

· ZHONGGUO FANGDICHAN SHICHANG ERSHIJIANG

中 / 国 / 房 / 地 / 产 / 市 / 场

二十讲

盛承懋 编著



化学工业出版社

ZHONGGUO FANGDICHAN SHICHANG

中 / 国 / 房 / 地 / 产 / 市 / 场

二十讲

盛承懋 编著



化学工业出版社

本书针对我国房地产产业发展过程中人们关注的问题,采用实证分析的方法,通过搜集大量的数据资料,应用定量分析与定性分析进行研究,总结出20份专题报告。从学术研究层面来看,本书可供高校及相关研究机构同行参阅探讨,也适用于建筑经济和房地产专业高年级以及研究生参考研读。另外,本书基于房地产市场数据的分析和讨论也架起了“产—研”沟通的桥梁,因此也适合房地产行业从业人员参读,尤其适合从事房地产市场研判与决策咨询方面工作的人员参读。

图书在版编目(CIP)数据

中国房地产市场二十讲/盛承懋编著. —北京:化学工业出版社, 2014.5

ISBN 978-7-122-20118-8

I. ①中… II. ①盛… III. ①房地产市场—研究报告—中国
IV. ①F299.233.5

中国版本图书馆CIP数据核字(2014)第054877号

责任编辑:徐娟

责任校对:顾淑云 王静

装帧设计:韩飞

出版发行:化学工业出版社(北京市东城区青年湖南街13号 邮政编码100011)

印刷:北京云浩印刷有限责任公司

装订:三河市前程装订厂

710mm×1000mm 1/16 印张11½ 字数215千字

2014年8月北京第1版第1次印刷

购书咨询:010-64518888(传真:010-64519686)

售后服务:010-64518899

网址: <http://www.cip.com.cn>

凡购买本书,如有缺损质量问题,本社销售中心负责调换。

定 价:45.00元

版权所有 违者必究

房地产产业是一个产业链长、关联度高、带动力强的产业，既对整个经济的增长起到重要的支撑作用，同时又受制于各类宏观调控政策、城市化水平、人口规模与结构等要素。就我国房地产市场而言，在近 25 年的发展历程大体经历了以下几个阶段：

起步阶段（1987～1992 年），房地产开始起步，期间经历了一次通货膨胀与政治风波；

大起大落阶段（1992～1998 年），以海南、珠三角为代表，刮起一股“圈地风”，期间同样经历了一次通货膨胀，但最后实现了经济软着陆；

快速发展阶段（1998～2003 年），房地产被确立为国民经济支柱性产业，期间经历了国民经济的快速发展，但是房价开始快速上涨；

宏观调控阶段（2003～2008 年），房价快速上涨，中央年年抓宏观调控，但是房价上涨遏制不明显。期间经历了经济的全面发展，但是却面临全球金融危机的冲击；

金融危机阶段（2008 年至今），经济不确定性因素增加，政府加大了对房地产调控的力度，力求保持国民经济健康平稳发展。

在每一个阶段，众多专家学者、各类研究机构以及房地产企业界人士都针对不同阶段的特点和发展情况展开过一系列的深入研究和热烈探讨，提出了很多智者见智、仁者见仁的观点、建议和策略。尤其是 2000 年后，随着城市化水平的快速提高，我国房地产投资进入爆发期，房价屡创新高，房地产行业呈现一片“繁荣”、“暴涨”、“暴利”的景象，房地产研究也成为一门“显学”。但是，发展的过程并不是纯粹的和预期一致。导致这种现象的原因来自两个方面，一方面是城镇化进程加快、收入倍增和越来越多的人实现了买房梦；另一方面却是房地产投资投机迅猛提高甚至绑架经济，房价也在伴随着调控政策变得越来越高。房价收入比过高，令大多工薪阶层难以承受，甚至成为“房奴”。

作为见证我国房地产发展历程的学人，本人也参与了一系列研究和探讨。得益于之前从事投资决策与应用统计方面的研究工作，在房地产研究过程中，本人更多是从实证统计分析的角度入手，展开了时间跨度为 10 多年的一系列实证研究工作。本书的主要目的就是基于本人 10 多年间取得的一系列房地产实证研究成果，从实证统计分析的角度回顾、总结我国房地产发展的历程。

开展房地产实证研究的工作，收集相关的数据与整理资料尤为重要，但面临的最大困难是缺少数据支撑以及对数据的筛选和去伪存真。拿第一讲《经济转型时期的中国房地产投资》为例，由于我们国家统计年鉴上有比较完整的房地产统计数据的记载只是从 1987 年开始的，而且很多统计指标是逐步完善的，因此要想采用统计模型、进行房地产的定量分析有很多困难。本讲曾在第四届亚洲房地产年会（夏威夷）上宣读，并发表在英国专业刊物《PROPERTY MANAGEMENT》（VOLUME 17 NUMBER 3 1999）上。第二讲《中国房地产投资的结构分析》对中国房地产投资结构的特征与成因进行了全面的分析，并对调整中国房地产投资结构提出了对策性建议，该文在第五届亚洲房地产年会（北京）上宣读，被评为二等奖，并发表在英国专业刊物《PROPERTY MANAGEMENT》（VOLUME 18 NUMBER 5 2000）上。刘洪玉等的文章《住宅市场与城市经济互动机理研究综述与展望》对本研究做了肯定的评价。第三讲《中国的城市化进程与房地产投资》利用数学模型研究了中国城市化进程对房地产投资的影响，给出了定量预测。本讲在第六届亚洲房地产年会（东京）上发表，并发表在《中国房地产研究丛书》2001 年第 4 期上。第五讲《“长三角”十五城市房地产比较研究》是国内最早发表的这方面的研究之一。本讲曾发表在《中国房地产研究丛书》2004 年第 4 期上，2005 年上海社会科学院等单位在浦东国际会议中心举办全国“长三角”房地产发展研讨会，本人应邀发表演讲。第六讲《房地产产业链薄弱环节的实证研究》深入研究了房地产产业链上下游链条所隐含的薄弱环节，采用一系列数学模型与数学方法，实证分析了房地产产业链的三个主要的薄弱环节，并找出相应对策是促进我国房地产产业均衡、健康、持续发展的关键所在。本讲曾发表在《中国房地产评论》第 5 辑上。第七讲《住房公积金对住房保障贡献率的

实证研究》是应苏州市住房公积金管理中心的邀请完成的。苏州作为国内经济发展较为领先的城市，住房公积金的制度保障走在了国内的前列。为了完善与规范管理，本人从数量关系上去探讨“住房公积金对改善职工住房的贡献”这一问题。本讲发表在《中国房地产研究丛书》2006年第3期上，后被《住房公积金研究》杂志编辑部转登，之后该文被引用众多。第十讲《“十五”期间江苏房地产业的发展与思考》在大量数据分析的基础上，论述了江苏房地产业在“十五”期间应该关注的问题。本人曾应江苏省建设厅、江苏省发展计划委员会于2001年6月举办的“新经济时代房地产创新与发展研讨会”组委会的邀请，在会上发表演讲。第十九讲《关于苏州房地产景气指数编制与实施的思考》指出房地产指数是描述房地产市场形势及走势的重要工具，在研究市场、引导投资和促进房地产业的健康发展等方面具有重要的作用。王春雷的《我国房地产市场预警研究动态述评》一文，正面评价了该文的成果。

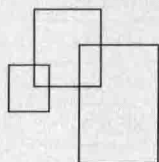
在房地产实证研究方面，除上述主要研究成果外，本人还发表了一系列文章，如《大陆房地产业的发展与思考》、《苏州工业园区发展与土地优化配置》、《中国房地产综合景气指数之探讨》、《苏州新区的城市形态与社会发展》、《无锡新区建设土地利用中的若干问题与对策》、《房地产投资的风险与投资组合》、《房地产投资项目经济分析系统软件研究》、《房地产投资决策管理信息系统的构建》、《对接海外地产基金的平台建设》、《苏州传统文化的传承与城市开发》、《简析奥运经济对房地产开发投资的影响》、《城市住宅长期均衡发展研究》、《上海商品住宅价格畸形增长及其原因的实证分析》等。这些文章大多数受到学界的重视与反映，有的是几次参加全国工程概率统计学术年会（分别在上海交通大学、华中科技大学、河南大学等校举办），在会上交流报告的文章；有一部分是某些单位邀请我帮助完成的课题，最后形成的论文；也有不少是在房地产学术会议上交流的文章。不少文章被学者引用、参考或述评。

本人在多年来对中国房地产产业的研究中感觉到，对于整个房地产业的研究很重要的一点是要善于萃取选题，这是基于研究者对本领域的长期积累，需要对党和国家方针政策有深入的学习与理解，对房地产业发展的关注与研究，对资料数据进行有意识地积聚，对社会与学界敏感问题的

目录

· Contents ·

第一讲	经济转型时期的中国房地产投资	1
第二讲	中国房地产投资结构的分析	9
第三讲	中国的城市化进程与房地产投资	20
第四讲	大陆房地产业的发展与思考	27
第五讲	长三角地区十五城市房地产比较研究	33
第六讲	房地产产业链薄弱环节的实证研究	46
第七讲	住房公积金对住房保障贡献率的实证研究	61
第八讲	奥运经济对房地产开发投资的影响	77
第九讲	城市住宅长期均衡发展研究	81
第十讲	“十五”期间江苏房地产业的发展与思考	86
第十一讲	对接海外地产基金的平台建设	93
第十二讲	苏州新区的城市形态与社会发展	99
第十三讲	苏州工业园区发展与土地优化配置	111
第十四讲	上海商品住宅价格畸形增长及其原因的实证分析	121
第十五讲	上海郊区城市化中的集体土地利用问题分析	129
第十六讲	区域开发中工业用地利用的全生命周期管理	136
第十七讲	中国房地产综合景气指数之探讨	143
第十八讲	上海、北京房地产指数的实证分析	153
第十九讲	关于苏州房地产景气指数编制与实施的思考	159
第二十讲	城市房地产管理信息系统的设计与实现	165
参考文献		175



第一讲

经济转型时期的中国房地产投资^①

处于经济转型时期的中国房地产投资，面临着体制转换与发展住宅建设的双重任务。保持房地产投资的有序增长，以满足人民不断改善住房消费的需求，和实现住宅产业对国民经济的拉动作用；加快房地产投资的改革，克服现行投资体制的弊端，以适应经济体制的转换，从而使住宅建设、国民经济实现可持续发展，这是我们的双重目标。本部分通过对中国房地产投资的状况、数量特征、成因分析，就如何实现上述目标展开进一步的论述。

1.1 经济转型时期中国房地产投资的状况

1.1.1 房地产投资及相关经济指标的基本状况

由于历史原因，中国房地产业的起步，相对于政府实行经济改革，要晚了近十年，中国的房改是从1988年2月起步的，大规模的房地产投资、住宅建设是从1992年之后才开始的。因此，要收集比较完整的房地产投资及相关经济指标的数据资料，就显得十分困难，加之统计口径的不同，数据的可比性也存在一定的问题。

表 1-1 房地产投资及相关指标的统计数据

单位：亿元

年份	房地产投资完成额	GDP	年定期利率 /%	城镇储蓄额	全社会固定资产投资额
1987 年	150.0	11954.5	7.20	2067.6	3333.00
1988 年	257.0	14922.3	7.68	2659.2	3727.80
1989 年	272.0	16917.8	11.12	3734.8	4122.70

① 本讲内容在第四届亚洲房地产年会（夏威夷）上宣读，并于1999年发表在英国专业刊物《PROPERTY MANAGEMENT》VOLUME 17 NUMBER 3。

续表

年份	房地产投资完成额	GDP	年定期利率 /%	城镇储蓄额	全社会固定资产投资额
1990 年	253.0	18598.4	8.64	5192.6	4517.60
1991 年	336.0	21662.5	8.01	6790.9	6435.32
1992 年	731.0	26651.9	7.56	8678.1	8855.00
1993 年	1938.0	34560.5	9.54	11627.3	13335.63
1994 年	2554.0	46532.9	10.98	16702.8	17042.94
1995 年	3152.0	57277.3	10.98	23466.7	20019.26
1996 年	3247.0	68593.8	9.21	29043.8*	22974.03
1997 年	3106.4	74772.0	7.28	39011.8*	24941.11
1998 年	3579.6	79748.0	5.10	52401.0*	28406.17

注：1. 表中数据出自中国统计年鉴。

2. 有 * 号的数据是作者采用数据处理的方法得到的。

1987~1998 年房地产投资及相关指标的统计数据见表 1-1，足以反映经济转型时期的经济状况。

表 1-1 中除了列出房地产开发投资完成额（以下简称房地产投资）的数据之外，还给出了与它密切相关的 GDP、一年期定期存款利率、城镇储蓄额和全社会固定资产投资额的数据。以下的讨论主要围绕上述数据展开。

1.1.2 房地产投资的规模

为了比较，按照中国“七五”、“八五”、“九五”三个五年计划，对房地产投资及相关指标，计算各五年计划的年平均值（其中“七五”仅为 1987~1990 年 4 年的平均值，“九五”为 1996~1998 年 3 年的平均值），见表 1-2。

表 1-2 “七五”、“八五”、“九五”时期房地产投资及相关指标的年平均值的比较

项目	I：“七五” 年均值	II：“八五” 年均值	III：“九五” 年均值	III/I/%	III/II/%	1998/1987/%
GDP/亿元	15598.25	37554.62	74371.27	476.8	198.0	667.1
全社会固定资产投资额/亿元	3925.28	13137.63	25440.44	648.1	193.6	852.3
房地产投资完成额/亿元	233	1742.2	3311	1421	190	2386.4

由表 1-2 可知，1998 年房地产投资完成额为 1987 年的 2386.4%，它约是同期 GDP 增长率的 4 倍，全社会固定资产投资增长率的 3 倍；按各五年计划的数据看，“九五”同“七五”相比，房地产投资年均值的增长率大大高于 GDP 与全社会固定资产投资的增长率，而“九五”同“八五”相比，它反而比 GDP 与全社会固定资产投资的增长率略低。

1.1.3 房地产投资的结构

受1992年、1993年“房地产热”、“开发区热”的影响，一大批高级公寓、办公楼等高档房地产开发项目盲目开发，房地产投资结构扭曲，既造成了空置，又占压了大量资金。1996年以来，房地产投资结构发生了明显的变化。1997年中国房地产投资的结构见表1-3，从中可知1997年商品住宅的投资为办公楼与商业用房之和的1.86倍，商品住宅的施工面积为上述二者之和2.38倍，商品住宅本年新开工面积为办公楼与商业用房二者之和的4.74倍，商品住宅的竣工面积为办公楼与商业用房二者之和的4.66倍，商品住宅建设得到优先发展，已成为房地产开发投资的主体。

表 1-3 1997 年中国房地产投资的结构

项目		商品住宅	办公楼	商业用房	其他	总计
投资额/亿元		1707.33	469.89	448.23	480.95	3106.40
施工面积/万平方米		28642.48	5576.16	6446.71	2802.20	43467.55
其中:本年新开/万平方米		10120.20	739.43	1394.88	562.82	12817.33
竣工面积/万平方米		10886.27	883.81	1454.35	562.81	13787.24
所占 比重	投资额/%	54.96	15.13	14.43	15.48	100.00
	施工面积/%	65.89	12.83	14.83	6.45	100.00
	其中:本年新开/%	78.96	5.77	10.88	4.39	100.00
	竣工面积/%	78.96	6.41	10.55	4.08	100.00

注：资料来源于1997《中国统计年鉴》。

1.1.4 房地产投资对国民经济发展的贡献及效益

首先以房地产投资占全社会固定资产投资及GDP的比重来说明其对国民经济发展的贡献，根据表1-1计算结果表明，自1992年以后，房地产投资占全社会固定资产投资的比重在13%左右；房地产投资占GDP的比重基本保持在5%左右，达到了日本、美国、欧洲等发达国家所保持的水平。

以商品房销售额、空置面积及相关的指标来衡量房地产投资的效益，见表1-4。

表 1-4 商品房销售额、空置面积及相关指标

年份	商品房销售额 /亿元	增长率 /%	商品房销售面积 /万平方米	商品住宅销售 面积/万平方米	商品房空置面积 /万平方米	商品住宅空置 面积/万平方米
1987年	110.10	—	2694.24	2367.72	—	—
1988年	147.22	33.73	2927.33	2549.12	—	—

续表

年份	商品房销售额 /亿元	增长率 /%	商品房销售面积 /万平方米	商品住宅销售 面积/万平方米	商品房空置面积 /万平方米	商品住宅空置 面积/万平方米
1989年	163.75	11.23	2855.36	2491.38	—	—
1990年	201.83	23.25	2871.54	2544.61	—	—
1991年	237.86	17.85	3025.46	2745.17	5520	4483
1992年	426.59	79.34	4288.86	3812.21	—	—
1993年	863.71	102.47	6687.91	6035.19	—	—
1994年	1018.50	17.92	7230.35	6118.03	3300	2550
1995年	1257.73	23.49	7905.94	6787.03	5031	3882
1996年	1426.74	13.44	7900.00	6898.00	6624	4700
1997年	1563.52	9.59	7765.31	6888.23	7150	5150
1998年	2134.89	36.50	10662.22	—	7200	—

注：表中资料来源于1996年、1997年《中国统计年鉴》、《中国房地产市场年鉴》（1999~2000年）。

从表1-4可见，自1994年以后，商品房销售额的增长率呈下降的趋势，商品房空置面积与商品房销售面积之比位于0.64~0.92，商品住宅空置面积与销售面积之比位于0.57~0.75。然而，1997年中国房地产的销售状况有了一定的改善，见表1-5。

表1-5 1997年中国房地产销售状况

项目	商品住宅	办公楼	商业用房	其他	合计
销售额/亿元	1216.71	140.33	175.45	31.02	1563.52
所占比重/%	77.82	8.98	11.22	1.98	100.00
施工面积/万平方米	28642.48	5576.16	6446.71	2802.20	43467.55
销售面积/万平方米	6888.23	316.02	561.06	—	7756.31

注：表中资料来源于1997年《中国统计年鉴》。

从表1-5可知，1997年商品住宅的销售额占商品房销售的绝对优势，高达77.82%；但商品房所需消化的量还相当大。不考虑以往累积的空置面积，按1997年销售的进度来测算，当年的施工面积被全部售完，对于商品住宅来说需2.16年，对办公楼来说需16.64年，对商业用房来说则需10.49年。

1.2 经济转型时期中国房地产投资的数量特征

通过上述分析，可以看出中国的房地产投资有以下数量特征。

1.2.1 房地产投资增长率的波动比 GDP 增长率的波动大

统计资料表明,中国的 GDP 增长率自 1953~1998 年一共经历了 9 轮波动。前 5 轮波动起伏极大,后 4 轮(即自 1978 年中国实行改革开放至今)波动较小。

为了进行分析,我们给出自 1987~1998 年(相当于整个国民经济的第 8 轮、第 9 轮波动时期)房地产投资与全社会固定资产投资增长率的波动曲线,见图 1-1;同时期经放大的 GDP 增长率的波动曲线,见图 1-2。

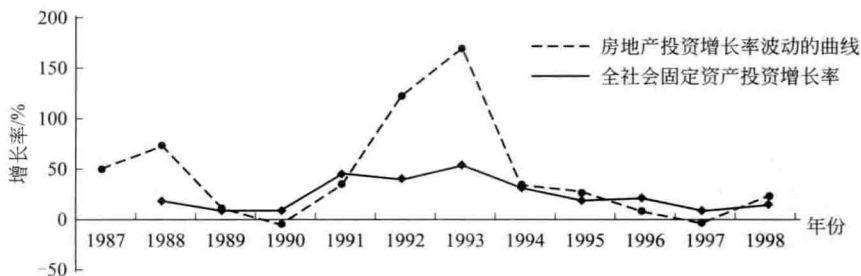


图 1-1 中国房地产投资、全社会固定资产投资增长率波动曲线 (1987~1998 年)



图 1-2 中国 GDP 增长率的波动曲线 (1987~1998 年)

由图 1-1、图 1-2 可以看出,房地产投资增长率的波动周期与 GDP 增长率比较接近,与全社会固定资产投资增长率相比则不大一样。进一步对房地产投资与 GDP 增长率的波动进行对比,得到如下结果,见表 1-6。

表 1-6 中国房地产投资、GDP 增长率波动的对照

指标	GDP		房地产投资	
	8	9	8	9
波动序号	8	9	8	9
整个波动的起止年份	1987~1990 年	1991~1998 年	1987~1990 年	1991~1997 年
回落期的年份	1988~1990 年	1993~1998 年	1989~1990 年	1994~1997 年
回落期的时间长度(年数)	3	6	2	4

续表

指标	GDP		房地产投资	
回落期的年平均增长率/%	6.3	10.5	-0.6	13.5
回落期的波幅/%	7.8	6.2	12.8	36.1
回落期年平均下滑速度/%	2.6	1.0	6.4	9.0
回落期的最深谷位/%	3.8	7.8	-7.0	-4.3

由此可以看出,处于经济转型时期的中国房地产投资增长率的波动,从周期规律上说与GDP增长率的波动基本相似,但是与GDP相比,它显现出以下特点:

(1) 回落期的起始点,相对要晚(第8轮、第9轮都晚了1年),回落期的时间长度较短(第8轮少了1年,第9轮少了2年);

(2) 回落期的波幅与平均下滑速度都要大得多(分别是GDP的1.6倍、5.8倍与2.5倍、9倍);

(3) 回落期的最深谷位都要低得多(第8轮、第9轮最深谷位分别是-7.0%与-4.3%)。

1.2.2 房地产投资增长速度与GDP、全社会固定资产投资的增长速度有显著差异

我们采用方差分析方法,来分析房地产投资、GDP与全社会固定资产投资的增长率这三组数据是否有显著差异,得出以下方差分析结果,见表1-7。

表 1-7 方差分析表

方差来源	平方和 S	自由度 f	平均离差平方和	F 值	显著性
组间	16890.90	2	8445.49	12.19	**
组内	22163.68	32	692.62		
总和	39054.65	34			

注: ** 表示 95% 的概率是高度显著。

显著性检验结果 $F=12.19 > F_{0.01}(2, 32)=5.36$, 说明房地产投资增长率与GDP增长率、全社会固定资产投资增长率的差异特别显著。

1.2.3 房地产投资受相关因素的制约

为了分析经济转型时期房地产投资与相关因素的关系,我们采用回归分析方法,被解释变量为1987~1998年的房地产投资(y),解释变量采用以下几个指标。

(1) GDP 增长率 (x_1)。显然, GDP 增长率对房地产投资的影响是很大的;

(2) 一年期定期存款利率 (即该年度实际存在的利率的加权平均数, 权数为相应利率的实行时间长度) (x_2)。由于中国的贷款利率与存款利率调整的时间与幅度基本保持同步, 因此用它作为金融对房地产投资影响的指标是合理的。

(3) 城镇储蓄额 (x_3)。房地产销售状况表明, 商品住宅销售额已超过整个房地产销售额的 3/4, 资金来源主要是城镇储蓄款, 它无疑会对房地产投资有较大的影响。

(4) 全社会固定资产投资 (x_4)。它与房地产投资也有较密切的关系。

回归分析的结果如下所示:

$$y = 38.2082x_1 + 144.787x_2 + 0.1268x_3 + 0.0166x_4 - 1934.83$$

$$(31.0214) \quad (73.9797) \quad (0.0548) \quad (0.0339) \quad (758.411)$$

$$R^2 = 0.9893 \quad F = 161.8032$$

括号中的数为各回归系数的标准差。拟合优度 $R^2 = 0.9893$, 方程显著性检验 $F = 161.8032 > F_{0.01}(4, 7) = 7.85$, 说明回归方程与样本数据相当吻合, 这些解释变量对房地产投资的影响是显著的。进一步, 方程各系数表明, GDP 增长率增加 1 个百分点, 房地产投资可增加 38.2 亿元, 年利率增加 1 个百分点, 房地产投资可增加 144.8 亿元, 城镇储蓄额增加 1 亿元, 房地产投资可增加 0.1268 亿元, 全社会固定资产投资增加 1 亿元, 房地产投资仅增加 0.0166 亿元。显然, 这些解释变量的经济含义都是合理的, 模型是有效的。

1.3 经济转型时期中国房地产投资的理念、机制、方式与结构

中国是世界上人口、生态、粮食、环境等问题最为突出的国家之一, 经济转型之前, 工业化、城市化进程较慢, 因而, 孕育着极强的发展冲动。要发展就需要有投入, 有投入才能有产出, 而资本是经济转型时期中国最为短缺的生产资源, 因此, 资本存量的多寡及资本形成的快慢, 对经济发展起着决定性作用。房地产投资的特性, 决定了它对中国资本的形成与聚集, 起着独特的作用。经济转型时期, 房地产投资的增长速度显著高于 GDP、全社会固定资产投资的增长速度, 充分地表明房地产投资在中国发展冲动中所扮演的角色。由此可见, 在“发展是硬道理”的理念之下, 中国的房地产投资在相当长的一段时间内, 将保持着较高的发展水平。然而, 应该指出, 过分的发展冲动, 容易造成盲目投资, 致使房地产投资增长过快、大量商品房空置积压, 乃至诱发金融危机。

1.3.1 经济转型时期是机制变更激烈的时期

对于中国的房地产业来说, 机制变更突出表现为以下三个方面。

(1) 资源的配置方式发生根本的变化, 由计划经济体制下的依赖政府计划, 政府投资在数据上占据主导地位, 在结构上包揽一切, 转换为依靠市场机制, 出

现了房地产投资来源多渠道、筹资方式多样化、投资主体多元化的局面。

(2) 金融信贷的机制发生重大变化, 商业银行住房信贷的重点发生转移, 由重点支持房地产开发企业的商品房建设, 转变为支持普通住房的消费及配套设施建设。

(3) 住房分配机制发生根本性变化, 由住房实物分配转化为住宅分配货币化。两种分配制度对房地产投资提供的信息与诱发力度差异极大。

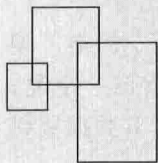
这些机制的转换集中表现为对房地产投资机制产生强烈的震荡。如果说, 通过宏观经济调控, 我们在国民经济整体发展上取得了很大的成功, 使 GDP 增长率在一个较合理的范围内波动的话, 我们必须清醒地看到, 在房地产投资领域中, 还有很艰巨的任务, 经济转型前的诸多问题仍较为突出。

1.3.2 经济转型时期也是房地产投资方式发生重大变化的时期

房地产投资项目, 在投资决策方式上, 由以政府决策为主逐步转变为由企业决策为主; 在投资筹措方式上, 由政策性筹资逐步转变为经营性筹资; 在投资使用方式上, 由无偿投资逐步转变为风险性投资。这种转变, 无疑有利于投资方式的良性转化。同时, 我们必须意识到, 房地产业与中国的其他经济领域类似, 房地产开发企业普遍存在着企业经营规模小、资产负债率高、经济效益差的问题。一大批规模小、负债率高、习惯于国有企业经营机制的房地产开发企业, 面对房地产投资方式的转变, 显得无所适从, 势必造成盲目投资, 经济效益差的后果。

1.3.3 在经济转型时期, 我国的经济结构发生了一系列巨大的变化

主要表现为: 产业结构之间的比例趋于协调。三次产业增加值在宏观经济总量中的比例关系相对合理; 产业结构内部关系明显改善。特别是第三产业改变了量小、单一的格局。整个经济结构的变化带动了房地产投资结构的变化, 使一度形成的“房地产热”、“开发区热”逐步降温, 出现了 1997 年以来的房地产业较为合理的投资结构。当然, 要消化由于当初盲目投资酿成的后果, 还需付出相当大的代价。



第二讲

中国房地产投资结构的分析^①

中国房地产投资结构的调整是自 20 世纪 90 年代以来中国整个经济结构、产业结构调整的一个组成部分。全球经济一体化,受世界范围内经济结构、产业结构的大调整,以及中国国内土地、资金、原材料、水资源等的制约,使中国的稀缺性资源实现优化配置的问题令世人瞩目。房地产业作为中国当今经济发展的支柱产业,其投资结构优化的重要性是显而易见的。

2.1 中国房地产投资结构的状况

2.1.1 房地产投资与相关指标及有关问题研究的设定

为了客观地描述中国房地产投资结构的状况,本节在采用相关的数据资料时注意了以下几点:

- (1) 严格采用由官方机构正式出版的统计年鉴所提供的数据资料;
- (2) 由于房地产投资与其他经济活动一样,在中国正处于经济转型时期,可供反映结构状况的经济指标与所采用的方式未必同国际惯例一致,但作者力求真实地反映中国房地产投资结构的真实状况及当前的变化;
- (3) 中国大规模的房地产投资是自 1992 年才开始的,为了对结构变化进行对比,本文采用了 1995 年与 1997 年的资料,这是因为这两年分别处于“八五”与“九五”两个不同时期,而在各自相应的时期中又具有足够的代表性,且从现有的统计年鉴中可取得较为完整的资料;

① 本讲内容在第五届亚洲房地产年会(北京)上宣读,被评为二等奖。

本讲内容于 2000 年发表在英国专业刊物《PROPERTY MANAGEMENT》VOLUME 18 NUMBER 5。

尤奋杰、董黎明、刘洪玉等的文章《住宅市场与城市经济互动机理研究综述与展望》一文(《城市问题》2006 年第 1 期)对本研究做了肯定的评价。

(4) 本研究为讨论房地产投资在地区之间的结构状况,按照国家统计局的划分,将中国大陆(不包括台湾省)31个省、市、自治区分为三个地区,即东部地区(北京、天津、河北、辽宁、上海、江苏、浙江、福建、山东、广东、广西、海南)、中部地区(山西、内蒙古、吉林、黑龙江、安徽、江西、河南、湖北、湖南)、西部地区(四川、贵州、云南、西藏、陕西、甘肃、青海、宁夏、新疆、重庆),其中重庆在1995年因行政区划还未成为中央直辖市,其数据资料均在四川省内计算。

2.1.2 房地产投资的地区分布状况

为了比较,我们根据1997~1999年《中国房地产市场年鉴》,以及1996年《中国经济年鉴》,1997年和1998年《中国统计年鉴》所提供的统计数据,给出了表2-1、表2-2、表2-3,它们分别表明了1995~1997年房地产投资额、全社会固定资产投资额、GDP等指标按照东部、中部、西部地区分布的状况。

表 2-1 1995~1997 年房地产投资的地区分布状况

地区	1995 年		1996 年		1997 年	
	投资额/亿元	比例/%	投资额/亿元	比例/%	投资额/10 ⁸ 元	比例/%
东部地区	2490.44	79.02	2561.40	79.63	2497.00	78.56
中部地区	412.66	13.09	386.60	12.02	384.42	12.09
西部地区	248.43	7.88	268.44	8.35	296.95	9.34
全国总计	3151.53	100.00	3216.44	100.00	3178.37	100.00

注:资料根据《中国房地产市场年鉴》(1996年、1997年、1998~1999年)计算。

表 2-2 全社会固定资产投资的地区分布状况

地区	1995 年		1996 年		1997 年	
	投资额/亿元	比例/%	投资额/亿元	比例/%	投资额/亿元	比例/%
东部地区	12772.61	65.93	14292.68	64.19	15223.73	63.07
中部地区	4209.72	21.73	5091.33	22.87	5594.11	23.18
西部地区	2391.98	12.35	2881.52	12.94	3319.32	13.75
全国总计	19374.31	100.00	22265.53	100.00	24137.16	100.00

注:资料根据《中国经济年鉴》(1996年)、《中国统计年鉴》(1997年、1998年)计算。

表 2-3 GDP 的地区分布状况

地区	1995 年		1996 年		1997 年	
	GDP/亿元	比例/%	GDP/亿元	比例/%	GDP/亿元	比例/%
东部地区	33615.40	58.34	39703.80	57.97	44564.53	57.97