

上海市人民政府决策咨询基地

“房地产与城市管理政策研究”工作室系列课题成果（2011-2015）

房地产市场与 上海经济发展

张永岳 谢福泉 胡金星 等著



FANGDICHAN SHICHANG YU SHANGHAI JINGJI FAZHAN



上海交通大学出版社
SHANGHAI JIAO TONG UNIVERSITY PRESS

上海市人民政府决策咨询基地

“房地产与城市管理政策研究”工作室系列课题成果（2011-2015）

房地产市场与 上海经济发展

张永岳 谢福泉 胡金星 等著



上海交通大学出版社
SHANGHAI JIAO TONG UNIVERSITY PRESS

内容提要

本书着重就房地产与国民经济发展的关系,从土地市场、人口结构、商业地产市场、房产税等影响房地产市场健康发展的热点问题为切入点,进行专项分析与研究。在房地产与社会发展方面,重点对上海住房租赁市场规范和创新机制、公共租赁社区经营管理体系、住房保障金融创新、公共租赁住房可持续发展等进行重点研究。

图书在版编目(CIP)数据

房地产市场与上海经济发展 / 张永岳, 谢福泉, 胡金星等著. —上海: 上海交通大学出版社, 2016
ISBN 978-7-313-16248-9

I. ①房… II. ①张… ②谢… ③胡… III. ①房地产市场—经济发展—研究—上海 IV. ①F299.275.1

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2016) 第 288284 号

房地产市场与上海经济发展

著 者: 张永岳 谢福泉 胡金星 等

出版发行: 上海交通大学出版社

邮政编码: 200030

出 版 人: 郑益慧

印 制: 上海天地海设计印刷有限公司

开 本: 710 mm×1000 mm 1/16

字 数: 356 千字

版 次: 2016 年 12 月第 1 版

书 号: ISBN 978-7-313-16248-9/F

定 价: 49.00 元

地 址: 上海市番禺路 951 号

电 话: 021-64071208

经 销: 全国新华书店

印 张: 20.75

印 次: 2016 年 12 月第 1 次印刷

版权所有 侵权必究

告读者: 如发现本书有印装质量问题请与印刷厂质量科联系

联系电话: 021-64366274

前 言

上海市人民政府决策咨询研究基地张永岳工作室成立于2010年底,是上海市人民政府发展研究中心在华东师范大学设立的房地产与城市管理政策研究基地。工作室在上海市人民政府发展研究中心和学校社科处的指导支持下,以产学研理念为指导,根据决策咨询的需要,为政府提供有关房地产和城市管理政策的参考意见,同时通过课题研究,不断为提升房地产学科整体的学术研究水平发挥应有的作用。

五年多来,工作室研究团队基于我国及上海市房地产市场的新变化与发展趋势,紧紧抓住房地产市场热点、难点及前瞻性战略问题,先后主持完成了26项课题研究,并在深入研究的基础上提出了相关政策建议,其中不少课题成果得到了上海市政府有关领导和部门的重视与采用。如运用公私合作提供保障性住房建议,对上海公共租赁住房房源与高校青年教师住房刚需对接的建议,鼓励房地产经纪机构收储转租住房、稳定住房租赁市场、拓宽公租房供给渠道的建议,借鉴英美“共有产权”住房实施经验的建议等研究成果和政策建议受到了上海市委、市政府等主要领导的批示,有些政策建议已在实践中发挥了有效的作用。

本书是在上述工作及五年26个课题成果的基础上,选择了其中有代表性的十个课题成果,汇编而成的。目前,上海已明确定位为国际大都市,在这一过程中,如何确保上海房地产市场的健康发展,并进而推动上海市经济社会更好地持续发展,是上海在建设为国际大都市中必须解决的重大课题之一。工作室的工作期望在这方面有所作为。为此,本书在选编中主要从房地产与经济稳定发展、

房地产与新型城镇化两个视角出发,着重于房地产影响城市社会和经济发展的内在机理,以及结合实际工作提出相关政策建议。全书选入的十个课题,着重就房地产与国民经济发展的关系,从土地市场、人口结构、商业地产市场、房产税等影响房地产市场健康发展的热点问题为切入点,进行专项分析与研究。在房地产与社会发展方面,重点对上海住房租赁市场规范和完善的创新机制、公共租赁住房经营管理体系、住房保障金融创新、公共租赁住房可持续发展等进行重点研究。希望由此给这一领域的研究者,特别是中青年学者提供些有价值的研究材料,也可供关心相关领域的读者了解有关问题,提供些参考成果。

本书是个集体成果,主要由上海市人民政府决策咨询研究基地张永岳工作室与华东师范大学房地产系研究人员合作完成,最终由张永岳、谢福泉、胡金星选编、修订、定稿。全书十个课题的负责人分别是张永岳教授、谢福泉副教授、孟星副教授、王盛博士、孙斌艺副教授、彭加亮副教授、崔裴副教授、胡金星副教授、龙胜平教授、华伟副教授,他们都是华东师范大学房地产系的教师,也是工作室的主要研究成员。课题的主要参与者还包括了博士和硕士研究生,以及兄弟单位的一些研究工作者,其名单在相关课题中列出。考虑到课题成果的历史参考性,也因为相隔时间不算太久,本书在选编过程中,除了个别文字和数据做技术性修改之外,保持了课题完成时的定稿文本。

工作室多年的研究工作及相关活动,得到了华东师范大学、上海市人民政府发展研究中心的指导支持,也得到了兄弟院校的研究机构和专家学者的支持帮助,本书的编撰出版还得到了上海交通大学出版社的支持,借此机会一并表示感谢。限于专业水平,本书及相关课题的成果难免有不足和疏漏之处,也敬请读者指正。我们期盼在大家的支持下,能把工作室的研究工作搞得更好,从而为房地产业与城市的健康发展起到积极的作用。

目 录

房地产市场状况与上海经济稳定发展的关系研究 / 1

- 一、房地产发展状况与国民经济关系的理论分析 / 2
- 二、国外与香港房地产业与国民经济稳定发展的经验 / 6
- 三、我国房地产发展状况与国民经济关系的实证分析 / 13
- 四、上海市房地产发展状况与地区经济关系的实证分析 / 18
- 五、结论与建议 / 29

城镇化与房地产市场的协调发展及其传导机制研究——长三角的例证 / 33

- 一、研究背景和研究目的 / 34
- 二、文献综述 / 37
- 三、人口、空间及经济城镇化的协调关系研究 / 42
- 四、住房市场“双体系”发展协调程度研究 / 61
- 五、城镇化发展对房地产市场的传导机制研究：上海市为例 / 72
- 六、城镇化与房地产市场协调发展的政策建议 / 86

上海土地市场健康发展研究 / 92

- 一、引言 / 93
- 二、上海土地资源概况 / 95
- 三、上海土地市场的发展历程与发展特点 / 97
- 四、上海土地市场发展现状及存在问题 / 102
- 五、推动上海土地市场健康发展的对策建议 / 112

六、结论 / 116

产业结构、外来人口和上海住宅市场的关系 / 118

- 一、绪论 / 119
- 二、上海外来人口就业与居住现状分析 / 123
- 三、产业结构变化、就业需求与外来人口 / 129
- 四、外来人口的居住特征、需求和对上海住宅市场的影响 / 137

上海市商业地产市场容量及其合理规模研究 / 143

- 一、引言 / 144
- 二、理论分析 / 147
- 三、商业地产市场容量的定量分析 / 157
- 四、上海商业地产规模现状与存在问题 / 175
- 五、结论和建议 / 188

房产税对上海房价的调控效应分析——基于 LLS 模型的实证研究 / 198

- 一、引言 / 199
- 二、文献综述 / 199
- 三、理论模型 / 200
- 四、实证分析结果与讨论 / 202
- 五、结论 / 207

上海住房租赁市场规范 and 完善的创新机制研究 / 210

- 一、上海住房租赁市场现状分析 / 211
- 二、上海住房租赁市场的主要问题及成因 / 217
- 三、上海住房租赁市场规范完善的机制创新 / 223

上海公共租赁住房可持续发展研究 / 230

- 一、引言 / 231
- 二、文献综述 / 231
- 三、上海公共租赁住房的经济可持续发展研究 / 233
- 四、公共租赁住房社会可持续实证研究 / 244

| 五、结论与政策建议 / 264

上海市公共租赁房发展对策建议研究 / 271

| 一、现行公共租赁房制度的理论基础与实践模式 / 272

| 二、上海市公共租赁房发展现状 / 274

| 三、现行公共租赁房政策实施中存在的问题 / 278

| 四、经验与借鉴 / 284

| 五、完善公共租赁房运作体系的对策建议 / 294

新型城镇化背景下地方住房保障金融创新比较研究 / 305

| 一、引言 / 306

| 二、新型城镇化与住房保障 / 306

| 三、我国地方住房保障融资现状与问题 / 309

| 四、地方住房保障金融创新 / 313

| 五、总结 / 321

房地产市场状况与上海经济稳定发展的关系研究

摘 要 本课题在阐述房地产业与宏观经济关系的相关理论基础,对二者的相互影响关系,以及房地产业与相关产业的关联关系,进行了深入的理论分析。同时,课题还对发达国家的房地产业与国民经济的关系进行了比较研究,分析了美国、日本及我国香港地区的房地产业发展历程。在上述理论分析的基础上,课题对房地产业在国民经济体系中的作用,房地产业对国民经济发展的影响等进行了整体性的框架分析。最后则以上海作为研究对象,重点对上海的房地产业与国民经济的关系进行了实证研究。通过分析研究,本课题得出了如下结论:

- (1) 目前房地产业对上海经济发展仍具有重要作用。
- (2) 近年来房地产业对上海经济的拉动作用有放缓趋势。
- (3) 逐步减少对房地产业的依赖将成为上海经济结构转型的关键。
- (4) 加强保障房建设有助于“十二五”期间上海经济平稳发展。
- (5) 大力发展住房租赁市场有利于房地产业的可持续发展。

关 键 词 房地产业,国民经济,相互关系,持续发展

课题编号 上海市人民政府发展研究中心决策咨询课题(2012-GR-11)

课题负责人 张永岳

课题参与人 杨红旭 李然 王元华 苏艳 吴晓君

一、房地产发展状况与国民经济关系的理论分析

房地产业是国民经济的重要组成部分,既受到整个国民经济发展水平的制约,又发挥着促进国民经济发展的作用,明确二者的关系,是对房地产经济正确定位和进行宏观分析的前提和基础。总体而言,房地产业在国民经济体系中具有先导性、基础性、支柱性的特征。

(一) 房地产业在国民经济体系中的地位与作用

1. 房地产业是基础性产业

在社会经济生活中,房地产业提供的产品和劳务兼有基础性的生活资料和生产资料的双重属性。一方面,占房地产业开发主导地位的住宅产业,是满足人们居住需要的最基本的生活资料,安居才能乐业,它所提供的是基础性的物质生活条件;另一方面,房地产业开发中的厂房、商铺、办公用房等,又是满足生产经营需要的重要生产资料,属于社会生产基础性的物质要素。房地产作为社会经济生活的基本要素贯穿于社会生产和再生产的各个环节,从而使房地产业具有基础产业的特征。

2. 房地产业是先导性产业

房地产业在国民经济体系中具有重要的战略地位,对国民经济未来的发展起着方向性的引导作用,对推动经济发展具有全局性和长远性作用,代表着技术发展和产业结构演进的方向,是国家重要的战略产业。直接来说,房地产对拉动经济增长起到举足轻重的作用。间接来看,由于房地产产业链长,能够有力地推动建筑、建材、机械、装潢等 60 多个行业部门的发展,横跨生产、流通和消费三大领域,是支持工业化、加快城市化,扩大投资需求、带动消费需求,增强城郊居民收入的抓手和关键产业,关联效应相当明显。近十几年来,我国各地以商品住宅为主的房地产业作为经济增长点的作用都比较明显。

3. 房地产业是支柱性产业

房地产行业对支持中国的经济增长起着举足轻重的作用。1998 年以来,我国房地产业得到迅速发展,房地产行业对 GDP 增长贡献率也稳步上升。根据相关数据,1998—2011 年,房地产业增加值占 GDP 比重整体呈现出上升态势,由

4%上升至5%以上。房地产开发投资对GDP增长的贡献率由6.32%增加到13%，其增长速度和贡献率在各大主要行业中排在前列。另外，房地产业的发展对地方政府财政收入、基础设施建设、居住水平等同样做出了重大的贡献。

（二）宏观经济环境对房地产业发展的影响

房地产业与国民经济之间存在着互相制约、互相促进的辩证关系。从国民经济总体的角度考察，房地产业是整个国民经济产业体系中的一个重要构成部分，但又不仅仅是局部与整体的简单关系，而是有着内在的密切联系的相关性。一方面，国民经济的总体状况是房地产业得以存在和发展的宏观基础，制约或带动房地产业的发展；另一方面，房地产业又是国民经济的增长点和支柱产业，其发展规模和速度也会制约或促进国民经济增长和产业结构的协调。如何正确处理二者之间的关系，不仅是房地产业能否健康发展的关键，而且也是关系到宏观调控中能否实现国民经济总量平衡和结构平衡的重大问题。

1. 国民经济发展水平对房地产业的影响

国民经济的发展水平和速度是制约和带动房地产业发展的主要因素，二者呈现出正相关关系。国民经济的发展水平是指总水平，衡量的主要指标是国内生产总值(GDP)，由于各国的人口等因素的不同，所以能真实反映这种总水平的应是人均国内生产总值，它反映一个国家的经济发达程度和人民的富裕程度。人均国内生产总值高，意味着社会总体投资水平和人们的消费水平高，带动房地产投资和住房消费水平相应也比较高。所以，一般来说，经济发展水平高，房地产业也比较发达，成熟度相应也高。国民经济增长速度衡量的主要指标是国内生产总值的增长率，它对房地产业发展的影响反映在房地产增加值的增长速度上。一般来说，国内生产总值的增长速度快，意味着投资和消费的增长率高，带动房地产业增加值增长速度也比较快。

2. 产业结构对房地产业的影响

在国民经济的产业结构体系中，房地产业属于第三产业范畴，一国一定时期产业结构的状况，对房地产业的发展程度也有相当大的影响，起着制约或带动作用。产业结构是随经济发展而不断演进的，在工业化初期阶段，第一产业占主导地位；工业化中期阶段，第二产业主要是重化工业等制造业占主导地位；工业化后期阶段，第三产业上升到主导地位。房地产业作为第三产业的重要组成部分，随之也得到大发展，成长为支柱产业。

3. 投资水平对房地产业的影响

投资需求是拉动经济增长的重要因素,一国的投资水平反映国民经济的总体状况。投资水平对房地产业的影响主要是通过社会投资总量的增加和投资结构的变化来实现的。社会投资总量是指全社会各部门和各经济主体投资的总和。一般来说投资总量与房地产业的发展规模呈正相关关系。当社会投资总量增加时在房地产投资占社会总投资的比例不变的情况下,房地产投资也随之同比例增加,房地产投资规模也同时扩大,在这里房地产业的发展很明显地受到社会总投资增长情况的制约和带动。

4. 消费水平对房地产业的影响

社会消费水平取决于一国国民收入的总量和积累与消费的比例关系。一般来说,在积累与消费的比例关系不变的条件下,经济发达,国民收入的总量大,相应消费水平也高;而在总量不变的前提下,如果积累率下降,能够用于消费的部分增加,消费水平提高;反之,积累率上升,能够用于消费的部分减少,则消费水平下降。归根到底,消费水平取决于经济发展水平。所以,它对房地产业的影响实质上也是国民经济对房地产业的影响。

5. 信贷规模和利率对房地产业的影响

房地产业的发展需要有金融信贷的强有力的支持,包括房地产开发贷款和住房消费信贷即个人住房抵押贷款的双重支持。而一定时期社会信贷总规模是有一定限制的,同时信贷额在社会不同产业之间的分布又取决于产业收益率、产业结构和国家产业政策的制约,由于房地产信贷受到社会信贷绝对规模和相对规模的限制,从而影响到房地产业的发展。如果房地产信贷规模扩大,促进房地产开发和消费,带动房地产业发展;而如果房地产信贷规模缩小,则会压缩房地产开发和消费,抑制房地产业的发展。所以,金融信贷是国家调控房地产市场的重要手段。利率既是调节信贷规模的重要杠杆,也是影响房地产业发展的重要因素,主要通过利息成本的高低发生作用。房地产开发贷款的利率越高,房地产投资的机会成本越大,利润空间越小,便会抑制房地产开发投资和供给量。

从上述五个方面的决定性因素可以看到,房地产业对整个国民经济有着高度的依存性,作为国民经济产业链的构成部分,它的存在和发展必须具备一系列的客观条件,包括经济发展水平和增长速度、投资规模、产业结构、收入和消费水平、市场需求、经济体制和政府的产业政策等。由于受到这些因素的制约,房地产业只能在一定的宏观经济约束条件下,才能得到健康持续的发展,所以,房地产业的发展必须与整个国民经济的发展相适应。如果脱离了国民经济的总体发

展水平,房地产业孤军突进,会因失去坚实的基础而跌落下来;但如果房地产业过于落后于国民经济发展的要求,也会拖经济增长的后腿。为避免大起大落的情况发生,在实践中应正确把握房地产业与国民经济的适应度。

(三) 房地产业对关联产业的影响

房地产产业链长,涉及多个行业,房地产是资金密集型行业,从投资开发到购买者入住要涉及多个行业,其上游直接与土地和资金有关,而土地关系到政府财政收入,资金又与银行和资本市场密切相关;中游与钢铁、建材、工程机械、建筑有关;下游与装饰材料、家具、家电有关。且这些行业分别有自己的产业链。所以,对房地产的调控,可谓牵一发而动全身(见图 1)。

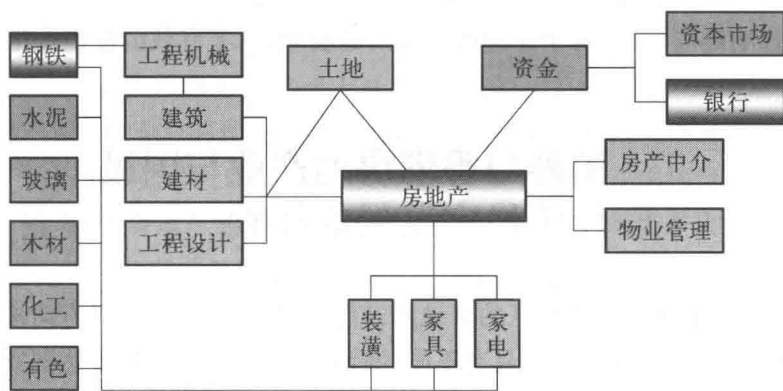


图 1 房地产产业链

从投入的角度考察房地产业的后向关联,可以反映房地产业与为其提供生产要素的产业之间的相关程度。房地产业的生产过程必然需要多个产业部门的产品或服务的参与,消耗程度越高,产业间关联度就越高,房地产业对该产业的需求拉动作用也就越大。从产出的角度,分析房地产业的前向关联,可以衡量以房地产业与以其产品或服务为生产资料的产业之间的关联性。综合考虑房地产业的后向前向影响,在国民经济 42 部门中,受到房地产业影响的产业一共有 36 个。

从影响力与拉动力度的角度,可以通过计算产业影响力系数来确定房地产业在产业链中的地位,产业影响力系数大于一的部门,其产业部门的影响力超过了国民经济产业平均影响力,以此作为确定核心(龙头)产业的参考指标。产业影响力系数的计算公式为:

$$\eta_j = \bar{b}_{cj} \alpha_j / \sum_j \bar{b}_{cj} \alpha_j = \delta_j \alpha_j$$

也可以通过计算产业感应度系数,来反映国民经济各部分增加产出对某产业部类的感应程度,产业感应度系数大于一的部门,其产业部门受到其他产业增长的影响较大。其计算公式如下:

$$\varphi_i = \bar{d}_{ic} \beta_i / \sum_i \bar{d}_{ic} \beta_i = \theta_i \beta_i$$

虽然房地产业不能作为产业体系中的核心,但考虑到其在国民经济中的占比和贡献水平,房地产业的波动依然会对国民经济总体带来较大影响;同时,从房地产业的感应度指标来分析,房地产业属于弱辐射性、弱制约性的行业,从而表明其受到国民经济波动的影响较小,在世界经济环境对我国经济产生持续影响的环境下,对于平抑国民经济的波动,具有有效的稳定作用。

二、国外与香港房地产业与国民经济稳定发展的经验

发达国家和中国香港地区的房地产已经历了很长的历史,具有诸多经验与教训。而且,不同国家和地区具有不同的特点。比较分析这些发达国家和地区在处理房地产业与宏观经济关系方面的经验,在一定程度上可以为我们找到有益的启示。本节正是从这一思路出发,从美国、中国香港、日本这三个发达地区房地产业发展的比较研究入手,从中提取对我国房地产业发展有借鉴作用的经验。

(一) 美国

1. 房地产业增加值占 GDP 比重持续上升

1947 年以来,美国房地产业增加值占 GDP 比重总体呈上升态势,尤其 50 年代和 80 年代增幅较为明显。1947 年比重约占 8.2%,到 80 年代比重步入快速上升期,1986 年比重大约占 12.1%,房地产业逐步走到高峰,主要受到美国政府的税收、财政等措施的影响。2001 年美联储实施的货币宽松政策使得美国房地产业再一次飞速发展,比重明显上升。2009 年房地产业增加值占 GDP 比重创历史新高,峰值接近 13.5%,但 2010 年出现明显下滑,跌至 12.1%(见图 2)。



图2 美国房地产业增加值占GDP比重走势

数据来源：美国劳工部。

2. 房地产业出租增加值逐步上升

房地产业增加值核算范围包括各类房地产经营、房地产交易和房地产租赁等活动。从历史数据可以看出,1977年至2007年房地产业增加值租赁部分基本呈上升态势,随房地产业增加值的上升而上升。1977年房产出租增加值是157亿美元,2007年已升至1333亿美元,大约是1977年的9倍(见图3)。

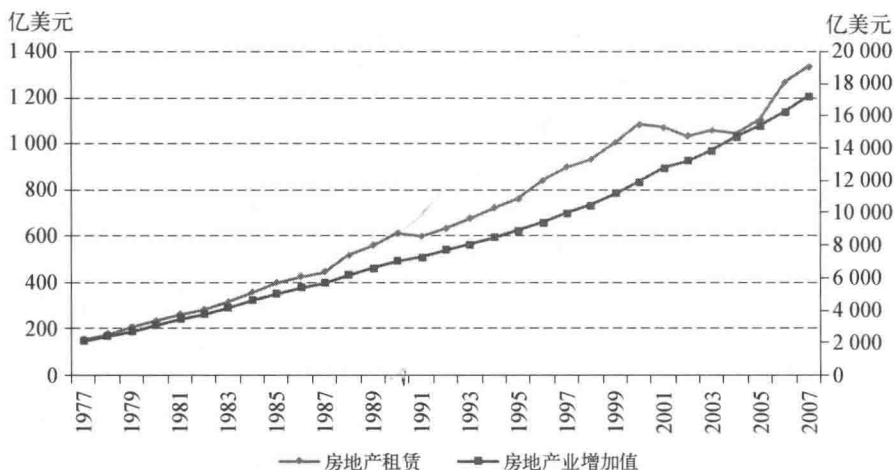


图3 美国房产出租增加值走势

数据来源：美国商务部经济分析局。

3. 美国房地产业出租增加值比重先升再降

1977年至2007年,美国房产出租增加值占整个房地产业增加值的比重呈

现先升后降的态势。1977 年出租增加值比重是 7.42%，到 2000 年比重达到最高值 9.10%。随即房产出租增加值比重一路下滑，2004 年比重跌入历史最低点 7.08%（见图 4）。

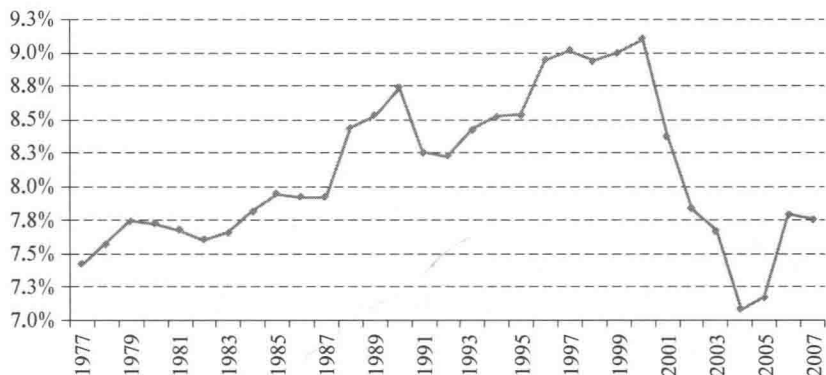


图 4 美国房地产业出租增加值比重走势

数据来源：美国商务部经济分析局。

4. 房地产业增加值与 GDP 协同度越来越高

二战之后至 20 世纪 70 年代之前，美国房地产业增加值增速与 GDP 增速同步性较弱，之后两者协同度越来越强。房地产业增加值的增幅变化，以 1980 年的峰值为界，分为上下半段，上半段总体呈上升趋势，下半段总体步入下行轨道。2010 年房地产业增加值大幅下滑，出现负增长（见图 5）。

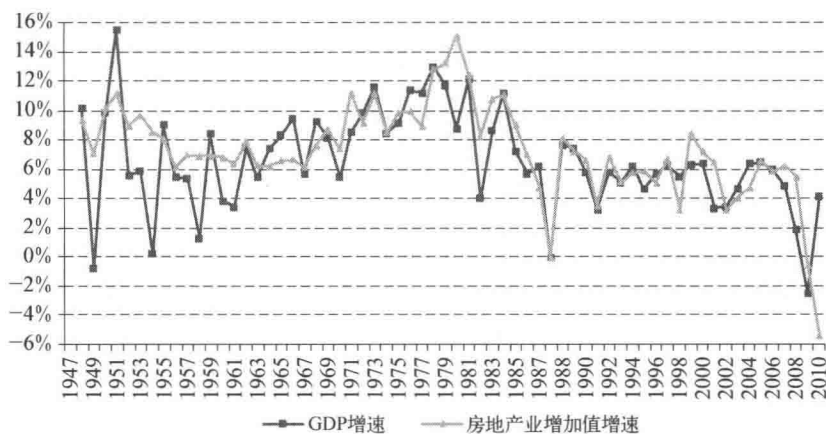


图 5 美国房地产业增加值增幅与 GDP 增幅走势

数据来源：美国劳工部。

5. 新房成交量和开工量同步变化

1963年至2011年,美国新房成交量和新房开工量走势基本相同,经历四个周期。70年代初,开工量有明显上涨的趋势,成交量随之增多。1990年至2005年,新房成交量和开工量再次步入上升期,1990年新房成交量534千套,2005年达到1283千套,上涨了一倍多。2005年过后,受次贷危机的影响,美国房地产业低迷,成交量和开工量一路下滑,2011年成交量跌至304千套,低于1963年时的成交量(见图6)。

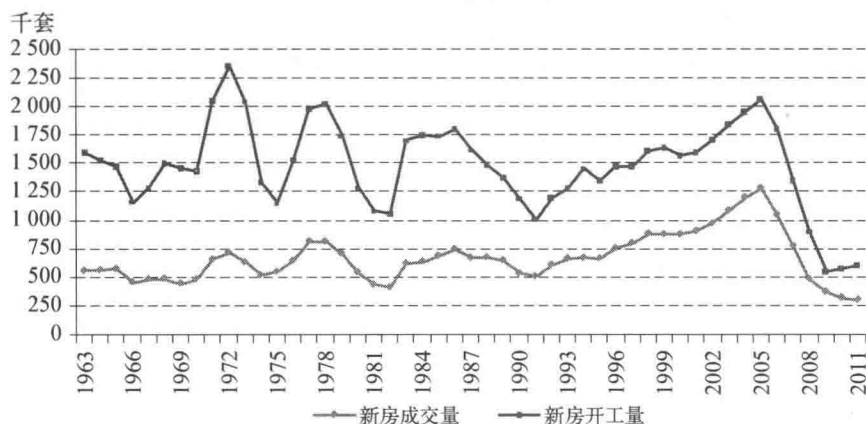


图6 美国新房成交量和开工量走势

数据来源: U. S. Census Bureau。

(二) 中国香港地区

1. 房地产业增加值占GDP比重波动较大

由于香港房地产市场经历过明显的起伏,在20世纪80年代中期和2002年前后经历了两波低谷期。在20世纪80年代中期房地产市场泡沫破灭,短期内房地产业由繁荣陷入衰退,房地产业增加值占GDP的比重由1980年的13.6%下降到6.4%。而在2002年前后的楼市低迷期,房地产业增加值占GDP的比重持续波动在8%至9%之间。在2007年之后,这一比重整体呈现出上升态势,2010年比重约为10%(见图7)。

2. 香港房地产业增加值与GDP增幅变化不同步

图8明显显示,香港房地产业增加值增幅波动大于GDP增幅的波动,特别是在2000年以前,这一现象表现得相对突出。之后,除2008年和2009年两年