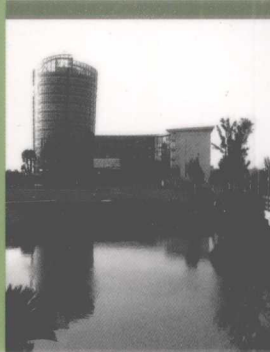




高校社科文库
University Social Science Series

教育部高等学校
社会发展研究中心

汇集高校哲学社会科学优秀原创学术成果
搭建高校哲学社会科学学术著作出版平台
探索高校哲学社会科学专著出版的新模式
扩大高校哲学社会科学科研成果的影响力



中美房地产业比较研究： 内涵、属性与功能

Comparative Study of Real Estate Industry
Between China and America:
Composing, Character and Function

崔 裴/著

光明日报出版社

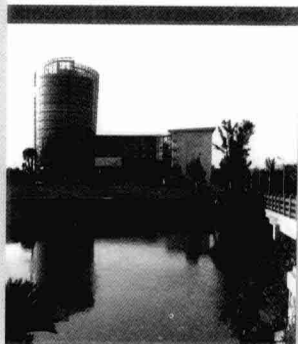
E900.922



高校社科文库
University Social Science Series

教育部高等学校
社会发展研究中心

汇集高校哲学社会科学优秀原创学术成果
搭建高校哲学社会科学学术著作出版平台
探索高校哲学社会科学专著出版的新模式
扩大高校哲学社会科学科研成果的影响力



中美房地产业比较研究： 内涵、属性与功能

Comparative Study of Real Estate Industry
Between China and America:
Composing, Character and Function

崔 裴/著

光明日报出版社

图书在版编目(CIP)数据

中美房地产业比较研究:内涵、属性与功能/崔裴著.

—北京:光明日报出版社,2010.4

(高校社科文库)

ISBN 978-7-5112-0668-8

I. 中… II. 崔… III. 房地产业—对比研究—中国、美国

IV. F299.233

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2010)第 042210 号

中美房地产业比较研究:内涵、属性与功能

作 者:崔 裴 著

出 版 人:朱 庆

责任编辑:刘 彬 郭玫君

封面设计:小宝工作室

责任校对:王家瑛 陈群峰

责任印制:胡 骑 宋云鹏

出版发行:光明日报出版社

地 址:北京市崇文区珠市口东大街 5 号,100062

电 话:010-67078241(咨询),67078945(发行),67078235(邮购)

传 真:010-67078227,67078233,67078255

网 址:<http://book.gmw.cn>

E - mail:gmcbs@gmw.cn

法律顾问:北京市华沛德律师事务所张永福律师

印 刷:北京大运河印刷有限责任公司

装 订:北京大运河印刷有限责任公司

本书如有破损、缺页、装订错误,请与本社发行部联系调换

开本:690×975 毫米 1/16

字数:270 千字

印张:15.75

版次:2010 年 4 月第 1 版

印次:2010 年 4 月第 1 次印刷

书号:ISBN 978-7-5112-0668-8

定价:34.00 元

版权所有 翻印必究



序

社会实践的需要，是学术发展的根本之源。改革开放以来，在中国现代化及城镇化加快推进过程中，房地产业的兴起与发展是一个引人注目的重大经济现象。伴随着房地产业的快速发展，中国学术界对这一产业领域的研究也从无到有，得到迅速发展，其研究内涵不断深入，研究范围不断扩大，研究方法日益多样，研究成果更加成熟，终于成为了一个相对独立的学科领域。正如中国房地产业处在一个不断发展提升的进程中，中国房地产业的研究也同样在不断深入、不断进步。在这一过程中，充分借鉴国外先进经验，结合中国实际发展情况，探寻产业发展规律是这一学科重要的核心任务。

当今世界，作为最大的发展中国家，中国房地产市场规模居世界之首；作为世界上最发达国家的美国，房地产业发展则是相对成熟和完善的。因此，将两国房地产业进行比较研究，探寻其内生演进规律，不仅在学术上很有价值，而且对于中国房地产业持续发展的经济实践也有着重要的借鉴意义。正是在这一领域中，崔裴同志的《中美房地产业比较研究：内涵、属性与功能》一书做出了积极的学术贡献。

《中美房地产业比较研究：内涵、属性与功能》一书是作者在其博士论文基础上修订完善后撰写出版的，历时两年半才得以完成。在这一过程中，作者以科学严谨的治学态度，收集整理了大量文献资料，力求论据上的真实可靠；数易其稿，力求论证过程的完善；对其中的主要观点做了反复推敲，以期有所突破创新。纵观全书，作者一是从中美两国房地产业发展历史的史实出发，对中美房地产业分别“是什么”做出了历史上和逻辑上的深度分析；二是结合社会经济环境，对中美两国房地产业存在的差异进行了深入探讨，通过“为什么”的解析从内生因素与外生因素两个方面探寻了房地产业国际差异的形成原因；三是阐述论证了房地产流通模式是房地产业内生演进的核心因素，并



进而提出了房地产流通模式的基本路径及其所规定的房地产业发展与演进规律，从而使本书在学术创新方面有了可喜的进展。

当前中国房地产业正处在一个转型提升、走向成熟的历史时期。在这一过程中，借鉴国外先进经验、根据我国发展实际情况、从规律性的根本上探寻产业发展方向无疑是极其重要的。我们只有真正把握了房地产业的发展规律，才能更好地促进我国房地产业从粗放型向集约型转变，促使市场更加健康，产业更加成熟。正因如此，本书会给我们带来很多启示，是值得推荐一读的。当然，由此更期望的是，我国房地产学术界能够提供更多的创新性的科研成果，为促进中国房地产业稳定、健康、持续的发展发挥出更大的、积极的作用。

是为序

张永岳

2009年11月于华东师范大学



CONTENTS 目 录

第一章 导论 / 1

1.1 问题的提出及研究意义 / 1

1.2 国内外相关研究综述 / 4

1.2.1 关于房地产业内涵、属性、社会经济功能与发展(演进)的研究 / 4

1.2.2 关于房地产(业)的国际比较研究 / 9

1.3 本书的研究思路与方法 / 12

1.4 本书的结构、特色与创新 / 15

第二章 房地产业研究的理论基础与模型推演 / 17

2.1 产业经济理论 / 17

2.1.1 产业的定义 / 17

2.1.2 产业兴衰与产业转化 / 21

2.1.3 产业形成的关键、条件和市场结构 / 21

2.1.4 产业发展理论 / 23

2.2 服务经济理论 / 27

2.2.1 “服务”与“服务业”的内涵 / 27

2.2.2 服务业的分类 / 29



2.3	房地产业发展“倒U曲线”模型	/ 31
2.3.1	房地产业发展“倒U曲线”模型	/ 31
2.3.2	房地产业发展“倒U曲线”模型的思想渊源	/ 33
2.4	房地产两市场四象限模型及其推演	/ 35
2.4.1	房地产两市场四象限模型	/ 35
2.4.2	房地产两市场四象限模型的推演	/ 39
第三章	中美房地产业界定与发展沿革的比较分析	/ 47
3.1	中美房地产业的界定及比较分析	/ 47
3.1.1	中美房地产业的统计界定	/ 47
3.1.2	中美房地产业的行业界定	/ 51
3.1.3	中美房地产业界定的比较分析	/ 52
3.2	中国房地产业发展沿革	/ 54
3.2.1	近代至新中国成立	/ 54
3.2.2	新中国成立至1984年	/ 57
3.2.3	1985年至今	/ 58
3.3	美国房地产业发展沿革	/ 64
3.3.1	殖民地时期至19世纪后期	/ 64
3.3.2	19世纪末到第二次世界大战	/ 67
3.3.3	第二次世界大战结束至今	/ 71
3.4	中美房地产业发展沿革的比较分析	/ 80
第四章	中美房地产业现状的比较分析	/ 81
4.1	中美房地产业的内部构成及其比较分析	/ 81
4.1.1	房地产业的行业结构	/ 81
4.1.2	房地产开发业内部构成	/ 84
4.1.3	房地产(中介)服务业内部构成	/ 91
4.2	中美房地产业的产业属性及其比较分析	/ 93
4.2.1	房地产业在产业分类体系中的归属	/ 93
4.2.2	房地产业与其他产业的关联特征	/ 96
4.2.3	房地产业的时空变化特征	/ 97
4.2.4	房地产业的产业组织特征	/ 101



4.3 中美房地产业的经济与社会功能及其比较分析 / 109

- 4.3.1 房地产业的基础产业功能 / 109
- 4.3.2 房地产业对经济增长的影响 / 111
- 4.3.3 房地产业对社会财富的影响 / 115
- 4.3.4 房地产业对就业的影响 / 117
- 4.3.5 房地产业对地方政府财政收入的影响 / 119

第五章 中美房地产业差异的外生因素分析 / 121

- 5.1 中美房地产业外生因素的分析框架 / 121
- 5.2 中美经济体制与法律制度的比较分析 / 122
 - 5.2.1 经济制度与经济体制 / 122
 - 5.2.2 基本法律体系 / 125
 - 5.2.3 房地产相关法律体系 / 129
- 5.3 中美房地产业管理制度比较分析 / 133
 - 5.3.1 政府对房地产业的管理(干预) / 133
 - 5.3.2 房地产业自我管理制度 / 142
- 5.4 中美土地制度的比较分析 / 145
 - 5.4.1 土地制度与土地市场 / 145
 - 5.4.2 土地利用管理 / 146
- 5.5 中美房地产税收制度比较分析 / 150
 - 5.5.1 房地产税收体系 / 150
 - 5.5.2 财产税 / 151
- 5.6 中美社会经济环境比较分析 / 153
 - 5.6.1 城市化 / 153
 - 5.6.2 产业结构 / 156
- 5.7 中美房地产金融市场的比较分析 / 161
 - 5.7.1 间接金融市场 / 161
 - 5.7.2 直接金融市场 / 167

第六章 中美房地产业差异的内生因素分析 / 171

- 6.1 分工与房地产流通方式演进 / 171
 - 6.1.1 分工与房地产业 / 171



6.1.2	房地产流通与房地产流通方式演进	/ 173
6.1.3	中美房地产业发展演进路径的差异分析	/ 177
6.2	房地产业的发展、演变	/ 180
6.2.1	房地产业资产经营模式的演变	/ 180
6.2.2	房地产业内部行业结构的演变	/ 182
6.2.3	房地产业社会经济职能的演变	/ 183
第七章	结论与启示	/ 195
7.1	基本结论	/ 195
7.1.1	中美房地产业内涵、属性和社会功能的异同	/ 195
7.1.2	中美房地产业差异的主要形成原因	/ 196
7.1.3	房地产业发展、演进的基本规律	/ 197
7.2	对中国房地产业发展的启示	/ 198
7.2.1	关于房地产业的功能定位	/ 198
7.2.2	关于政府对房地产业的干预	/ 199
7.2.3	关于金融体制改革与房地产金融体系	/ 200
表目录		/ 202
图目录		/ 204
附录一		美国主要的全国性房地产企业名录 / 205
附录二		在纽约证券交易所上市的美国房地产公司 / 209
附录三		在香港股票交易所上市的中国大陆房地产企业名录 / 222
参考文献		/ 224
后 记		/ 239



第一章

导 论

1.1 问题的提出及研究意义

中国房地产业是伴随着 20 世纪 80 年代以来中国的改革开放而发展起来的。2003 年,国务院 18 号文件中出现了“房地产业是我国国民经济的支柱产业”的字样。这不仅表明房地产业事实上已经成为中国国民经济的支柱产业,而且也在规范经济学意义上表明中国政府首次承认房地产业在中国国民经济中的支柱产业角色和地位。在房地产业迅速发展的 20 余年时间内,虽然房地产业在推动城市建设、改善国民居住条件、增加政府财税收入等方面发挥了重大作用,但是伴随出现的房地产投资过热、房地产泡沫、占用土地特别是耕地过多、引起金融资产过多投向房地产而引起潜在的金融风险等问题,也日渐累积,引起了社会各界的担忧,从而导致人们对房地产业是否应该作为国民经济的支柱产业产生了疑虑。对于房地产业这样一个目前已经在国民经济中举足轻重,同时又对金融、环境、人民生活等重大经济、社会方面产生巨大影响的产业,究竟应该如何定位其产业地位?同时应该相应地采取哪些产业政策?这是中国面临的一个重大战略选择。从科学发展观的角度看,如此重大的战略选择应建立在对相关规范经济学命题研究、论证的基础上。而这自然引发了对房地产业本身进行研究的迫切需求。

首先需要解决的一个问题是,房地产业究竟是什么?其内涵和外延如何?文献检索的结果显现出一个非常令人疑惑的现象:在许多以“房地产业”为关键词的中文学术文献中,作者常常并不对“房地产业”这一关键的概念进



行界定，并在有关辞书和学术文献对“房地产业”进行界定^①的同时，非常普遍地将“房地产业”等同于“房地产开发业”。也有学者将房地产业的界定分为广义和狭义两个层面，认为广义的房地产业是从事房地产投资、开发、经营、物业管理和房屋中介服务的产业部门，而狭义的房地产业仅包括房地产的开发（生产）环节（苗天青，2004：46~47）。正因为如此，许多文献在分析房地产业的问题时，实质上大多在谈房地产开发业的问题。因而大量关于房地产业是否是我国国民经济的支柱产业的争论，实质上是在争论房地产开发业是否是我国国民经济的支柱产业。这显然存在着逻辑上的不合理。更加不容忽视的是，由于有关产业的研究在很大程度上依赖于对统计数据的实证分析，因此关于房地产业界定的问题，不能不考虑与统计口径直接相关的产业分类体系。事实上，各国政府统计部门所使用的产业分类体系各不相同，各种产业分类体系对房地产业的界定也不尽相同。“以 ISIC 和 NAICS 为代表的西方产业分类中的不动产业并不包括不动产的投资和开发等内容。”^②（苗天青，2004：50）因此，有学者认为，“我国的房地产业与其他国家的房地产业（不动产业）不是同一范畴。”^③然而，在关于房地产业的许多学术文献（特别是有关于房地产业对 GDP 贡献的文献）中，经常可以看到研究者们将各国房地产业的 GDP 增加值占该国 GDP 的比值进行相互比较，却并不说明各国统计数据在产业界定上的差异。这无疑会产生相当大的误导。从另一个层面来看，产业活动是经济生活中的客观现象（相对而言），无论学术上的产业分类还是经济统计上的产业分类都是人为的主观作为，这种主观作为是否客观地反映了客观现象？以及是否有利于促进现实经济中的产业活动？这本身就是值得探讨的。

其次，房地产业是什么类型和性质的产业？根据我国《国民经济行业分类》（GB/14754~2002），房地产业属于第三产业。但是，房地产开发业显然与房地产中介业、房地产估价业、物业管理业有所不同。“房地产开发业，向

① 宋春华（1993：30）、包宗华（1993：1）、王克忠（1995：2）、周诚（1997：3）、张永岳、陈伯庚（1998：5）、谢经荣（2002：13）、张永岳、陈伯庚、孙斌艺（2005：14）都对房地产业进行了界定。总结这些界定，可以认为中国学者的主流观点是，房地产业的经济活动贯穿房地产的生产、流通、分配和消费诸环节，对房地产业界定的经典表述是“房地产业是从事房地产开发、经营、管理和服务的产业群体”（宋春华，1993：30）。

② ISIC 指联合国颁布的《经济活动的标准产业分类》（International Standard Industrial Classification），NAICS 指美国经济分类政策委员会、加拿大统计局和墨西哥有关部门于 1997 年联合发布并使用的《北美产业分类体系》（North American Industry Classification System）。

③ 见曹振良为《我国房地产业，结构、行为与绩效》（苗天青，2004）作的序，第 2 页。



市场出售的是房地产商品，而不是服务，它更像第二产业中的制造业。”（崔裴，2008：49）一些学者认识到了这种差异，指出：“房地产开发本身无疑也是一项生产活动。”（苗天青，2004：45）“房地产业具有生产和服务两种职能。”（张永岳、陈伯庚、孙斌艺，2005：14）而北美产业分类体系（NAICS）将房地产开发归于建筑业^①似乎也反映了该分类体系的制定者对房地产开发行业属性的态度。但这与中国学者的主流认识大相径庭。^②

再次，房地产业的社会经济功能是什么？这里所称的社会经济功能，是指某个社会和经济体中的单元，其存在对于整个社会和经济体的价值，或者说其对社会和经济体的作用。提出这个问题直接缘于中国国内关于“房地产业在国民经济中的支柱产业地位”的尖锐争论，以及“房地产与国民经济的关系”这一近年来中国学者非常感兴趣的研究主题。从对房地产业的支柱产业地位的争论来看，反方对房地产业作用的质疑显然已超出了经济范畴而涉及社会领域。因此仅仅探讨“房地产与国民经济的关系”并不能较好地论证“房地产业是否应成为我国国民经济的支柱产业”这一规范经济学范畴的命题。

最后，房地产业的内涵、属性与社会经济功能是否是一成不变的？是否会由于一些外生因素（如市场、宏观经济状况、制度、城市化水平等产业运行环境）的影响而呈现空间和时间上的差异？又是否有其内生的动态发展（或演进）规律？

对这些问题的研究诚然也可以用理论分析和逻辑推演的方法来进行，但是，从比较的角度，选取世界上其他经济体中的房地产业作为比较对象，用实证分析的方法来进行研究，应当能够提供更有说服力的答案。中国作为一个幅员辽阔、经济总量巨大的国家，其国际比较对象应具有相当的量级，因此美国是一个较好的比较对象。而且美国是当今世界经济最发达的国家之一，美国的房地产业也是领先于其他各国的，通过与美国的比较，不仅能反映房地产业的国际差异，而且能反映房地产业因处于不同发展阶段而产生的差异。此外，美国的经济统计体系和科学研究也非常发达，有关房地产业的数据资料和研究成果比较容易取得。因此，本书选取美国作为与中国房地产业进行比较研究的

① 《北美产业分类标准》（NAICS）将主要从事细分和开发未改造的房地产以及为出售而建造房屋的公司归入分类组 236 的楼房建造（部门）。主要从事细分和开发生地以便随后卖给建造者的公司归入分类组 237 的重型及土木工程建设（部门），它们都归属于分类组 23 的建筑业。

② 中国国内的房地产经济学教科书和其他有关房地产业的文献中，通常要花一定篇幅阐述房地产开发业与建筑业的本质差异，共同的看法是，两者是性质绝然不同的行业。



对象。

产业是经济体系中介于宏观的国民经济体系与微观的企业之间的经济单元，属于中观层面。以某一个具体产业为标的，通过国际比较（或者更准确地说是跨经济体比较）来分析其内涵、属性、社会经济意义及其发展、演变规律，是将世界经济研究与产业经济研究有机结合的尝试，一方面对世界经济研究如何在经济中观层面细化进行了有益的探索，同时也有助于推进国际比较方法在产业经济研究中的运用。对于房地产研究而言，房地产业也是介于房地产市场和具体的房地产行业（如房地产开发业、房地产经纪业等）之间的一个中观层面的概念，是目前同类研究中非常薄弱的层面，因此这项研究对于丰富、完善房地产经济理论研究具有重要意义。

1.2 国内外相关研究综述

1.2.1 关于房地产业内涵、属性、社会经济功能与发展（演进）的研究

关于房地产业内涵的研究，李嘉陵（1995：9~11）通过分析世界上通用的国民经济核算两大类体系，重点依据联合国《国际标准行业分类》和中国国家计委（原国家经委），国家统计局、国家标准局联合颁发的《国民经济行业分类和代码》（1988年1月1日起实施），比较了房地产业与建筑业的差异，指出“无论是国外还是国内，房地产业都是不同于建筑业的独立产业”。主张给出房地产业的广义和狭义两种概念：“房地产业包括生产、流通、分配和消费全过程，这是广义的概念。这时，建筑业也隶属于房地产业。狭义的房地产业只包括除生产以外的三个环节，这时它不包括建筑业，尽管它在生产环节也有劳动投入”。卢立明（2002：44~45）从统计角度对欧美与中国房地产业界定的差异进行了分析，指出欧美国家的“房地产业统计内容就是房地产的流通服务业，如美国商务部统计局的房地产业统计内容分为房地产租赁、中介和经纪、物业管理、评估等4类。由此可见西方国家的房地产业概念只有房地产流通服务，而没有投资、开发等内容。”“房地产业是从事土地和房屋的投资、开发、经营、管理和服务的经济活动，具有较高的产业关联度，这是国内理论界和官方统计出版物对房地产业概念的基本阐述。我国城市建设统计中的房地产业统计指标体系也包括了投资、开发、经营、管理和服务的经济活动。”他认为中西方对房地产业概念的理解存在差异，“造成这种差异的根源是两者的房地产业发展阶段不同，在国民经济中房地产业的发展目的不同”。郑思齐、



刘洪玉（2003：43～46）从“在我国国家标准国民经济行业分类中的房地产业，即国民经济核算体系中房地产业应当包含哪些活动”的角度，比较分析了联合国、美国、中国香港相关产业分类体系对房地产业的界定，认为“联合国、NAICS 和中国香港在房地产业的界定上是基本一致的”，并表现在两个方面：①房地产业属于第三产业，与建筑业有明确的界限，将房地产开发中涉及到的建筑活动划归到建筑业的范围。②对房地产业内部活动的分类虽各不相同，但均包含房地产开发（不包括所涉及的建筑活动）、房地产买卖、租赁和经营（包括自有住房服务）、房地产经纪与代理（包括各种中介服务，例如经纪、代理、估价、托管服务等等）、房地产管理（行业管理、物业管理等）。叶剑平、谢经荣（2005：4）认为目前中国学术界和实际工作部门对房地产业概念争议的核心是建筑业是否包含在房地产业之内，为了使房地产业概念界定与国际接轨，也为了保持理论上的严谨性和具体核算上的可操作性，对房地产业可作如下界定：“房地产业是房地产开发、经营、管理与服务等一系列经济活动的总称，房地产业的经济活动主要限于流通领域，在国民经济产业分类中属于第三产业。房地产业具体包括：（1）房地产开发与经营业（2）房地产管理业（3）房地产经纪与代理业”。刘水杏（2006：12）认为房地产业按照其活动范围大体可分为狭义的房地产业和广义的房地产业，狭义的房地产业指“以房地产为对象的开发经营、管理与服务”，广义的房地产业包含狭义的房地产业和房地产开发投资；目前我国国家统计局的统计口径与国外的房地产业的界定基本是一致的；我国目前的国情是：“房地产活动以开发投资为主，房地产经营与服务市场仍处于初级阶段”；“从长远发展来看，我国房地产业也应与国际接轨，随着房地产开发投资的逐渐减少和房地产经营服务市场的不断繁荣与规范，房地产业应不包含房地产投资，房地产投资应属于建筑业。”针对国内理论界和实务界长期以来对房地产业界定和增加值核算上存在的争论，刘洪玉、张红（2006：76）提出：“对房地产业的界定在产业边界上应与国际惯例保持一致，其内部活动的分类可根据我国实际情况制定。房地产业应当包括买卖或租赁物业的房地产活动和以收费或合同为基础的房地产活动。前者包含房地产开发经营活动、存量房地产买卖及租赁活动（营利性租赁、非营利性租赁和自有住房服务）；后者包含房地产管理、房地产中介和物业管理”。李双久（2007：41）认为“房地产业是指以提供房地产产品和服务为目的的相关企业及其活动的集合。房地产业除了提供房地产直接产品的房地产开发经营外，还包括以房地产为对象在相关领域中提供服务的行业，如物业管理、中



介服务、房地产金融、房地产保险等。”

关于房地产业的性质，曹振良（2003：8~10）对房地产业在第一二三产业分类体系中的产业性质定位进行了研究，着重从现代房地产业自身特性和房地产业与建筑业的关系两方面进行了分析，认为“从一般经济理论广义来说，房地产业是生产经营型产业，兼有第二三产业的特性；从具体狭义核算统计管理来说，房地产业归类为流通领域第三产业”。曹振良（2003：10）还从房地产业功能定位的角度分析了房地产业作为国民经济的基础产业和支柱产业的产业性质。他认为“房地产业作为基础产业，是长期的或永久性的，是绝对的；而作为支柱产业则是相对的，只是存在于一定时期。”而对于后一个论点，他提出了房地产业发展的“倒U曲线”来予以解释。刘水杏（2006）对狭义的房地产业（即以房地产为对象的开发经营、管理与服务）为对象分析了房地产业与国民经济其他产业的关联关系，并利用投入产出表对房地产业最终产品和增加值进行分析，进而判断房地产业的“产业特性”，指出房地产业是消费拉动型产业、内向型产业，并“具有一定的盈利性。”（2006：67~68）他在分析房地产业的功能时，对房地产业的“基本特性”进行了描述，指出房地产业具有基础性和先导性、综合性和关联性、不平衡性和波动性（2006：74~75）。陈振榕（2006）从“限定于房地产开发经营活动的性质”的角度，总结了国内对房地产业性质的一般认识包括三方面内容：一是房地产业属于服务性行业；二是房地产业对地区经济的带动性；三是房地产业的资金密集性。提出了对房地产业性质的再思考，认为房地产业的性质包括：对金融的依赖性、市场区域性和住房的社会保障性。综合而言，国内学者对房地产业的性质主要从房地产业在三次产业分类体系中的归属、房地产业的功能、房地产业的主要生产要素类别，以其房地产业空间分布和自身发展方面的特征来分析房地产业的性质。这类研究大多以理论辨析的方法进行，实证型研究的数量较少。

关于房地产业的经济与社会功能，国外的相关研究极少。国内大量理论辨析型的研究主要论及房地产业作为国民经济的基础产业，提供了社会经济活动的基本物质前提、人口素质提高和社会全面进步的基本条件、城市发展的重要基础，是社会财富创造的重要源泉；房地产业由于产业链长、与其他产业关联度大、有利于高新技术的应用和扩散等特征，是国民经济的支柱产业。但这类研究缺乏实证分析的支持。此外，刘水杏（2006：152~155）通过定性分析，认为房地产业对社会就业具有促进作用，对地区环境和区域价值的影响具有两



面性。另一方面,对房地产业支柱产业功能提出质疑的文献(如王小广,2006:46~47、易宪容,2006:11~13、易宪容,2007:25~27)指出房地产业具有导致高房价和房地产泡沫、耗费土地资源等不利于国民经济和社会发展的负面效应,因而不应作为我国国民经济的支柱产业。还有学者(李国强,1994:25~27)认为,工业化国家把房地产业作为国民经济的支柱产业是与其经济发展水平相适应,不断调整而形成的,我国目前处于工业化发展阶段,电子工业、机械制造业、汽车制造工业、有机化工原料和农用产品的石油化工和建筑业,一些高新技术产业都是需要国家重点扶持的支柱产业,必须是资金流向的重点产业,房地产业不能超前于这些基础产业、支柱产业和高新技术产业而发展,因此短期内不应作为支柱产业。这类质疑的文献大多缺乏实证分析的支持,有些甚至完全属于规范经济学范畴的探讨。因此,以上两类观点完全相左的文献都难以为这一问题的研究提供建设性的成果。以实证方法对房地产业的经济与社会功能进行研究的主要有:叶剑平、谢经荣(2005:11~13)对中国房地产业增加值占GDP的比重进行了定量研究,认为“若按照国家统计局正式颁布的统计数据,则我国房地产业增值占GDP的比重并不高,尚不能成为国民经济支柱产业,但需要注意的是,实际上因种种原因,我国国家统计局正式颁布的统计数据是偏低的,若进行科学合理的补充和修正,房地产业增加值的实际估算值已超过5%,我国房地产业已经成为我国国民经济的支柱产业,对国民经济的贡献率为1个百分点”。刘水杏(2006)通过对中国房地产业和其他产业影响的对比以及房地产业影响力、影响力系数与国民经济平均影响力、影响力系数的比较,对房地产业对国民经济的拉动作用进行了研究,发现“房地产业对国民经济总的需求拉动作用非常小”;通过对房地产业与其他产业分配感应度的对比,以及房地产业分配感应度、分配感应度系数与国民经济平均分配感应度、分配感应度系数进行比较,分析了中国房地产业对国民经济的推动作用,结论是“房地产业对国民经济总的供给推动作用较小”。不过他指出“上述关于我国房地产业对国民经济的拉动和推动作用都很小的结论是以1997年度中国投入产出表的数据为基础计算而得,事实上,1997年度投入产业出表中房地产业的总产值、增加值是偏低的,主要原因是我国房地产业核算过程中不可避免地存在着一些问题所致,正如李启明所认述的”^①。刘水杏(2006)通过对中国房地产业与各类产业关联关系的定量分析,得出结

^① 参见李启明,2002,《论中国房地产业与国民经济的关系》,《中国房地产》。



论：从总体带动效应看，我国房地产业发展主要影响物质资本型、材料消耗型产业，与房地产业相关的服务性产业类型较少，说明我国房地产业对经济产生的主要是物质资本型拉动效应。刘洪玉、张红（2006：85～88）从房地产业增加值对国民经济增长的贡献、房地产开发投资对国民经济增长的贡献以及城镇住房投资和住房消费对国民经济增长的贡献三个方面，对房地产业对国民经济增长的贡献进行了测量，研究发现“官方增加值基本无法准确反映我国房地产业增加值的真实情况，而利用估算增加值^①计算得到的贡献率和贡献百分点虽然不是很准确，但可以在规模上反映房地产业对国民经济增长的贡献水平，即在GDP的增长率中，大约有15%是由房地产业贡献的，约为1.2个百分点。”在房地产业对我国经济增长中的贡献中，“城镇住房投资的贡献远远大于城镇住房消费的贡献”。

关于房地产业发展（演变）的研究，Hu，Anthoney（2000）从房地产业的年增加值、房地产占家庭和企业财富的比例、房地产信贷占信贷市场的份额、房地产产权投资总值占产权投资市场^②的份额4个方面考察了美国房地产业在20世纪80～90年代的演变，研究结果显示，房地产业占GDP的比重一直平稳地保持在11%^③左右，但受股票市场强劲表现的影响，房地产在家庭和企业的资产构成中的重要性持续下降。在资本市场方面，房地产投资信托（REITs）自1985年以来因业绩表现突出而持续增长，但其所占的市场份额仍很小。可能由于人们对住宅和商业房地产抵押贷款证券化的普遍认同和接受，房地产在信贷市场上的地位持续增强。Kummerow，Lun（2005：173～190）考察了由于信息和通讯技术（ICT）对房地产业产业结构和绩效的影响，认为信息和通讯技术已经提高了房地产业的运作效率，但由于房地产高场的高度竞争性，从中受益的主要是消费者而非房地产业者；信息和通讯技术对房地产业结构的影响较为含糊，大公司和小公司分别可以从不同的途径从信息和通讯技术创新中获益；信息和通讯技术对房地产业的另一个影响是提高了行业内部的协作效率，并进而减弱房地产业的内生性周期波动。但是，Kummerow，Lun认

① 刘洪玉、张红（2006：82～84）针对我国城镇居民住房服务核算中存在的问题，采用市场租金法和成本法分别估算了我国房地产业的增加值，最后取两者的算术平均值作为我国房地产业的估算增加值。

② 房地产权投资指房地产投资信托（REITs），产权投资市场即“equity market”。

③ 本书作者注：美国商务部经济分析局所提供的房地产业GDP增加值包含了居民自有住房（owneroccupied housing）所提供的服务，Hu在此文中所提供的房地产业增加值占GDP值的比重则包括3部分：建筑业、扣除了自有住房所提供的服务的房地产业（531）和房地产金融业。