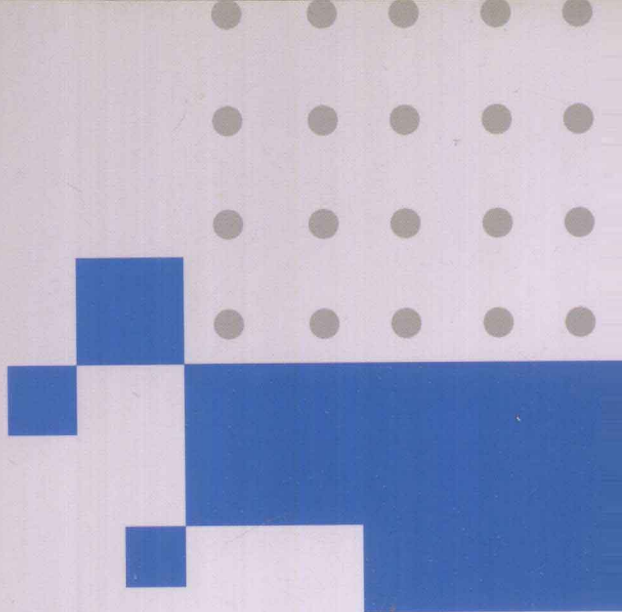




中国房地产业 发展轨迹与影响因素研究

熊华平 著

中国建筑工业出版社

中国房地产业发展轨迹与影响因素研究

熊华平 著

中国建筑工业出版社

图书在版编目(CIP)数据

中国房地产业发展轨迹与影响因素研究/熊华平著. —北京:
中国建筑工业出版社, 2012. 6
ISBN 978-7-112-14334-4

I. ①中… II. ①熊… 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(2012)第 101381 号

我国房地产业自从市场化以来一直处于非平稳的运行状态, 并且有的时期波动还较大。这种运行状况表明, 我国政府对房地产业的发展状况评判准确性不足, 宏观经济政策调控效果不够理想, 尤其是政策的主动性和引导性不强。而对房地产发展状况传统的评判方法, 不管是预警系统评判法, 还是泡沫测度法, 都因为各自的局限性而影响可操作性, 其预警功能也有一定的滞后性。

本文利用合理增量与现实增量的对比分析, 来评判房地产业的发展状况。针对房地产市场中的结构性问题, 通过房地产增量的影响因素及其因子分析, 进一步细化增量, 为消除房地产市场中的结构性矛盾提供依据, 提高房地产增量的指导意义。

* * *

责任编辑: 郇锁林
责任设计: 赵明霞
责任校对: 王誉欣 陈晶晶

中国房地产业发展轨迹与影响因素研究

熊华平 著

*

中国建筑工业出版社出版、发行(北京西郊百万庄)

各地新华书店、建筑书店经销

北京天成排版公司制版

北京建筑工业印刷厂印刷

*

开本: 787×1092 毫米 1/16 印张: 9½ 字数: 238 千字

2012 年 6 月第一版 2012 年 6 月第一次印刷

定价: 25.00 元

ISBN 978-7-112-14334-4
(22409)

版权所有 翻印必究

如有印装质量问题, 可寄本社退换

(邮政编码 100037)

序

房地产业是国民经济的支柱产业。房地产业的物质基础性、经济关联性决定了无论是其产品本身，还是其产业经济活动，都备受民众、政府的关注。

房地产市场由于其区域性、外部性以及商品信息的不对称性，在发展过程中常易引发结构性矛盾，产生“市场失灵”，需要政府进行调控。但调控时机的选择、调控措施的设计、调控力度的把握，一直是政府的一道难题。

本书从一个新的角度——房地产业发展轨迹的合理增量，试探寻找一条新的途径，来研究房地产业发展状况的评判与调控问题。本著作以我国房地产业成长发展轨迹与增量影响因子为对象，用横截面回归模拟方法分析了房地产业与经济发展的关系——即呈现三次曲线的关系；同时采用 Unit Root Test 和 Granger Causality Test 方法，定量分析了房地产业的影响因素及其影响程度，并通过运用因子分析法对房地产增量的五个影响因素进行综合分析，归结出两个公共因子——生活拉动因子和生产拉动因子，由此究及房地产增量的内部结构比例；最后，作者提出了针对房地产调控的土地、金融、税收等政策建议。全书数据充分，层次清晰，理据呼应。

作为一部分分析房地产业发展影响因素及探测其发展轨迹的著作，该书融合了房地产、经济、工程经济、计量经济、税法和应用数学等多学科的知识，结合我国国情和房地产业的特点，进行了大量理论与实证分析，在一定程度上丰富了我国房地产预警机制的理论及研究方法。

作为同业，我为熊华平博士在房地产研究方面的执著与钻研精神满怀敬意。同时也为我们国家有这样一群理论学者倍感庆幸——他们以自己的虔诚和专注，力求从经济发展和必然趋势的角度，研究行业规律性的结论，并籍此给政府以建议，给民众以提醒，让更多的民众在那些利益驱使下的以偏概全的“忽悠”声中多一份清醒，展示了学者的

社会良知和“立言为民”的道德风范。

作为这本新书的先睹者，因时间仓促，我对本书的领悟或仅及皮毛，只缘作者盛邀，加之我亦想藉此对熊华平这位家乡学子的治学精神诚表嘉肯，故书薄言，并代以为序。

中国建筑学会建筑经济分会秘书长

《建筑经济》总编 

2012年5月

前 言

1998年东南亚金融危机以来,房地产业在促进消费、扩大内需、拉动投资增长、保持国民经济持续健康快速发展等方面,发挥了越来越重要的作用,已经成为国民经济的支柱产业。然而,我国房地产业自从市场化以来一直处于非平稳的运行状态,并且有的时期波动还较大。这种运行状况表明,我国政府对房地产业的发展状况评判准确性不足,宏观经济政策调控效果不够理想,尤其是政策的主动性和引导性不强。而对房地产业发展状况传统的评判方法,不管是预警系统评判法,还是泡沫测度法,都因为各自的局限性而影响可操作性,其预警功能也有一定的滞后性。

对此,本文试图寻找一条新的途径,研究房地产业与经济发展的关系,探寻与国民经济发展相协调的房地产合理增量,利用合理增量与现实增量的对比分析,来评判房地产业的发展状况。针对房地产市场中的结构性问题,通过房地产增量的影响因素及其因子分析,进一步细化增量,为消除房地产市场中的结构性矛盾提供依据,提高房地产增量的指导意义。通过本文的研究,取得了以下主要研究成果:

1. 在对房地产业成长一般规律进行理论分析的基础上,利用46个处于不同发展时期国家的横断面数据,回归模拟出了房地产人均年增量(S ,当年投入市场可以使用的房地产建筑面积,而非房地产存量的净增量)与人均GDP(GP)的关系,结果发现:房地产人均年增量随人均GDP增长而呈现三次曲线关系($S=0.6811GP-0.0341GP^2+0.0005GP^3$),先上升,后下降,然后随人均GDP增长还有可能继续上升。依据所建立的模型可以判断,2009年和2010年我国的房地产市场发展过热,出现了泡沫化现象,同时可以预测,2012年和2013年,我国的房地产人均年增量分别控制在 $1.7926m^2$ 和 $1.8918m^2$ 比较好。这一模型也从另外一方面揭示,中国目前的经济发展水平在回归曲线中所处的位置预示了我国房地产业具有良好的发展前景和增长潜力,在人均GDP达到14812.62美元(1996年美元)之前,房地产业将保持强劲的增长势头,将对国民经济起到重要的支持作用。这一多国横向研究结果弥补了纵向研究的长期数据的不足,同时

也揭示了房地产业的长期发展趋势和规律，为房地产业长期产业预测、产业规划和产业调控等提供了新的工具和依据。

2. 采用 Unit Root Test 和 Granger Causality Test 方法，对影响中国房地产业发展的相关变量进行 Granger 因果分析，结果发现：中国人均 GDP 增长、中国城镇居民的人均可支配收入、国家产业结构变动、外商直接投资都是房地产增量的 Granger 因，对房地产业发展有带动作用；而与房地产业发展密切相关的城市化却不是房地产业发展的 Granger 因，这在一定程度上与我国的传统户籍制度、相关政策和流动人口的收入现状有关。另一方面，房地产业的发展是城市化发展的 Granger 因，但却并不是人均 GDP 增长、中国城镇居民的人均可支配收入、国家产业结构变动、外商直接投资的 Granger 因。通过理论和实证分析得出，宏观经济政策是房地产业发展的重要影响因素之一，但这种影响更多地表现为一种结构性变化。这些研究全面、深入地探析了中国房地产业发展的影响变量，从不同角度刻画了中国房地产业发展轨迹及其成长特点，成为分析房地产业增量影响因子的深层基础，同时也为与房地产业有关的宏观经济决策提供了重要依据。

3. 在分析中国房地产业增量影响变量的基础上，采用因子分析方法对这些经济变量进行了综合分析，得出中国房地产业增量的综合影响因子——生活拉动因子和生产拉动因子，这两个因子对房地产增量影响的解释程度之和达到了 99.436%，两者相互之间的比值大约为 1.1 : 1。这一比例既是我国房地产市场过去二十几年综合发展的结果，还可以在短期内以此比例为依据，对我国房地产业进行宏观管理，在一定程度上消除房地产业的结构性过剩。

4. 基于房地产业成长发展轨迹和内部结构比例，本文提出了相应的房地产宏观调控政策：总量控制的土地供应计划和城市规划指导、融资总量控制的金融政策、抑制投机的房地产保有税税收政策。即在与国民经济协调发展的合理增量的指导下，进行土地供应的总量控制和城市规划指导，实行控制与房地产增量相对应的融资总量的金融政策，为了抑制房地产市场中的投机行为，促进房地产业的长期繁荣，还需要执行房地产保有税税收政策。

目 录

1 绪论	1
1.1 问题的提出	1
1.2 国内外研究现状	5
1.2.1 产业的成长发展规律	5
1.2.2 房地产业发展影响因素	7
1.2.3 房地产的宏观调控措施与泡沫防范	9
1.2.4 房地产泡沫及其危害	12
1.3 研究内容、目的和意义	15
1.3.1 研究内容	15
1.3.2 研究目的和意义	16
1.4 研究方案和技术路线	16
2 房地产业与经济发展	18
2.1 房地产与房地产业的定义	18
2.2 房地产业在国民经济发展中的地位和作用	20
2.3 房地产业与经济的关系	21
2.3.1 理论分析	21
2.3.2 横截面分析	25
2.4 结论	33
3 我国房地产业的发展历程与体制改革	34
3.1 我国房地产业的发展历程	34
3.2 我国房地产业的体制改革	36
3.2.1 城镇住房制度改革	36
3.2.2 城市土地使用制度改革	38

3.2.3 房地生产方式改革	41
4 我国房地产业发展影响因素分析	44
4.1 房地产业发展与经济增长	45
4.1.1 基本方法简述	46
4.1.2 房地产业发展与经济增长关系的实证分析	49
4.1.3 小结	53
4.2 房地产业发展与城市化	53
4.2.1 城市化及其含义	53
4.2.2 我国城市化进程与房地产业发展	53
4.2.3 房地产业发展与城市化水平关系的实证分析	57
4.2.4 小结	61
4.3 房地产业发展与居民可支配收入	61
4.3.1 房地产是人们最基本最昂贵的消费	61
4.3.2 我国房地产业与城镇居民人均可支配收入关系描述	62
4.3.3 房地产业发展与居民可支配收入关系的实证分析	64
4.3.4 小结	68
4.4 房地产业发展与国家产业结构变动	68
4.4.1 产业结构的变动特征	68
4.4.2 产业结构变动与房地产业发展	71
4.4.3 产业结构变动与房地产业发展关系的实证分析	71
4.4.4 小结	75
4.5 房地产业发展与外商直接投资	75
4.5.1 外商直接投资的含义与特征	75
4.5.2 外商直接投资的现状分析	76
4.5.3 外商直接投资与房地产业发展关系的实证分析	77
4.5.4 小结	80
4.6 房地产业发展与国家宏观政策	81
4.6.1 市场自由和政府干预之争	81
4.6.2 政府的作用	82

4.6.3	房地产市场的特性表明房地产业需要调控	85
4.6.4	宏观调控对我国房地产业发展的影响	87
4.6.5	小结	90
5	房地产业发展影响变量的因子分析	91
5.1	因子分析的定义与特点	91
5.2	因子分析的数学模型	92
5.3	房地产业发展影响变量的因子分析步骤	93
5.3.1	房地产业发展影响变量的确定	93
5.3.2	判定待分析的原有若干变量是否适合于因子分析	94
5.3.3	构造因子变量	95
5.3.4	因子变量的命名分析	97
5.4	结论	102
6	房地产业宏观调控政策建议	103
6.1	土地政策	103
6.1.1	我国现行的土地制度	103
6.1.2	政府对土地供应和规划控制的实施	108
6.1.3	在轨迹指导下的土地总量控制	110
6.2	金融政策	111
6.2.1	金融业与房地产业的关系	111
6.2.2	与土地政策相配套的金融政策	113
6.3	税收政策	114
6.3.1	税收政策的作用	114
6.3.2	我国现行的税收体制	114
6.3.3	税制改革的建议	116
6.4	相关配套政策	117
6.4.1	几种配套政策	117
6.4.2	慎用非市场政策	118
6.5	结论	119
7	主要结论与有待进一步研究的问题	120

7.1 主要结论 120

7.2 有待进一步研究的问题 121

附录 123

参考文献 134

后记 141

1 绪 论

1.1 问题的提出

政府制定宏观经济政策就像走钢丝，过于偏向任何一边都会使经济陷入困境或危险^[1]。房地产业政策的制定也是一样，扩张性的政策容易导致房地产业过热或泡沫，紧缩性的政策又容易导致房地产业下滑甚至衰退。如果政府对房地产业的发展现状没有一个清楚而准确的认识，那么其制定政策不是因为过于谨慎而调控过度，错过了以房地产业作为增长点发展国民经济的大好时机，就是因为认识不足而疏于防范，导致了房地产业的过热甚至泡沫，影响房地产业的持续健康发展，甚至还会引发国家或地区的金融危机、经济危机。

我国从 1984 年开始实行房地产体制改革，在短短的二十几年间，房地产业经历了 20 世纪 80 年代的过冷，90 年代初的升温、过热，1993 年和 1994 年的海南房地产泡沫和北海房地产泡沫，随后进入了低谷，一直到 2001 年，又开始回暖，2002 年逐步升温，而 2003 年、2004 年持续增长和持续火热。2005 年，国家不得不再次从金融和土地政策上对房地产业进行降温，经过 2005 年下半年的短暂休整后，2006 年初房价再度开始攀升，呈现出一派供需两旺的景象。随后中央出台了包括《关于做好稳定住房价格工作的意见》（即“国八条”）和《关于调整住房供应结构稳定住房价格的意见》（即“国六条”）在内的一系列政策并多次加息，2007 年下半年，房价开始停止上涨，房地产业似有寒意来临的迹象。然而，当 2008 年美国次贷危机波及全球时，为了减少危机的影响并防止我国经济大起大落，国务院研究决定投资四万亿以刺激经济增长，房地产业的调控受阻并迅速复苏。2010 年上半年，面对越调越高的房价、越调越火的房地产业，国务院出台了一系列“限购限贷”政策，促使房价与居民的收入相适应，房价与投入和合理的利润相匹配。2012 年 3 月，温家宝总理指出，调控不能放松，如果放松，将前功尽弃，

而且会造成房地产市场的混乱，不利于房地产长期健康稳定发展。我国房地产业自实行市场化以来，发展的历程可谓是波澜曲折，其投资与房地产增量^①以及它们的增长速度如图 1-1、图 1-2、图 1-3、图 1-4 所示。这种一时过冷、一时过热，忽冷忽热的运行状况表明，我国宏观经济政策对房地产业的调控效果不够理想，尤其是主动性和引导性不强。我国在制定房地产业宏观调控政策时，对房地产业的发展状况估计的准确性不足。

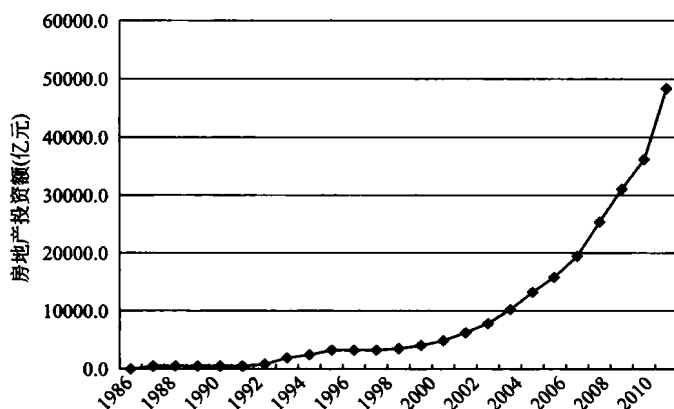


图 1-1 房地产历年投资曲线图

(数据来源:《中国统计年鉴 2011》)

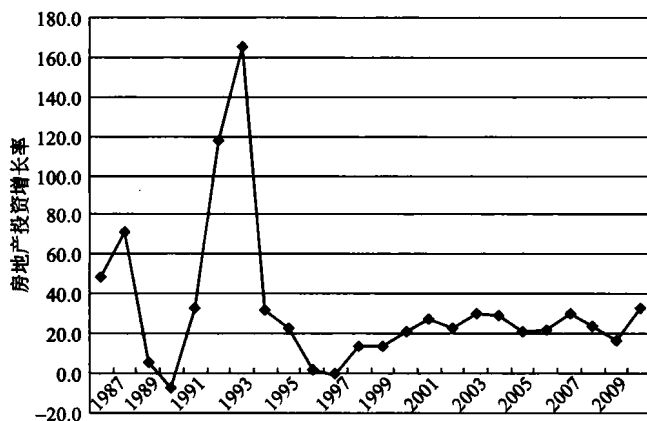


图 1-2 房地产历年投资增长速度曲线图

(数据来源:《中国统计年鉴 2011》)

① 即房屋建筑竣工面积，指在报告期内房屋建筑按照设计要求全部完工，达到了使用条件，经验收鉴定合格，正式移交使用单位的房屋建筑面积。数据和定义均取自于《中国统计年鉴》。

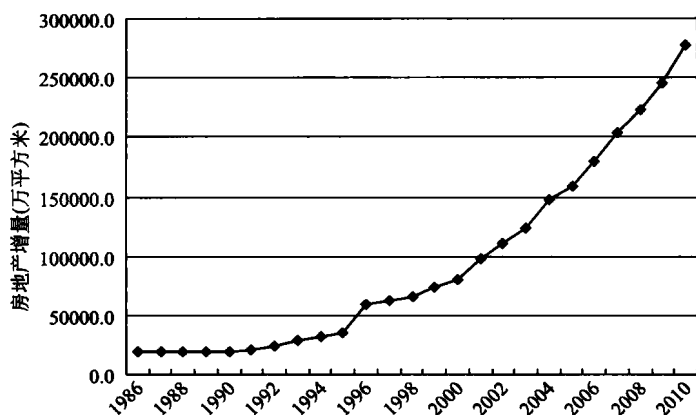


图 1-3 房地产历年增量曲线图

(数据来源:《中国统计年鉴 2011》)

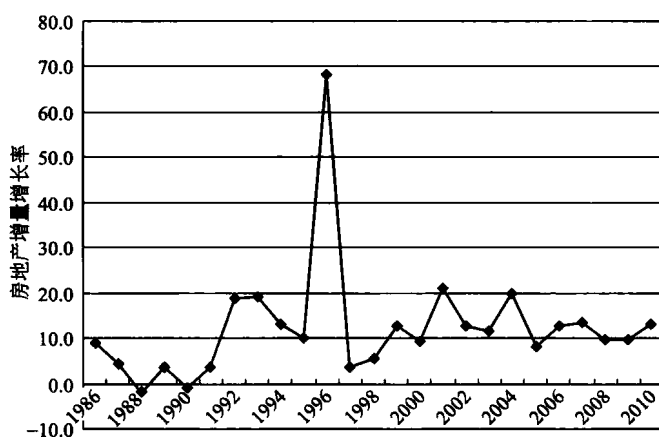


图 1-4 房地产历年增量增长速度曲线图

(数据来源:《中国统计年鉴 2011》)

房地产业忽冷忽热、“打摆子”式的发展对我国房地产业自身的发展乃至整个国民经济的发展都是极为不利的，甚至是高度危险的。因此，对房地产业的发展状况有一个清楚而准确的认识，制定适当的宏观经济政策对房地产业进行适度适时的调控，使房地产业持续健康稳定的增长就显得尤为重要。

对房地产业发展状况的传统评判方法，主要有房地产预警系统评判法和泡沫测度法。对于预警系统评判法，虽然预警系统的建立各有特色，但基本思路却是大同小异。例如近期比较有代表性的研究中，有采用经济预警的方法，利用时差相关分析、K-L 信息量

法和聚类分析法选择警兆指标,包括房地产开发投资增长率/GDP增长率、房地产开发投资额/固定资产投资、本年完成房地产开发投资额增长率、土地开发面积增长率、商品房新开工面积增长率、商品房竣工面积增长率、商品房销售总面积增长率、房地产开发贷款/金融机构中长期贷款余额等,然后确定警限,核算综合预警指数,划分警级,构造预警系统来预报警度^[2]。至于泡沫测度法,主要是通过分析房地产市场的“基本价格”、“均衡价格”和泡沫成分构建局部均衡模型,认为基本价格高于均衡价格的部分即为泡沫成分,通过对泡沫成分的分析来判断我国房地产业的市场状况^[3]。

这些艰苦而有成效的研究有非常大的理论和实践价值,但也有一定的局限性,这样认为的原因有两点:一是房地产业是个区域性很强的产业^{[4][5]},通过对几个城市房地产市场的监控来评判全国的房地产发展状况未免可信度不高,还有局部均衡也不能说明全国房地产市场存在或不存在泡沫;二是两种评判方法都用到房地产价格、销售率、空置率等指标,而这些指标数据收集工作量太大,收集难度也太大,我国没有一个部门能对这些数据做出准确统计,国家统计局部门也做不到,所以评判时信息采集、系统采集的数据其准确性和完整性很难得以保证。这种局限性影响了这两种评判法对我国房地产市场状况判断的可操作性,其预警功能也有一定的滞后性。

对此,本文试图寻找一条新的途径,从一个新的角度——基于房地产业发展轨迹的合理增量角度来研究房地产业发展状况的评判问题。房地产业的发展和其他许多产业一样,有其内在的产业规律,遵循一定的发展轨迹,即在正常情况下,某一经济发展水平对应有一个合理的房地产增量(或者说一个合理范围的房地产增量),这个增量会随着经济发展水平的上升而变化,有时会表现为上升,有时又会表现为下降。如果能客观地界定房地产增量与经济发展的关系,就等于把握住了房地产业成长发展的脉搏,使政府可以及时地对症下药,避免房地产过热过冷的危害。

本文欲建立房地产业发展轨迹来描述其产业规律,得到与经济发展水平相对应的合理增量,通过合理增量与现实增量的对比分析,来判断我国房地产业的发展状况。同时,通过发展轨迹得到与未来经济发展水平相对应的合理增量,以此合理增量为目标增量,来制定我国土地和金融等宏观经济政策,加强对我国房地产业调控的主动性和引导性,使我国房地产业能持续健康稳定增长。

需要进一步说明的是,房地产的合理增量应该是一个尽量细化的增量,如果仅仅只是一个包含了各类房地产增量的总量,其指导意义相对来说是不强的,尤其不能解决房

地产市场中的结构矛盾问题。为了使增量进一步细化,本文还将分析房地产增量的影响因素,并对这些影响因素进行因子分析,欲以较少的因子综合影响因素变量,以综合因子对房地产增量的贡献比例来对总量进行划分,达到细化增量的目的。这样,通过对房地产业发展轨迹与增量影响因子的研究,以期丰富我国房地产发展状况的评判理论体系,同时又为我国房地产业长期产业预测、产业规划、产业政策和宏观经济政策的制定提供重要依据,对促进我国房地产业的健康发展具有应用价值和现实意义。

1.2 国内外研究现状

1.2.1 产业的成长发展规律

产业是具有某种共同特性的企业构成的集合或系统。产业发展是指产业的产生、成长和进化过程。产业发展与经济发展相类似,当然后者的含义要比前者宽泛得多,但都是一个从低级向高级不断演进、具有内在逻辑、不以人们的意志为转移的客观历史过程^{[6][7][8]}。

在已有的理论研究中^{[6][7][8][9][10]},均认为单个产业的产生、成长和进化过程可以用产业发展的生命周期理论来描述,认为产业成长要经历萌芽期或形成期、扩张期、成熟期及衰退期四个阶段,如图 1-5 所示。

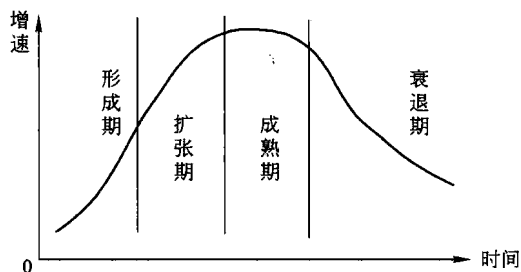


图 1-5 产业生命周期的四个阶段

之所以认为产业的成长发展会呈现图 1-5 中的倒 U 形,是认为对某个单个产业而言,从本质上看它就是一些具有某种相同生产技术或产品特性的企业的集合,而企业,包括企业生产的产品是具有生命周期的。在产品的整个生命周期中,其销售额和利润额的变化表现为倒 U 形曲线。因此产业的生命周期就成了产品周期的叠加,但可能表现得更为平缓 and 漫长,并会有“衰而不亡”和“起死回生”的特征。对产业发展倒 U 形曲线的描述,也反映了人们对事物盛衰演化基本规律的认识。

房地产业的产业发展与城市化是有极强的内在联系的。城市化的发展,会伴随着城

市规模的不断扩大、数量的不断增加,将会带来住宅小区、办公楼、商业用房、工业用房的成片崛起,城市群功能设施的大规模兴建,从而促进房地产业的发展 and 繁荣^[11]。这种发展的同步性,决定了城市化与房地产业的发展具有极相似的生命周期。美国学者诺瑟姆(Ray M. Northam)提出城市化发展轨迹为“S”形,并进一步指出城市化水平达到 30%后,城市化进程将大大加快,一直到 70%才会减速。Berry(1973)以城市人口在总人口中的比例作为描述城市化水平的指标,研究得出城市化水平随着人均国民生产总值(GNP per capita)的增加先以递增的速率增加后以递减的速率增加,表现为一 S 形逻辑曲线^[12]。王克忠(2000)指出,经济发展一般是单向性的,即每个国家都要经历经济发展从低到高的阶段,当经济发展到某一水平,房地产业的开发活动从相对减少向绝对减少转换。这是长期发展的趋势,而不是与商业盛衰有关的短期波动^[13]。得出这样的结论是因为,随着人们收入的增加,收入中越来越少的部分用于满足吃住穿的基本需求。起初是农业产品在消费中的比例减少,而工业产品和服务的比例增加,随后是工业产品的比例也下降,房地产作为满足人们“住”的生产和生活要素,也会经历与工业产品同样的盛衰过程。

建筑业与房地产业有着密切的关系。可以这样说,建筑业就是房地产业的生产者,在有些情况下,建筑业的产出最终会形成房地产的存量,所以研究建筑业的成长轨迹对研究房地产的轨迹有着特别的意义。根据 Bon(1988, 1991), Bon 和 Minami(1986), Bon 和 Pietroforte(1990, 1996)的研究,由于经济发展具有单向性,各个国家都要依次经历 LDC、NIC、AIC 三个阶段,建筑业的发展会遵循倒 U 形的关系曲线^{[14][15][16][17][18][19]}。Maddison(1987)验证了法国、德国、英国和美国从 1870~1984 年一个多世纪的数据^[20]; Liesner(1989)验证了英国和美国 1885~1987 年的数据^[21],他们得出的结论都支持上述观点。

在金维兴教授主持的国家自然科学基金资助项目《中国建筑业成长发展轨迹与经济增长方式研究》中,利用 34 国的横截面数据,拟合了建筑业产值比重与经济发展的关系,结果发现,建筑业产值比重随人均 GDP 变动呈三次回归曲线的相关关系:

$$C = 4.6443 + 0.7831GP - 0.06960GP^2 + 0.0016GP^3$$

式中: C——建筑业产值比重的估计值(%);

GP——人均 GDP(千美元)。

这项研究表明,建筑业的成长发展在长期趋势上是随经济发展的不同阶段而波动