

D

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12

著

经济管理出版社



国家自然科学基金项目

广东省重点学科——暨南大学产业经济学科资助课题

房地产业宏观管理

罗龙昌 著

经济管理出版社

责任编辑 谭 伟

版式设计 陈 力

责任校对 孟赤平

图书在版编目 (CIP) 数据

房地产业宏观管理/罗龙昌等著. - 北京: 经济管理出版社,
1999.11

ISBN 7-80118-870-5

I. 房… II. 罗… III. 房地产业-宏观管理-研究
IV. F293.3

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (1999) 第 61761 号

房地产业宏观管理

罗龙昌 著

出版: 经济管理出版社

(北京市新街口六条红园胡同 8 号 邮编: 100035)

发行: 经济管理出版社总发行 全国各地新华书店经销

印刷: 北京地质印刷厂

850 × 1168 毫米 1/32 7.75 印张 183 千字

1999 年 11 月第 1 版 1999 年 11 月北京第 1 次印刷

印数: 1—3000 册

ISBN 7 - 80118 - 870 - 5/F·827

定价: 15.00 元

·版权所有 翻印必究·

(凡购本社图书, 如有印装错误, 由本社发行部负责调换。

地址: 北京阜外月坛北小街 2 号 邮编: 100836)

项目主持人：罗龙昌

课题组成员：罗龙昌 袁贤祯 吴吉龙
 朱惠婷 林福永 鄢 平

前 言

进入九十年代,我国房地产发展突飞猛进。全国房地产投资增长速度 1992—1996 年分别是 117%、124.9%、41.3%、23.3% 和 34%。1997 年为负增长(房地产开发完成投资增长 -2.2%)。房地产投资占 GDP 的份额 1991—1997 年分别为 1.6%、2.7%、5.6%、5.5%、5.4%、4.7% 和 4.3%^①。1998 年国家采取了一系列宏观调控和扶持措施,使房地产业,特别是住宅业稳步发展。全国城镇住宅投资占 GDP 的比重 1991—1996 年分别为 2.42%、2.82%、5.05%、5.32%、5.12% 和 4.36%,超过了各国住宅投资占 GDP 比重 3%—8% 的中位数水平。住宅消费保持着旺盛增长的势头,1998 年全国商品住宅销售额达 917 亿元,比 1997 年增长 62.2%,个人买房占七成左右。1999 年上半年,商品住宅完成的投资和竣工面积均较上年同期增长超过 30%。我国房地产业目前的经济运行较为平稳,总体景气状况好转,房地产市场呈现出相对平稳的发展状态。

与此同时,房地产业遇到了不少前所未有的问题。突出的问题是全国商品房空置积压量居高不下,1994 年底至 1998 年底商品房累计空置面积分别为 3289、5031、6203、7135 和 8020 万平方米^②,成直线上升趋势,致使开发资金周转困难,绝大多数省市出现全行业亏损;各地不同程度地存在物业开发结构失衡现象,商品房和物业管理的质量及水平堪忧,投诉率有增无减;房

① 《中国统计年鉴》(1998)。

② 根据 1995—1998 年《中国经济年鉴》有关资料整理。

价涨幅远远超过居民收入增幅等等。据国家统计局投资司、中国经济景气中心测算的结果表明：1999年上半年全国房地产业总体景气水平出现回落。6月份“国房景气指数”值为102.21点，比5月份减少1.57点，比去年同期减少0.73点，是1998年3月份以来首次出现同比指数值减少的局面。商品住宅销售面积的增长仅为9.8%，销售额比上年同期降低1.7%。如何对房地产业进行调控，避免房地产业大起大落和大量资金积压，正确引导房地产业持续、稳定、健康发展，成为当前国家宏观管理房地产的紧迫任务。

建立房地产宏观调控体系，是国家对房地产业进行有效管理的基础。本书对房地产宏观调控中的总量调控、结构调控、财政调控、金融调控和调控体系问题予以较为系统的研究。

本论著是国家自然科学基金项目研究成果，完成于1997年底。由于本研究项目主持人在进行教学和科研的同时，还忙于行政领导及管理工作，未能即时整理出版。为反映国民经济和房地产业发展的新形势和新变化，本研究成果充实了一些新资料和新内容，力求适应新情况，进一步总结房地产业系统运行及其有效管理的规律和内在要求。

本项目研究得到林福永副教授（博士）、程士军副教授（博士）、李震老师和李焕珍老师的大力支持和帮助，特表示深切谢意。

作 者

1999年8月于广州暨南园

目 录

前言	(1)
----------	-----

1 房地产业宏观调控

1.1 房地产业的地位及宏观因素对它的影响	(1)
1.1.1 房地产业将成为我国国民经济的支柱产业	(1)
1.1.2 宏观因素对房地产业存在巨大的影响	(3)
1.2 房地产业宏观调控的必要性	(5)
1.3 房地产业的总量调控	(8)
1.3.1 房地产总量及其调控概念	(8)
1.3.2 影响房地产供求总量的因素	(9)
1.3.3 房地产业总量调控目标	(17)
1.3.4 房地产业总量调控面临的问题——总量失调 的几种情况	(27)
1.3.5 房地产业总量调控实施途径和方式	(30)
1.4 房地产业的结构调控	(34)
1.4.1 房地产业结构及其调控概念界定	(34)
1.4.2 房地产市场供需结构的特征	(36)
1.4.3 影响房地产市场结构变动的因素	(39)
1.4.4 房地产市场供需结构合理化标准、状态分析 和变动预测	(44)
1.4.5 房地产业的结构调控途径与措施	(47)
1.5 房地产业宏观调控体系	(51)

1.5.1	房地产业宏观调控体系概念及其与宏观经济 调控体系的关系	(51)
1.5.2	房地产宏观调控体系的内容	(52)
1.5.3	房地产业监测预警系统与房地产业宏观调控 指标体系	(54)

2 房地产业的财政政策调控

2.1	财政政策的一般宏观调控理论	(67)
2.1.1	财政的宏观调控作用	(67)
2.1.2	财政的宏观调控手段	(68)
2.1.3	财政政策的内涵与运用	(69)
2.2	房地产业的财政收入政策调控	(71)
2.2.1	房地产税、租、费概念及其宏观调控功能	(71)
2.2.2	房地产税、租、费现状及存在的问题	(73)
2.2.3	我国房地产业的财政收入调控模式设想及其 建议对策	(82)
2.3	房地产业的财政支出政策调控	(87)
2.3.1	财政支出对房地产业调控的基本理论	(87)
2.3.2	我国财政收支和房地产业的现状分析	(95)
2.3.3	财政支出调控房地产业的思路和对策	(112)

3 房地产业的金融政策调控

3.1	房地产金融政策基本理论	(165)
3.1.1	金融手段的概念及其分类	(165)
3.1.2	金融政策手段在房地产宏观调控中的功能、 作用	(167)

3.1.3	金融政策手段调控房地产的目标体系	(168)
3.1.4	金融政策手段调控房地产的主要内容	(173)
3.1.5	房地产金融政策调控的基本形式和主要条件	(176)
3.2	房地产资金的需求与供给	(183)
3.2.1	房地产资金的概念	(183)
3.2.2	房地产资金的需求	(184)
3.2.3	房地产资金的供给	(204)
3.3	调节房地产资金供求	(211)
3.3.1	资金供给型调控与资金供给的需求型调控 ...	(211)
3.3.2	房地产生产信贷	(212)
3.3.3	房地产消费信贷	(217)
主要参考文献		(231)

1 房地产业宏观调控

1.1 房地产业的地位及 宏观因素对它的影响

1.1.1 房地产业将成为我国国民经济的 支柱产业

房地产业的发展速度与国民经济的发展密切相关，经研究表明，两者的关系如表 1—1 所示。

表 1—1 房地产业与国民经济发展速度的关系^①

国民经济发展速度	房地产业的状况
小于 4%	萎缩
4%—5%	停滞甚至倒退
5%—8%	稳定发展
大于 8%	高速发展
10%—15%	飞速发展

^① [美] 西蒙·库兹涅茨《各国的经济增长》，商务印书馆 1990 年。

从表 1—1 可以看出房地产业的发展与国民经济发展速度呈正相关关系，当国民经济发展速度小于 4% 时，房地产业处于萎缩状态；当国民经济发展速度在 4%—5% 时，房地产业处于停滞甚至倒退状态；当国民经济发展速度在 5%—8% 时，房地产业处于稳定发展状态；当国民经济发展速度大于 8% 时，房地产业处于高速发展状态；当国民经济发展速度在 10%—15% 时，房地产业处于飞速发展状态。由于我国国民经济一直以大于或相当于 8% 的速度增长，国民经济增长率有时甚至突破两位数，因此可以肯定在今后相当长的时期内，我国的房地产业将保持高速发展的势头。

在房地产业发展成熟的经济发达国家，房地产产值目前一般占国内生产总值的比重为 20%—30%；而我国在 1992 年和 1997 年房地产产值占国内生产总值的比重达到最高点，也仅为 2%，房地产业的发展潜力很大。

国际经验表明，某产业发展成支柱产业应具备以下条件：（1）市场需求量大；（2）产业关联度高；（3）集约化程度好；（4）竞争实力强；（5）能形成投资的良性循环。从各方面分析来看，我国都有着把房地产业发展为国民经济支柱产业的必要条件。我国国民经济高速发展，城市人口超过 3 亿，收入水平不断提高，对房地产产品的需求量很大，并成不断增长的趋势；房地产业对国民经济的带动系数达 1.76，它的发展必将带动建筑业、建材业、装修业、家具业、家电业、物业管理服务业等产业的发展，在解决就业、繁荣经济、增加财政收入等方面有着巨大的作用，是其他产业所无法替代的；房地产业是资金密集型产业，房地产综合开发可实现土地的集约使用；房地产业盈利水平一般比其他产业高，其产品具有消费品和投资品双重功能，无论对开发者或购买者均具有极大的吸引力，产业竞争力强；随着国民经济实力的不断增强，居民收入水平的不断提高，国家宏观调控能力

的增强和市场经济机制的不断完善，房地产投资效益必将趋向优化，实现投资的良性循环。经济发达国家和地区的实践也无一例外地证明房地产业是国民经济的支柱产业。因此，不容置疑地将房地产发展成为支柱产业是我国国民经济持续、快速、健康发展的重要战略决策之一。

在我国房地产业是新兴产业，规模逐年增长，保持着良好的发展势头，但也存在十分突出的总量供过于求，产品结构、区域结构、消费结构畸形等问题。因此，对房地产实行宏观管理，进行总量和结构调整非常必要，以推动房地产业稳定、快速地发展为国民经济的支柱产业。

1.1.2 宏观因素对房地产业存在巨大的影响

宏观因素直接或间接地影响着房地产的供求关系。首先，经济周期对房地产市场供求关系和价格存在着巨大影响。经济的增长多次出现扩张和收缩的交替过程，称为经济周期。经济发展过程中不可避免的存在这种周期性波动，它对房地产这类极耐用品的供求影响最大。当经济处于衰退时，收入和消费水平降低，投资、银行信贷及劳动力需求减少，对房地产的需求下降，并导致房地产价格下跌和房地产市场萧条。反之，在经济高涨或扩张阶段，宏观因素成为房地产市场活跃的主要动力。

其次，收入对房地产业也有巨大影响。由于房地产具有消费和投资双重性，所以在房地产市场发展较完善的西方国家中，表现出收入水平越高，房地产开支占消费开支的比重则越大，人们购买房地产保值意愿也就越强烈的趋势。这表明收入水平与房地产的需求量之间存在着正相关关系。由此可见，房地产业的发展最终必须与整个国民经济的发展相适应，发展过快或过缓都会反过来给国民经济带来极为不利的影响。政府应根据经济的周期波

动调整财政政策和货币政策，以影响总供给和总需求；同时调整转移支出，调节居民的可支配收入和消费，从而调节房地产有效需求。

1.2 房地产业宏观调控的必要性

房地产宏观调控是指国家为使房地产业与国民经济协调发展，以经济的、法律和行政的手段，从宏观上对房地产业进行指导、监督、调节和控制，以实现房地产市场总供给与总需求的基本平衡、供给结构与需求结构的整体优化的管理活动。

实施房地产业宏观调控的必要性表现为：

(1) 房地产宏观调控是整个宏观经济调控的重要组成部分。我国正在发展社会主义市场经济，给国民经济的发展带来了勃勃生机。然而市场经济本身却有着不能自发纠正经济外部性，不能自发调节公共物品供需，不能自发解决个体效益与社会效益的矛盾，不能实现公正的收入分配，不能克服市场调节的短期性、滞后性和盲目性等市场经济的功能缺陷，并且一旦产生垄断便会使市场竞争和市场机制失灵。因此我国社会主义市场经济不但不能排除政府对经济的宏观调控，而且还必须借助和依靠政府来干预市场的运行，以弥补市场的缺陷和克服市场机制的消极方面。房地产市场是整个市场体系的重要分市场，在市场经济的发展过程中，政府干预市场、加强宏观调控，必然也要对房地产市场和房地产业的发展进行干预和管理。

(2) 房地产业作为国民经济的一个有机组成部分，和其他产业的发展要相协调、配套。过去一段长时期内，我国否定土地和房屋的商品属性，既限制了房地产业的发展，也影响了与房地产业相关的建筑业、建材业、装修业、家电业、旅游业、金融业等的

发展。调控房地产业的发展速度，使之与整个国民经济和社会发展相协调，并带动相关产业的发展，对国民经济的健康、快速发展至关重要。

(3) 调控房地产的总供给与总需求，实现其总量平衡，以保持房地产经济的稳定增长。宏观经济实践证明，当社会总供给与社会总需求的差距在一定范围内时，供需从不平衡到平衡，可依赖市场机制自行调节来实现；当社会总供给与社会总需求的差距超过一定范围时，由于价格机制的滞后效应，供需在短期内则不能由市场机制自行调节来达到平衡，只有依靠国家宏观经济调控才可能实现供需的平衡。1992 年国家放开了房地产投资、开发经营的有关领域，房地产业发展进入高潮。以海南省为例：1993 年海南省注册登记的房地产公司 5000 多家，占全国的 1/6，注册资金总额达 500 亿元以上。由于政府的宏观管理措施不到位，在那些“炒家”公司的炒作下，房地产市场首先表现为地价、房价暴涨，1991 年土地交易的价格是每亩 10 万元，到 1993 年涨到每亩 80 多万元，经贸区竟达每亩 250 万元；尔后，表现为供给严重大于需求^①。1993 年 7 月政府出台一系列宏观调控措施后，才使这种价格暴涨、供求失衡状况得到控制。

(4) 房地产业内部的供给结构和市场需求结构必须相互适应，才能使房地产产出成为有效供给，实现房地产的价值，才能不断满足居民日益增长的房地产需求。而要做到这一点，就要在充分发挥市场调节作用的同时，强化政府的宏观调控职能。

(5) 城市住房问题是困扰世界各国城市问题的首要问题，对于我国这一问题更为突出。为要解决好城市居住问题，则要在坚持住房商品化的同时，兼顾住房分配的公平性。而要解决居住的公平性，则必须加大政府的宏观干预的力度。我国从 1994 年起

^① 罗士军：《论我国房地产业的振兴》，《中国房地产》1996 年第 9 期。

实施了安居工程方案，拨出专项周转资金，在各大城市建设“福利房”和“微利房”。同时要求各房地产开发公司上缴 20% 的商品房作为“微利房”。政府的这些措施旨在增加中低档住房供给，逐步满足中低收入者的基本住房需求，解决他们的居住问题。