高档别墅等高级生活场所层出不穷，能给人以物质和精神上的享受，从而体现出其作为享受资料的功能；房地产作为发展资料，还是人们进行娱乐、学习和社交的场所，为个人的发展提供了必要的环境。

另一方面，房地产又是一种具有两重功能的投资品。其中：第一重功能指的是房地产是工商业活动所必不可少的基础条件之一。任何工商业活动都必须拥有一定的场所，工业生产必须要有厂房，商品销售必须要有商店，企业管理离不开基本的办公设施。作为工商企业的固定资产，房地产无疑是重要的投资品。工商业者购买或是租赁房地产的目的，是将其作为一种生产资料，通过与其他生产资料和劳动的组合，最终谋取其经济利益。

第二重功能指的则是房地产还是一种拥有投资价值的商品。房地产的投资价值最常见的有三种体现：①由资源稀缺性所造成的房地产价格升值。众所周知，随着经济的增长和人均收入的提高，无论是由扩大生产经营所致的对工商业房地产的需求，还是由改善居住条件、城市化和人口增加所致的对住宅的需求，都会出现相应的增长。经济增长和人均收入提高的速度越快，对房地产需求的增长往往也越快。但由于土地资源的稀缺性和房地产位置的固定性，在特定区域内，常常会造成房地产供给的严重不足，致使房地产价格上涨。②宏观经济增长的周期性波动、利率和汇率波动所形成的房地产投资价值。如在通货膨胀年代，投资房地产常常比投资其他资产更具保值功能。又如当实际利率低于租金时，投资房地产显然就具有经济性。③由房地产的长生命周期和位置的固定性所致，在一个相当长的时期内，许多房地产拥有较高的可能性通过周边环境的改善而获得增值，如交通条件的改进，相邻地域的开发以及其他基础设施的完善等。

另外需要特别指出的是，房地产的投资功能还必然衍生出了房地产市场一定程度的投机性。当某一房地产市场在短期内形成价格快速上涨的条件（如需求快速增长但供给一时难以增加）时，房地产市场的投机活动往往较为活跃，在信息不对称的条件下，较大规模的投机活动难免会导致所谓房地产泡沫的产生。

0.1.2 房地产业及其若干固有特性

0.1.2.1 作为基础部门的房地产业

从国民经济的基本架构来看，房地产业属于基础部门。所谓基础部门，是指构成国民经济各类生产活动之一般基础的设施和部门，同时也是为居民的社会生活和日常生活提供一般基础的设施和部门。基础部门主要包括公路、铁路、机场、港口、通信设施和部门、工业供水、排水、电力、煤气、教育事业和设施、水利、农田基本建设、水土保持、自来水、下水道、城市燃气、环境卫生设施和部门、医疗保健、住宅、公园、绿地和文化体育设施等。在国民经济活动中，一切依托和立足于基础结构之上的产业部门，就是所谓生产部门。

理论上通常把房地产业定位为基础部门的主要原因，大致包括如下几个方面：

第一，房地产是国民经济的基本载体，其提供的商品与劳务有生活资料和生产资料双重属性，可以说房地产是任何社会经济活动，特别是城市经济活动所必需的基础性的物质条件。农业劳动的对象和最重要的生产资料是土地；工业、商业、服务业、金融业等各行各业也都需要房屋和与其经济活动相适应的场地和交通用地作为其基本经济活动的场所。毫无疑问，房地产业发展的规模、速度都将会对其他行业的规模、结构、发展水平和速度产生影响。

第二，住宅是一切社会活动的功能基础之一，是维持人才、劳动力的生存并提供其再生产和素质提高的最基本条件之一，因此也可以说房地产业是社会劳动力生产和素质提高的先决条件之一。

第三，房地产业是城市经济发展和城市现代化的重要基础。房地产业的发展与城市化进程之间存在较高的相关性。城市最初由交换商品的需要而产生，现代城市则通常是由工业生产、商业贸易、金融信贷、行政管理、科学文教、市内外交通运输、仓库储运、公用市政设施、园林绿化、生活服务等多种体系构成的一个复杂的综合体，是物流和信息流的集散地。房地产是所有这些活动的载体，一般而言，现代化城市是否具有高效率的经济活动，决定于建筑内部结构是否合理化和城市基础设施是否高效化，而这些又是与土地开发和物业再开发不可分的。从海外城市发展的情况来看，通过房地产综合开发，通过预先规划、科学布局，以具有人性化的功能分区标准来安排城市的用地方向，并且保持不同用途土地的合理比例，能大大提高城市经济活动和社会活动的综合效益。而且，由于城市是生态系统和经济系统的有机统一体，在房地产的开发和再开发过程中，遵循生态保护和经济发展协调统一的原则，构筑自然、社会和经济和谐融合的城市花园，将能大大提高居民的生活质量，从而有助于构建起人伦和谐、经济繁荣的现代化城市。

不过需要特别指出的是，与大多数基础部门的产业相比，房地产业又存在着较大的特殊性，从而也影响到对房地产业与经济增长关系的评价。其中房地产业较之大多数基础部门产业最为突出的一个特点，便是房地产并不属于公共物品（public goods），房地产业也不属于公共部门，而属于私人部门。

按照现代经济学的一般解释，相对于私人物品（private goods）而言，公共物品有两个根本特点：①非竞争性，即某个商品在给定的生产水平下，提供额外商品的边际成本为零。②非排他性。即任何人在消费某个商品的同时并不能排除他人消费同样的商品，如果由私人提供，则必然会产生所谓搭便车问题（Free-Rider）。基于上述两个特点，公共物品的供给面临着一系列必须解决的问题：第一，由于交易费用高昂，私人企业不存在提供公共物品的动机，如交通运输部门中的某些产业。第二，许多公共物品的价格弹性极小（甚至为零），而其消费者所获得的效用又很大。如果由私人部门经营的交易费用高昂，或者由消费者自行购置的成本过高，那就会造成社会资源的不必要的浪费，如消防、治安和一些自然灾害的防治等。因此在这种情况下，只能由政府承担提供这些物品的职责。第三，一些公共物品的提供实际上很难确定具体的受益者，但如果没有生产的话又必然会导致社会福利的损失，如历史文物和某些自然资源保护等。

由于房地产不属于公共物品，因此它也就具备了所有私人物品的基本特征。这样，房地产业主要是依靠市场机制运行的，并主要表现为市场调节下的产业内供需各方的

逐利行为。在资本主义国家，政府对房地产业几乎不负有任何实质意义上的直接责任，其对房地产业也少有直接干预。在我国实行土地国有和集体所有的条件下，由社会主义市场经济体制调节下的房地产业的运行尽管有别于资本主义国家，但企业、各种类型单位以及个人作为房地产业主体的地位是毋庸置疑的，政府显然也不需要承担发展房地产业的直接责任。

0.1.2.2 房地产业市场的空间分割与区域性

在经济学意义上，只有纯粹把产业定义为生产具有高度替代性（close substitutive）的产品的企业群（group）时，产业与市场在内涵上才是重合的。而如果按照所谓标准产业分类法定义产业，那么往往就很可能造成在一个产业中存在若干个彼此相对独立的市场。其中，同一产业内存在着若干个空间上相互分割甚至封闭的市场，则是一种较为常见的现象，如房地产业、零售业、餐饮业和城市供水业等。

从地理空间的角度来看，任何产品的市场总是具有一定的地域界定。埃尔津加（Elzinga）和霍格蒂（Hogarty）用“外部需求小”和“内部流出小”的复合性规则，提出了界定地理空间市场的若干标准：①外部需求小。如果在一个地域中，所消费的产品绝大部分都是由该地域内部所生产的，那么该地域就是一个市场；②内部流出小。如果在一个地域中，所生产的产品绝大部分都是由该地域内部所消费的，那么该地域就是一个市场；③交通运输成本：如果交通运输成本大到足以锁定地域内部的消费者，或者大到足以把外部供应商逐出的程度时，那么该地域就是一个市场；④价格：如果价格的确定是在地域的基础上，并在地域基础上变化，则该地域就是一个可区分的市场。^①

由房地产位置的固定性和异质性所致，房地产市场的空间比绝大多数产品要小得多。众所周知，由于产品的可流动性，绝大多数工业品的市场空间在理论上可以说是无限的，决定其实际市场空间边界的则主要是交易费用。另外，一个有竞争力的工业品也可以通过异地生产的方式，克服由交易费用所导致的不利性。因此，在自由贸易制度下，大多数工业品的市场几乎都可以说是全国性乃至全球性市场。但房地产则不同，位置的固定性导致了其不可能被大量复制、运输乃至异地制造，异质性则使得相距较远的房地产之间的可替代程度较低。因此，无论是住宅还是作为生产投入物的房地产，即使性价比再为优越，居民出于包括交通费用在内的各种生活费用的考虑，工商企业出于交易费用的限制，也都不会选择导致其生活费用或交易费用高昂的房地产。例如，尽管与上海相邻的其他城市的住宅较为便宜，但在上海工作的人士肯定不会选择居住在这些城市，除非愿意因此而更换工作地点；同样，即使内地许多省市地价较低，但许多工商业投资者并不会因此而前往投资，毕竟土地价格只是决定工商业投资选址的诸多因素之一。这样，从竞争的角度来看，房地产的市场空间就不可能覆盖较广。在类似中国这样一个大国中，其实并不存在全国统一的市场，而是众多以某个城市为中心的区域性市场。

由于区域房地产市场的需求和供给主要发生于区域内部，因此影响该区域房地产市场和该区域房地产业的主要因素显然也以该区域内部因素为主，从而导致了各个区域房地产业的发展程度和特点也出现相应的差别。

^① 参见 Elzinga & Hogarty, "The problem of geographic market delineation in anti-merger suits", *Antitrust Bulletin*, 1973, 18 (1), pp. 45-81.

0.2 中国房地产业的历史回顾

中国房地产业虽然有着较长的历史，但在计划经济年代却一度几乎陷于“消失”的境地。自改革开放以来，作为一个近乎全新的经济部门，中国房地产业的市场化发展进程始终围绕着土地制度和城镇住房制度这两项紧密关联的根本制度改革，并决定于后者渐进、试错式的改革路径，因而具有明显的体制转轨特征和历史烙印。

0.2.1 近乎“消失”的房地产业

中华人民共和国成立以后，通过 20 世纪 50 年代中后期的农村合作化运动、城市社会主义改造运动以及计划经济的全面实施，我国逐步建立起城市土地国家所有与农民土地集体所有的双轨土地公有制，并由 1982 年宪法正式确立了这一根本制度。

1982 年颁布的宪法从国家根本大法的高度规定我国实行土地的社会主义公有制。宪法第十条明确规定：“城市的土地属于国家所有”。“农村和城市郊区的土地，除由法律规定属于国家所有的以外，属于集体所有；宅基地和自留地、自留山，也属于集体所有”。1986 年国家颁布的土地管理法亦作了更为明确的规定。该法第六条规定：“城市市区的土地属于全民所有即国家所有”。“农村和城市郊区的土地，除法律规定属于国家所有的以外，属于集体所有；宅基地和自留地、自留山，属于集体所有”。1982 年宪法的颁布，明确了我国从根本上废除土地私有制、实行土地公有制。在土地的社会主义公有制下，任何组织或者个人不得侵占、买卖、出租或者以其他形式非法转让土地。这就形成了传统国有土地使用制度的三项基本特征，即土地无偿使用、无限期使用和不准转让。

另一方面，从 20 世纪 50 年代起，我国逐步建立起了一个以公房为主、私房为辅的城镇住房体系。不过，由计划经济年代国家社会经济发展战略所致，我国的城镇住房体系是以公房的“低租金、实物配给制”为核心，并最终陷入了长期投入不足、难以实现良性循环的不利境地。

1953 年后，我国把优先发展重工业作为国民经济和社会发展的总目标。在这一基本思想指导下，一部分本应用于消费（包括住房消费）的资金被集中起来用于国家建设，致使劳动力的价格长期低于其价值，劳动者所获得的工资不足以弥补劳动力再生产成本，因此国家在工资之外，对职工实行包括住房在内的实物配给制。在 1957 年，中共中央转发周恩来总理《关于劳动工资和劳保福利问题的报告》，规定公房租金一般应该包括折旧、维护、管理三项费用，按照每户 16~20m² 居住面积，每月房租一般占职工工资收入的 6%~10%；1963 年 10 月，中共中央、国务院发布了《关于第二次城市工作会议纪要》，进一步提出：“城市的公有住宅、中小学校舍、事业单位的房屋，应当逐步由市人民政府统一经营管理起来。统一规章制度、统一租金标准、统一调剂和分配、统一组织维修、统一建设……”这种低租金、实物配给制的住房制度的实质，便是在低工资的基础上，由国家建公房（或购房），通过行政分配的方法租给职工居住，收取低租金，租金低于住房维护保养费之间的差额部分由国家补贴。

在此制度安排下，我国住房建设资金投入严重不足，难以实现良性循环，人均居住面积不升反降。如据统计，建国后的 30 年内，我国人均住房投资不足 300 元，1960~1978

年间我国历年的住房建设投资占基本建设投资的比重仅在5%左右,1970年低至2%,以致到1978年时,我国城市人均居住面积仅为3.6m²,低于1949年的人均居住面积(4.5m²) (参见表0-2)。不仅如此,由于各种复杂的客观原因,长期实行的低租金制导致不仅不能提供房屋简单再生产所需的资金,连进行正常的维修管理也难以保证。^①

我国住宅投资占基本建设投资的比重 (1960—1978)

表 0-2

年份	基本建设投资/亿元	住宅投资/亿元	住宅投资占基建的比重/%
1960	384.07	15.7	4.1
1961	123.34	7.43	6.0
1962	53.62	3.16	5.9
1963	94.16	7.28	7.7
1964	138.69	11.16	8.0
1965	170.89	9.43	5.5
1966	199.42	8.77	4.4
1967	130.52	4.96	3.8
1968	104.13	5.21	5.0
1969	185.65	10.21	5.5
1970	294.99	7.62	2.6
1971	321.26	13.71	4.3
1972	312.79	17.97	5.7
1973	321.26	19.85	6.2
1974	333.01	21.55	6.5
1975	391.86	22.94	5.9
1976	359.52	28.16	6.1
1977	364.41	25.06	6.9
1978	479.55	37.54	7.8

资料来源:根据历年《中国统计年鉴》中有关数据整理。

另一方面,公有房地产业在我国国民经济中的地位和作用也近乎消失。建造住宅长期被视为一个纯粹的消费资料生产部门,不仅要耗费国家的财力、物力,而且在分配住宅后国家还要补助房屋维修管理费用,肯定是赔钱的。在这种观念的作用下,公有房地产业实际上成为了一个依靠极其有限的资源确保城市最低居住、办公条件的部门,因此它对国民经济的直接贡献如有的话也是微乎其微。如以上海为例,1952年时房地产业占上海国内

^① 1951年政务院规定,“原则上应争取做到公有房屋一律收租,以使用房租收入来保护现有建筑,并发展新的建筑,逐步解决房荒问题”。1957年中央城市服务部规定:“所谓以租养房,是指租金收入除去必要的开支外,不仅能够保证房屋的正常修缮,而且在房屋使用年限终了时,能够用根据房屋不同情况收回的折旧费重建全部或一部分房屋。”根据以上规定,房屋租金不仅应能保证房屋的正常修缮,而且应该提供房屋简单再生产的资金。但在实践中征收的房屋租金普遍偏低且长期固定,特别是在文革期间甚至被大幅调低。例如,根据1955年的一项抽样调查,上海居住公房的工人负担的房租约占收入的5.3%,较质量相对较差的私房房租高0.4%,干部、职员约占收入的10.1%,较居住私房高3.9%。而1988年上海市162.8万公房住户家庭基本情况调查表明,月房租每平方米0.214元,居民对房租的负担仅占全家工资收入的1.94%。详见《上海房地产志》。