

- 北京市教委课题《北京市房地产业发展过热与房地产业定位的关系研究》（编号：SM201210038002）研究成果
- 首都经济贸易大学土地资源管理学科（编号：01691654100105）资助

房地产业：

宏观调控与产业定位

刘水杏 田晓泽/著

FANGDI CHANYE
HONGGUAN TIAOKONG
YU CHANYE DINGWEI

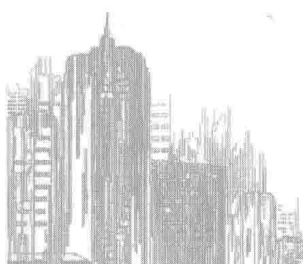
张外借

中国财经出版传媒集团



经济科学出版社
Economic Science Press

- 北京市教委课题《北京市房地产业发展过热与房地产业定位的关系研究》（编号：SM201210038002）研究成果
- 首都经济贸易大学土地资源管理学科（编号：01691654100105）资助



房地产业：



宏观调控与产业定位

刘水杏 田晓泽/著

FANGDI CHANYE
HONGGUAN TIAOKONG
YU CHANYE DINGWEI

中国财经出版传媒集团



经济科学出版社
Economic Science Press

图书在版编目 (CIP) 数据

房地产业：宏观调控与产业定位/刘水杏，田晓泽著.
—北京：经济科学出版社，2016.11
ISBN 978-7-5141-7510-3

I. ①房… II. ①刘…②田… III. ①房地产业-宏观经济调控-研究-中国②房地产业-产业定位-研究-中国 IV. ①F299.233

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2016) 第 281176 号

责任编辑：杜 鹏
责任校对：杨 海
版式设计：齐 杰
责任印制：邱 天

房地产业：宏观调控与产业定位

刘水杏 田晓泽/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

电子邮件：esp_bj@163.com

天猫网店：经济科学出版社旗舰店

网址：http://jjkxcbs.tmall.com

北京季蜂印刷有限公司印装

710×1000 16 开 9.5 印张 200000 字

2017 年 4 月第 1 版 2017 年 4 月第 1 次印刷

ISBN 978-7-5141-7510-3 定价：46.00 元

(图书出现印装问题，本社负责调换。电话：010-88191510)

(版权所有 侵权必究 举报电话：010-88191586)

电子邮箱：dbts@esp.com.cn)

第1章 房地产业：一个特殊的产业 1

- 1.1 房地产业的经济属性 / 1
- 1.2 房地产业的社会属性 / 5
- 1.3 房地产业的政治属性 / 6
- 1.4 房地产业的环境属性 / 9

第2章 房地产业：产业分类与衡量指标 13

- 2.1 产业分类及房地产业的地位 / 13
- 2.2 房地产业的衡量指标 / 28

第3章 房地产业的发展环境与发展模式 35

- 3.1 房地产业的发展环境 / 35
- 3.2 房地产业的发展模式 / 42

第4章 产业定位与宏观调控：中国模式 46

- 4.1 房地产业定位的理论与实证基础：支柱产业还是非支柱产业 / 46
- 4.2 中国房地产业的发展轨迹与宏观调控 / 52

4.3 中国房地产业宏观调控的评价 / 55

第5章 房地产泡沫与宏观调控：境外经验

58

- 5.1 房地产泡沫的国际经验 / 58
- 5.2 美国的房地产业及其宏观调控 / 59
- 5.3 日本的房地产业及其宏观调控 / 63
- 5.4 新加坡的房地产业及其宏观调控 / 70
- 5.5 中国香港的房地产业及其宏观调控 / 72

第6章 实证分析：北京市房地产业的产业关联与宏观调控

76

- 6.1 北京市房地产业与宏观经济发展历程 / 76
- 6.2 北京市房地产业对经济增长的拉动效果分析 / 89
- 6.3 北京市房地产业高位运行对经济增长的损失量化分析 / 96

第7章 中国房地产业的重新定位与供给侧改革

103

- 7.1 再次明确界定房地产业支柱产业的地位 / 103
- 7.2 供给侧的改革 / 106
- 7.3 需求导向的改革 / 119

第8章 中国房地产业可持续发展的关键政策

132

- 8.1 土地政策 / 133
- 8.2 金融政策 / 138
- 8.3 财税政策 / 141
- 8.4 信息政策 / 142

参考文献 / 146

第 1 章

房地产业：一个特殊的产业

房地产（Real Estate）是指土地、建筑物及其地上的附着物，包括物质实体和依托于物质实体的物权^①。房地产又称“不动产（real property, immovable property）”^②，是房产和地产的总称。房产是指各种房屋，包括住宅、仓库、厂房、商厦、写字楼、医院和体育用房等；地产则包括土地和地上地下的各种基础设施（如地面道路、停车场、供热、供水、消防、通信网络、供电、供气、排水和排污等管网设施）。

1.1 房地产业的经济属性

顾名思义，房地产业是经营房地产的产业，在我国国民经济核算体系中，房地产业是指以土地和建筑物为经营对象，从事房地产的开发、经营、买卖、租赁、经纪、代理、评估、物业管理以及维修和服务等一系列相关经济活动的综合性产业。房地产业的经济活动主要限于流通领域，不包括房屋建筑工程、

① 房地产权除所有权外，还有所有权衍生的租赁权、抵押权、土地使用权、地役权和典当权等。

② 英语 real estate 中的 real 并非其本意“真实”的意思，也并非说不动产就是真实的资产；而动产与之相比显得不真实。real estate 起源于君主制下的领土世袭制，天下之大，莫非王土，所有的土地都属于国王的财产，因此，不动产最原始的意思是王室领土（royal estate）。real 来自法语中的 royale，诺尔曼人在征服英格兰时将法语中的这个词带入英语，演变为 real estate。

土木建筑工程、安装建筑工程等建筑生产领域，因此，房地产业被严格定义为第三产业，即服务业。我国对房地产业的范围界定与国际通用的标准较为接近。

“土地是财富之母，劳动是财富之父”。作为国民经济的一个产业，房地产业的属性首先是其经济属性。根据《经济学家》杂志 2014 年年底对发达国家总资产的评估，房地产资产占了总资产的 57%。

2014 年,我国全国土地出让收益 42940.30 亿元;土地购置面积 33383 万平方米;土地成交价款 10020 亿元;房地产开发投资 95036 亿元,其中,国内贷款 21243 亿元,利用外资 639 亿元,自筹资金 50420 亿元,其他资金 49690 亿元。^①房地产业吸引的资金量巨大,涉及的产业和部门众多。而在政府的财政收入中,房地产业也是一个主要的收入来源。

从表 1.1 中的数据可以看出房地产业在国家财政税收中的重要地位,以及房地产业在国家宏观经济和社会分配中所发挥的作用。

表 1.1

2010 ~ 2014 年中国财政收入情况

单位：亿元

	2010 年	2011 年	2012 年	2013 年	2014 年
全国一般公共预算收入	83102	103740	117254	129210	140350
中央一般公共预算收入	42488	51306	56175	60198	64490
地方一般公共预算收入（本级）	40613	52547	61078	69011	75860
税收收入	73211	89720	100614	110531	119158
房地产业营业税	—	—	4051	5411	5627
房地产企业所得税	—	—	—	2850	2961
房产税	894	1102	1372	1582	—
契税	2465	2764	2874	3844	3986
土地增值税	1278	2063	2719	3294	3914
耕地占用税	889	1075	1621	1808	2059
城镇土地使用税	1004	1222	1542	1719	1993
全国政府性基金收入	36785	41363	37535	52269	54093
中央政府性基金收入	3176	3131	3318	4238	4097
中央政府性基金收入（本级）	33609	38232	34217	48030	49996
国有土地使用权出让收入	30109	33173	28886	41266	42940

资料来源：财政部；中国房地产协会，《中国房地产年鉴》，企业管理出版社2015年版。

① 中国房地产协会：《中国房地产年鉴 2015》，企业管理出版社 2015 年版。

表 1.2 中的数据则显示了国有土地使用权出让收入在地方财政收入中的比重和 2010 ~ 2014 年的变化趋势。在房地产产业进入下行通道的阶段，国有土地使用权出让收入占地方财政收入的比例仍然达到了 56.6%，占地方财政收入的半壁江山，即意味着很多地方的财政所依赖的就是国有土地使用权出让收入，如果这些收入不复存在，一些地方的财政将无法运行，类似于美国底特律市政府破产这样的情况将会非常普遍。

表 1.2 2010 ~ 2014 年国有土地使用权收入占地方财政收入比重 单位：亿元

年份	地方财政收入	增幅（%）	国有土地使用权 出让收入	增幅（%）	土地出让收入占地方 财政收入的比重（%）
2010	40613	24.6	30109	111.4	74.1
2011	52547	29.4	33173	10.2	63.1
2012	61078	16.2	28886	-12.9	47.3
2013	69011	12.9	41266	42.9	59.8
2014	75860	9.9	42940	4.1	56.6

资料来源：财政部；中国房地产协会，《中国房地产年鉴 2015》，企业管理出版社 2015 年版。

对于宏观经济和中央及地方财政，房地产的经济属性如此明显、如此重要，那么对于微观个人家庭，房地产业在社会的微观金融中又占有什么样的地位呢？

而西南财经大学中国家庭金融调查与研究中心的调查数据则与表 1.3 中数据有着很大的差距，该金融调查与研究中心的调查数据显示，2015 年中国家庭总资产中，房产占比高达 69.2%。而美国另一家研究机构的数据则与西南财经大学中国家庭金融调查与研究中心的调查数据比较吻合（见图 1.1）。

表 1.3 不动产在英国、美国和中国家庭财富净值构成的比重

	家庭财富净值	不动产	实物资产	金融资产	个人养老金
英国 (英镑)	9.5 万亿	3.5 万亿	1.1 万亿	1.3 万亿	3.6 万亿
	100%	36.8%	11.6%	13.7%	37.9%
美国 (美元)	85.7 万亿	24.6 万亿	5.6 万亿	34.4 万亿	21.1 万亿
	100%	28.8%	6.5%	40.0%	24.6%

续表

	家庭财富净值	不动产	实物资产	金融资产	个人养老金
中国 (美元)	21.0 万亿	7.0 万亿	3.0 万亿	10.6 万亿	0.3 万亿
	100%	33.3%	14.3%	50.5%	1.54%

资料来源：The standard & poor's report, 2014.

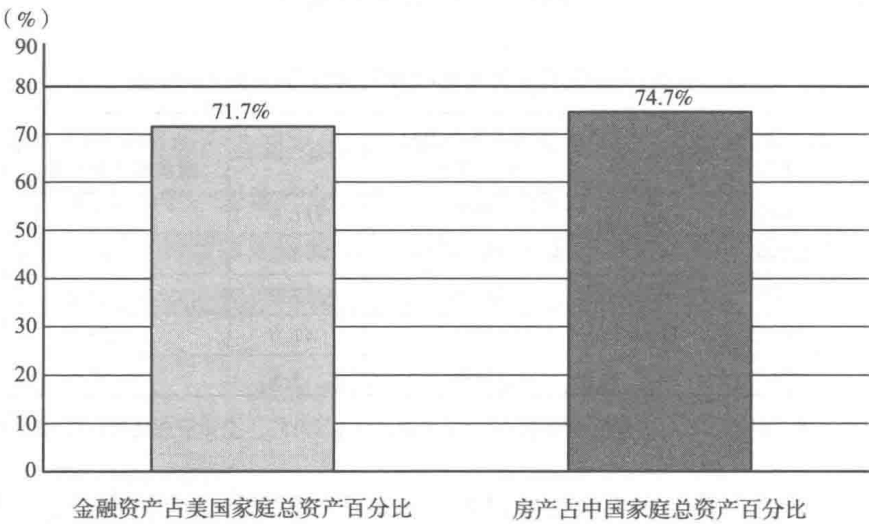


图 1.1 中美家庭财富中金融资产和房地产占比的比较

哪一组数据更准确，我们无法判断，但标准普尔的数据是统计数据，西南财经大学中国家庭金融调查与研究的是家庭调研数据，后者似乎更可信一些。而无论是哪一组数据都足以说明房地产在家庭经济中鲜明的经济属性，房地产在中国家庭经济生活中的基础性地位。

中国人民银行发布的《2014 年金融统计数据报告》显示，2014 年人民币存款余额为 113.86 万亿元；外汇储备余款为 3.84 万亿美元；2013 年年末全国国有企业资产总额为 104.1 万亿元；截至 2016 年 1 月 8 日，沪深股市流通市值为 37.21 万亿元，截至 2015 年年末，M₂ 余额为 139.23 万亿元。而截至 2015 年年末全国城镇的房地产总面积大概是 340 亿平方米，若按 4000 元/平方米计算，全国房地产总值大概为 136 万亿元。无论怎么横向比

较，房地产业的经济属性都是非常鲜明的。

1.2 房地产业的社会属性

土地和房屋是承载人类生活与工作的空间，而人类生活与工作的地方形成社会，房地产业因此自然而然地拥有了社会属性。

房地产为整个社会经济活动的开展提供了重要和基本的要素。房地产是一切产业部门不可或缺的空间物质条件，是生产经营活动必要的条件和依托。几乎所有的经济活动都离不开土地和房屋这一基本的物质保证，这就确定了房地产业的基础性地位。

居者有其屋，是社会的理想之一，是房屋承担人类生活的基本功能，因此，房地产政策涉及所有的人。房地产业的社会属性反映的是人们对地区设施、环境、人口、资源、社会关系等各种自然和社会属性的整体评价。

房地产业的发展会极大改变一个区域的自然和社会属性，从而提升或降低其区域价值。同样的一块土地，大量的高档住宅在这里建成，这里就可能是一个风景优美的高档住宅区或繁华的商务中心区，区域的整体价值会大幅提升；相反，大量的低档次住宅在这里建成，这里可能就会变成一个既脏乱又不安全的贫民窟。房地产业对区域价值的影响可谓巨大而长远。

首先，房地产业的社会属性体现在对区域设施的改变上。具有一定规模、相对完善、功能齐全的各种设施可以大大提高区域的便捷程度，增加当地的吸引力，并使该地区对周边区域产生明显的辐射力和影响力。房地产业的发展对于基础设施、社会设施建设的需求很大，如电力、煤气、通信设施、邮局、银行、学校等，而各种设施又是房地产业发展中基础性的物质载体，房地产开发经营与各种设施的建设相辅相成、相互促进，对区域价值的影响甚为重要。规划、布局合理的房地产项目通常功能齐全，且具有一定规模，能发挥规模效益。

其次，房地产业对区域价值的影响体现在对区域环境的改变上。房地产

业的合理发展可以使当地的环境改观，而优美的环境能使土地和房地产项目增值，并推动区域整体价值的增长，两者相互促进。

此外，房地产业社会属性的影响还体现在对区域人口、资源和技术等其他因素的改变上。房地产业发展可以通过聚集人力、物力资源从而迅速地提升区域价值。比如，20 世纪 90 年代及 21 世纪前 10 年，中关村 7 大电脑城的规划就使园区价值骤然提升。亚运村和奥运村的规划建设对区域价值的提升则更明显。

当然，房地产业社会属性的影响也可能是负面的，当房地产开发对资源环境造成了破坏，或者开发过度，超出了当地资源和设施的承载力，区域价值就会发生相反方向的变化。这是房地产业所应关注的一个重要问题。

房地产业的社会属性对社会、环境等各方面的影响具有两面性，我国房地产业必须坚持可持续发展的思路才能实现人口、环境、资源、科技等各种资源的优化配置和协调发展，才能在发挥房地产业对其他产业带动作用的同时最大限度地发挥积极的旁侧效应。

房地产业的社会属性还表现在对社会文化的影响上。比如，在房价高企、房价收入比长期居高不下的情况下，在一套房子耗掉好几代人积蓄的情况下，大量白领阶层成为房奴的格局将严重影响社会活力和创新精神，也抑制青年一代在文化精神方面的追求，从而进一步加剧了社会分化，形成诸多潜在的社会危机，这就形成了房地产业的政治属性。

1.3 房地产业的政治属性

房地产业对我国经济社会发展和稳定的影响巨大。政治和经济总是紧密相连的。过高的房价严重抑制了社会消费，一套住房消灭一个中产家庭的现实非常不利于我国从“出口拉动”向“内需推动”型经济增长方式的转变，职场租赁成本占一家高科技企业相当一部分投入的现状遏制了我国“硅谷性”创新产业的生机；而房价的大幅下跌则直接造成中产以上家庭财富的

缩水，并对金融业乃至经济增长构成威胁。

近年来，经济增长下滑、地方政府债务激增、中小企业破产的风潮以及P2P企业、担保公司的群体性危机背后都隐现着房地产业调控的阴影。社会上对房价、利益分配、住房腐败与调控效果的不满，可能会影响到党群干群关系，影响社会的和谐和稳定。

房地产业具有综合性产业的特点，综合性指的是房地产业贯穿生产、流通、分配和消费各个领域。尽管房地产业以流通领域为主，但它又参与房地产生产的决策、组织、管理，兼有部分生产职能，如参与建筑物的勘察、设计、规划、土地开发等活动。同时，房地产业与房地产的使用和消费紧密结合，在使用和消费过程中承担保养、零星维修，以及各项物业管理服务活动。在此过程中，房地产业必然会与多个产业产生生产技术联系，形成较长的产业链，房地产业的变动对众多相关产业产生连锁反应，并由此影响国民经济的稳定发展。从实证的角度看，房地产业与国民经济的关系非常密切，常常与国民经济互动发展、荣枯与共。在房地产业的发展过程中，房地产的炒作极易诱发泡沫经济，引起国民经济的大幅波动。

房地产业的平稳健康发展已经成为关系到我国社会经济发展的一个全局性问题，正确把握房地产市场调控目标和调控方式、力度和节奏十分重要。在对房地产业的调控过程中，有一个根本性的问题亟待从理论和实践上予以明确，即房地产业与国民经济到底是什么关系，房地产业是否是国民经济的支柱产业，如果是支柱产业，是不是一定意味着价格高位运行、发展过热直至泡沫（其他支柱产业并没有出现如此严重的问题）；或者，如果要稳定房地产价格，进行宏观调控时就必须取消其支柱产业定位吗？因此，从社会经济角度全面客观地分析房地产业的产业定位及其与房地产业发展过热和萎缩的因果关系问题，可以明确目前房地产业过热或萎缩是由于把房地产业定位为支柱产业的理论原因所致，还是因房地产业与金融业等产业密切相关、金融业过度支持房地产业等实践运作问题所致，这些问题对于稳定发展房地产业、明确房地产业的调控方向具有重要的理论意义和现实意义。

20世纪80年代日本的房地产价格猛涨，90年代初泡沫破灭引发经济衰

退，至今难以复苏。东南亚国家 1997 年爆发的金融危机也与房地产泡沫有很大关系。泰国在 1997 年 7 月危机暴发之前，商品房空置率达 50%，房地产借款约 40% 成为呆坏账。我国 1993 年的经济调整在很大程度上与当时房地产热、开发区热造成的泡沫经济成分有关。1993 年，我国全部工业产品出厂价上涨了 24.0%，其中涨幅高于平均水平的全都是与基建投入相关的产业，冶金工业 57.7%，电力工业 35.9%，煤炭工业 39.7%，石油工业 71.3%，建材工业 42.8%，森林工业 31.8%。1997 年年底测算，全国沉淀在房地产上的资金总量约为 7000 亿元，特别是在一些发展比较快的地区。例如海南省，1988 ~ 1997 年商品房开发建设总规模达 2523 万平方米，竣工面积 1158 万平方米，其余属于在建、停建、报建未开工的工程；销售面积 491 万平方米。空置房中住宅为 241 万平方米，办公楼为 33 万平方米，商业用房为 33 万平方米，宾馆酒店用房为 35 万平方米，沉淀资金 470 多亿元。

同时，房地产业是构成整个社会财富的重要内容^①，它的发展又是推动工业化和城镇化的重要力量，尤其是推动城市发展的重要支撑力量，因此，房地产业对国民经济和社会发展产生稳定的、长远的影响。

房地产业受地区经济社会发展水平的影响很大，不同地区经济发展差异明显，房地产业的发展不可避免地具有不平衡性。在一些经济发展较快的地区，特别是大中城市发展迅速，房地产业发展水平也比较高，在一些迅速国际化的大城市，如上海、北京、广州等地，房地产业已达到相当的规模，有可能率先成为国民经济的支柱产业，并掀起投资热浪。

而在经济相对比较落后的地区，由于居民的购买力有限，或政府的财力不足，或开发商的投资力度疲软，房地产业难以成为投资热点，无法形成国民经济的重要产业，更不能带动其他产业，处于投资不足的产业。而由于房地产业的产品价高、耐用，消费的伸缩性大，需求弹性大，加上利润率高，因此，受整体经济环境和国家政策特别是金融政策和土地政策的影响大，容易造成波动，产生不稳定的因素。

^① 据统计，美国不动产价值约占国民总财富的 3/4，其中，土地占 23.2%，建筑物占 50%，其他财富占 26.8%。参见钱昆润、芦金锋主编：《房地产经济》，中国计划出版社 1999 年版，第 295 页。

房地产这么一个牵涉最多资产、最多人群、最广地域的市场，只要出现大的问题，就会影响整个社会的和谐和平稳发展。

1.4 房地产业的环境属性

从人类生存环境的角度，房地产业是人们生存环境的一个重要组成部分，童话别墅点缀的美丽、乡村和豪华楼宇构成的便利城市是人们对现代美好生活的向往。房地产业发展对地区环境的影响主要体现在自然环境和人文环境两个方面。

1. 在自然环境方面，土地是人类各种活动的载体，人类建设自己生活和工作场所的过程也是改变原有自然环境和创造人文环境的过程。房地产业的发展、房地产规划开发对原有土地利用方式产生较大的影响，原有的土地、水体、大气、阳光、生物等自然生态系统也会随之发生较大的改观，形成一种以人工地貌为主的新环境。

房地产业的合理发展，可以充分发挥人工环境的优越性，尽可能地避免对生态环境的负面影响和破坏。主要体现在以下三方面。

(1) 清洁优美的水域、空气、绿地公园、其他生物等优质的生态系统。尽管房地产业发展必然对原有自然环境产生较大程度的干预，但合理的房地产业开发和经营会美化原有的自然环境，使其更加规则美观、方便卫生，更符合人们的工作和生活需求。

(2) 便捷、完备的基础设施和社会设施。供水、供电、供气、供暖、通信、交通等基础设施以及科学、教育、文化、卫生、体育等社会设施，是实现地区物质、能量、信息交换的基本条件，也是人们生活水平和生活质量的衡量标志。房地产业的合理发展可以极大地促进这些设施的建设和完善。

(3) 美丽的建筑物景观。建筑物是人工生态环境系统中的核心，具有美学价值的建筑物不仅满足人们对活动空间的需求，更是作为标志性的景观成为城市的风景。合理的房地产业发展必然在各种规划和开发中更注重这一点。

总之，房地产业的良性发展可以使当地曾经落后的生态环境彻底改观，昔日脏乱的村舍、沟渠被美观的楼房和街道代替；过去的垃圾场成为壮观的体育中心。在欧洲和北美，很多城市规划合理，建筑物错落有致、自然和谐，公园、绿地、住宅、工厂、树木、河流交错，整个城市就是一座花园，令人赏心悦目。

但是，缺乏科学布局的房地产开发可能超出环境承载力的极限，使水体、空气、各种生物等资源不堪重负和过度使用，最终对自然生态造成极大的破坏，出现热岛效应、温室效应、峡谷效应等一系列不良反应，陷入恶性循环之中。比如，不合理的房地产开发，由于设计不合理，配套措施不足，固体废弃物污染得不到及时处理，水体和大气就将受到污染，加上大量的高层建筑拥塞空间，空气流通不畅，绿色植被稀少，空气变得污浊，氧气缺乏，出现疾病蔓延等环境公害。不合理、不配套的房地产业开发和运营还会使建设和管理相脱节，致使各项基础设施和社会设施的建设滞后、维护不力，出现拥挤、短缺、运行不畅，最终降低效率和质量。缺乏合理布局的房地产开发还可能造成建筑物密度过大且内部空间狭小，造型单调、杂乱无章、缺乏美感和文化底蕴。这种环境质量下降、建筑物破损、生活设施残缺等一系列问题的存在与蔓延，使地区整体上不可避免地呈现“脏、乱、差”局面。

2. 在人文环境方面，我国古代“孟母三迁”的故事说明的就是人文环境对人类生活的重要价值。房地产业发展不仅对地区自然环境有较程度的影响，对人文环境的影响也不容忽视。随着收入水平的提高，人们对生活质量的需求逐步上升，不仅要求物质生活上方便、安逸、舒适，而且要求精神生活上轻松、丰富、多彩，无论身在何处，都需要有更多的触角伸向社会。住宅社会学研究表明，良好的环境不仅能减少烦恼、焦虑、矛盾，摩擦乃至某些危害社会的不轨行为，还会形成互助、互谅的社会风气，促进身心健康。房地产业的合理发展在极大地满足人们住房需求的同时，还可营造良好的生活和工作氛围，满足人们日益提升的各种精神需求。

以北京市朝阳区高校住宅小区望京花园为例，该项目建成后，超过

5000 户的教育部部属高校和北京市属高校的教师家庭入住其中，当地的人文环境大为改观，不但原来破旧肮脏的村落被整洁文明的小区所替代，高质量的师资还吸引了北京第八十中学和首都师范大学附属实验小学、刘诗昆钢琴幼儿园等优秀教育单位在此扎营，同时，小区的文明风气对当地民风起到了良好的示范和带动作用。

但过度的、各个环节不能有效协调的房地产规划、开发和运营在大量侵占农地、恶化生态环境的同时，也最终影响着人们的精神生活，诸多的不便极易使人感到心情压抑、烦躁与不安，从而增加人们的工作与心理压力。

因此，从环境影响角度看，房地产业的发展是一把“双刃剑”，只有合理适度发展才能促进地区环境的改善。可喜的是，目前我国房地产业发展已跃上了新的层次，房地产业的发展已步入合理的、可持续发展^①轨道，无论在观念上、内容上、模式上还是管理的深度和广度上都与传统的计划经济体制下有很大的区别，房地产业的规划、开发、经营、管理等各领域和各活动体系均在一定程度上建立起了以市场为导向、合理有序的发展模式。这种发展模式在极大地满足人们住房需求的同时，也使城市经济得到了发展，并且大大改善了城市面貌、提升了环境质量。

房地产业的发展 and 繁荣，尤其是国有土地使用权的有偿出让，为城市建

① 可持续发展理论产生于 20 世纪 60~70 年代（1962 年 Rachael Carson 发表了《寂静的春天》一书。该书中首次系统地提出了人类对于自己的生存环境的密切关注），主要针对五六十年代传统经济学的一些基本假设（如“自然资源资本几乎都可以通过人造或人力资本来替代，所以现实中只存在资源的相对短缺，不存在绝对短缺，而且这种相对短缺是可以通过替代加以克服的”）提出的。他们认为，自然资源不仅存在相对短缺问题，也存在绝对短缺制约，而且并不是所有的短缺都是可以替代的，这种绝对短缺的存在与扩展将直接制约经济增长。为此，他们提出在经济增长与生态环境保护之间建立一种平衡关系。这中间已经孕育着可持续发展的思想了。1987 年，一份由“世界环境与发展委员会”主持的报告（通常被称为“布伦特兰报告”）——《我们共同的未来》发表后，“可持续发展”思想得到了广泛的宣传。1992 年，“联合国环境与发展大会”召开并把可持续发展作为会议的中心议题进行了深入的讨论。最后，大会发布了《二十一世纪议程》，对全球的可持续发展作了一些具体的规定，这标志着可持续发展由理论研究阶段进入了实际操作阶段。中国政府于 1994 年年初完成了《中国 21 世纪议程》，对中国 21 世纪的人口、环境与发展问题做出了具体安排。可持续发展在《布伦特兰报告》中的定义：能满足当代的需要但又不危及后代满足他们自己需要的能力的发展方式。《中国 21 世纪议程》中的定义：它是一条人口、经济、社会、环境和资源相互协调的、既能满足当代人的需求而又不对满足后代人需求的能力构成危害的发展道路。

设、优化城市环境提供了稳定的财政来源。根据表 1.1 和表 1.2 中的数据，城市财政收入 50% 以上来自土地收益，这使得加快旧城改造和完善城市基础设施成为可能，城市的面貌也因此焕然一新。这种优质的发展环境的创建又为本地区经济发展带来生机和活力，进一步吸引资金、劳动力的聚集，促进地方城镇化进程，使地区发展进入一种良性循环的发展状态。

目前我国房地产业发展已基本形成规划、开发、经营、管理等各个环节的协调发展模式，这使得促进城市环境日趋完善成为可能。主要体现在：

- (1) 土地资源得以优化配置，各种用途的用地比例日趋合理，一些污染大、效益低的工业用地被其他用地所替代，优地得以优用。
- (2) 在房屋数量不断发展的同时，房屋质量不断改善，房屋和设施的布局、结构日趋合理，城市和地区整体上合理有序。
- (3) 融服务与管理为一体的完善的物业管理不仅使房屋、设施在使用过程中得以及时维护，同时也营造和维持了优美整洁、方便舒适、安全健康、文明友善的居住和工作环境。