



房/地/产/前/沿/丛/书

房地产业与社会经济 协调发展研究

FANGDICHANYE YU
SHEHUIJINGJI
XIETIAO FAZHAN
YANJIU

叶剑平 谢经荣 主编



中国人民大学出版社



房/地/产/前/沿/丛/书

房地产业与社会经济 协调发展研究

FANGDICHANYE YU
SHEHUIJINGJI
XIETIAO FAZHAN
YANJIU

叶剑平 谢经荣 主编

 中国人民大学出版社

图书在版编目(CIP)数据

房地产业与社会经济协调发展研究/叶剑平, 谢经荣主编.

北京: 中国人民大学出版社, 2005

(房地产前沿丛书)

ISBN 7-300-06842-1

I. 房…

II. 叶…

III. 房地产业-经济发展-研究-中国

IV. F299.233.3

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2005) 第 105768 号

房地产前沿丛书

房地产业与社会经济协调发展研究

叶剑平 谢经荣 主编

出版发行 中国人民大学出版社

社 址 北京中关村大街 31 号

邮政编码 100080

电 话 010-62511242 (总编室)

010-62511239 (出版部)

010-82501766 (邮购部)

010-62514148 (门市部)

010-62515195 (发行公司)

010-62515275 (盗版举报)

网 址 <http://www.crup.com.cn>

<http://www.ttrnet.com> (人大教研网)

经 销 新华书店

印 刷 河北涿州星河印刷有限公司

开 本 787×965 毫米 1/16

版 次 2005 年 9 月第 1 版

印 张 22.25 插页 1

印 次 2005 年 9 月第 1 次印刷

字 数 403 000

定 价 39.00 元

版权所有 侵权必究

印装差错 负责调换

序

经过“房地产业同社会经济协调发展理论与政策研究”课题组全体专家和学者的不懈努力，在国家自然科学基金委员会的资助下，这本由横跨经济学、法学、管理学的20余位教授、博士历经3年时间（1999—2002年）潜心研究的《房地产业与社会经济协调发展研究》终于和读者见面了。

“房地产业同社会经济协调发展理论与政策研究”是国家自然科学基金重点项目（编号：79370050），该课题是由中国人民大学土地管理系主持，中国人民大学和清华大学共同承担并分别成立课题组进行研究的。该课题是近几年来自然科学基金委员会资助力度最大的课题之一，因为它的研究包括了目前中国亟待解决的保证房地产业健康稳定发展、维护国民经济和社会稳定的关键问题。本书是根据中国人民大学课题组部分研究成果编写而成的。

本书项目组运用定性分析与定量研究相结合、理论分析与实证研究相结合、比较与借鉴相结合等方法，从宏观层面以及中观层面明确房地产业与国民经济发展的互动关系，并在此基础上研究房地产业与国民经济协调发展的调控措施和手段。具体内容包括三大方面：一是房地产与国民经济的关系研究，主要围绕两大问题展开：房地产业与国民经济的总量关系，即房地产业在我国国民经济中究竟扮演什么角色？其地位、作用如何？房地产业与国民经济的结构关系，即房地产业能否有效地促进相关产业的发展？二是房地产市场的运行规律研究，主要包括房地产周期波动和房地产泡沫、房地产价格研究和住房消费问题研究。三是房地产业与国民经济协调发展的调控措施和手段研究，主要包括法律手段——房地产法律法规体系的构建，政策手段——包括住房政策（住房金融政策、住房保障政策）和土地政策（土地收购储备制度、土地一级开发等），以及技术手段——中国房地产预警系统的构建。

具体而言，本书对房地产与国民经济的关系研究主要从以下几个方面进行分析：一是考虑到我国理论界、政界及房地产业的实践发展中存在概念模糊、统计范围不清而造成对房地产业认识不清的问题，研究中首先对房地产业、房地产市场和住宅业等理论界尚未取得共识的概念进行界定，并把一些相近概念（如房地产业和建筑业、住宅业等）进行比较说明，以便为研究与计算提供统一的标准。

准。二是鉴于近年来我国房地产开发投资等增长迅速,房地产相关投资的短期波动对国民经济有较为重要的影响,分别从建筑安装工程投资(简称建设投资)、全社会住房投资(简称住房投资)和房地产开发投资等三个不同侧面研究其与GDP的互动关系。三是对房地产业与国民经济内部各产业之间的结构关系,主要借助投入产出模型从房地产业对国民经济各产业的影响力和感应力、房地产业对其他产业的价格波及效应、房地产业与其他产业之间的产业关联度和带动效应等三个方面进行了分析。

对房地产市场的运行规律研究主要从以下两个方面进行分析:一是对房地产周期和泡沫问题进行研究,提出房地产经济波动测定指标体系,并利用统计数据对各指标进行分析和测算。二是对住房消费问题进行了研究,结合对国内外住房消费的研究,提出住房消费分析指标,并利用这些指标分析了我国住房消费的历史和现状;对影响住房消费的因素进行了全面和系统的归纳和分析;从住房标准和住房产权两个方面,对住房结构进行了深入分析。

对房地产业与国民经济协调发展的调控措施和手段的研究主要从以下几个方面进行分析:一是设计具有中国特色的房地产法规体系,为国家制定房地产立法规划提供参考依据,以减少或避免房地产立法工作的盲目性和随意性。一个完整的房地产法规体系应包括房地产开发企业管理制度、房地产开发建设管理制度、房地产交易管理制度、房地产权属变更登记制度、物业管理法律制度和住宅管理法律制度等;本身不属于房地产管理法,但与房地产法密切相关,对房地产业的发展有制约、促进和调控作用的法规体系还包括房地产开发用地管理制度、房地产金融法律制度、房地产价格管理法律制度以及房地产税收法律制度等。二是对住房政策和土地政策进行了研究,提出了相应的政策建议。包括建立符合我国国情的住房保障体系的对策,完善我国住房金融制度应着力做好的工作,规范土地市场秩序的政策建议,建立土地收购储备制度的政策建议,以及建立适宜的土地一级开发模式的政策建议。三是构建适合我国国情的房地产预警系统。对房地产预警系统的理论基础进行分析,总结归纳中国房地产预警系统的有关实践,提出构建中国房地产预警系统的基本技术路线、指标体系和各子系统。

目前我国的房地产业发展态势令人喜忧参半,房地产发展中仍然存在许多不容忽视的问题,有的问题在一些地区还比较突出和严重,如实践中在某些城市表现出来的“房地产炒作”和理论界争论的房地产发展过热或房地产泡沫现象。一方面,房地产业在我国已经成为国民经济支柱产业,对国民经济贡献很大;另一方面,房地产发展过热对国民经济的负面影响也非常大。如何驾驭房地产市场,使我国房地产市场稳定、持续发展并与国民经济相协调是我们面临的重大课题。

因此,本书的理论研究结果具有相当的重要性。从某种程度来看,这本专著以专业的水准填补了中国房地产业与社会经济协调发展理论与政策的空白,希望能为中国政府和理论研究者提供宏观意义上的参考。同时由于房地产业在我国发展时间短,统计数据难以获取,书中难免存在错误,敬请读者不吝赐教。

本书各章具体撰稿人员如下:

- | | | | |
|-----|-----|-----|-------------------|
| 第一篇 | 第一章 | 毕宝德 | 中国人民大学财政金融学院教授 |
| | 第二章 | 武少俊 | 中国人民大学公共管理学院教授 |
| | 第三章 | 刘水杏 | 首都经济贸易大学城市学院副教授 |
| 第二篇 | 第四章 | 曲波 | 北京市土地整理储备中心高级经济师 |
| | 第五章 | 吕萍 | 中国人民大学公共管理学院教授 |
| | 第六章 | 刘美霞 | 建设部住宅产业化促进中心高级经济师 |
| 第三篇 | 第七章 | 李延荣 | 中国人民大学法学院教授 |
| | 第八章 | 叶剑平 | 中国人民大学公共管理学院教授 |
| | 第九章 | 丰雷 | 中国人民大学公共管理学院副教授 |

全书提纲及统稿由叶剑平、谢纪荣负责。

感谢国家自然科学基金委员会管理学部的黄海军副主任、计划局的孟宪平副局长、项目处的王其冬处长、管理学部的杨列勋处长、李正友博士和严国新博士高效率的组织工作;感谢中国人民大学的冯惠玲副校长、科研处的王粤副处长、公共管理学院的董克用院长和许光建副院长对土地管理系的长期支持 and 对该课题的大力协助;特别感谢国家自然科学基金委员会的课题评议组专家,北京大学城市与环境系的冯长春教授、首都经济贸易大学的洪亚敏教授、中国房地产估价师与经纪人学会柴强博士、国家信息中心的乌家培教授、北京航空航天大学管理学院的任若恩教授,他们提出的很多中肯的建设性意见对本书的出版有很大帮助。感谢中国人民大学出版社将本书作为房地产前沿丛书的第一本书出版发行,该书的出版是人大出版社和课题组全体成员共同努力的结果。该书的出版还得到北京珠江房地产开发有限公司资助。在此一并致谢!

叶剑平、谢纪荣

2005年1月16日

目 录

第一编 房地产业在国民经济中的地位与作用	1
第一章 房地产业若干概念与指标的界定及计算方法	3
第二章 房地产业在国民经济中的地位与作用	10
第一节 房地产业在现代社会中重要作用的一般表述	10
第二节 发达国家或地区房地产业在国民经济中的地位和作用	17
第三节 我国房地产业在国民经济中的地位和作用	18
第四节 住宅业在国民经济中的地位与作用	34
第五节 小结	60
第三章 房地产业与国民经济其他产业的内部结构关系	62
第一节 研究范围、技术路线及研究模型	63
第二节 计算结果及主要结论	74
第三节 我国房地产业发展的政策取向及目标模式	84
第二编 房地产业与房地产市场规律	91
第四章 房地产周期波动研究	93
第一节 房地产周期波动测定指标体系	93
第二节 中国房地产周期波动的确定与分析	105

第三节	房地产周期波动与宏观经济波动：典型国家和地区的实证分析	114
第四节	中国房地产市场与宏观经济波动的实证分析	139
第五节	主要结论	142
第五章	住房消费支出比分析与预测	148
第一节	住房消费支出与宏观经济	149
第二节	国外住房消费支出比	155
第三节	我国住房消费支出比的情况分析	159
第四节	不同城市住房消费收入比研究	162
第五节	住房消费支出比模型构建及其预测	170
第六节	结论和建议	173
第六章	住房选择可能性分析与预测	184
第一节	住房选择模型的建立	184
第二节	模型计算及分析预测	189
第三节	不同城市居民住房选择可能性比较分析	205
第四节	小结	209
第三编	协调发展的调控措施	211
第七章	法律手段：房地产法规体系的构建	213
第一节	我国房地产法规体系概述	214
第二节	我国房地产立法及法规体系存在的问题	219
第三节	房地产法规体系设计的基本原则	239
第四节	进一步完善我国房地产法规体系的建议	241
第八章	政策手段：住房政策与土地政策	251
第一节	建立弱势群体的住房保障制度	251
第二节	完善我国住房金融制度	262
第三节	规范土地市场秩序	271
第四节	建立土地收购储备制度	277
第五节	建立适宜的土地一级开发模式	288

第九章 技术手段：房地产预警系统的构建	301
第一节 基本思路和研究框架	301
第二节 中国房地产预警系统的理论基础	308
第三节 中国房地产预警系统的实践及评价	312
第四节 中国房地产预警系统的构建	318
参考文献	344



第一编

房 · 地 · 产 · 业 在国民经济中的地位和作用

第一章

房地产业若干概念与指标的界定及计算方法

第二章

房地产业在国民经济中的地位与作用

第三章

房地产业与国民经济其他产业的内部结构关系

第一章

房地产业 若干概念与指标的界定及计算方法

研究房地产经济问题、从事房地产经营管理工作，常常使用一些相关的概念和指标。由于我国房地产业发展的历史比较短，当前在有关房地产的一些概念与指标的使用上，还很不统一和规范。这给实际管理工作和学术交流带来许多不便，甚至产生某些混乱和纠纷。为了给房地产经济问题的研究与交流奠定一般的理论基础，下面我们对房地产的若干基本概念进行了简明的界定，并对若干指标提出了理论上的计算方法。

1. 房地产 (Real Estate)

是指房产及其所占用的地产的总称。一般来说，房地产不等同于房产与地产之和，因为没有房产的地产不属于房地产的范畴。

房屋及其所占用的土地在实体上是不能分离的。但在法律上有可能存在不同的产权主体，如在我国，城市土地属于国家所有，拥有房屋产权（所有权）的业主，只拥有土地的有限期使用权。

2. 不动产 (Real Property)

是指土地及附着于土地之上的定着物。这个定着物包括定着于土地之上的自然物体（如树木、矿产等）和定着于土地之上的人为物体（如建筑物及其他改良物）。房屋是建筑物的一种，由于房屋及其占用的土地是不动产的主体和基本组

成部分,因此,有些国家常常把房地产与不动产等同称谓。

3. 房地产业 (Real Estate Industry)

在我国现行的国民经济核算体系及产业分类中,已包括与国际接轨的房地产业,并有明确的概念界定。只是在称谓上与国外有些差别,西方不少国家(如美国)将房地产业称为不动产业。

尽管如此,目前我国学术界和有关实际工作部门仍对房地产业的概念界定持有不同的观点,其中涉及的核心问题是建筑业是否包括在房地产业之内。一种观点认为,房地产业应包括房屋建筑业,因为房地产的开发必须有建筑业的参与;另一种观点认为,房地产业不应包括建筑业,因为建筑业属于第二产业,而房地产业属于第三产业,两类大产业之间互相包容与交叉,在逻辑上是说不通的,在核算上也无法操作。

我们认为,为了使房地产业的概念界定与国际接轨,同时也为了保持理论上的严谨性和具体核算上的可操作性,对房地产业的概念界定应坚持后一种观点,即房地产业不包括建筑业。具体说,对房地产业可作如下界定:“房地产业是房地产的开发、经营、管理与服务等一系列经济活动的总称,房地产业的经济活动主要限于流通领域,在国民经济产业分类中属于第三产业。房地产业具体包括:(1)房地产开发与经营业;(2)房地产管理业;(3)房地产经纪与代理业。”

以上概念界定,从理论上说是科学的,但由于目前我国房地产业的市场化程度还比较低,许多房地产的经济活动还没有进入市场,因而也就没有列入统计范围。这就在事实上缩小了房地产业的活动范围与规模。为了在本书的研究中能客观地反映我国房地产业的经济活动范围和规模,可以对产业分类做些局部调整(如将房屋建筑业纳入房地产业),那就必须在分析中做出特别的说明。

4. 住宅产业 (Housing Industry)

国际上通用的标准产业分类中目前尚无住宅产业。我国的住宅产业目前正在形成中,尚未进入产业分类体系。

目前关于住宅产业的研究中,对住宅产业的概念界定也有各种不同的观点。美国城市住宅总裁委员会 1969 年把住宅产业定义为:“涉及从住宅消费中获取收益的一切公司。”根据这个概念界定,1982 年美国有 1 474 156 个公司参与住宅产业活动。中国国家建设部住宅产业化促进中心聂梅生教授把住宅产业定义为:“住宅产业是跨越第二、三产业,以商品住宅为最终产品,并且向住宅的建造和使用过程前后延伸,同时辐射带动相关产业形成的产业链。”

为了适应住宅产业在中国的逐步形成与发展,遵循产业分类的国际统一标准,我们建议将住宅产业界定为:“住宅产业是从事住宅的开发、经营、管理与

服务的企业的集合，是房地产业的基本组成部分。”

我们之所以这样界定住宅产业，主要是考虑住宅产业作为房地产业的基本组成部分，其概念界定必须与房地产业相衔接，不应包括住宅的建筑业。如果在本书研究中，对产业分类进行局部调整，将住宅建筑业包括在住宅产业之内，同样也须在分析中做出特别的说明。

5. 房地产业的经济增长贡献率 (The Contribution Rate of Real Estate Industry in GDP Growth)

是指当年房地产业增加值 (GDP) 占国民经济总增加值的比重。其计算公式为：

$$\text{房地产业的经济增长贡献率 (\%)} = \frac{\text{房地产业增加值 (GDP)}}{\text{国民经济总增加值 (GDP)}}$$

6. 房地产业后向关联 (The Backward Linkage of Real Estate Industry)

亦称房地产业后向关联效应，是指房地产业与为其自身发展提供生产要素的产业的关联。如建筑业、建材业、冶金业、化工业、木材加工业、机械制造业、电器电信设备制造业、仪器仪表制造业、水电供应业、金融保险业等都是房地产业的后向关联产业。

7. 房地产业前向关联 (The Forward Linkage of Real Estate Industry)

亦称房地产业前向关联效应，是指房地产业与因自身发展对该产业产品产生需求的产业的关联。如纺织、装饰装修、厨房设备、卫生设备、金融保险等产业都是房地产业的前向关联产业。

8. 房地产业旁侧关联 (The Indirect Linkage and Indirect Effect of Real Estate Industry)

亦称房地产业旁侧关联效应，是指房地产业对因其自身发展间接受到刺激而获得发展动力的产业的影响。如交通运输、汽车制造与销售、城市公用设施、商业网点、文化教育等产业都是房地产业的旁侧关联产业。

9. 房地产投资 (Real Estate Investment)

是专指用于房屋建设的土地开发投资和房屋建设投资，是固定资产投资的重要组成部分。这是国际通用的概念。目前中国现行的统计制度中，仅统计房地产开发企业的房地产开发投资，事业单位和居民个人进行的房地产开发投资并未包括在这一指标内。

10. 房地产市场及其分类 (Real Estate Market and Classification)

房地产市场，狭义地说是指房地产交易的具体场所；广义地说是指房地产交

易关系的总和,包括交易的主体与客体、交易的方式与价格和交易的程序与条件等。目前中国关于房地产市场的分类及称谓很不统一和规范,各地有很大差异。有的地区将房地产市场分为三级,把商品房买卖称为一级市场,旧房买卖称为二级市场,房屋出租称为三级市场。而其他地区却另有称呼。由于对房地产分类和称谓不统一、不规范,给房地产市场问题的研究及交流带来许多不便以至混乱。统一和规范我国房地产市场的分类和称谓已势在必行。我们建议按下列框架统一和规范我国房地产市场的分类和称谓:

土地市场 (土地上未建房屋及 其他附属设施)	{	土地使用权出让市场 土地使用权转让市场 土地出租市场
------------------------------	---	----------------------------------

房地产市场(土地上建有 房屋及其他附属设施,房 屋交易中含有土地使用权 的转让或转租)	{	增量房屋交易市场 (简称新房交易市场)	{	出卖市场 出租市场	{	(包括工业厂房、 商业用房和住房)
		存量房屋交易市场 (简称旧房交易市场)	{	出卖市场 出租市场	{	(包括工业厂房、 商业用房和住房)

土地上未建房屋及其他附属设施的,其交易活动称为土地市场;土地上建有房屋及其他附属设施的,其交易活动称为房地产市场。两类市场要区别称谓,不要混在一起。建议今后不要将房地产市场划分级别,如称“一级市场”、“二级市场”等,以免由于各地称谓不明确和不统一引起歧义和混乱。

11. 房屋空置率 (Vacancy Rate)

房屋空置率是指存量房屋空置面积占存量房屋总面积的比重。这一指标是计算某一时点的相对数据,反映的是现有房屋的利用状况。其计算公式为:

$$\text{房屋空置率}(\%) = \frac{\text{存量房屋空置面积}}{\text{存量房屋总面积}}$$

这是国际通用的指标。目前中国的统计制度中,还没有设定和计算这一指标。为了能及时掌握房屋利用状况,有根据地调节房屋开发建设的速度,提高房屋利用水平,建议将这一指标列入现行指标体系进行统计和计算。

12. 商品房空置率 (On-Sale Rate)

商品房空置率是指每年新建的商品房空置(未租售)的数量占商品房总量的比重,是商品房销售、出租状况的逆向指标。本指标计算的是特定时点的相对数据。其计算公式为:

$$\text{商品房空置率}(\%) = \frac{\text{商品房空置面积}}{\text{商品房总建筑面积}}$$

在中国目前的统计制度中尚未设定和计算这项指标。为了及时准确地掌握商品房市场的状况,建议设定并计算这项指标。

13. 住房消费 (Housing Consumption)

是指居民为获得一定的居住条件而支出的费用。中国目前的统计制度中以住房租金反映住房消费,如果是自有房屋,以虚拟房租代替。

这一指标实际上反映的是一种狭义的住房消费。中国由于在改革开放前居民住房消费水平较低,仅限于获得基本的住房条件,所以用住房租金(或虚拟房租)指标即可以基本反映居民的住房消费支出状况,因而在统计制度中长期使用住房租金这一指标来反映居民的住房消费支出状况。

改革开放以来,随着居民住房消费水平的日益提高,居民住房消费内容与功能也在不断增加,因此再仅用住房租金这一个指标来反映居民的住房消费支出已远远不够了,必须用涵盖内容更广的新指标全面反映居民的住房消费支出。

14. 居住消费 (Housing Consumption)

是指居民为了享受一定的居住条件与环境而支出的全部费用。其中包括:

- (1) 自有住房消费,是以虚拟房租计算;
- (2) 租赁住房消费,是以居民为租赁住房支付的租金及各种税费计算;
- (3) 住房日常维护修理费用,是指居民日常对住房进行的维护和小修而支付的费用;
- (4) 家庭能源消耗费用,包括居民使用电力、燃料、燃气和水等而支付的费用;
- (5) 物业管理费用,是指居民聘请专业物业管理公司负责住宅小区房屋设备的正常运转及维修、环境保洁及绿化、安全保卫和交通等项任务,而由居民向物业管理公司支付的费用。

居住消费指标全面反映了居民居住消费的内容。目前中国的统计制度中尚未设定和计算这一指标。随着中国居民消费水平的提高和消费内容的扩展,应逐步用居住消费指标代替住房消费指标,以便更全面真实地反映居民住房消费水平和内容的变化。

15. 住房消费水平 (Housing Consumption Level)

是指居民在居住条件与环境方面达到的标准。住房消费水平一般可以从住房面积和住房质量及居住环境三个方面进行考察。综合以上三个方面,目前中国居民住房消费水平大体可以分为三种类型:

- (1) 生存型, 即每人一张床及相应的最小空间;
- (2) 小康型, 即每户一套住房及相应的基本配套设施;
- (3) 富裕型, 即每人至少一间房及齐全的配套设施和良好的居住环境。

16. 住房消费比重 (Housing Consumption Rate)

是指居民的住房消费支出占全部家庭消费支出的比重。其计算公式为:

$$\text{住房消费比重}(\%) = \frac{\text{居民住房消费支出}}{\text{居民家庭消费总支出}}$$

这是国际通用的指标。中国目前的统计制度中, 仅用住房租金作为住房消费来计算这一比重。随着居民住房消费水平的提高和消费内容的扩展, 应逐步用居民居住消费支出(含住房租金和日常维修费、物业管理费及水电费等)指标来计算住房消费比重。

17. 房价收入比 (Housing Price to Income Ratio)

是指特定时期某一国度或地区内, 中等收入家庭住房价格与家庭年收入的比值, 这是反映家庭对房价承受能力的相对指标。其计算公式为:

$$\text{房价收入比} = \frac{\text{中等收入家庭住房价格}}{\text{中等收入家庭年收入}}$$

这一指标是国际通用的。由于各国不同时期的经济发展水平和居民收入水平不同, 因而对房价的承受能力也有很大差异。目前西方发达国家的房价收入比大体为 3~6。

18. 住房租售比值 (Rent to Sale Ratio in Housing)

是指在特定时期某一国度或地区内, 平均一套住房租金与售价之间的比例关系。其计算公式为:

$$\text{住房租售比值} = \frac{\text{住房租金(月或年)}}{\text{住房价格}}$$

这一指标是国际通用的, 是反映住房租赁市场和买卖市场上住房租金和售价之间的平衡关系的指标。

19. 住房自有率 (Self-Owned Housing Rate)

是指一个国家或地区内居民个人拥有的住房总面积占居民住房总面积的比重, 是反映居民住房产权状况的重要指标。其计算公式为:

$$\text{住房自有率}(\%) = \frac{\text{居民个人拥有的住房总面积}}{\text{居民住房总面积}}$$

这是国际通用的指标。在中国住房制度改革以前, 城市居民的住房大部分是公有的, 居民个人拥有的住房数量不多, 所以当时这一指标并未作为主要指标进行统计和计算。随着住房制度改革的日益深化, 原有公房已大部分卖给居民个