



北京市“人才强教计划”(PHR200907123)项目资助成果
北京市教委人文社科项目“北京市房地产业与金融业产业
关联度研究(SM20091003811)”成果

北京市房地产业的社会经济效应

刘水杏 张凌云 贾卓 常潇琳◎著



中国建筑工业出版社

北京市“人才强教计划”(PHR200907123)项目资助成果
北京市教委人文社科项目“北京市房地产业与金融业产业关联度研究
(SM20091003811)”成果

北京市房地产业的社会经济效应

刘水杏 张凌云 贾卓 常潇琳 著

中国建筑工业出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

北京市房地产业的社会经济效应/刘水杏, 张凌云, 贾卓, 常潇琳著. —北京: 中国建筑工业出版社, 2010. 11

ISBN 978-7-112-12483-1

I. ①北… II. ①刘…②张…③贾…④常… III. ①房地产业-社会效应-研究-北京市②房地产业-经济效益-研究-北京市
IV. ①F299.271

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2010) 第 184111 号

责任编辑: 封毅

责任设计: 肖剑

责任校对: 马赛 赵颖

北京市“人才强教计划”(PHR200907123)项目资助成果
北京市教委人文社科项目“北京市房地产业与金融业产业
关联度研究(SM20091003811)”成果

北京市房地产业的社会经济效应

刘水杏 张凌云 贾卓 常潇琳 著

*

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

北京千辰公司制版

北京建筑工业出版社印刷

*

开本: 787×960 毫米 1/16 印张: 8½ 字数: 182 千字

2011 年 1 月第一版 2011 年 1 月第一次印刷

定价: 22.00 元

ISBN 978-7-112-12483-1

(19740)

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)

摘要

目前,我国房价、地价偏高,房地产过热引起社会各界热议,北京此问题更为突出,在中国极具典型性和代表性,如何保证该地区房地产业与国民经济的平稳发展意义重大。实际上,这其中有一个关键问题亟待从理论和实践上给以明确,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主导产业,如果是主导产业,是不是一定意味着价格高位运行、发展过热直至泡沫?本书以此问题为核心,对北京市房地产业的社会经济效应作深入的量化研究,以期对北京市未来房地产业的正确定位和进一步发展及保障北京市整体经济的健康稳定提供参考。

房地产业对国民经济的重要性在于:一是对国民经济的贡献与影响,反映房地产业在国民经济中的地位与作用;二是对相关产业的波及和带动,反映国民经济内部结构。在经济发展的同时,房地产业也具有较大的外部性,产生明显的社会效益或社会成本,如促进或抑制就业、满足居住需求、提升或降低居民生活成本和质量、美化或污染环境、吸引或排斥人力资源等。

本书以房地产业发展与宏观经济关系、与相关产业、与社会就业等的相关理论为指导,在定性分析北京市房地产业在宏观层面和微观层面的主要效应及其发展背景和特点的基础上,着重运用相应的计量模型系统全面地测算和系统地分析北京市房地产业的社会经济效应。

在经济效应方面,本书将从两个角度测算:一是测算北京市房地产业对相关产业的带动效应,客观地分析北京市房地产业的产业链及其波及范围和影响程度,从国民经济的内在结构——产业结构上审视和评价该产业的实际作用;二是测算北京市房地产业对国民经济的贡献率,分析该产业对整体经济的重要作用及其在国民经济中所处的地位。

在社会效应方面,本书重点对该产业发展所带动的社会就业效应进行量化研究。按照主导产业理论,一个产业要成为主导产业,一方面要具备产业关联度大、能带动其他产业发展、扩散效应明显的条件,另一方面要具备产业自身发展较快且在国民经济中占有一定的比重,同时该产业能吸纳新技术和有广泛的社会效应的条件。最后,本书依据测算结果对北京市房地产业的产业定位做出判断,并提出相应的促进房地产业健康发展和保障首都社会经济稳定的对策建议。

1. 关于北京市房地产业对相关产业的带动效应

研究思路和主要内容是：整个国民经济活动是由各个不同产业组成的复杂系统，每个产业的发展都会对其相关产业的发展产生不同程度的连锁反应，从而影响国民经济的整体协调发展。房地产业对其相关产业产生的效应主要有后向关联效应和前向关联效应，后向关联效应是房地产业对直接或间接地向本产业供给生产要素的产业产生的影响，房地产业对该产业主要产生需求拉动作用；前向关联效应是房地产业对直接或间接地需求本产业产品或服务的产业产生的影响，房地产业对该产业主要产生供给推动作用。由于产业之间的关联关系非常复杂，常常通过需求和供给相互影响。这样，房地产业对相关产业的带动效应是指房地产业通过需求拉动和供给推动产生的总效应。本著作以北京市国民经济核算中的投入产出资料为基础数据，运用国际通用的投入产出模型测算房地产业对相关产业的波及范围和带动效应。

特别地，在剖析北京市房地产业与相关产业之间的结构的过程中，鉴于房地产业融资量大、融资周期长，与金融业有着天然的内在联系，加之北京市房地产业过度融资是一个突出的实践问题，本书专门对这两个产业的产业关联度进行量化研究，研究结果对避免由房地产业引发金融危机可能会具有重要的价值。

2. 关于北京市房地产业对国民经济的贡献率

研究思路和主要内容是：一个产业对国民经济的贡献率大小反映该产业在国民经济中的地位和作用，这对一个国家和地区制定正确的产业发展政策意义重大。房地产业对国民经济的总贡献率来自于两个方面：一是房地产业本产业对国民经济的直接贡献率；二是因房地产业发展带动相关产业发展而产生的对国民经济的间接贡献率。本书将采用增长值法等方法从产业增加值角度测算房地产业对国民经济的直接贡献率，用同样的方法测算房地产业相关产业对国民经济的贡献率，运用产业关联度对相关产业的贡献率进行修正，从而测算房地产业的间接贡献率。在此基础上，以理论和国际经验为标准判断北京市房地产业在国民经济中的实际地位。

3. 关于北京市房地产业对社会就业的带动效应

研究思路和主要内容是：就业是民生之本。扩大就业，促进再就业，关系一个国家的长治久安和稳定发展，制定产业发展政策除了应考虑该产业的经济效应，同时还要关注其就业效应。北京市房地产业对社会就业的总带动效应由两个

部分构成,即房地产业自身对社会就业的吸纳与带动效应和通过影响其他产业发展而间接产生的就业效应。在就业效应测算中,本书主要运用就业产量弹性模型,即运用该模型测算北京市房地产业本产业的就业效应作为直接就业效应;其次运用就业产量弹性模型测算房地产业相关产业的就业效应,用投入产出模型测算出的产业关联度修正其他产业的就业效应作为北京市房地产业的间接就业效应。

上述研究内容在本书中共分为九章,第一章为导论,主要阐述本研究的目的、意义、国内外研究动态、研究内容及研究方法等。第二章和第三章阐述本书的研究理论和研究模型,本书以主导产业理论、产业关联理论、就业理论为指导,运用投入产出模型、就业产值弹性模型等测算北京市房地产业对相关产业的带动效应、对国民经济的贡献率、对社会就业的带动效应等房地产业社会与经济效应的重要衡量指标。第四章在阐述房地产业发展历程的基础上对北京市房地产业社会经济效应进行了定性分析。第五章从前向、后向、直接、间接等不同角度测算北京市房地产业对相关产业的带动效应,作为经济效应之一,测算结果显示,北京市房地产业对相关产业的波及面广、带动效应显著。鉴于北京市房地产业与金融业产业关联度较大,第六章专门对北京市房地产业与金融业的产业关联度作动态分析和地区比较,以求分析影响北京市房地产业健康运行的重要因素。第七章测算了北京市房地产业通过本产业及相关产业产生的对国民经济的总贡献率,作为经济效应之二,北京市房地产业对国民经济的贡献率较大。第八章测算了北京市房地产业对社会就业的带动效应,作为社会效应的重要衡量指标,测算结果显示,北京房地产业对社会就业的促进作用十分明显。第九章在北京市社会经济效应综合分析和测算的基础上,对北京市房地产业作出明确定位,并认为,把房地产业作为主导产业发展与房地产业自身发展过热不存在因果关系,最后,提出促进房地产业与国民经济协调发展的对策和建议。

本书的主要结论与观点

1. 北京市房地产业不仅产业链长、波及面广,对相关产业的带动效应十分明显,而且对国民经济的贡献率大,在国民经济中占有十分重要的地位,因此,北京市房地产业的经济效应十分显著。

从产业链看,北京市42个产业中有40个产业与房地产业有关联,其中密切关联的产业有16个,金融业名列前茅。从贡献率看,房地产业对国民经济的贡献率来自于两个方面,一是房地产业本产业对国民经济的直接贡献率;二是因房地产业发展带动相关产业发展而产生的对国民经济的间接贡献率。首先,本书运

用增长值法从产业增加值角度测算房地产业对国民经济的直接贡献率,采用增长拉动率法测算房地产业对国民经济的贡献百分点(即增长拉动率);其次,文章充分考虑产业关联效应,运用投入产出法测算房地产业通过产业链产生的对相关产业的带动效应,进而测算间接贡献率;最后,测算房地产业对国民经济的总贡献率,较全面地定量分析北京市房地产业对宏观经济的贡献。测算结果显示,1999~2008年间,北京市房地产业对国民经济的直接贡献率为6.66%、间接贡献率为10.13%、总贡献率为16.79%。

2. 北京市房地产业对就业的带动效应较大,显示该产业的社会效应显著。

测算结果显示,北京市房地产业对就业影响力的总效应弹性区间范围在81.34%~111.19%,其中,房地产业本产业产生的直接就业带动效应为67.1%,通过产业链产生的间接就业带动效应为14.24%~44.09%,表明房地产业产值每变动1%,直接、间接带动就业总量弹性在81.34%至111.19%之间,北京市房地产业社会就业的吸纳能力很强,带动效应显著。

3. 依据主导产业理论,北京市房地产业无疑是该地区的主导产业之一。

尽管目前学界关于房地产业能否作为国民经济的主导产业的问题仍有很多不同的声音,存在很大争议,但通过对北京市房地产业对国民经济贡献率及对相关产业的带动效应测算,依据主导产业理论及判别标准(即主导产业对国民经济贡献率大且对相关产业带动效应明显,另据经验标准,即一个产业的产值规模至少达到GDP的5%才可能成为主导产业判断,特别是,北京市房地产业的社会就业效应十分明显),我们认为,当前北京市房地产业远远超出了这些标准,多年来的确是北京市国民经济的主导产业。并且,由于目前尚未有其他产业替代房地产业,因而,从未来发展看,在一定时间内,北京市房地产业依然可作为主导产业。

4. 北京市房地产业作为主导产业与目前房地产业发展过热并无因果关系,而是房地产业发展中市场供给、需求及监管都存在诸多问题所导致的综合性结果。

在供给上,土地一级市场的垄断和“价过高者得”的单一出让标准使得土地价格上涨有了可能。在需求上,房地产市场的投资性需求过旺,真正的居住性需求被排挤在市场以外,由此进一步抬升了房价。特别是从房地产业与金融业过高的产业关联度看,金融业从供给和需求双向为房地产业提供了资金保障,使得北京市房地产业的高价运行势在必行。在管理层面,政府在房地产市场上仍然具有举足轻重的主导地位,政府部门和房地产企业的产权主体以及房地产项目的投资主体之间有着或明或暗、千丝万缕的联系,从而使房地产市场政策性浓厚,运行机制不畅,垄断经营,房地产高价运行在所难免。

本书是国内第一本系统研究北京市房地产业与国民经济相互关系的专著,其

创新性内容主要包括：

(1) 选题与研究角度新颖。首先，尽管目前国内外关于房地产业的研究并不少见，研究角度也很多，但尚未从宏观层面综合开展北京市房地产业社会经济效应的定量研究。其次，理论界关于房地产业是否是国民经济主导产业的争论比较激烈，且尚无定论，本书通过量化研究方法从经济的社会的角度进行系统分析。

(2) 北京市房地产业对国民经济的贡献率、对相关产业的带动效应、对社会就业的促进作用等重要的房地产业地位和作用的判断指标均有了全面和准确的量化研究结果。

(3) 北京市房地产业有了明确的产业定位，过去是且未来一定时间内仍应作为国民经济的主导产业，但主导产业的发展不应单一地以经济效益为目标，而应兼顾社会效应和环境效应等综合效应。同时认为，目前北京市房地产业过热与房地产业主导产业地位之间不存在因果关系，应从多种角度促进北京市房地产业健康发展和保障国民经济协调稳定运行。

目 录

摘 要

第一章 导 论	1
第一节 研究意义与目的	1
第二节 房地产业及其相关概念界定	2
第三节 研究动态综述	5
第四节 主要研究内容、研究框架及结论	12
第二章 房地产业社会经济效应研究的理论基础	16
第一节 产业分类理论与产业关联理论	16
第二节 主导产业理论及其选择基准	24
第三节 产业就业效应理论	26
第三章 房地产业社会经济效应的研究方法 with 计量模型	29
第一节 投入产出模型及其指标	29
第二节 产业贡献率测算方法——增长值贡献法、增长拉动率法	34
第三节 就业产量弹性模型	34
第四章 北京市房地产业社会经济效应的定性分析	36
第一节 北京市房地产业的发展背景与发展阶段	36
第二节 北京市房地产业的宏观经济作用和社会环境效应	38
第三节 北京市房地产业的微观经济作用	42
第五章 北京市房地产业对相关产业的带动效应	44
第一节 相关产业的选择方法与测算思路	44
第二节 北京市房地产业对其主要关联产业的带动效应	46
第三节 北京市房地产业对其相关产业带动效应的动态分析	51
第四节 北京市房地产业对相关产业带动效应的地区比较	57
第五节 北京市房地产业对相关产业带动效应研究的主要结论	69
第六章 北京市房地产业与金融业的关联关系	71
第一节 北京市房地产业与金融业关联度测算及动态分析	72
第二节 北京市房地产业与金融业产业关联度地区比较	75
第三节 北京市房地产业与金融业关联度的判断标准与方法	77
第四节 北京市房地产业与金融业产业关联度研究的主要结论	78

第七章 北京市房地产业对国民经济贡献及其所处地位	79
第一节 贡献率的测算思路	79
第二节 北京市房地产业对国民经济的直接贡献率	79
第三节 北京市房地产业对国民经济的间接贡献率	84
第四节 北京市房地产业对国民经济的总贡献率	87
第五节 主要结论及北京市房地产业在国民经济中的产业定位	88
第八章 北京市房地产业的社会效应——就业效应	90
第一节 房地产业对社会就业带动效应的测算思路	90
第二节 北京房地产业自身发展对社会就业的带动效应	91
第三节 北京房地产业通过产业关联对社会就业的带动效应分析	92
第四节 北京房地产业对社会就业的总带动效应及主要结论	112
第九章 北京市房地产业与国民经济协调发展的调控措施	114
第一节 研究结论及其与产业发展过热的因果关系	114
第二节 对策建议与调控措施	115
主要参考文献	121

第一章 导 论

第一节 研究意义与目的

房地产业属于第三产业范畴，是指从事房地产开发、经营、销售、租赁等活动而取得经济效益的行业。房地产业是我国经济增长中投资和消费两驾“马车”的重要支撑点，它对国民经济的重要性在于：一是对国民经济的贡献与影响，反映房地产业在国民经济中的地位与作用；二是对相关产业的波及和带动，反映国民经济内部结构。在经济发展的同时，房地产业也具有较大的外部性，产生明显的社会效益，如促进就业、满足居住需求、美化环境等。

目前，我国房价、地价偏高，房地产过热引起社会各界热议，北京此问题更为突出，在中国极具典型性和代表性，如何保证该地区房地产业与国民经济的平稳发展意义重大。实际上，这其中有一个关键问题亟待从理论和实践上给以明确，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主导产业，如果是主导产业，是不是一定意味着价格高位运行、发展过热直至泡沫？

在我国，理论界对于房地产业在国民经济中的地位和作用如何、房地产业能否作为国民经济的主导产业一直是一个研究热点并存有争议。一部分学者认为，房地产业是一个集资金、技术与劳力为一体的产业，具有产业链长、波及面广、创造就业能力强等特点，在国民经济中具有基础性和先导性作用，对于改善消费结构、改善人居环境、优化房地产资源配置、促进房地产业和国民经济的可持续发展十分重要，因而可作为国民经济重要的支柱性、主导性产业。另一部分学者则认为，在国民经济中起着支柱作用的应当是建筑业而非房地产业，尽管实践中房地产业发展迅猛且成效显著，但这纯粹是靠政府扶持的快速增长，且这种快速增长甚至是过热的增长态势又是以严重耗费土地、资金等珍贵资源为代价的，行业增长方式过于粗放，因此难以肩负支柱产业之大任。在此争论下，我国政府视房地产业为支柱产业，比如，自 1998 年国家将住宅业作为新的经济增长点，并相继出台了住房改革的新政策之后，房地产业得到了快速发展，其重要作用得以较为充分的发挥，特别是在 2003 年国务院 18 号文件（即《国务院关于促进房地产市场持续健康发展的通知》）中指出：“房地产业关联度高，带动力强，已经成为国民经济的支柱产业”。因此有人说，房地产业作为国民经济支柱产业的定位，

成立于2003年的18号文件。

当前,我国房地产业总体上发展过热,北京、上海这样的特大城市尤甚,有人将此归咎于是把房地产业作为支柱产业过度发展所致。因此,从宏观层面分析房地产业与国民经济之间的关系、量化研究该产业在发展中所产生的经济与社会效应,客观地、深入地剖析房地产业发展过热与主导产业之间是否存在因果关系具有重要的理论意义和现实意义。

北京作为中国的首都、国际化大都市,房地产业发展在全国具有典型性和代表性,北京市房地产业的社会经济效应的综合研究对于确立北京市房地产业在国民经济中的地位和发展方向、优化产业结构、促进社会就业、保障该地区整体经济的健康运行意义重大。

本书将沿着“北京市房地产业是否是国民经济的支柱产业,如果是支柱产业,房地产业发展过热是否与支柱产业是因果关系,目前房地产业应该怎样发展”这样一条主线定量地、全面地量化研究北京市房地产业对国民经济及社会产生的多种效应,以期对北京市未来房地产业的正确定位和进一步发展及保障该地区整体经济的健康稳定提供参考。

第二节 房地产业及其相关概念界定

目前我国不同研究领域和研究目的的学者对房地产业的概念及其活动范围界定不一,因此,在研究房地产业与国民经济其他产业的关联关系之前有必要明确房地产业的概念范围;在产业社会经济效应测算之前还应明确产业关联度、产业对国民经济的贡献率等概念。

一、房地产业界定

房地产业的范围界定是深入分析房地产业与其相关产业关联关系的基础和关键。在理论上,目前尚未对房地产业作出一个统一确切的概念界定,在现实中,仍存在对房地产业的认识模糊以及房地产业活动范围划定不一的问题。

房地产业按照其活动范围大体可分为两种,一种是狭义的房地产业,是指以房地产为对象的开发经营、管理与服务等一系列经济活动的总称。目前我国国家统计局的统计口径与国外的房地产界定基本是一致的,都是这种狭义上的房地产业。另一种是广义的房地产业,即在狭义房地产的基础上把房地产开发投资包含在内。这种广义概念主要是从我国目前的国情出发,一方面房地产活动以开发投资为主,另一方面房地产经营与服务市场仍处于初级阶段,不十分活跃也不规范,若将房地产开发投资排斥在外而只统计房地产经营与服务,与我国涉及面广和规模大的房地产开发建设局面以及由此带动的经济增长量并不相符。

限于投入产出表中所规定的房地产业的统计口径,本书按照狭义上的房地产

业进行分析。另外，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和规范，房地产业应不包含房地产投资，房地产投资应属于建筑业。

二、房地产业与其相关产业关联度的界定

产业关联，指的是在国民经济中一个产业与其他产业之间的技术经济联系，即一个产业的发展对其相关产业的发展产生的不同程度的连锁反应，从而影响国民经济的整体协调发展。关联度是对关联关系的量化，指一个产业投入产出关系的变动对其他产业投入产出水平的波及程度和影响程度。

本书从产业之间供给与需求联系的角度，将房地产业与其相关产业间的关联关系分为三种，如图 1-1 所示。一是后向关联，即房地产业与向本产业供给生产要素的产业的关联（A 框）；二是前向关联，即房地产业与需求本产业产品或服务的产业的关联（B 框）；三是前向、后向关联，房地产业与那些既向本产业提供生产要素又将本产业产品或服务作为其生产要素的产业的关联（C 框）。进一步的，每种关联关系中，因直接供给与需求产生的产业关联称为直接关联，因直接和间接共同作用供给与需求产生的关联关系称为完全关联。这样，产业之间的关联关系可细分为 6 种，即后向直接关联、后向完全关联、前向直接关联、前向完全关联、前向、后向直接关联和前向、后向完全关联。此外，房地产业的发展会对地区的其他方面产生影响，这种影响为旁侧效应（D 框）。

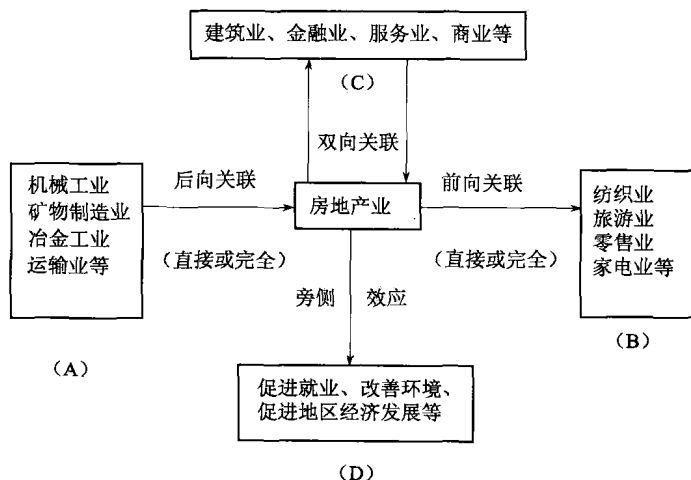


图 1-1 房地产业与其相关产业的关联关系

本书将房地产业与其他产业在产业链上的结构关系，即后向关联、前向关联作为研究重点，运用投入产出模型进行量化分析，对房地产业的旁侧效应中的就业带动效应运用就业产值弹性模型进行测算。

三、房地产业对国民经济的贡献率

产业贡献率，表示某产业对经济增长的贡献程度，一般用某产业当年增量与国民经济增量之比表示。产业贡献率是贡献率理论中一个小的分支概念，是贡献率理论用于分析产业经济问题的具体实践。其计算公式可表示为：

$$\text{产业贡献率} = \text{某产业贡献量(增量或增长速度)} / \text{总贡献量(增量或增长速度)} \times 100\%$$

由于 GDP 是由国民经济中众多产业部门组成的，则假设 GDP 由 n 个部门的增加值加总构成，即

$$GDP = M_1 + M_2 + \cdots + M_n$$

进行恒等变换，即 GDP 的增量等于这几个部门的增量之和：

$$\Delta GDP = \Delta M_1 + \Delta M_2 + \cdots + \Delta M_n$$

两边同时除以 GDP，等式左边即为 GDP 的增长率：

$$\Delta GDP / GDP = \Delta M_1 / GDP + \Delta M_2 / GDP + \cdots + \Delta M_n / GDP$$

等式右边进行恒等变换，即：

$$\begin{aligned} \Delta GDP / GDP &= (\Delta M_1 / \Delta GDP) \times (\Delta GDP / GDP) + (\Delta M_2 / \Delta GDP) \times \\ &\quad (\Delta GDP / GDP) + \cdots + (\Delta M_n / \Delta GDP) \times (\Delta GDP / GDP) \end{aligned}$$

等式右边每一项的值 $(\Delta M_i / \Delta GDP) \times (\Delta GDP / GDP)$ ，表示该部门对 GDP 增长贡献的百分点，也称为该部门对经济增长的拉动率。其中 $\Delta M_i / \Delta GDP$ 为该部门对 GDP 增长的贡献率。贡献率的经济意义即在 GDP 的增长速度中，有百分之多少是由某部门贡献的，将贡献率乘以 GDP 增长速度就是该部门对 GDP 增长贡献的百分点，即增长拉动率。

以上等式右边的恒等变形还可采用如下方法：

$$\begin{aligned} \Delta GDP / GDP &= (\Delta M_1 / M_1) \times (M_1 / GDP) + (\Delta M_2 / M_2) \times \\ &\quad (M_2 / GDP) + \cdots + (\Delta M_n / M_n) \times (M_n / GDP) \end{aligned}$$

可见，某部门对 GDP 增长贡献的百分点也可以用该部门的增速乘以该部门在 GDP 中所占的比重。

贡献率的类别很多，可被用于多个领域进行经济分析，使用范围广泛。宏观层面如地区贡献率，指在经济增长率中各地区的贡献所占的份额。产业贡献率表示某产业对经济增长的贡献程度，一般用某产业当年增量与国民经济增量之比表示。本论文所讲的贡献率即为产业贡献率。技术进步对产出增长速度的贡献率：这一指标指在产出增长过程中技术进步这一因素的作用大小，等于技术进步速度与产出增长速度的比值。社会贡献率：是衡量企业运用全部资产为社会创造或支付价值的能力。社会贡献率（%）= 社会贡献总额 / 平均资产总额 $\times 100\%$ 。其中社会贡献总额并没有一个标准的界定范围，为了反映企业对国家所作贡献的程度，一般包括工资、劳保退休统筹及其他社会福利支出、利息支出净额、应交增

值税、产品销售税金及附加、应交所得税及其他税、净利润等。微观层面如总资产贡献率：是财务领域常用的指标之一，反映企业资金占用的经济效益，说明企业运用全部资产的收益能力，等于利润总额、税金总额、利息支出三项之和与平均资产总额的比值。

本书将采用增长值法测算北京市房地产业对国民经济的贡献率，主要是根据房地产业增加值的增量占 GDP 增量的比重所得出的结果，它表示在国民经济增长速度中，房地产业贡献的百分比；采用增长拉动率法测算的房地产业对国民经济的拉动率，是指在既定的经济增长速度中，房地产业贡献的具体百分点。两种方法都反映了房地产业对国民经济的贡献：增长值法所得结果是个“度”的量化，体现了贡献程度；增长拉动率法所得结果更加直观，直接得出了房地产业所贡献的具体百分点。

第三节 研究动态综述

一、国内研究动态

1. 关于房地产业对相关产业的带动效应的相关研究

一直以来，我国对房地产业的关联作用很受重视，并且看法和评判基本一致，即房地产业产业链长、能带动多个相关产业的发展，1996～1998 年提出和明确的将住宅业作为新的经济增长点的说法就是基于房地产业具有产业关联度高、带动作用强的特点，能形成国民经济的成长链。随后房地产业和其他产业的结构问题成了热点，受到较为普遍的关注。房地产业对其他相关产业产生的效应有回顾效应、前瞻效应、旁侧效应等（张秋舫，1997）。2003～2006 年，中国房地产业对相关产业的前向、后向、环向等带动效应有了明确的量化研究结果，投入产出法计算结果显示，房地产业通过多种方式多层次地影响和带动其他产业，波及面广、产业链长，且有些产业与房地产业非常密切，如金融业（刘水杏，2006）。本书将运用同样的方法测算北京市房地产业与其相关产业的关联度，研究和分析北京市房地产业与各产业的产业结构。

鉴于金融业与房地产业相关程度高，加之我国近些年房地产业发展总体呈过热态势，国内对房地产业与金融业的关系研究是一个热点和重点，主要体现在如下几个方面：

（1）关于全国房地产业与金融业相关性研究

其中第一类是关于房地产业与金融业相互影响的文献。

此类文献的研究角度和方法有两种，一是通过选择房地产业和金融业的指示性指标，如房价、利率，来反映产业之间的联系；二是针对产业内部某一环节，如房地产业的开发投资环节，进行研究。未从产业总量和宏观层面上研究二者的关系。例如：

符森（《我国房地产投资和宏观金融数据的协整分析》，《生产力研究》，2007年第4期）利用全国时间序列数据分析了房地产投资与宏观和金融因素之间长期协整关系，认为房地产开发投资的协整变量有房价、贷款额和利率，房地产销量的协整变量有利率和贷款额；开发投资、房价是利率和通货膨胀的因，而通货膨胀是房地产销量的因。该文献的研究角度是通过选择房地产业与金融业的几个代表性指标并分析指标间相互关系来反映二产业之间的关系。秦梓华〔《我国房地产市场与货币供给量关系的实证研究》，《甘肃联合大学学报》（社会科学版），2006年第3期〕利用协整检验和因果关系检验的方法研究了中国房地产市场价格、投资与货币供应量的关系，分析了货币市场和房地产市场的相互关系。实证分析结果表明，货币供给量能够影响房地产价格和投资，因此可以制定适宜的货币政策对房地产市场进行宏观调控。荣艺华〔《我国房地产价格对货币政策的冲击》，《中国金融》，2005年第11期〕认为，房地产信贷资金占比过高最终将影响我国的金融整体运行效率。全国工商联不动产商会房地产金融课题组〔《我国房地产宏观金融风险研究》，《财贸经济》，2006年第5期〕通过对房地产业中资金循环的三个环节以及影响房地产金融风险的宏观经济因素和制度因素的分析，研究了存在于我国房地产业中的宏观金融风险。通过与国际经验的比较，发现存在于我国房地产业中的宏观金融风险主要集中在开发企业环节，但是仍处于比较合理的范围内。易宪容（《银行加息对抑制投资过热的有效性分析》，《财经理论与实践》，2004年第4期）认为，中国投资过热的源头是高速增长的投资房地产业，房地产的投资过热拉动了钢铁、水泥、电解铝等下游行业的迅速扩张，从而形成了我国固定资产投资的整体过热趋势。传统的中央银行的信贷收缩货币政策（特别是加息），无法从根源上解决投资过热问题。

第二类是侧重于研究房地产业与金融业协调发展对策的文献。

吴云飞（《中国房地产业应当努力发展多元化的融资渠道》，《学术研究》，2007年第4期）认为，以银行为主体的融资模式在使房地产业的发展受制于银行业的同时，也积累了大量的金融风险，为缓解“地产领域对资金需求的扩大与传统融资渠道变窄”之间的矛盾，应拓宽房地产信托融资、发行债券、上市发行股票等融资渠道。张晓晶、孙涛〔《中国房地产周期与金融稳定》，《经济研究》，2006年第1期〕认为，房地产业与金融业的协调与互动过程中，应努力解决银行业自身问题、规范地方政府行为以及有效监管外资进入中国房地产业。荣艺华〔《我国房地产价格对货币政策的冲击》，《中国金融》，2005年11期〕认为，政府应加强信贷监管，严格控制住房消费贷款，合理调整对第二套以上住宅的贷款利率，防止利用银行贷款进行房地产投机。谢百三、王巍〔《我国商业银行在房地产热潮中的两难选择》，《国际金融研究》，2005年第3期〕分析了商业银行在推动我国部分城市房地产繁荣中的作用，银行巨资进入房地产市场的利弊得失之

后建议,应温和地平抑部分城市房地产过热、化解银行潜在风险。

第三类是房地产业和金融业关系的国际比较与借鉴的文献。

王坤、王泽森〔《香港银行业防范房地产信贷风险的经验及启示》,《金融理论与实践》,2006年第5期〕的研究发现,尽管房地产贷款是香港银行业的主要盈利来源,但在亚洲金融危机期间,香港物业价格大幅下跌,导致大量的负资产按揭贷款,然而香港银行业却依然稳健,没有出现银行倒闭或要求政府提供财政援助的情况。其秘密在于香港银行业及监管部门成功及时地采取了应对房地产价格波动的措施,香港银行业和房地产业的经验对于内地银行业防范房地产价格波动带来的危机有着重要的意义。刘水杏(《房地产业与相关产业关联度的国际比较》,《财贸经济》,2004年第4期)利用投入产出模型对OECD四国(美国、日本、英国、澳大利亚)房地产业和金融业的关系进行了国际比较,发现与发达国家相比,中国房地产业和金融业的关联度较高,需要进行优化产业结构。刘水杏(《中日房地产业与金融业关联度比较与启示》,《建筑经济》,2008年第3期)运用投入产出模型定量比较分析了中国和日本的房地产业与金融业的产业关联度,认为中国目前两个产业的关联度与日本20世纪末地产泡沫时期非常接近,应该引起人们的警觉和重视。

(2) 关于北京房地产业与金融业相关性研究

具体到北京市房地产业和金融业协调发展的文献很少,仅有韩德宗〔《基于West模型的房地产泡沫的实证研究》,《当代经济科学》,2005年第5期〕对北京、上海和深圳三大城市是否存在泡沫进行实证检验时涉及北京市房地产业和金融业的协调发展问题;周京奎〔《房地产泡沫生成与演化》,《财贸经济》,2006年第5期〕对全国9城市的地产泡沫的形成进行分析时,得出了北京金融业过度支持房地产业的结论。但这些文献均未对北京市房地产业与金融业的产业关联度作专门和量化的研究。

总之,房地产业和金融业之间的相互关系是一个研究热点,国内的文献从不同侧面分析了两者之间的关系,虽有各自的启示意义,但就某一地区之内这两大产业之间关联关系和关联度的研究,特别是针对北京市的专门研究基本处于空白。

2. 关于房地产业对国民经济贡献率的相关研究

(1) 关于房地产业在国民经济中的地位的研究

2003年是该问题的分水岭。在2003年国务院18号文件(即《国务院关于促进房地产市场持续健康发展的通知》)中指出:“房地产业关联度高、带动力强,已经成为国民经济的支柱产业”。因此有人说,房地产业作为国民经济支柱产业的定位,成立于2003年的18号文件。此后,全国各地均把房地产业作为支柱产业