

WOGUO FANGDICHANYE DE
GUANLIAN TEXING JI JINGJI XIAOYING YANJIU

我国房地产业的 关联特性及经济效应研究

许家军◎著



西南交通大学出版社

WOGUO FANGDICHANYE DE
GUANLIAN TEXING JI JINGJI XIAOYING YANJIU

我国房地产业的 关联特性及经济效应研究

许家军◎著

西南交通大学出版社

• 成都 •

图书在版编目 (C I P) 数据

我国房地产业的关联特性及经济效应研究 / 许家军
著. —成都: 西南交通大学出版社, 2016.7
ISBN 978-7-5643-4772-7

I. ①我… II. ①许… III. ①房地产业 - 经济发展 -
研究 - 中国 IV. ①F299.233

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2016) 第 149881 号

我国房地产业的关联特性及经济效应研究

许家军 著

责任编辑	曾荣兵
封面设计	严春艳
出版发行	西南交通大学出版社 (四川省成都市二环路北一段 111 号 西南交通大学创新大厦 21 楼)
发行部电话	028-87600564 028-87600533
邮政编码	610031
网址	http://www.xnjdcbs.com
印刷	成都蓉军广告印务有限责任公司
成品尺寸	170 mm × 230 mm
印张	11.25
字数	190 千
版次	2016 年 7 月第 1 版
印次	2016 年 7 月第 1 次
书号	ISBN 978-7-5643-4772-7
定价	40.00 元

图书如有印装质量问题 本社负责退换

版权所有 盗版必究 举报电话: 028-87600562

序

自 1998 年我国城镇住房分配货币化改革以来,房地产市场进入快速发展时期,房地产业成为国民经济发展的主要支柱产业,但也引发了一系列问题,主要表现为房地产价格涨幅过高,房地产投资增长过快。同时,我国正处于经济结构转型升级的新阶段,经济发展中存在内需与外需失衡、投资与消费失衡、产业结构失衡、经济发展空间结构失衡、收入分配结构失衡等结构失衡的问题。因此,本书研究房地产市场对我国经济结构的影响,主要涉及产业结构、收入分配结构和总需求结构三个方面。

第 2 章本书回顾了我国房地产业的概况和房地产业的发展历程,对我国住房制度改革以来房地产业发展的主要事实特征进行简单总结,并通过理论分析和实证检验考察我国房价上涨对房地产业发展的影响。

第 3 章首先介绍了投入产出理论,这是本书主要的理论基础。然后利用我国投入产出表分析了房地产业的带动效应。研究结论表明,房地产业发展通过对生产要素在不同行业的配置,对产业结构和其他经济结构产生影响;房地产业及其密切相关的大多属于资本密集、劳动报酬份额相对偏低的行业,对我国初次分配向政府和企业部门倾斜的格局起到强化作用,而且这些行业对消费需求的依赖度较低,导致房地产业的发展强化了我国低消费、高投资、高出口的需求结构,不利于我国经济结构的转型,不利于生态文明建设的推进。

第 4 章分析房地产的产业结构效应。首先,分析了影响产业结构变动的主要因素,并分别从需求和供给两个渠道分析房地产市场对产业结构的影响机制。从需求渠道来看,房地产市场可以通过财富效应影响消费结构、通过资产效应影响投资结构,从而引起产业结构的变化;从供给渠道来看,房地产市场可以通过自然资源、人力资源、资金供给和生产技术等方面引起产业结构的变化。最后,构建房地产市场价格波动影响三次产业结构的计量模型,并利用我国 1999—2010 年省级单位的面板数据进行了实证检验。结果显示,

我国三次产业结构随着经济增长处于缓慢的调整之中，而房地价格上涨对产业结构调整步伐施加了明显的影响。

第 5 章分别从要素收入分配和城乡收入差距两个方面分析了房价波动与我国收入分配结构的互动关系。理论分析表明：① 房价上涨通过对就业的直接抑制、间接抑制效应和工资成本效应强化了资本的强势地位，促进资本收入份额的提高；而且房价上涨还通过财产性收入效应、通货膨胀效应和人力资本效应进一步扩大居民收入差距。② 劳动收入份额下降往往导致居民收入差距扩大，可以通过城市化效应和房地产投机效应推动房价上涨，长此以往则出现房价抑制效应，二者逆转的条件是住房刚性需求的下降。关于 1999—2010 年间房价与劳动收入份额互动关系的实证研究表明：① 房价的提高会产生有利于资方的分配效应；② 劳动收入份额的下降对房价上涨起到了一定的助推作用；③ 西部地区房价对劳动收入份额的影响更为明显，东部地区则是劳动收入份额对房价的影响更为强烈。关于房价与居民收入差距互动关系的实证研究表明：现阶段我国房价上涨与城乡收入差距扩大之间表现为一种正反馈机制作用。

第 6 章主要从房地产投资和房地产市场价格两个角度分析了房地产业对我国总需求结构的影响。首先分析收入分配对总需求结构的影响机理。随后，构建了一个关于经济增长过程中总需求结构随住房投资波动而变动的理论模型。并利用我国 1952—2010 年的数据进行了实证考察。理论和实证分析表明，在经济的增长过程中，工业化和城市化在总需求结构变动中起到基础性的作用。最后，利用 1999—2010 年我国省级数据，对房价的需求结构变动效应进行了实证检验。结果显示，房价波动对总需求结构变动施加了额外的影响，房价上涨强化了我国依赖外需、依赖投资的需求结构特征。

第 7 章为结语部分，总结了前文的主要结论，并提出相应的政策建议。

作 者

2015 年 1 月于成都

目 录

第 1 章 引 言	1
1.1 研究背景及选题意义	1
1.2 相关概念界定	5
1.3 相关研究综述	8
1.4 研究思路、方法与框架	15
1.5 主要创新点和不足	18
第 2 章 我国房地产市场与房地产业的发展	20
2.1 我国房地产业的发展历程	20
2.2 我国房地产业发展的主要事实特征	23
2.3 我国房地产市场对房地产业发展的影响	37
2.4 本章小结	45
第 3 章 产业关联理论及我国房地产业关联特性	46
3.1 产业关联与投入产出模型	46
3.2 我国房地产业的关联特性分析	54
3.3 我国房地产业及其密切相关行业的特征	64
3.5 本章小结	69
第 4 章 房地产市场的产业结构效应	71
4.1 产业结构变动的主要因素	71
4.2 房地产市场影响产业结构的需求渠道	74
4.3 房地产市场影响产业结构的供给渠道	79
4.4 房价波动与我国三次产业结构变动的实证分析	81
4.5 本章小结	91

第 5 章 房地产市场的收入分配结构效应	93
5.1 产业结构变动对收入分配的影响	93
5.2 我国收入分配结构的现状及影响因素	95
5.3 房地产市场与收入分配互动的理论分析	101
5.4 房价波动与要素收入互动的实证检验	110
5.5 房价波动与城乡收入差距互动的实证检验	122
5.6 本章小结	132
第 6 章 房地产业的总需求结构效应	133
6.1 收入分配对总需求结构的影响	133
6.2 经济增长中总需求结构变动的规律	135
6.3 我国总需求结构变动的实证考察	144
6.4 房价波动对我国总需求结构影响的实证检验	151
第 7 章 结 语	157
7.1 主要结论	157
7.2 对策建议	158
参考文献	161
后 记	173

第1章 引言

1.1 研究背景及选题意义

1.1.1 研究背景

经济发展不仅要重视经济总量的增长,更要关注质的提高。经济、社会和政治结构的变化是经济发展的重要标志。经济结构的变化,往往产生于经济增长的过程中,同时也对经济增长产生重要的影响^①,经济结构调整是转变经济发展方式的重要内容。

1. 关注经济结构的调整

自改革开放以来,我国经济实现了连续多年的高速增长,《中国统计年鉴》历年的统计数据显示,1992—2010年,我国历年按不变价格计算的GDP总量增长速度大多超过10%,即使增长速度最低的1998年也高达7.3%。然而,在经济总量取得巨大成就的同时,我国经济结构也存在着一系列的问题,对经济可持续发展产生了相当大的影响,日益引起各界的关注:

(1) 内需与外需失衡。我国以外需为主导的增长模式制约了经济的增长后劲。1994年汇率改革和2001年加入WTO,极大地促进了我国经济的外向性程度;对外贸易,尤其是出口贸易十多年来已成为我国经济高速增长的强劲动力,不仅促进了就业率的提升,而且在一定程度上消化了我国部分行业的产能过剩。1994年以来,净出口在我国总需求中的比例不断上升,2009年我国发展成为世界第一出口大国。净出口对经济增长的贡献率也在不断快

^① 诺贝尔经济学奖获得者库兹涅茨(1966)曾指出,“一个国家的经济增长,可以定义为向它的人民提供品种日益增加的经济商品的能力的长期上升,这个增长的能力,基于技术的改进,以及它所要求的制度和意识形态的调整。我们把各国的经济增长看作是通常由人口的增加和广泛的结构变化所伴随着的人均产值的持续增加。”

速上升。事实上,我国出口导向的经济增长模式很难以持续,这种模式不仅容易引发贸易争端和贸易保护主义的制约,而且随着我国劳动成本的增加,低成本竞争的优势逐渐消失,都在客观上要求我国转变为以内需主导的经济增长模式。

(2) 投资与消费需求失衡。从内需结构来看,我国形成了以投资为主的经济增长方式,高投资与低消费长期并存。数据显示,10多年来我国的消费率一直保持下降的趋势,2002年降到60%以下,至2007年则更是降到50%以下;而同期投资率则稳步上扬,2003年超过40%,且呈现加速增长的趋势,投资率比世界平均水平高出20个百分点,消费率则低20个百分点。同样,从对GDP增长的贡献率来看,自2002年以来,投资需求的贡献率开始超过消费需求的贡献率,投资率超过40%,消费率降到50%以下。投资主导的经济增长方式往往会导致投资过度,易引起通货膨胀,缺乏长期性。而消费主导的经济增长方式则能够保证经济的活力,并具有一定的自身的内部调整性,以提高人们的福利水平。从以投资为主的内需增长方式转变为以消费为主的内需增长方式,是我国经济社会实现科学发展的必要基础。

(3) 产业结构失衡。我国三大产业比例失调、产业内部失衡的特征仍然相当明显,且近年来有加剧的趋势。2008年,我国第二产业比重高达48.6%,比同期世界平均水平高出10%~20%;而第三产业比重明显偏低,仅为40.1%,远远低于发达国的水平。另外,我国产业内部也存在较为突出的失衡特征。传统农业比重仍然占很大比重,现代农业发展滞后,工业大而不强,对传统工业改造不足,现代制造业发展滞后,企业极度缺乏自主知识产权与创新产品;服务业以传统服务业为主,餐饮、交通运输等传统服务业占40%左右,而物流、金融等生产性服务业还不足30%,服务效率和附加值不高。产业结构的失衡,强化了我国产业结构的“高消耗、高污染、资源型”特征,使经济增长越来越接近资源环境承载的临界点,产业结构调整成为我国经济结构调整的核心内容之一。

(4) 经济发展空间结构失衡。地区间经济发展不平衡,东部地区和中西部地区的经济总量差距由1980年的1.05:1扩大到2008年的1.69:1。城乡二元结构依然存在,城乡差距进一步扩大。

(5) 收入分配结构不尽合理。劳动收入份额增长缓慢,特别是自1999年以来,我国GDP中政府部门和企业部门收入份额持续上升,而居民部门和劳

动报酬比重则以较快的速度下降。居民收入差距大,城乡之间、区域之间、行业之间以及城镇居民内部的收入差距亦存在扩大的趋势。收入分配问题严重制约了国内消费需求的扩张。

2. 关注房地产业发展

随着20世纪80年代初开始的城市土地使用制度改革和1999年以来城镇住房分配货币化改革逐步推进和深化,我国房地产业逐渐产生和发展起来,因其具有融资量大、产业链长、涉及面广等特点,对国民经济产生了较大的影响,在国民经济中居于重要地位,在推动城市化发展,促进经济增长,改善人们生活条件,带动建筑业、建材业、化工业、装饰装修等相关产业发展的同时,促进了社区服务、物业管理、房屋中介等新兴业态的形成,在人居环境改善、城市经济发展上也发挥了重要作用,成为支持我国经济快速发展的重要动力之一,因而曾长期被定位为我国的支柱产业。然而,我国房地产业在发展过程中也存在着不少突出问题:

(1) 房地产投资增长过快,投资结构不合理。自1998年以来,我国房地产开发投资规模不断扩大,1998—2010年间,房地产投资增长达到了13.35倍,年均增幅23.4%,远远超过同期全社会固定资产投资和GDP的增长速度。除了1998年、1999年和2009年增长率在13.53%~16.15%,其他年份都保持在20%以上,保持高速增长的态势;房地产开发投资在全社会固定资产投资中的比重,从1998年的12.72%,上升到2003年的18.27%,2007年高达18.42%,2001—2010年期间,这一比例基本稳定在17%~18%,远远高于1992年房地产市场形成初期的9.05%。房地产投资的高增长,引发了原材料和能源供应紧张等一系列问题。同时,我国房地产投资的结构不尽合理,主要表现为保障性住房建设投入不足,以经济适用房投资为例,其在房地产投资中的比例曾经于2000年达到最高水平(为16.38%),但2001—2005年这一比例急剧下降,到2006—2010年,仅仅维持在4%左右。住宅商品化改革以来,保障房(包括经济适用房和廉租房)供给量占总住房供给的比例不足20%,保障房建设和投入的不足,加剧了住房供需结构的矛盾,推动了房地产市场价格快速上涨。

(2) 房价和地价上涨较快,房地产市场存在一定程度的“泡沫”。住房商品市场化以来,特别是2003年以后,国内主要大城市的房价和地价开始快速

上涨。全国商品住房平均销售价格从 1999 年的 1 857 元/m² 上涨到 2010 年的 4 725 元/m², 上涨幅度高达 154%, 远高于同期 CPI 约 24% 的涨幅。1998—2003 年、2006—2008 年, 我国商品房平均销售价格增长率略低于城镇居民人均可支配收入增长率, 但是 2004 年、2005 年、2009 年商品房平均销售价格增长率分别高达 17.8%、14%、23.2%, 远远高于城镇居民人均可支配收入增长率。房价的快速上涨, 使居民的住房实际支付能力下降。1999 年以来, 全国商品住宅平均的房价收入比均值约为 8.2 : 1, 除了 2008 年略低于 7 : 1 外, 其他年份始终都在 7.5 : 1 以上, 远高于国际上公认的 (4~6) : 1 的可承受范围, 一定程度上说明了我国房价泡沫的存在。自 2004 年全面实行土地“招拍挂”制度以来, 城市地价也大幅上涨。

经济结构调整, 是加快转变我国经济发展方式的基本途径, 这已经得到了我国政府和学术界的一致认同, 而当前房地产业的健康发展问题也是政府决策部门、学术界乃至普通百姓极为关注的焦点问题。对两者分别进行的各种研究非常丰富, 但是将二者有机结合起来进行研究的文献十分匮乏, 尤其是对房地产业发展与经济结构调整的互动关系认识不清晰, 使经济结构调整战略与房地产调控政策不协调, 无法从根本上解决问题, 既影响房地产业的健康发展, 又影响我国经济结构调整的顺利实现。

3. 房地产业与经济结构互动发展关系的提出

经济结构的优化, 涵括了国民经济在总需求结构、产业结构、要素投入结构、城乡结构、区域结构、收入分配结构等方方面面的演进, 房地产业可以通过多个环节同经济结构形成互动发展的关系。

首先, 房地产业与产业结构通过要素投入结构紧密联系在一起。房地产业作为国民经济的行业之一, 其发展水平和结构状况不仅可以通过产业关联影响国民经济的规模, 而且可以通过改变要素 (资金和劳动力) 投入结构的变化影响产业结构的优化和升级。

其次, 房地产业通过土地利用及对城市化进程的影响, 与城乡结构产生联系。

再次, 房地产业通过其主要产品——商品房的市场价格波动, 影响居民的财富和收入, 进而与需求结构以及收入分配产生联系。

此外, 房地产市场自身的不完全性, 必然促使政府对房地产领域进行调

控, 而我国现阶段又同时面临转变经济增长模式、优化产业结构、消除城乡二元结构及完善分配结构的重要战略任务, 因此从政府宏观管理的角度, 将经济结构调整与房地产业共同作为研究对象, 探讨二者的互动关系, 是研究适应经济结构调整的房地产业健康发展对策的前提。

1.1.2 研究意义

1. 理论价值

房地产业是宏观经济的重要组成部分, 研究房地产行业的发展是宏观经济学的重要内容。目前, 房地产经济学主要是针对房地产开发运营的操作过程进行全面介绍, 从宏观角度的分析则主要在于考察房地产与经济周期的关系, 侧重于分析房地产业对单个宏观经济变量(如消费、投资)的影响, 或者从总量角度分析房地产对经济增长的作用。本书则从经济结构的视角, 用理论分析、实证分析和结构分析相结合的方法, 探寻房地产经济对产业结构、国民收入分配及总需求结构的影响, 具有一定的理论意义。

2. 现实价值

研究房地产业对国民经济结构的影响, 不仅有利于政府深化房地产政策对经济结构战略调整的意义所在, 而且可以为房地产业调控提供方向; 研究经济结构对房地产业的影响, 则可以为房地产政策的制定提供思路。因此, 本书的研究方向具有重要的现实意义。

1.2 相关概念界定

1.2.1 房地产业及相关概念

1. 房地产

房地产是房产和地产的统称, 指的是土地和土地上永久性建筑物及其衍生的各种权利。其中, 房产包括住宅用房、生产用房、营业用房、行政用房

及其他专业用房等房屋财产；地产是指土地（含水面、海域）及其上下一定的空间，包括地下的各种基础设施、地面道路等。由于在物质形态上房产和地产表现为内在的整体性和不可分割性，所以通常将二者合称为“房地产”（陈雪松，2012）。房地产按用途可分为居住房地产、办公房地产、商业房地产和其他房地产等四类。

2. 房地产投资

房地产投资指为获得价值增值而将一定资金直接或间接投入到房地产开发、经营、管理、服务和消费等活动的投资行为；若投资主体为开发商，则该房地产投资往往被习惯地称为房地产开发投资。房地产投资作为房地产业生产经营的资金投入，其规模直接决定了房地产行业扩张的规模，并对房地产市场价格也会产生重要影响。

3. 房地产业

国内学者对房地产业的定义一直存在争议，争议的核心在于是否应该将建筑业纳入房地产业。在日常经济活动中，房地产业和建筑业通常分别作为建设一方和施工一方，形成密切的发包方和承包方合作关系，建筑业和房地产业相互交叉经营的现象是比较普遍的。一部分学者认为，可以根据是否包含建筑业而提出房地产业的广义和狭义概念（李嘉陵，1995；曹振良，2003；刘水杏，2006），狭义的房地产业指以房地产为对象的开发经营、管理与服务，广义的房地产业包含狭义的房地产业和建筑业（房地产开发投资）；另外一些学者则认为房地产业统计内容就是房地产的流通服务业，具有第三产业的特征，反对将建筑业纳入房地产业进行分析（卢立明，2002；郑思齐、刘洪玉，2003；叶剑平、谢经荣，2005）。

目前，世界各国的惯例是将房地产业作为一个独立的产业部门划入第三产业。在我国参照联合国标准产业分类法制定的《国民经济行业分类》（GB/T4754—2002）中，房地产业被列入划入第三产业，其核心业务内容是房地产开发（包括土地开发和再开发、房屋开发、地产经营和房地产经营），另外包括物业管理、中介服务及房地产金融等房地产开发的衍生行业。

本书所研究的房地产业由于主要是指房地产开发经营以及由房地产开发

带来的房地产投资,在分析房地产业的经济效应时,往往同时涉及房地产行业增加值、房地产投资和房地产市场价格三个方面。

1.2.2 经济结构的含义

经济学家在研究经济结构问题时,使用含义各不相同,迄今为止,关于经济结构的定义不下十数种。

不同学者关注的特征明显不同,如配卢(Perroux)强调经济结构可以用数量关系直接表现的特征(皮亚杰,1987)。丁伯根(1952)则强调经济结构不可直接观察到的特征,主张使用使经济功能形式化的系数体系来间接反映经济结构的关系。

新帕尔格雷夫大词典(石川秀,1996)中对经济结构变化的定义是:“总量经济指标(如国民产值和支出、出口和进口、人口和劳动力)的重要组成部分的相对权值的变化。”潘强恩、马传景(1998)则认为,必须从基本经济制度、经济体制、要素配置分布结构三个角度理解经济结构。林秀梅(2006)认为“经济结构应该是社会经济系统的构成特征,这种构成特征包括两个方面:一个方面是不能观察到或者说不能用准确的数量关系刻画的构成结构,如经济制度结构、生产关系结构、组织结构、技术结构等;另一个方面是可以观察到或者说可以用准确的数量关系刻画的构成结构,如从要素投入和产出角度的投资结构、劳动力结构、产业结构、行业结构和地区结构等,还有消费结构和收入分配结构等等。”魏杰(2010)认为,基于国民生产总值的经济结构包括三大类结构:一是支出性结构,表现为投资、消费、出口之间的结构;二是收入性结构,表现为居民收入、国家财政收入、企业利润之间的结构;三是生产性结构,表现为各个产业之间的结构。

显然,经济结构的内涵十分广泛,本书所关注的经济结构,主要是指可以用准确的数量关系进行刻画的结构,是基于国民生产总值角度的分析,而且特别突出了对产业结构、收入分配结构和总需求结构的分析。其中,产业结构主要是指三次产业之间的比例关系,收入分配结构则包括功能性收入分配和规模性收入分配两个方面的结构,总需求结构则主要指消费、投资及净出口等变量之间的比例关系。

1.3 相关研究综述

1.3.1 房地产业对国民经济的影响

1. 国外研究情况

(1) 房地产业与国民经济发展的关系。

国外对房地产业与国民经济发展的关系研究,关注较多的是住宅产业与国民经济总量的关系。M.Ball 和 T.Morrison (1995) 通过分析总结各国住宅建设发展与经济增长的内在关系,得出住宅投资的“倒 U 形曲线”规律:住宅建设投资占 GDP 的比例随着人均 GDP 的增长表现为先升后降的趋势。该曲线阐述了房地产业与经济增长的总量关系,认为住宅建设投资在不同的经济发展阶段具有不同的重要性。William 和 Denise (1998) 研究总结了发达国家房地产业与经济增长之间的比例关系,认为经济保持经济平稳增长需要房地产业保持适当的增长速度。日本学者研究了房地产业对其他行业的带动效应,利用 1990 年投入产出表测算出当年日本住宅建筑业的生产诱发系数为 1.961,影响力系数为 1.0018,感应度系数为 0.50^①。

(2) 房地产投资对经济增长的影响。

Mills (1987) 的研究结论表明,住房投资对经济增长的贡献并不比非住宅投资大。Green (1997) 根据葛兰杰因果检验得出的结果显示,住房投资是引起 GDP 变动的原因,但外生于 GDP,非住宅投资不是引起 GDP 变动的原因,而是 GDP 变动的结果。Coulson 和 Kim (2000) 利用 1959—1997 年美国的季度数据,基于 VAR 模型和脉冲响应函数,对比消费支出、住房投资、非住房投资和政府支出对经济增长贡献,发现住房投资比非住房投资的贡献更大。Bisping 和 Patron (2007) 进一步扩展到开放经济条件下进行研究,结论表明:住房投资对经济增长有贡献,但由于存在对净出口的挤出效应,其对美国经济增长的贡献被高估。

(3) 房地产市场价格对宏观经济的影响。

国外关于房地产市场对宏观经济变量影响的研究,有相当一部分是关于房地产价格对消费需求量的影响,即资产价格的财富效应。但是由于研究的对象及采用的数据不同,得出的结论也不尽一致。少数学者认为房地产财富

① 刘水杏.房地产业关联特性及带动效应研究[M].北京:中国人民大学出版社,2006:7.

效应不显著 (Elhott, 1980; Sheiner, 1995; Levin, 1998; Tan & Voss, 2003), 大部分学者的研究结论支持房地产财富效应的存在 (Yoshikawa & Ohtake, 1989; Engeiliardi, 1996; Ludwig & Slok, 2001; Boone, 2002; case, 2001)。此外, 一些学者研究了房价对投资和经济增长的影响, Black (1996) 发现英国房地产市场净值的增长会导致其他行业的增长。Davis 和 Heathcote (2001) 发现美国住房市场价格与实际产出的相关性为 0.53。

2. 国内研究情况

(1) 房地产业与国民经济发展的关系。

关于房地产业在我国经济中的产业地位, 国内不少学者进行了理论辨析研究。刘水杏 (2006) 通过定性分析, 认为房地产业对社会就业具有促进作用, 对地区环境、和区域价值的影响具有两面性。张泓铭 (2006)、魏润卿 (2008)、杨开忠 (2009) 和李岚、杨红旭 (2006) 等也认为房地产业作为支柱产业在中国是可持续的。另一些学者则对我国房地产业支柱产业功能提出质疑 (王小广, 2006; 易宪容, 2006, 2007), 认为房地产业具有导致高房价和房地产泡沫、耗费土地资源等不利于国民经济和社会发展的负面效应, 因而不应作为我国国民经济的支柱产业; 林伯强 (2009) 总结了发达国家的经验, 指出发达国家从未选择房地产作为支柱产业。也有一些学者则提出折中的观点, 曹振良 (2003) 提出房地产业发展的“倒 U 曲线”理论假说, 认为“房地产业作为基础产业, 是长期的或永久性的, 是绝对的; 而作为支柱产业则是相对的, 只是存在于一定时期。”

另有一些学者以实证方法对房地产业的经济与社会功能进行定量研究, 认为住宅产业发展对国民经济增长具有明显的拉动效应 (顾云昌, 1998); 在此基础上, 王国军、刘水杏 (2004)、刘水杏 (2006)、况伟大 (2006, 2010) 运用投入产出分析方法, 测算房地产业对相关产业的带动效应。李启明 (2002) 运用定性分析方法比较系统地研究了房地产业与国民经济的关系。李艳双 (2003) 从房地产投资规模、投资结构以及房地产业周期等角度系统地研究了房地产业与国民经济协调发展的问题。

(2) 房地产投资与经济发展的关系。

国内不少学者的研究结论显示, 房地产投资与经济增长有密切的联系。皮舜、武康平 (2004) 利用 1994—2002 年的面板数据进行 Granger 因果

检验,发现我国区域房地产市场的发展与经济增长之间存在着双向因果关系。梁云芳、高铁梅和贺书平(2006)建立变参数模型和向量自回归模型刻画房地产市场与宏观经济之间的互动关系,实证研究结论表明,房地产投资的冲击对经济增长具有长期影响,而且对钢铁等相关行业的拉动作用也比较大。刘红(2006)分别构建 GDP 和房地产开发投资、GDP 和总投资的误差修正模型,利用脉冲响应函数和方差分解法刻画出二者相互作用影响的动态轨迹,并比较了两者对经济的“拉动效率”,研究结论表明,房地产投资对中国经济增长具有较显著的促进作用,但是对经济增长的短期波动和长期趋势各自的拉动效果有所不同。

黄忠华等(2008)将房地产投资加入到生产函数中,采用我国省级面板数据,利用格兰杰因果检验和误差修正模型进行分析,结果显示,房地产投资能引起经济增长,而且二者之间存在相互反馈,房地产投资对经济增长的影响依赖于地区经济发展水平。唐志军、徐会军和巴曙松(2010)通过协整和 VAR 分析得出结论,我国房地产投资的波动对 GDP 的增长率有长期的显著的正影响。况伟大(2011)考察了房地产投资、房地产信贷与经济增长的互动关系,认为经济增长对房地产投资的影响大于房地产投资对经济增长的影响。张清勇、郑环环(2012)运用 1985—2009 年中国各省、直辖市、自治区的数据,对住宅投资与经济增长之间的领先-滞后关系进行分析,结果表明,无论是 1985—2009 年全时段还是以 1998 年大规模房改为分界线的分时段,无论是全国各省市还是分区域的各省市面板数据,经济增长引领住宅投资的单向 Granger 因果关系是稳定的。

此外,还有一些学者研究了房地产投资与城市化的关系。向为民和李娇(2007)对我国 1986—2003 年城市化进程和房地产投资增长进行格兰杰因果检验,研究表明,这段时期我国房地产投资和城市化水平都处于不断上升的阶段,房地产投资增长速度快于城市化增长,两者均保持相对平稳上升的趋势,且具有一定相关性,相关系数为 0.205,具有相互促进的因果关系。郝国彩(2011)运用多元线性回归模型,对山东省城市化主要度量指标及房地产投资额进行回归分析,研究结论表明,非农人口比重和 GDP 是城市化指标中对山东省房地产投资影响最显著的因素。

(3) 房地产市场价格对经济增长的影响。

国内关于房地产价格对消费影响的研究非常丰富,但实证研究的结论存在很大差异。