

第一章 绪论

第一节 房地产的含义及其特性

一、房地产的含义

在不同的社会形态中，房地产始终是人类赖以生存和生活的基本条件，是一切经济活动的载体和基础。每一种房地产都是许多属性的总和，我们可以从不同的角度、不同的侧面进行考察。

当把房地产作为自然物来考察时，房地产可定义为土地和土地定着物，或者被定义为不动产，即不能移动，或一经移动，其物理、化学性质就会改变之物。这些物若让人们去开发、利用，就需要对它们进行各个方面的技术研究，作为自然物的房地产为各门学科提供了极其丰富的材料。

当从经济学的角度来考察时，房地产是一种十分重要的资产，它总是在一定的社会关系中存在，作为生产力的组成部分。这时，房地产不仅仅表现为一种物，更表现为一种权利——人们拥有的财产权利。房地产的财产权利有着丰富的内涵和不同的权属状态，房地产的各种经济活动的实质就是其权属（也就是产权）的运行过程。所以，世界上广泛存在着房地产所有权市场、房地产使用权市场、房地产抵押市场和房地产租赁市场等各种房地产产权市场。当一个外商购买了我国的一宗土地，他购买的并不是该土地本身，而仅仅是土地的一定产权，他不能把该宗地产像一般商品一样运回去。同样，当某人购买了一套住房后，他购买的也仅仅是房产的一

定产权，而并不是房产物质本身，他不能、也无权拆除这套住房；否则，就会侵害他人的财产权利。由此可见，经济学的房地产概念，有着比自然属性更加广泛的内涵，它不仅是土地和土地定着物，而且包括由此而衍生的各种权属关系。

二、房地产的特性

（一）房地产的自然特性

1. 三维的固定性和异质性

房地产是不可移动的，它始终建筑在一定的地段上，而土地是自然生成物，它存在于一定的空间，其经纬度不会发生变化，因此，世界上没有两个或两个以上不同的房地产具有相同的“三维”。“三维”的固定性决定了房地产的异质性，一种房地产可能与另一房地产十分相似，甚至具有经济上的可替代性，但相似并不意味着相同，每一宗房地产在其位置、规模、形状、气候、肥力等方面显示出程度不等的差别。房地产的固定性和异质性限制了一个地区或城市社会经济活动的区域布局，使房地产商品能够在一定程度上成为一个地区或城市某种意识形态的标志。

2. 房地产使用的耐久性和效用的多层次性

房地产的使用年限都比较长，甚至长达百年以上，房地产使用的耐久性还表现在人们对某幢房屋相对固定的使用关系上，甚至会出现三代或三代以上的人都使用同一房屋的现象。房地产在其效用性上，同时具备生存资料、享受资料和发展资料三个不同层次的性质。房地产作为生存资料，给人以安身之处；随着社会的发展，房地产使用价值逐渐丰富，能给人以物质和精神上的享受；同时，房地产还是人们娱乐、学习和社交的场所，为个人的发展提供了良好的环境。

3. 土地面积的一定性和房地产的有限性

作为大自然的“赠物”，土地具有不可再生的性质，其面积是固

定的，人类可以不断改变和提高土地利用的技术，如移山填海、提高容积率、建造高楼、发展空间等，但这些措施的采取，并不能增加土地面积，仅仅改变了土地利用类型和土地利用强度。土地面积的一定性，使得附着于土地的房屋等建筑物不能无限地发展，所以，房地产的供给往往受到限制，不能完全满足或适应房地产需求的增长。

（二）房地产的经济特性

1. 房地产经济价值的积累性和衰减性

一方面，房地产的各个连续投资是会有成果的。“因为土地本身是作为生产工具起作用的……土地的优点是，各个连续的投资能够带来利益，而不会使以前的投资丧失作用”^①。我们也可以从马克思对土地资本概念的论述中体会到这一点，马克思指出：“资本能够固定在土地上，即投入土地，……这样投入土地的资本，称为土地资本。”^②另一方面，房地产经济价值的积累性并不能增加商品的价值。一个城市的土地，无论历史上投入过多少劳动，这座城市的土地价值，也只能和当前与此城市相当的新兴城市的土地有相同的价值，并不会因为过去投入的劳动多，由于房地产的价值积累性，现在的价值就会大些。而且，既然有价值积累，就必然会有价值的损耗和消耗。房地产价值的积累和衰减，是一个事物的两个方面，在房地产的经济运行中，不能把两者分离开来，认定房地产价值只有积累而无消耗，或者说只有消耗而无积累。

2. 房地产利用的递减性和合理集约性

房地产利用存在报酬递减现象，这种报酬递减现象不仅在农业生产中存在，在其他产业利用中也存在。在美国曾经做过研究表明，建筑一座 5 层大楼的投资利润为 4.63%；一座 10 层大楼的投

① 《马克思恩格斯全集》，第 25 卷，第 879～880 页。

② 《马克思恩格斯全集》，第 25 卷，第 698 页。

③ 参见高映珍：《土地商品化的理论出路》，《不动产纵横》，1995 年第 2 期。

资利润是 6%；一座 15 层大楼的投资利润为 7.05%；而建筑一座 20 层大楼的投资利润为 6.72%；一座 30 层大楼的投资利润是 5.65%。^① 这表明，建筑物超过 20 层，建筑利润就会呈递减趋势，直至亏本。那么，为何世界上又会出现许多摩天大厦呢？建筑商这时候考虑的不仅仅是利润，而主要着眼于大厦的社会政治影响，或者说树立一种新型的企业形象。建筑利润出现收益递减现象，在我国的大多数城市实践中已得到充分验证（高层建筑的成本和售价普遍高于低层，这说明容积率的提高造成建筑成本的上升大于土地成本的节约）。因此，房地产利用就存在一个合理集约的问题。超过合理的界限，就会出现报酬递减，甚至亏本现象，从而限制了房地产配置效率的提高，导致房地产供求矛盾的加剧。对房地产利用采取何种集约度才算合理，一方面需适应当时社会技术水平、社会投资能力、经营制度和社会需求量；另一方面，也要看房地产本身的生产力，包括不动产的质量、人地比例、地理位置、交通运输条件和经营不动产的收益率等，这些因素相互依存，相互制约，共同决定了房地产的受容力。房地产的受容力，是指在一定的社会经济技术条件下，房地产和其他生产资源最佳配合比例，所能受容其他变量资源的数量。^② 受容力大的房地产，其可以推进的集约度就大，反之就小。房地产经济学家对集约边际和粗放边际进行了深入的研究，认为房地产的集约边际，是指某宗房地产在利用中所达到的临界点，该点所用的变量投入成本与其收益相等，也即“在边际成本超过边际收益之前，最后一个连续变量投入单位所达到之点正是集约边际”^③。超过这一点，新增的变量投入将得不到补偿。而粗放边际，是指在最佳生产条件下房地产产出只能补偿其生产成本，

① 美国《全国不动产杂志》，1922 年 9 月 11 日。

② 参见刘书楷：《土地经济学》，中国矿业大学出版社 1993 年版，第 65 页。

③ [美]雷利·巴洛维《土地资源经济学——不动产经济学》，北京农业大学出版社 1989 年版中文本，第 95~96 页。

它决定着人类选择质次的最后一级房地产，即再次级的房地产不宜再投入进行开发利用。

3. 房地产权利的可分割性

所有权是法定权利的结合体，它包括占有权（Possession）、使用权（Use）、受益权（Enjoyment）和处置权（Disposition）。在必要的情况下，这些权利可以分别出售或转让给不同的生产者和消费者，如当国家将土地使用权以一定的方式赋予土地使用者时，其法律意义不仅仅是两权分离，而是将土地所有权的一部分有条件地转让了。根据《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》规定，土地使用者得到的土地使用权可以依法出售、交换、赠与、出租和抵押。这意味着，土地使用者在获得土地使用权的同时，也获得了该土地的部分处分权。事实上，通过这些处分行为，土地使用者又得到了经济和非经济的利益，享有了一定的受益权。并且，由于土地的长期使用，土地使用者在某种程度上拥有了土地的占有权。因此“土地已经成为土地使用者一项具有完整意义但又受到限制的财产”。^①房产使用权同样如此。

4. 房地产供给的稀缺性和经营的垄断性

由于土地自然供给的绝对有限性，限制了房地产总量的不断扩张，加之房地产位置的固定性和收益的递减性，造成和加剧了房地产的相对稀缺。在现代大城市，地租、地价直线上升，使房地产成为主要的投机场所之一。有限的房地产犹如一座坚固的城堡，占据者不肯出让，外围者不能挤进，从而形成房地产经营的垄断性。

5 房地产的投资和消费的双重性

在诸多的生产要素投入中，房地产是基本的投入要素，房地产投资在国家和个人投资总额中占有相当大的比重。表 1—1 反映的是美国民间部门国内投资状况。由表 1—1 可见，房地产投资占全

中国社会科学院财贸所、美国公管所：《中国城市土地使用与管理》，1991 年 11 月。

部投资总额的 55.3%，因为统计是以整个国家为对象的，所以未包含土地价值。同时，房地产又是重要的消费资料，房地产支出中，仅住房支出占家庭总支出的比率就相当可观，经济学家把这个比率称为施瓦贝系数，现在一般西方国家的施瓦贝系数都在 25% 以上。

表 1-1 美国民间部门国内总投资 单位：百万美元

类 别	美 元	比重(%)
非居住用建筑物	141.8	34.2
居住用建筑物	87.5	21.1
耐用材生产设备	209.7	50.6
在庫量的减少	-24.5	-5.9
合 计	414.5	100

资料来源：《现代不动产学》，KOREA 博文社 1990 年版。

(三) 房地产的社会制度特征

1. 房地产的财富性

房地产业的发展实际上是一个国家和地区积累财富的过程。房地产的有用性和实物形态的长期稳定性，使它成为社会财富的聚宝盆，是衡量一个国家富裕程度的重要标志。无论社会制度或体制如何，财富都包括动产、不动产和知识产权三个方面。而股票、证券、货币等无形财产在严格意义上说并不是“财富”，从一定程度上说，它们不过是动产、不动产和知识产权等的另一种表现形式，如果将以上的形式计算到财富中，就会导致大量重复计算。在大多数国家的财产构成中，一半以上是土地、建筑物一类的不动产，另一部分才是机器、设备、库存、收藏品、专利等动产和知识产权。在美国，房地产占其总财富的比重高达 $3/4$ 以上，英国也达 $2/3$ 以上。^① 我国仅城镇房地产，据保守估计也达 5 万亿元人民币以上。

王万茂主编：《房地产经济学》，东南大学出版社 1994 年版，第 4 页。

② 根据各种数据、资料推算而成

2. 房地产的社会稳定性

社会稳定的因素很多，如军事稳定、政治稳定、法律稳定等，而房地产以其独特的功能在社会稳定中起着相当重要的作用。从内来说，房地产较其他财产而言，寿命长，且产权稳定，这给人以安全和平衡的感觉，满足了人类基本的生活需要，从而使社会处于较为稳定的状态。西方国家宪法中明确规定“私人财产神圣不可侵犯”，实质上是从法律上保证和加强了房地产的社会稳定功能。从外来说，房地产领域又是不可忽视的就业领域和重要的财政来源。房地产部门为全世界数以亿计的劳动人口提供了就业机会，以房地产研究相对落后的日本为例，仅 10 万个狭义的房地产企业就雇佣了 100 万以上的劳动人口，若加上建筑业人数，就业规模高达千万左右。

3. 房地产产权的法律性

房地产作为一种财产，不仅仅是由物构成的，而且是由“人对物的权利”构成的，在此，物只是构成了财产的基础，房地产的实质意义是不动产的权利——房地产的产权。房地产的产权具有排他性和垄断性，这种排他性和垄断性需要法律来加以界定，并予以保护。由于房地产的稀缺性及其重要的经济意义，使房地产产权，尤其是土地所有权，成为历代各国、各集团和个人争夺的集中目标。拥有房地产产权，拥有地权，就享有政治和社会的特权，必为法律和社会所认可，并保证其在经济上的实现。

第二节 房地产业及其在国民经济中的地位

一、房地产业的定义

房地产业是指从事房地产开发、建设、经营、租赁、抵押、信托

参见金南浩：《中国城市不动产市场与价格》，黑龙江教育出版社 1993 年版，第 20 页。

以及维修、装饰等经济活动的行业。它具有流通与服务两种职能。由于我国城市土地所有权归国家所有，我国房地产经营与服务内容与一般国家略有不同。1978年11月20日，原中国城乡建设环境保护部《关于发展中国房地产业的报告》中对房地产业的内涵作了如下表述：“房地产业包括：土地的开发，房屋的建设、维修、管理，土地使用权的有偿划拨、转让，房屋所有权的买卖、租赁，房地产抵押贷款，以及由此而形成的房地产市场。”

房地产业与建筑业不同。从国内外看，它们都是相互独立的不同行业。联合国制定的《国际标准行业分类》把经济行业分为十类，建筑业和房地产业分列第五类和第八类。我国国家计委、经委、国家统计局联合发布的《国民经济的行业分类及代码》（1985年1月1日起执行）把我国的经济行业分为十三个门类。其中，建筑业列第四位，房地产业列第七位。1985年4月5日，国务院办公厅转发国家统计局《关于建立第三产业统计报告》，它具体分析了我国三项产业的划分，把建筑业列为第二产业，房地产业列为第三产业的第二层次的服务部门。即使如此，尚有许多学者认为，建筑是从属于房地产经济运行过程的一个环节，应当把建筑业纳入房地产业的范畴。

二、房地产业的基本特征

国外房地产业的发展历史和改革开放后我国房地产业的兴起表明，房地产业的发展有自身的规律，它经过了崛起、发展、成熟、萧条和再崛起的循环过程。要把握房地产业的发展规律，就需要首先研究它的基本特征。

（一）房产、地产交易的不可分割性

房地产业发展的关键在房地产商品的流通。在通常情况下，房地产商品由房产和地产构成，两者的交易具有不可分割性，房地地存，地随房走，房与地两者浑然一体。房与地交易的不可分割性，并

不代表它们具有相同的商品属性。房产商品具有价值和使用价值，可以自由买卖；地产虽然也具有使用价值，但如果不考虑土地资本，天然土地或未经人工开发的土地没有价值，没有价值的土地却能在市场流通中实现较高的价格，马克思称之为“虚幻价值”。

（二）房地产业的先导性和滞后性

房地产业与建筑业、林业、材料工业、金融业以及市政、园林等行业有着十分密切的关系，房地产业的发展能够带动这些相关产业的发展。并且，各行各业的再生产和扩大再生产，都要以房地产业的发展为前提条件，因此人们往往把房地产业称为国民经济的先导行业。房地产业的先导性仅仅是一定时期对一定产业的表现。从整体看，房地产业的发展离不开整个经济的发展，且一般滞后于经济的发展。房地产业的复苏与发展是经济复苏后固定资产投资增加的后果，就此而言，房地产业并非龙头产业。这是因为房地产开发需要大量投资，仅仅依靠自有资金难以开发大宗房地产项目。美国储蓄协会联盟的一项调查表明，美国 38% 的住宅所有者花掉了他们 25% 以上的收入来拥有住宅。我国 1989 年～1991 年间全社会固定资产投资增幅不大，土地供求也比较平稳。1992 年固定资产投资达 8 582 亿元，比 1991 年的 5 509 亿元增长 37.6%。^① 1992 年，我国占用耕地 2 000 万亩，约为 1991 年占用耕地 350 万亩^② 的 6 倍之多，从而导致了房地产热和开发区热。从另一个角度看，当经济开始衰退以后，由于房地产的保值和增值特性，会使一部分工商业资金转向房地产业，从而房地产的发展会掀起一个新的高潮，但这并不意味着经济已经复苏，而只是房地产业滞后于经济发展的表现（参见图 1—1）。因此，房地产业作为国民经济产业系统的一个子系统，其发展进程不仅取决于自身的扩张力，而且更主要地取决于能否与其他产业协同共进，所以，应根据社会经济发

① 参见《国家统计局关于 1992 年国民经济和社会发展的统计公报》。

② 参见《中国地产信息》，1993 年 2 月 15 日。

展的客观要求，合理调控房地产业的发展规模。

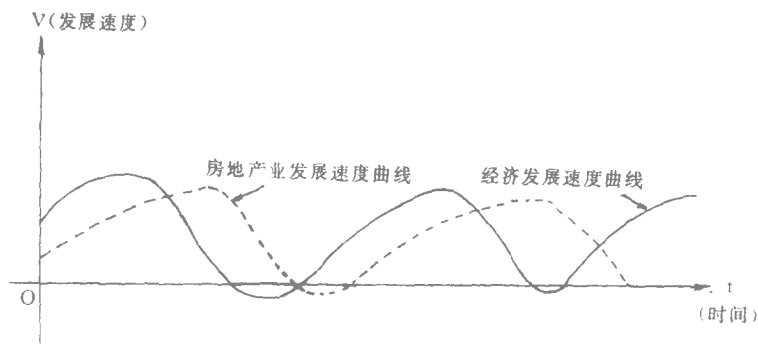


图 1-1 房地产业和国民经济发展比较图

(三) 房地产业的风险性和投机性

房地产业是一项风险事业。对于发展商而言，风险有外部因素，也有内部因素。外部因素包括一国或地区政治、经济形势的变化，政策的调整，城市建设规划的变化等；内部因素包括投资决策失误、经营管理不善等。一旦以上风险产生，由于房地产开发的资金投入量大、周期长的特点，就会给发展商甚至整个房地产业带来较大影响。据统计，我国 1995 年商品房积压达 3 000 多万平方米。^① 缓解或避开风险的主要途径是多元化经营。有风险就有投机，房地产商品保值、增值的特性和使用长期的功能，为房地产投机提供了基础和可能。地皮、楼花频繁被炒，产权多次转移，在现代社会已经司空见惯。房地产有生产、流通和消费三大环节，流通是房地产业的基本环节。可以说，适当的投机促进了房地产市场活跃，是房地产业健康发展所必需的催化剂。

^① 参见张元端：《中国房地产业的健康发展与展望》，《上海房地产市场报告》，1995 年第 3 期。

三、房地产业在国民经济中的地位和作用

(一) 房地产业是社会生产的基础产业

社会生产包括物质资料的生产和人口自身的生产两大部分。从物质资料生产看,房地产业为各个经济部门提供必要的劳动资料,使这些部门拥有固定生产场所或经营活动空间,离开了土地、房屋及其相应的空间,人类的一切物质生产都无法进行。从人口生产来看,住房是人类最基本的生活资料,也是劳动力生产和再生产的最基本的条件之一。人类的基本消费活动,吃、穿、用均离不开房地产,劳动力再生产和成长所需要的教育、文化、福利等用房也需房地产业提供。可见,房地产是社会生产和人类生活的基本要素,房地产业是国民经济的基础产业。

(二) 房地产业是国家财政收入的重要来源

房地产是一国或地区重要的社会资财,房地产业的发展能够为政府带来可观的财政收入。西方发达国家房地产税收的种类齐全,主要包括房地产财产税、房地产增值税、房地产营业税、房地产契税以及土地闲置税等,房地产税收收入一般可占政府财政收入的15%~40%。美国房地产税收收入从50年代开始呈现出高速增长的态势,1960年为120亿美元,1971年高达6950亿美元,到80年代,房地产占美国总财富的比重已高达四分之三,其中土地约占26.8%。^①中国国家土地管理局原局长王先进在中央党校作报告时指出:“凡是土地使用制度改革搞得好的地方,土地收益能达到每年财政收入的25%左右,甚至50%、80%最高的达到每年财政收入的100%。”在我国“八五”期间房地产业为国家提供税收平均每年达到200亿元左右,预计“九五”期间将提高到每年400亿元以上。

王万茂:《房地产经济学》,东南大学出版社1993年版第4页。

（三）房地产业的发展能够改善一国或地区的投资环境

房地产具有不可移动性、增值性和保值性，房地产的这些特性使其成为最佳的担保品，所以，房地产业的崛起和发展，能够改善一国或地区的投资环境和投资结构，完善市场体系，实现土地资源的优化配置与利用，促进居民消费结构的调整。200多年前，德国就创立了第一个土地抵押信用机构，为复兴农业积累了资金，后来传及丹麦、法国、意大利、美国、日本等国家。^①当今中国，房地产业的发展及其基础设施的完善，成为一个城市吸引外资的重要条件，不少城市的领导人对此已有深刻认识，增加基础设施投资力度，大力改善投资环境并纷纷提出了“以地引资”、“以地聚财”等发展地方经济的对策和思路。

四、中国房地产业的发展历史和现状

（一）中国房地产业的发展历史

中国房地产业始于19世纪末。鸦片战争后，帝国主义列强相继侵略中国，并把我国东部沿海城市作为其侵略中国的据点。当时的地主豪绅、官吏、买办，纷纷在沿海城市投资，从而使城市商业、服务业迅速发展，城市人口随之扩张，对房地产的需求日益扩大，房地产业从此应运而生。

至20世纪20年代初，随着旧中国房地产业的萌芽和发展，独立的房地产公司逐渐取代了零散的房地产业主设置的经租帐房和经租处。此时，第一次世界大战已经结束，帝国主义的经济侵略势力卷土重来，特别是对上海等通商口岸，更是虎视眈眈。同时，由于军阀割据，内战不断，国内资金也纷纷进入城市。大量涌来的无法投入生产的外资和内地的游资，为了寻求资金的安全效益，便相继投入房地产业。其中，又以上海为主要代表，当中既有像新老沙逊

^① 参见曲福田：《中国农村土地制度的理论探索》，江苏人民出版社1991年版，第116～117页。

哈同洋行等外商专业房地产公司，又有像江南浔帮等华资房地产商。他们大量占用土地，翻建旧房，建造新房，或出租或销售以谋求巨大的利润。用当时的话来讲：“适合中国住房的行业，必然成为最赚钱的行业。”

新中国成立后，城市土地实行国有化政策，城市房产则区别不同情况，按照政策以没收、接管、征用、抵债、收购等不同的方式转为社会主义公有住房。到 1956 年，私有房产社会主义改造完毕后，中国房地产业作为一个行业已不复存在，从而实现了城市房地产公有制，建立了以公有制为主体的城市房地产经营模式和管理体制。当时由于推行土地无偿使用政策和福利化住房分配政策，导致了土地资产的大量流失和浪费，并且由于房屋建设只有投入没有产出，由此带来的沉重负担使国家逐渐难以承受，致使大量住房投资无法收回，资金循环中断，房地产再生产步履维艰，城市职工住房日益紧张。

（二）中国房地产业的现状

党的十一届三中全会以后，中国实行了改革开放的政策，房地产业随之复苏和发展。80 年代初，实行了土地使用制度改革，改变了土地无偿划拨使用的单一局面。1982 年，深圳经济特区率先开始按不同等级向土地使用者收取土地使用费，1984 年后全国各大城市相继仿效；1987 年，深圳又先行一步开始试行土地使用权招标有偿出让办法。1988 年 4 月，全国人大常委会相继修改了《中华人民共和国宪法》和《中华人民共和国土地管理法》，土地出让作为一种基本的土地使用制度开始在全国推广，这为我国房地产业的崛起和发展打下了坚实的基础。

在实行土地使用制度改革的同时，我国住房制度改革也随之铺开，改革的重点是从福利型住宅体制向住宅的市场化、社会化过渡，使住宅从隶属于各企事业单位向社会统筹过渡，即“住宅商品化”。从此，在我国实施依据商品经济原则出售或出租房屋，房地产

商品化经营得以恢复，房地产业重新成为一个独立的行业。

90年代以来，随着社会主义市场经济体制的确立和完善，城镇住房制度的改革进一步深化，我国房地产业迅猛发展，尤其是1992年邓小平同志南方谈话发表以后，全国各地呈现建设高潮，房地产业急剧升温。仅1992年一年房地产开发公司就从年初的3 000多家猛增到12 400多家；1993年“房地产热”继续升温，房地产开发公司又新增6 000余家。从房地产业产值看，1992年比1991年增长117%，1993年又比1992年增长125%，即使在宏观调控力度加大的1994年，仍比1993年增长51%，1995年、1996年两年的发展速度都在20%以上。

由于有关房地产法规滞后，规章制度不健全，导致了一系列不规范行为，“房地产热”的出现使我国房地产市场一度呈现混乱的局面，出现了许多问题。主要表现在：（1）投资结构不合理，高档宾馆、花园别墅发展过快，普通住宅开发较慢。（2）房地产开发项目收费不合理，致使住房价格偏高，影响了住宅的有效需求，多数城市的空房率居高不下，有的城市的空房率高达50%以上。（3）土地批租市场尚不规范，各地竞相压价招商、多头批地的现象普遍存在，国有土地资产流失严重。（4）房地产开发吸收了大量资金，不能保证国家重点建设项目的投资。（5）投入资金短期不能收回，造成了巨大的金融压力，导致了一定程度的通货膨胀。

针对房地产业的畸形和过热发展问题，1993年6月24日中央发布了6号文件。文件明确规定，由建设部牵头组织土地、工商、税务等部门对各类房地产开发经营机构进行一次全面检查，对注册资金虚假、没有开发能力以及偷税、漏税的经营单位，要予以查处；各类银行和土地管理部门不得开办房地产公司，已经开办的要限期脱钩；坚决制止炒房地产牟取暴利的行为；凡购地后一年内投入的开发资金不足购地费25%的，要收回土地；未完成开发投资总额（不包括购地款）20%以上的，不得转让。经过这些措施的调

控,1994年后我国房地产开发规模增长速度明显减慢。总的来说,房地产业已经步入平稳发展阶段。

这里,结合《中房指数系统九六春季总体分析报告》的有关内容,^①加以具体分析。

1. 宏观调控成效显著,产业发展走向正常

经过3年多的房地产业宏观调控,取得了明显成效。从总量上看,全国房地产投资的增长速度1992年比1991年增长117%,1993年比1992年增长124.9%,1994年比1993年增长41.3%,而1995年与1994年同期相比仅增长28%,增幅明显回落。从物业结构看,住宅、办公用房、商服用房等类商品房的投资比重也更趋向于市场需求结构。从地区差异看,区域性差异有所缩小,与前些年偏倚沿海等局部地区的局面形成较大反差。从房地产业的产业过程看,一方面用于炒作的资金和投机性投资明显减少,开发投资相对显著增加;另一方面,中介咨询、物业管理也获得普遍的重视和发展。

值得强调的是,在增幅回落中,房地产业仍然获得了一定的发展并保持了30%左右的增长速度。这固然是由于房地产投资周期长、惯性大的作用使然,但也足以否定所谓房地产“跌入低谷”、“一蹶不振”的传言。

2. 物业结构趋向合理,增量调整变化加快

1995年以来,房地产业的内部结构调整迅速。尽管各地由于存量结构和原有基础不同而表现出很大差异,但从总体上看,商品房的投资结构更加趋向于适应市场需求结构,各类物业所占比重发生了显著的变化。从全国和东部沿海主要城市看,商品住宅比重有所下降,商品住宅占商品房投资的比重由1994年的83%下降到1995年的67%和1996年的59%,而同期写字楼、商业营业用

房的比重呈现上升趋势,由 1994 年的 17%上升到 1995 年的 29%和 1996 年的 36%,增长幅度较快。

商品住宅所占比重的下降,一方面是由于商品房投资结构的调整适应了市场需求,根据 1994 年底的统计,商品房空置面积中商品住宅所占比重达 76.4%,普通住宅占了空置商品住宅的 90%上下。据有关资料分析,至 1997 年底,空置商品房中商品住宅所占比重居高不下,有的城市商品住宅甚至超过 60%的空房率,在部分城市还呈上升的趋势,压抑了商品住宅的投资冲动。另一方面,由于近年来基建、房改和安居工程等非商品化的住宅建设发展较快,与 1994 年相比有较大幅度的增长,导致住宅建设市场化程度有所降低。从建立社会主义市场经济体制的角度考察,解决居民住房问题的根本出路在于住房商品化,只有通过住房制度改革和工资制度改革,建立按市场规则运行的商品房市场,才能真正从体制上解决房地产市场的需求不足问题,实现房地产业的产销良性循环,推动房地产业的健康发展。

在实践中,安居工程作为国家解决居民住房困难的一项重要举措,已经全面展开,并取得明显成效。但是在运作上,从国民经济资源合理配置的要求出发,安居工程的实施如何与商品住宅待售存量紧密结合应引起更进一步的重视。

3. 价格构成仍待调整,房价偏高制约发展

众所周知,我国的商品房存在着大量空置的问题,尽管不同的统计资料和口径显示了很不相同的数据,问题的严重性却是公认的。目前的商品房空置固然有区域性和结构性问题,但是相对于我国房地产较短的发展历史和巨大的潜在需求,人们不能不关注商品房价位,以及有效需求难以形成的原因。

正如中房指数系统所揭示的那样,从市场结构方面看,在上轮较为集中的有效需求拉动下,物业价格快速攀升,而目前新一轮有效需求高峰尚未形成,不足以支持和响应原有的价位。与此同时,

在前几年的所谓“房地产热”时期发生的投资正形成较为集中的供给，而经济景气的变化使得市场预期低徊，投资行为更为理性化，从而炒市冷清，中间环节滞留的物业大幅度减少，市场容量显著降低，更使市场雪上加霜。

问题还在于在需求拉动的同时，成本也在快速跟进，并以其刚性阻碍着商品房价位的调整。在成本支撑的价位中，除了经济性因素的作用外，政策性因素起到重要作用。据 1995 年三季度中房指数系统对一城市的调查，房地产开发投资构成中，土地费用及税费占 39%，建安成本占 51%，其他占 10%。据中房指数系统专家调查问卷多次结果综合显示，83.6% 的专家认为土地费用和相关税费过多是商品房价格过高的主要因素，相当数量的专家认为房地产的健康发展以“规范行政行为”为前提。“规范政府行为”其实有两个层次的问题：一是要解决哪些应由房地产开发企业负担、哪些应由政府负担的问题；二是要解决乱收费、乱摊派的问题。

成本过高、支撑的价位过高使房地产商一方面利润微薄，另一方面又难以为社会所理解。其实，房地产的回报水平已有显著降低。根据中房上市公司指数测算结果显示，房地产板块 1995 年中期每股收益平均为 0.2654 元，净资产收益率为 9.3%，下半年还有所下降，而 1994 年全年平均每股收益为 0.5452 元，净资产收益率为 21.4%，况且这些上市房地产公司整体运作规范，经营业绩也是较为突出的。因此，我国的房地产业已经开始变为微利行业。另外，房价过高也是开发商所不期望的。1995 年第四季度，中房成都指数仅有 339 点，价位水平在 15 个城市中位居末流，但因价格构成合理，市场交投两旺且具有较大的升值空间，开发商乐在其中；而在一些价位较高的城市，有效需求难以形成，销售不畅，反而占压大量资金，使开发商不堪重负。

一般而言，降低价格、促进社会有效需求形成的主导力量与其说是房地产开发商，不如说是地方政府。实际上，对个别地区，房地