

重庆市

房地产业结构调整 与可持续发展研究



HONGQINGSHI FANGDICHANYE
JIEGOU TIAOZHENG YU KECHIXU
FAZHAN YANJIU

杨玲 晏群 等◎著



西南交通大学出版社
[Http://press.swjtu.edu.cn](http://press.swjtu.edu.cn)

重庆市房地产业结构调整与 可持续发展研究

杨玲 晏群 等◎著



西南交通大学出版社

· 成 都 ·

图书在版编目 (C I P) 数据

重庆市房地产业结构调整与可持续发展研究 / 杨玲等著. —成都: 西南交通大学出版社, 2009.7

ISBN 978-7-5643-0298-6

I. 重… II. 杨… III. 房地产业—经济发展—研究—重庆市 IV. F299.277.19

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2009) 第 113865 号

重庆市房地产业结构调整与可持续发展研究

杨玲 晏群 等著

责任编辑	秦振秀
封面设计	墨创文化
出版发行	西南交通大学出版社 (成都二环路北一段 111 号)
发行部电话	028-87600564 87600533
邮 编	610031
网 址	http://press.swjtu.edu.cn
印 刷	成都蜀通印务有限责任公司
成品尺寸	146 mm×208 mm
印 张	7.812 5
字 数	220 千字
版 次	2009 年 7 月第 1 版
印 次	2009 年 7 月第 1 次
书 号	ISBN 978-7-5643-0298-6
定 价	18.00 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

目 录

总报告 重庆市房地产业结构调整与可持续发展研究

1 导 言	3
1.1 研究背景、目的	3
1.2 研究的理论基础	3
1.3 研究的有关说明	10
2 重庆市房地产业现状与结构分析	13
2.1 重庆市房地产业概况	13
2.2 重庆市房地产业结构现状分析	21
3 重庆市房地产业协调性与可持续性分析	46
3.1 重庆市房地产业发展的协调性以及存在问题分析	46
3.2 重庆市房地产业发展的可持续性分析	57
4 房地产业调控政策分析	65
4.1 房地产业政策介绍	65
4.2 房地产业政策效应分析	75
5 重庆市房地产业未来发展趋势分析	85
5.1 发展环境分析	85
5.2 重庆市经济社会发展对房地产业发展的要求	88
5.3 重庆市房地产业未来定位和发展趋势	90
6 重庆市房地产业结构调整与可持续发展的 思路和主要内容	93
6.1 产业结构调整与可持续发展的思路	93
6.2 产业结构调整与可持续发展的主要内容	96

7 重庆市房地产业结构调整与可持续发展的	
配套措施及政策建议	106
7.1 产业结构调整与可持续发展的配套措施	106
7.2 产业结构调整与可持续发展的政策建议	110

专题报告 重庆市房地产业与经济社会的协调性分析

8 重庆市房地产业与经济社会的协调性分析	115
8.1 重庆市房地产业在国民经济中的地位	115
8.2 重庆市房地产业发展与国民经济发展速度	117
8.3 重庆市房地产业发展与城市发展	122
8.4 直辖以来重庆市商品房空置率分析	127
8.5 重庆市房地产业与居民收入和消费结构变化分析	131
9 我国房地产业宏观调控总体评价及实现可持续发展的	
政策选择	137
9.1 我国房地产业宏观调控的总体情况	137
9.2 对房地产业宏观调控的总体评价	143
9.3 实现房地产业可持续发展的政策选择	150
10 重庆市房地产发展周期与房地产业未来发展趋势分析	155
10.1 宏观环境	155
10.2 地方环境	164
10.3 重庆市房地产业周期分析	178
10.4 重庆市经济社会发展对房地产业发展的要求	182
10.5 重庆市房地产业未来发展趋势预测	186
11 重庆市房地产业现状分析	194
11.1 重庆市房地产业发展概况	194
11.2 重庆市房地产业现状	202
11.3 重庆市房地产市场分析	210

12 重庆市保障性住房发展研究	225
12.1 重庆市保障性住房发展现状	225
12.2 重庆市保障性住房发展中存在的问题	232
12.3 住房保障的国际经验与借鉴	234
12.4 重庆市保障性住房的发展建议	237
参考文献	242
后 记	243

总报告

重庆市房地产业结构调整与可持续发展研究

1 导 言

1.1 研究背景、目的

重庆自 1997 年直辖以来,经济社会发展迅速,目前房地产业已经成为重要的支柱产业,对国民经济和社会发展起着举足轻重的作用。并且从未来看,重庆市房地产业仍能保持旺盛的发展势头。一方面,经济发展促进居民不断改善居住条件;另一方面,城市化发展使城市人口大量增加,带来巨大的住房需求。根据《重庆市城乡总体规划》,到“十一五”末,重庆城镇化率将达到 53.8%,每年城镇化率增幅将维持在 1.5 个百分点以上,每年从农村进城人口将近 50 万。持续的人口增加将带来新的持续的住房需求。要想维持房地产业的重要地位,满足未来需求,房地产业必须保持稳定、可持续发展。

虽然与全国一些热点城市(如上海、北京、深圳等)相比,重庆市房地产市场比较健康,但是,重庆房地产业依然存在一系列问题,影响房地产业的可持续发展。例如,商品住房价格与普通市民的收入相比仍然矛盾突出、供应结构性矛盾依然存在。这些问题与房地产业结构都有直接或间接的联系,所以,重庆要保持房地产业的可持续发展,必须进行房地产业结构的优化调整。

本项目研究的目的是要将重庆房地产业的结构调整与可持续发展相结合,通过产业结构调整有效地促进重庆市房地产业可持续发展。

1.2 研究的理论基础

本项目以房地产业研究基础理论、房地产业理论、产业结构演变理论和可持续发展观为主要理论基础,综合了众多学者的研究。这些理论或观点的主要内容如下:

1.2.1 房地产业研究的基础理论

1.2.1.1 供求理论^①

供求理论是房地产市场运行的核心理论。市场的供求状况决定产品的均衡价格。当市场出现闲置或过度需求的非均衡状态时,市场可以通过价格对其进行调节。但房地产市场与一般普通商品市场不同,其部分产品闲置和过度需求总是同时并存的。所以,房地产市场的均衡是相对的,非均衡才是绝对的。究其原因主要有:由于生产周期长,房地产市场的供给存在时滞性;需求不存在时滞性,对价格的反映十分敏感;房地产不可移动,造成生产和需求的盲目性;房地产存量和新增量的差异以及对未来的不可预期性;市场信息不能完全流通等。房地产市场是不完全竞争市场,市场交易需要通过交易信息和其他服务行业的经纪人来实现,中介服务在房地产市场中具有比较重要的作用。另外,房地产本身具有投资与消费的双重属性,在非均衡市场中,房地产投机不可避免。

1.2.1.2 城市化理论^②

城市化的过程就是农业人口转变为城市人口,农业用地转变为城市用地的过程。农业人口转变为城市人口需要居住、购物和就业,从而带动住宅、商业和工业等各类地产的发展。所以,从长远看,城市化是房地产业发展的根本动力。根据学者的研究,在城市人口比重小于30%时,城市化速度缓慢;在30%~70%时,城市化速度明显加快,所用时间很短;大于70%时城市化速度又逐渐缓慢。目前,不论是全国还是重庆市都处于城市化快速推进阶段,在该阶段房地产业发展面临巨大机遇;但供求矛盾将更加明显,特别是住宅的供求,将刺激大中城市房地产价格的增长。城市化从空间变化特点来看有四个阶段,即集中阶段、扩散阶段、再集中阶段、再扩散

①、② 梁运斌:《世纪之交的中国房地产:发展与调控》,经济管理出版社1996年版,第45-51页,第28-29页。

阶段。我国的大中城市，尤其是特大城市城市化正处于扩散阶段和再集中阶段，在这一时期，大城市的旧城改造将成为热点，边缘区开发与中心城区再开发并重；中小城市房地产开发的指向主要是外延扩展；房地产用地矛盾突出，开发强度增加，集约开发将成为主要开发模式。

1.2.1.3 周期性发展理论^①

周期性是指在一定宏观经济环境中，房地产业的扩展、收缩的交替现象。这种周期性变化主要表现在产业投资速度、产业增长率、价格涨幅等综合性经济指标的波动上。周期性发展理论揭示房地产业发展规律，有助于正确分析房地产业的发展走势，把握市场动态变化特点，制定合理的调控和管理政策。房地产业周期是宏观经济周期的组成部分，同宏观经济的周期波动一样，可以分为复苏与增长、繁荣、危机与衰退、萧条四个阶段。各阶段的主要特点为：

(1) 复苏与增长阶段：在初期与萧条阶段类似，购房者主要为自用，炒家很少，房价涨跌平稳；开发投资渐增，购房者增多，炒房者开始进入，需求的增加推动交易量增加，市场回升；随着市场的回升，消费者对市场形势看好，购房者进一步增多，房价开始上涨，房地产开发建设加速发展。

(2) 繁荣阶段：土地与物业开发建设规模进一步增大，更多的企业进入房地产行业，房地产投资量剧增，房屋供应和成交量大增；房价越来越高，炒房者越来越多，限制炒房的呼声逐渐成为社会共识；房价被抬得太高，真正自用的购房者大多被迫挤出市场，形成有价无市的局面。

(3) 危机与衰退阶段：房价仍然上升，但涨幅明显放缓，交易量明显减少，呈现更加显著的有价无市状态；受某些突发事件影响，房价急剧下跌，交易量锐减，市场房屋供应量减少，一些弱小开发商破产，企业开始退出房地产行业。

^① 梁运斌：《世纪之交的中国房地产：发展与调控》，经济管理出版社 1996 年版，第 29、52-54 页。

(4) 萧条阶段: 房价继续下跌, 交易量仍然下降, 房地产商破产增多, 甚至实力较强的开发商也在所难免, 更多企业退出房地产行业。

1.2.1.4 城市规划理论^①

西方学者认为, 市场失灵是政府干预市场的基础, 而城市规划被定义为私人部门主导下的开发过程中政府干预的一种方式。市场的不完善与市场失灵导致土地与资产市场的外部性、不能有效提供公共产品、有效使用土地的机会丧失、土地与资产市场的供需失衡等现象。市场本身不能对土地和资产进行有效分配, 这为城市规划干预提供了依据, 并认为政府进行规划干预的基本原则是效率、公平和可持续。

城市规划是一定时期内城市发展的目标和指标, 是城市建设的综合部署, 也是城市建设和房地产业管理的依据。城市规划是房地产业发展的“龙头”, 指导和决定着房地产业的发展规模、发展时序、发展结构, 决定房地产开发的方向和深度, 是对房地产业发展实施调控的重要手段。城市规划对房地产开发的调控主要表现在: 指导土地区位选择、确定房地产开发用途、控制房地产开发结构和开发强度、控制土地供应总量。

1.2.2 房地产业理论

1.2.2.1 房地产业概念及分类

房地产业是从事房地产综合开发、经营、管理和服务的综合性行业。根据国家标准《国民经济行业分类》(GB/T4754—2002)的规定, 房地产业属于第三产业, 包括四个子类: 一是房地产开发经营, 主要指房地产开发企业进行的基础设施建设、房屋建设, 并转让房地产开发项目或者销售、出租商品房的活动; 二是物业管理,

^① 王晓川:《城市规划对房地产开发的调控》, 中国电力出版社 2006 年版, 第 24、46-48 页。

指物业管理企业依照合同约定,对物业进行专业化维修、养护、管理,以及对相关区域内的环境、公共秩序等进行管理,并提供相关服务的活动;三是房地产中介服务,指房地产咨询、房地产价格评估、房地产经纪等活动;四是其他房地产活动,包括房地产交易管理、权属登记管理、拆迁管理等。学者在研究中一般将房地产业分为房地产开发经营业和房地产服务业(包括中介业和物业管理)两个大类。

1.2.2.2 房地产市场的概念与构成

房地产市场是房地产交易的场所和流通的空间形式,基本构成要素主要包括房地产市场主体、客体和为市场交易提供服务的中介机构。通常,房地产市场体系由四部分组成:一是以供求双方为中心的房地产交易系统。该系统主要由房地产供给者和房地产需求者组成,是房地产市场体系的主体。二是以中介服务机构为中心的房地产支持服务系统。三是以政府为中心的房地产调控和管理系统。四是以业主为中心的物业管理服务系统。房地产市场的结构层次一般分为一、二和三级市场。房地产一级市场即土地使用权的出让,政府垄断土地供给的发行或批发市场,房地产二级市场即土地使用权出让后的房地产开发经营市场;房地产三级市场为投入使用后的房地产交易以及抵押、租赁等市场。二级市场是房地产的物质生产过程,即增量市场;三级市场是房地产产品的存量市场。

1.2.2.3 房地产服务业的作用

房地产服务业,包括房地产中介业(咨询、经纪代理、评估)和物业管理等,始终渗透于房地产市场的各个阶段,是房地产市场顺畅运作的基本保证,具体见图 1.1。房地产市场的发展越成熟,与服务业活动的结合就越紧密。

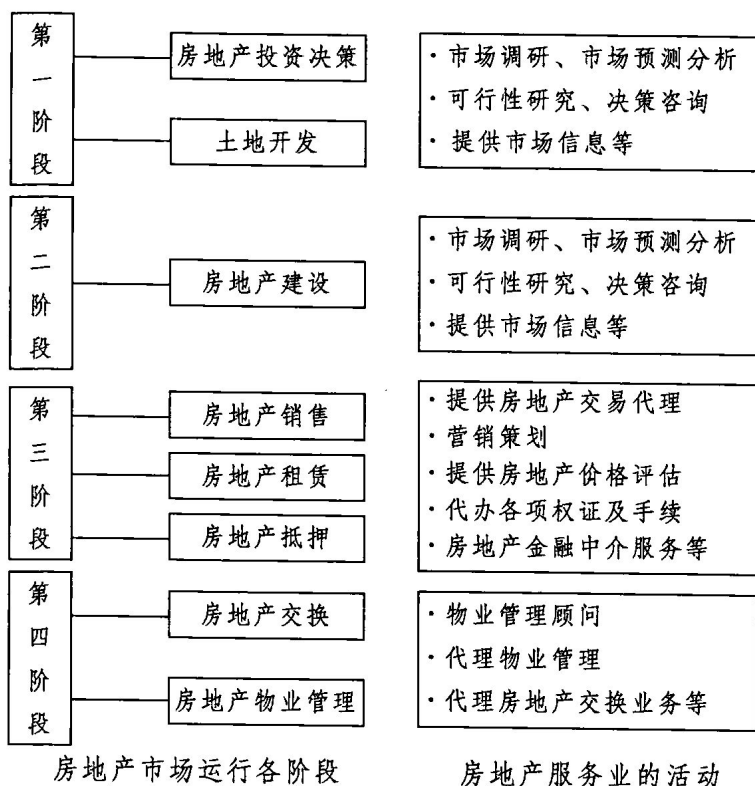


图 1.1 房地产服务业与房地产市场

从图 1.1 可以看到，房地产中介业贯穿于房地产业经济运行的全过程，为房地产业的生产、流通和消费提供多元化的中介服务。房地产中介是房地产经济运行中的纽带，通过在房地产市场上的活动起到沟通信息、上传下达的作用。它可以有效缓解房地产市场需求双方的信息不对称性，通过各项专业化服务（如提供信息、咨询、代办业务等）降低交易成本，从而提高房地产市场的运行效益。房地产中介业的发展还有利于市场的进一步规范和完善，在中介服务中，中介人能及时发现市场交易问题，通过对上（政府或行业协会）的信息反映促进市场问题的解决。由于房地产中介业的发展能够起到维护房地产市场公平竞争的市场秩序、促进市场主体之间的交易

活动、降低交易费用和提高市场效率、保护市场主体的合法权益、改进市场主体的决策与管理等作用，因此，房地产中介业的发展能推动房地产业的健康发展。

物业管理则出现在房地产市场的最后阶段，属于消费环节，它实质上是房地产综合开发的延续和完善，主要任务是房地产物业的售后服务。良好的物业管理有利于物业的保值升值，有利于房地产的销售推广，有利于提高房地产综合开发企业的声誉。

1.2.3 产业结构演变理论^①

有关学者认为，产业结构演化是从低级形态向高级形态转变的过程，其实质内容包括三个方面：一是结构规模由小变大，即产业部门数量增加，产业关联复杂化；二是结构水平由低变高，以技术密集型为主体的产业关联取代以劳动密集型为主体的产业关联；三是结构联系由松变紧，即产业之间的聚合程度提高。产业结构调整的目标是合理化、协调化、高度化。其中，合理化要求产业与中国特色社会主义初级阶段和社会主义市场经济相适应，符合国情；按比例协调发展，增长速度适度；以提高经济效益为核心，以满足人民需要为目的。协调化是指产业之间各种关系的协调。高度化指由低级水准向高级水准发展。产业结构协调化是高度化的基础，目前我国产业结构的调整重点是协调化，同时兼顾高度化。影响产业结构演化与升级的因素有两个，即需求结构与相对成本，这两个因素分别从需求和供给方面推动产业结构的变化。

1.2.4 可持续发展观

1987年，世界环境与发展委员会在《我们共同的未来》中明确提出：可持续发展是指既能满足当代人的需要，又不影响满足后代

① 林峰：《可持续发展与产业结构调整》，社会科学文献出版社2006年版，第41-44、77-81页。

子孙需求的发展。可持续发展概念,是在工业化大发展、全球出现资源危机、环境恶化的大背景下提出来的。可持续发展的原则是公平性、持久性、共同性。公平性原则表现为代际公平和代内公平。代际公平是指当代人的发展,不要剥夺后代子孙发展的权利。而代内公平则是指当代人之间,富人阶层不能过分剥夺贫穷阶层生存发展的空间。持久性发展,是指发展的延续性,不是一朝一夕的发展,而是永续发展。只有资源共享,和平相处,珍惜有限的资源,才能做到持久的发展。共同性原则,表明这不是某一部分人的目标,而应该是全社会的共同目标。

可持续发展涉及可持续经济、可持续生态、可持续社会三个方面的和谐统一。它的主要内容包括:经济可持续发展,即鼓励经济持续增长,不仅是数量的增长,还有质量的增长;生态可持续发展,要求发展与有限的自然承载能力协调,即发展是有限制的;社会可持续发展,强调社会公平,社会稳定。其中,生态持续是基础,经济持续是条件,社会持续是目的,因此,可持续发展应以人的发展为目的。可持续发展观就是树立以人为本的核心理念,坚持以人为本、全面发展、协调发展、可持续发展的科学发展观。^①

1.3 研究的有关说明

1.3.1 相关认识

1.3.1.1 对产业结构调整与可持续发展关系的认识

可持续发展的观念促进产业结构调整。在可持续发展思想的要求下,产业发展必须改变传统的以消耗大量资源和破坏生态环境为代价的发展模式,向以科学技术为基础的发展模式转变。这种转变就是产业结构的调整。

^① 葛新权:《知识经济与可持续发展》,社会科学文献出版社1998年版,第4-11页。

产业结构调整是实现可持续发展的重要手段。要实现可持续发展,必须解决人口、资源、环境三大基本问题。不断调整产业结构,促进产业结构升级,是解决这些问题实现可持续发展的重要途径。

1.3.1.2 对房地产业可持续发展的认识

根据可持续发展的概念得出房地产业可持续发展的含义:一是指房地产业的发展既能满足当代人的生产生活用房需要,又不危及子孙后代生产生活对土地、房屋的需求。二是既要保持房地产业自身的不断增长,又要与国民经济、社会发展、生态环境相协调。房地产业可持续发展的主要原则是公平、协调、持久。根据可持续发展观的要求,房地产业可持续发展的内容包括:一是发展以人为本、坚持公平,将人的需求放在首位,努力提高居民的居住水平和居住质量,保障低收入家庭满足住房需求的权利;二是积极调整产业结构,保持房地产业与国民经济社会发展之间、产业内部各系统之间发展的协调;三是坚持资源开发利用的可持续,主要是土地资源的利用;四是培育、完善房地产市场体系,以保障资源的有效配置和高效使用;五是构建科学、系统、可持续的房地产业调控体系,通过政策、法规、规划等的干预,促进房地产业健康发展。

1.3.2 研究思路

本项目的研究立足重庆实际情况,以房地产业的重点领域为研究对象。一方面从产业结构分析入手,分析产业内部协调状况;另一方面从产业与外界关系上分析产业与外部环境的协调状况,对照可持续发展的要求,对重庆市房地产业可持续发展的现状进行判断。针对目前阻碍房地产业可持续发展的主要问题,结合未来发展趋势,以房地产业结构协调为主要调整重点,提出房地产业结构调整的思路与建议,通过产业结构调整来促进重庆市房地产业可持续发展。