

发展房地产业与优化产业结构

国家教育部社科规划基金项目

广东省重点学科

暨南大学产业经济学资助项目

罗龙昌 著

经济管理出版社

国家教育部社科规划基金项目
广东省重点学科——暨南大学
产业经济学科资助项目

发展房地产业与优化产业结构

罗龙昌 著

经济管理出版社

责任编辑 陈春宝
版式设计 陈 力
责任校对 孟赤平

图书在版编目 (CIP) 数据

发展房地产业与优化产业结构/罗龙昌著. — 北京: 经济管理出版社, 2000.6

ISBN 7-80118-996-5

I. 发... II. 罗... III. 房地产业 - 发展 - 影响 - 产业结构 - 最佳化 IV. F299.233

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2000) 第 28327 号

国家教育部社科规划基金项目
广东省重点学科——暨南大学产业经济学资助项目

发展房地产业与优化产业结构

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: 北京银祥印刷厂

850×1168 毫米 1/32 8 印张 197 千字

2000 年 6 月第 1 版 2000 年 6 月北京第 1 次印刷

印数: 1-3000 册

ISBN 7-80118-996-5/F·942

定价: 16.00 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。

通讯地址: 北京阜外月坛北小街 2 号 邮编: 100836

联系电话: (010) 68022974

国家教育部社科规划基金项目
广东省重点学科——暨南大学产业经济学科资助项目

发展房地产业与优化产业结构

罗龙昌 著

项目主持人：罗龙昌

课题组成员：罗龙昌 卓新桥 于军威
张小康 左小德 邓英尧

前 言

最近几年以来，我国扭转了短缺经济的局面，许多重要工业产品的生产能力出现过剩。与此同时，一些工业产业的进口势头不减，国内供给尚不能满足这一大块需求。但是我国供求关系中所表现出来的主要矛盾是结构性矛盾。这说明我国产业结构的调整和优化迫在眉睫。

回顾历史，我国在解决供求矛盾上作出了不懈的努力，获得了可喜的进展。与此同时，也出现了亟待解决的新问题。在改革开放的80年代，我国工业产品供给基本上满足了群众对工业消费品的需求。从80年代末到90年代上半期，发展基础工业和基础设施的巨大投资需求，带动了经济增长。到了90年代中期，却出现了一般消费品供大于求，基础设施投资因受到财力制约而显不足，出口需求下降，从而出现大范围需求不足的局面。进入90年代后期以来，国家通过加大基础设施投资力度，维持了国民经济的较高增长率；通过降低存贷款利率、法定准备金利率、征收利息税和放宽住房抵押贷款条件等政策，逐步启动消费需求，取得了一定成效。但靠加大基础设施投资力度的做法不能作为长远之计，它毕竟要受到财力和资金循环不畅的硬约束，从而使投资的增长最终受到制约；消费需求的增加也因群众收入增长不快、预期支出不确定等因素而受到制约。也就是说，有一大部分供给将继续过剩，需求不足局面将在较长时期内存在。但是，

从根本上说,解决供需矛盾的根本出路还在于产出方面,我们必须适应需求结构的变化,适时调整和优化产业结构,尤其是调整和优化供给结构和投资结构。

从我国的三次产业增长的情况看,第一产业在 20 世纪末的最后两年保持了稳定的增长,第二产业也以较高的速度增长,第三产业的增长率仍低于第二产业。我国产业结构存在着第二产业比重过高而第三产业比重太低的突出问题。下世纪前 10 年,从趋势看,我国第一产业的增速将会低于 20 世纪 90 年代,第二产业的增速将会大幅降低,第三产业的增速将保持 20 世纪 90 年代较高的水平。加快第三产业发展速度,较快提高其产出比重,是我国产业结构调整 and 优化的迫切需要。

房地产业属第三产业。我国的房地产业的增加值还很低,1997 年,房地产业增加值占第三产业的比重仅为 6.1%,占 GDP 的比重仅为 2%;而经济发达国家和地区的房地产业占 GDP 的比重却要高得多,1988 年美国为 11.4%,日本为 10.4%,中国香港更高达 19%。在经济发达国家和地区,房地产业都已成为国民经济的重要支柱产业。可见,我国发展房地产业的潜力很大,它的适度快速发展必将大大加速第三产业的发展,进而促进产业结构调整 and 优化的步伐,并使我国国民经济的增长建立在可靠和坚实的基础上。

基于上述分析,本论著研究发展房地产业与优化产业结构的内在联系。着重探索房地产投资与国民经济投资优化;房地产业的风险防范;住宅产业与产业结构的调整及优化;房地产业的可持续发展等论题。

我们有幸在 20 世纪结束前把编著《房地产业经营管理》、专著《城市房地产开发规范化管理》和《房地产业宏观管理》付

梓，又在世纪交替之际出版本著作，甚感欣慰。我们竭诚期望它们能为我国的房地产经济理论大厦添砖加瓦，对房地产实践的理性发展有所裨益。我们尽望与广大理论工作者和实际工作者共同研讨，不足之处尚请赐教。

作者

2000年3月于广州暨南园

责任编辑

陈春宝

平面设计

伍毓泉

FAZHANFANGDICHANYEY

YOUHUACHANYEJIEGOU

ISBN 7-80118-996-5



9 787801 189967 >

ISBN 7-80118-996-5/F·942

定价: 16.00元

F29

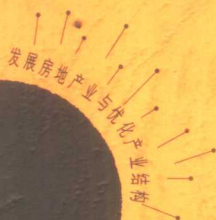
L94



作者简介 -----

罗龙昌，男，1939 年10月出生
于广东省兴宁市。现任暨南大学管理
学院教授。于1964年武汉大学经济学
专业本科毕业，又于1967年复旦大学
经济学专业研究生毕业。曾任暨南大
学企业管理系主任。兼任中国企业的
管理研究会常务理事、广东省土地学
会常务理事、广州市房地产业协会常
务理事、广东省1996年高校重点学
科评审专家、广东省部分专业高级工
程师资格评审委员会委员、广东省社
科规划基金项目评审委员等。主要事
业经济学科和工商管理学科的教学和
科研工作。担任原广东省重点学科“
产业经济学”学科带头人及广东省重
点课程“管理学”课程建设负责人。曾
获得“暨南大学优秀教师”和“广东
省高教系统优秀共产党员”称号。编
著有《房地产经营管理》等3部，著
作有《城市房地产开发规范化管理》、
《房地产业宏观管理》等3部。曾获
“广州市社科工作积极分子”称号。
先后主持国家自然科学基金项目、
国家社科规划基金项目、国家教育部
社科规划基金项目和广州市社科规划
基金项目。

CAJ28/04



目 录

前言	(1)
----------	-------

第一篇 房地产投资与国民经济投资优化

1 房地产投资概述	(3)
1.1 房地产投资的基本概念与内涵	(3)
1.2 房地产投资的特点	(4)
1.3 房地产投资方式的历史回顾与现状分析	(5)
2 房地产投资优化对国民经济投资优化的作用	(9)
2.1 对我国国民经济投资的认识	(9)
2.2 国民经济投资优化及其主要特征	(13)
2.3 房地产投资在国民经济投资优化中的地位和作用	(15)
3 房地产卖方投资分析	(19)
3.1 房地产卖方投资 (开发投资) 规模分析	(19)
3.2 房地产投资结构	(28)
4 房地产买方投资分析	(40)
4.1 提高我国房地产买方投资需求是关键	(40)
4.2 制约买方投资需求的原因分析	(41)
4.3 扩大买方投资规模的根本途径	(44)

第二篇 房地产投资风险防范——产业结构优化的保证

5 房地产投资风险的识别	(60)
5.1 房地产投资风险的种类及产生机理	(60)
5.2 各类房地产投资的特点与风险	(68)
5.3 房地产投资风险识别方法	(73)
6 房地产投资风险概率分析法	(76)
6.1 风险、不确定性和概率	(76)
6.2 概率估计和概率分布	(77)
6.3 期望值、标准差和风险度	(80)
6.4 现金流量期望值和标准差的贴现	(82)
6.5 净现值指数期望值	(86)
7 房地产投资风险的防范	(87)
7.1 投资目标与风险	(87)
7.2 房地产投资风险防范方法	(89)

第三篇 发展住宅产业与产业结构优化

8 概论	(102)
8.1 我国新的经济增长点——住宅产业	(102)
8.2 住宅产业——新经济增长点	(104)
8.3 发展住宅产业与产业结构调整及优化	(107)
9 发展住宅产业与我国消费结构转换	(109)
9.1 产业结构调整与消费结构转换的关系	(109)
9.2 我国消费结构转换升级的趋势及存在的主要问题	(110)

9.3 发展住宅产业, 引导并适应居民消费结构转换升级	(120)
10 发展住宅产业与就业结构调整	(135)
10.1 就业结构调整与产业结构调整的关系	(135)
10.2 我国就业难题的主要成因——就业结构调整滞后造成结构性失业	(136)
10.3 发展住宅产业, 促进就业结构调整	(139)
11 发展住宅产业与产业结构合理化	(148)
11.1 产业结构合理化的内涵	(148)
11.2 发展住宅产业与产业结构关联效应	(149)
11.3 发展住宅产业与提高产业结构经济效益	(155)
12 发展住宅产业与产业结构高度化	(159)
12.1 产业结构高度化的内涵	(159)
12.2 发展住宅产业与我国三次产业结构调整	(160)
12.3 发展住宅产业与技术进步	(174)
第四篇 坚持房地产业可持续发展——产业结构优化的需要	
13 房地产业可持续发展的必要性分析	(183)
13.1 房地产业在国民经济中的地位和作用	(183)
13.2 我国房地产业可持续发展所面临的问题	(187)
14 房地产业可持续发展的概念、目标	(203)
14.1 可持续发展的含义和内在要求	(203)
14.2 房地产业可持续发展的概念及意义	(205)
14.3 房地产业可持续发展的原则	(206)

14.4	房地产业可持续发展的目标·····	(208)
15	我国房地产业可持续发展的制约因素分析·····	(211)
15.1	资源约束·····	(211)
15.2	资金约束·····	(213)
15.3	政策、制度约束·····	(214)
15.4	规划约束·····	(215)
15.5	“惯性”约束·····	(215)
16	我国房地产业可持续发展的基本对策·····	(217)
16.1	明确房地产业的支柱产业地位·····	(217)
16.2	树立房地产业可持续发展观·····	(219)
16.3	加强生态环境保护,使城市房地产开发与生 态环境协调发展·····	(223)
16.4	实现房地产业与人口、资源和生态环境协调发展 ·····	(227)
16.5	健全法律体系,加大执法力度·····	(231)
16.6	提高房地产业特别是住宅建设的科技含量·····	(232)
	主要参考文献·····	(235)

第一篇

房地产投资与 国民经济投资优化

20 世纪 90 年代，特别是在小平同志南巡以后，我国房地产业获得了突飞猛进的发展，“八五”期间，全国房地产投资的年平均增长速度超过 20%，这使得房地产业在我国国民经济中的作用日渐增强，然而，在其高速发展的同时也不可避免地出现了一些问题，比较突出的是大量商品房空置，挤占银行大量金融资产，从而加大了金融风险等。房地产业的投资效益与整个国民经济投资效益之间存在着—损俱损，—荣俱荣的正反馈关系，必须引起高度重视。

当前造成房地产市场“梗塞”的主要原因在于供给大于有效需求、物业结构不合理和住房消费信贷发展滞后等方面。因此，搞活我国房地产市场的出路也就在于优化房地产业的投资规模和结构，形成房地产的有效供给；积极发展住房消费信贷，扩大有效需求，实现房地产的供需平衡。只有从供需两方面同时着手，才可以尽快消化市场上大量的空置商品房，活化沉淀下来的金融资产，促进房地产业的投资和国民经济投资整体效益的提高。

房地产业的投资作为国民经济投资的一个重要组成部分，其效益的高低直接影响国民经济投资效益的高低。通过房地产业投资规模和结构的优化，来促进国民经济投资的优化，进而促进产业结构的优化和整个国民经济的快速、健康和持续稳定发展。这些正是本篇写作的根本目的。

1 房地产投资概述

1.1 房地产投资的基本概念与内涵

房地产投资是指各类经济主体（包括国家、企业、个人）用于房地产开发、经营、管理、服务以及为获取保值增值性能的房地产产品所进行的投资。

随着经济体制改革特别是住房商品化进程的推进，房地产投资作为国民经济投资的有机组成部分，其经济内涵空前扩大，与整个房地产经济乃至国民经济的联系得到了进一步的拓展，其功能已不仅限于提供房地产产品，且已逐步成为整个房地产经济运行的载体和纽带。

从房地产供求角度，房地产投资可区分为供给者投资和需求者投资两类。供给者投资亦称卖方房地产投资，其目的在于通过对房地产开发、经营等环节的投资而获取赢利。其特有的投资运动方式为：投资（G）——供应房地产产品（W）——收回投资（G）和获得增值的货币（ ΔG ）。需求者投资又称买方投资，是指房地产需求者在购买、租赁房地产产品过程中的投资。该类投资根据投资目的不同又可细分为最终需求投资和中间需求投资^①。购房者为了满足自己居住消费的需要，对目标物业所进行的投资，称为房地产的最终需求投资。而那种为了获取利润和其他目的，对特定地块或房屋所进行的投资，则只能算作房地产中间需求投

^① 金德环主编：《投资经济学》，复旦大学出版社 1992 年第 1 版。

资。一般来讲，房地产最终需求投资主要指普通居民的住宅投资；而中间需求投资的范围则相对较宽，大致可分为两类，一类指以生产资料形式出现的工商企业用房投资，另一类指房地产资产投资，即着眼于把房地产资产作为有价资产所具有的保值、增值性能，以房地产为载体或媒介，以便取得房地产租金利息增值及避税收入的出租房屋投资和房地产证券投资（见图 1-1）。

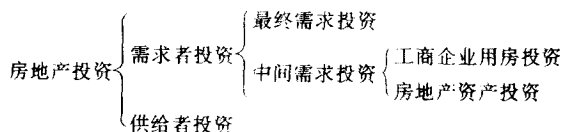


图 1-1

1.2 房地产投资的特点

1.2.1 房地产投资是城市经济发展的基础和前提

城市各行各业的存在和发展都离不开房地产投资所提供的房地产品。同时，随着城市人口的增加和城市化水平的提高，客观上也需要更多更好的房地产品来满足全社会的需要，因而说适度的房地产投资是都市经济发展的基础和前提。

1.2.2 对国民经济和地区生产力布局产生直接影响

房地产投资属固定资产投资，因而每年新增的房地产投资作为一种流量对调节各地原有的固定资产配置格局，对国民经济和社会发展各方面的比例关系，以及地区间的生产力平衡起着重要的调节作用。