



您的位置：首页 - 文章选登

理性看中国房地产业(耿春普；10月27日)

文章作者：耿春普

房地产业在我国还是一个新兴的行业，起步于80代中期，仅有20年的历史。但无论是从理论上，还是从实践上看，房地产业都具有很大的发展潜力，是一个具有很高成长性的行业。当前，房地产业受到了经济、学术、企业等社会各界的关注，成为社会热点问题。政府官员、专家学者、房地产开发商、购房者对房地产业发展是否过热、是否存在“泡沫”、房地产价格的走势等问题众说纷纭，各执一词。时任国家统计局固定资产投资统计司副司长耿春普通过对大量统计数据的深入分析，力求从理论与实践的结合上，分析房地产开发投资、房地产供给市场、房地产消费市场的现状，对房地产业发展的作用和保持房地产业稳定发展等问题进行深入研究。本报记者就此对她进行了专题对话。

### 房地产业的特征

记者：要研究房地产业，首先要对它的概念有所了解，请问统计上如何定义房地产业？

耿春普：房地产是由土地、土地上的建筑物和构筑物，以及在它们上面形成的各种权利构成的。房地产业是从事房地产开发、经营、管理和服务活动的行业和部门的总称。按照我国2002年版的《国民经济行业分类》，房地产业包括房地产开发经营、房地产物业管理和房地产中介服务及其他房地产活动等。由于我国的房地产业发展历史比较短，还处于一个发展阶段，目前主要是以房地产开发经营为主，而物业管理及中介服务业的规模还比较小。

记者：房地产业的理论特征是什么？

耿春普：一是房地产商品的地域性与单一性。房地产最突出的特点是与土地相联，以土地为依托，具有固定性、区域性。因此房地产的交易只是产权的交易，而不会出现房地产的流动交易。由于这一特点，使房地产又具有了单一性的特点，因为同一块土地上，只能建一栋房屋，且会在较长时间内存在。同样的设计图纸，由于建在了不同地理位置上，房屋就具有了不同的价值。即使建在了同一位置上，由于不同的楼层和朝向，房屋的价值也是不同的。

二是房地产商品的双重性与风险性。与一般的消费品比较，房地产不仅可用于消费，自家居住。同时也可以作为投资品，通过出租房屋或出售房屋，收取租金或赚取买卖的差价。因此它具有保值、增值的功能。但是投资与风险同在，房地产业一旦发生危机，不但自身受到影响，而且会导致银行的金融危机，甚至会引起经济的萧条。

三是房地产商品的不可替代性。按照西方经济学的理论，一种商品价格的变动会受到与其相关商品价格变动的的影响。相关商品分为互补商品和替代商品两类。而房地产商品由于其与土地相连，不可流动，决定了它几乎不存在可替代的商品。

四是资金密集型与对金融资金的依赖性。房地产开发经营具有建设周期长，资金需求量大，投资回收期长，资金运行连续性强，最终商品价值大的特点。这就决定了房地产业的发展，无论是房地产的投资者还是购买者，都需要金融机构的强有力的支持。

五是房地产价格确定的多因素性。房地产价格主要是由房地产建造的成本和市场的供给与需求决定的。一般商品的需求会受到人口数量和人口结构、消费者收入水平以及社会收入分配的均等化程度、消费者偏好或社会消费风尚等因素的影响。这些因素也影响房地产价格。但由于房地产业的特征所决定，房地产价格还会受出租房屋的租金、金融市场的利率、对未来房地产价格变化的预期、房屋周边的环境以及政府对房地产业的宏观调控政策等多种因素的影响。

房地产市场不仅受新建房屋价格的影响，同时也受存量房屋价格的影响。如存量房屋的价格或租金上升，就会减少对存量房屋的需求，而增加对新建房屋的需求，从而导致新建房屋价格或租金的上升。反之，亦然。

预期对房地产需求的影响。预期是指对当前决策有关的经济变量的未来值的预测。如果房地产的购买者，主要是投资者或投机者，根据房地产价格的趋势，预期其上涨，就会增加对房地产的需求；如果预期房地产价格下跌，无疑会减少对房地产的需求，从而会影响到房地产的价格。而市场的需求和价格的走势呈正相关关系：需求增加价格上涨，需求减少则价格下跌。

六是房地产市场竞争的不完全性。一般意义的完全竞争市场需要具备以下条件：一是市场信息较充分；二是商品同质，可以互相替代；三是买卖双方自由进出，交易数量众多；四是完全开放。而房地产市场恰恰不具备上述四个条件。

### 我国房地产业发展的现状

记者：我国的房地产业是随着经济体制改革和国民经济的发展而逐步建立和发展起来的。它经历了一个从无到有，从小到大的发展过程。请问房地产开发投资的现状有哪些特征？

耿春普：一是房地产开发集中度明显。

房地产开发集中在东部和大城市。2004年房地产开发投资按地区分，东部地区为9149亿元，占全国的69.5%；中部地区为2024亿元，占全国的15.4%；西部地区为1985亿元，占全国的15.1%。40个重点城市房地产开发投资为8882亿元，占全国的67.5%。

二是房地产业发展具有周期性的规律。经济周期分为复苏、扩张、收缩和萧条四个阶段。分析1986年以来我国房地产业的发展趋势，周期性的规律比较明显。从投资的增长速度看，房地产业经历了两个完整的周期，目前正处于第三个发展周期的调整阶段。

第一个发展周期是1986年至1990年，历经5年时间。在这一周期内，1988年房地产开发投资的增长速度由1987年的48.4%上升到71.6%，而后一路下滑，直到1990年的负增长7.1%。

第二个发展周期是1991年至1997年，历经7年时间。在这一周期内，房地产开发投资从1991年开始呈快速增长，到1993年，在上年增

长117.5%的基础上又增长165%，而后逐渐回落到1997年负增长1.2%。

第三个发展周期开始于1998年，正值住房制度改革以后。在这一周期内，房地产开发投资增长速度比较平稳，2003年达到高峰，为30.3%。

分析比较这三个周期的特点是：第一个周期时间短，历时5年。第二个周期波动幅度大，1991年与1993年相比，增幅相差132.3个百分点。第三个周期增速相对比较平稳，每年的增速在13%至30%之间。估计在宏观调控政策的作用下，第三个周期的时间可能会比较长。

房地产开发投资与全社会投资、经济增长比较，三者的发展趋势比较吻合，但在同一经济周期内，房地产投资的波动幅度大于全社会投资的波动幅度，全社会投资的波动幅度又大于经济增长的波动幅度。

三是资金来源以银行的金融信贷为主。2004年房地产开发资金来源中，定金及预收款为7395亿元，占全部资金的43.1%；自筹资金为5208亿元，占30.3%；国内贷款为3158亿元，占18.4%。但据有关资料分析，自筹资金主要由商品房销售收入转变而来，大部分来自购房者的银行按揭贷款。按首付30%计算，企业自筹资金中有大约70%来自银行贷款；“定金和预收款”也有30%来自银行贷款。如果按此计算，银行贷款就成了房地产开发的主要资金来源。

记者：那么商品房供给市场发展现状怎样？

耿春普：一是房地产开发投资规模日益扩大。作为一个新兴行业，房地产业投资呈快速增长态势，已成为全社会投资的重要组成部分。1986年以来，房地产开发投资达66286亿元，年平均增长32.7%，比全社会投资增长速度快13.7个百分点。1998年国务院下发了关于停止福利分房，实行住房制度货币化的通知。由于房改政策的刺激，市场容量大幅增长。房地产开发投资稳步增长，占全社会投资的比重逐年上升。2003年房地产投资首次突破万亿元大关。2004年房地产开发投资总额达13158亿元，占全社会投资的比重由“七五”初期的3.2%上升到18.8%，上升了15.6个百分点，投资完成额创历史新高，房地产开发投资已成为拉动投资增长的重要力量。

在房地产开发投资快速增长的同时，商品房施工、竣工规模也快速扩张。1998-2004年，全国房地产开发竣工房屋面积达到21.3亿平方米，以年均16.4%的速度递增。2004年房地产业竣工房屋面积达4.2亿平方米，比1997年增长了1.7倍。

二是房地产开发结构发生新的变化，商品住宅建设的主体地位继续得到加强。“九五”时期以来，在国家“把住宅建设培育成新的经济增长点”的政策引导下，房地产开发企业抓住机遇，调整结构，商品住宅建设的主体地位得到加强。

房地产按用途可分为住宅、商业营业用房、办公楼和其他四类。1998-2004年商品住宅投资为33090亿元；商业营业用房投资为6255亿元；办公楼投资为2920亿元。占房地产开发投资的比重分别为66%、12.5%和5.8%。同期竣工商品住宅面积为173972万平方米、竣工商业营业用房面积为23189万平方米、竣工办公楼面积为7027万平方米。占全部竣工房屋面积的比重分别为81.7%、10.9%和3.3%。商品住宅的主体地位十分明显。

记者：房地产消费市场的现状有哪些特点？

耿春普：一是房地产市场需求增加，销售看好。1998年以来，商品房销售面积、销售额分别以年均24.5%和28.4%的较快速度增长。2004年商品房销售面积38232万平方米，销售额10376亿元，分别为1997年的4.2倍和5.8倍。1998-2004年住宅销售面积累计147635万平方米，销售额31791亿元，分别占同期商品房销售面积的88.6%、销售额的82.2%。住宅占有了商品房销售市场的主要份额。

二是个人成为房地产市场的消费主体。目前，个人购买房屋的主要类型还是以住宅为主。2004年个人购买住宅面积32682万平方米，实现销售额8313亿元，个人购房占商品住宅销售面积和销售额的比重分别为96.6%和96.4%。个人购买住宅面积的比重比1997年上升30个百分点。

三商品房价格稳中有升，近两年上升过快。从各类房屋价格的变化情况来看，1998年至2002年，住宅销售价格增幅比较平稳，环比增长在0.2%至4.9%之间。2003年比上年增长5%，2004年住宅销售价格增长速度达到两位数，平均价格为2549元/平方米，比上年增长16%；商业营业用房和办公楼销售价格为3966元/平方米和5533元/平方米，分别比上年增长7.9%和31.9%。

房地产业发展的作用

房地产投资的快速增长，有效地促进了经济增长，成为支撑经济增长的重要因素。房地产开发对国民经济的拉动作用逐步增强。据测算，2003年房地产开发投资对GDP增长的贡献率为17.7%，比1998年提高12.7个百分点，已成为影响我国经济增长的重要力量。

记者：房地产业的发展对社会、经济有哪些促进作用？

耿春普：一是随着房地产业的快速发展，其投资占全社会投资的比重自1998年以来，呈稳步上升趋势，2004年已达18.8%。房地产开发投资对全社会投资的拉动作用日渐明显。最高的是1999年，全社会投资增加额的三分之一，是由房地产开发投资拉动的。

二是房地产开发对消费的促进作用表现在两个方面：一是房地产作为大宗消费品，无疑会拉动城镇居民的消费。根据城镇居民家庭收支抽样调查资料，2003年城镇居民人均用于居住的支出占全部人均消费支出的比重为10.7%，比1997年提高2.1个百分点。二是房地产投资对消费的拉动。据有关资料分析，投资转化为消费的比例为40%左右。按此计算，仅2004年房地产投资就增加了5200多亿元的消费。

三是房地产业与国民经济其他有关部门有着密切的联系。据世界银行研究报告，发展中国家房地产投资对相关产业乘数效应为2倍以上。商品房的生产和消费与建筑、建材、冶金、纺织等50多个行业紧密相关，直接影响到家用电器、家具、装修和装饰等20多个大类、约2000种产品的生产，同时还与金融、旅游、服务业等第三产业有密切的关联度。

四是房地产开发与就业的关系。据国家统计局资料，2003年仅房地产开发企业从业人员就达120.54万人（不包括物业管理和房地产中介服务从业人员）。房地产业的投资都是通过建筑业企业实现的，建筑业属于劳动密集型企业，2003年建筑业从业人员为2414万人。可以确定，建筑业所吸纳的劳动力，其中一部分是由房地产开发投资引起的。

五是由于房地产业的快速发展，使居民的居住水平明显提高。2004年我国城镇人均居住面积为23.7平方米，比1997年增加了5.9平方米。城镇住宅成套率超过了80%。1998年至2004年累计竣工商品住宅17.4亿平方米，商品住宅竣工面积以年均17.3%的速度递增。众多功能齐备、配套完善、环境幽雅的住宅小区的建成，使居民居住环境得到了有效改善。

六是房地产业的发展，增强了城市基础设施建设的能力，加快了城市化的进程。到2003年末，城市用水普及率和燃气普及率分别达到86.2%和76.7%，比1997年提高25和36.7个百分点。城市实有道路长度为20.8万公里，比1997年增加6.94万公里。人均拥有道路面积9.34平方米，比1997年增加4.12平方米。房地产的综合开发，使一些城市有计划、有步骤地调整和完善了城市的布局结构，逐步形成了商业贸易区、居民住宅区、工业园区、高新技术区等，进一步发挥了城市的多功能作用。

七是房地产开发与财政收入的关系。通过房地产开发增加了财政收入。与房地产交易有关的税费共有16种之多。2003年全国仅房产

税、城镇土地使用税、土地增值税和耕地占用税四项就达543亿元,占地方财政收入的5.5%。据统计,2003年上海的卖地收入为216亿元,相当于上海市地方财政收入的24%。

### 影响房地产业稳定发展的制约因素

记者:房地产业既影响着国民经济,又牵挂着千家万户广大民众,那么影响房地产业稳定发展的制约因素有哪些?

耿春普:一是房地产开发投资规模过大,部分地区存在“过热”现象。2004年房地产开发的总规模为50570亿元,当年完成投资13158亿元,比上年增长28.1%,建设周期为3年10个月。比其他建设项目的建设周期长一年左右。由于房地产投资规模过大,造成应付款增加。2004年房地产开发企业各项应付款达1872亿元,比上年增长10.2%,占当年投资额的14.2%。

分地区看,2004年房地产开发投资增长速度超过40%的地区有7个地区,最快的地区达到了50.3%。有的地区房地产开发投资占城镇全部投资的比重已达到50%以上。

二是商品房销售价格仍偏高。近年来商品房销售价格一直呈增长态势,特别是2003年和2004年,价格快速上涨,有些地区甚至已上涨了一倍以上。2004年全国商品住宅平均价格为2549元,在上年上涨5%的基础上,又上涨了16%,增长幅度达到两位数。

商品住房价格偏高,既有客观因素:建筑材料价格上涨,住宅品质的提升,土地价格的上涨等。也有主观原因:投资和投机性购房的影响,开发商利用市场信息的不对称有意炒作,形成了对购房者心理预期的影响。部分地区投资性购房比例过高:上海市境外和外地住宅购买需求比重按面积计算高达25%左右,投资性购房比重达16.6%,写字楼投资性购房比重高达40%。北京市投资性购房比重为17%。

三是商品房开发结构性矛盾突出。目前房地产市场处于高速发展阶段,但市场供给的结构性失衡问题比较突出。主要表现在:一是非住宅商品房开发过快。资料显示,2004年商业营业用房开发投资1724亿元,比上年同期增长31.4%,占房地产开发投资的比重为13.1%。二是经济适用房投资减少。2004年经济适用房投资606亿元,比上年减少2.5%,占房地产开发投资的比重为4.6%,比上年减少1.5个百分点。自2002年以来经济适用房竣工面积呈逐年下降趋势。三是大户型住房供应过多,而小户型住房不足。据建设部对15个城市的调查,今年1至5月,120平方米以上的大户型住房供应面积占当地商品住房供应50%的有12个城市,占调查城市总数的80%。80平方米以下中小户型供应面积不到10%的有11个城市,占调查城市总数的73.3%。

商品房供应结构不合理,不仅浪费了有限的土地资源,而且抬高了商品住房的价格,扭曲了住房的消费结构。

四是商品房空置面积较多。2004年底商品房空置面积总量虽然比上年略有减少,但仍达到12326万平方米,其中空置一年以上的为6267万平方米,占51%。空置面积按物业分类,住宅为7404万平方米,办公楼为816万平方米,商业营业用房为3142万平方米,其他房屋为964万平方米。空置面积过多,一方面会造成社会资源的浪费,另一方面也会占压资金,影响房地产开发企业的效益。

房地产业发展中之所以会存在上述问题,既有客观必然性,如城镇化建设进程的加快,住房制度改革的实施等,使市场的潜在需求比较大。同时也有房地产业发展快,各项管理措施不能及时跟进;房地产开发商的利润率偏高;各级政府为了政绩工程加大城市改造的力度,房屋拆迁过度,形成了被动需求等原因。

### 对房地产业稳定发展的思考

目前,针对部分地区房地产投资规模过大,价格增长过快,结构不合理等问题,国家已采取了多种措施,通过经济、行政等手段,控制信贷和土地两个闸门,有保有压,区别对待,已经取得了初步的成效。从长远发展看,要树立科学的发展观,按照社会主义市场经济的要求,加快各项改革步伐,在继续落实已出台的各项政策措施的同时,应采取必要手段和配套措施,以促进房地产业的稳定发展。

记者:政府、开发商、金融业、购房者都应如何转变观念,以促进房地产业的稳定发展。

耿春普:房地产业的稳定发展与观念的转变有密切的联系。房地产业开发作为一种经济活动,要稳定发展,涉及到政府、开发商、金融业、购房者等方方面面,都有一个转变观念的问题。

政府观念的转变。各级政府作为对房地产业发展进行宏观调控的部门,应树立房地产业可持续发展的观念,要充分考虑到人口因素,树立以人为本的思想,合理利用各种资源,注意保护环境,建立适合现代城市化发展的开发模式;实现房地产业和人口、资源、环境协调发展;力求取得生态效益、经济效益和社会效益的有机统一。

开发商观念的转变。开发商是房地产开发的主体,应树立理性开发的观念。房地产行业的稳定发展,关乎每个房地产开发商和老百姓的切身利益,不仅要从企业的经济效益出发,同时也要考虑国家利益,不建或少建超大型商品房、高档的别墅、公寓等。房地产的需求不仅要看需求的欲望,还要看需求的能力,两者相结合才是有效需求。要根据有效需求,制定企业的发展战略,以保持企业长久的竞争力和生命力。

金融业观念的转变。金融业作为对房地产开发提供资金支持的部门,应树立房地产信贷的风险观念。房地产开发贷款,从现在看可能还属于优良贷款,但要看到风险的存在。所以金融业一定要有风险意识,要严格审查房地产开发贷款发放条件,切实加强开发贷款管理和房屋销售款管理,防范金融风险。

购房者观念的转变。作为房地产商品的购买者,应树立适度消费的观念,要破除“居者有其屋就是居者购其屋”的观念。解决住房问题,有两个渠道,或是购买或是租用。发达国家和地区也不是所有的家庭都拥有属于自己产权的住房。如租房家庭比例,香港为40%、日本为38%、美国为28%。政府要强化住房保障职能,建立廉租房制度,切实保障城镇最低收入家庭基本住房需求。

记者:如何调整房地产业投资结构?

耿春普:一是调整新建商品房的结构。加大住宅投资力度,特别是普通商品住宅和经济适用房的建设,积极增加有效供给。二是调整房地产一、二级市场的结构。经济发达国家的实践证明,二手房交易量越大,说明房地产市场越成熟。只有二手房市场活跃,才能与一级市场相互联系、相互促进,进而带动一级市场的繁荣。一般房地产市场成熟和规范的国家与地区存量住房交易达到总量的70-85%。要在控制新建商品房规模的基础上,制定相关政策和措施,促进存量房的交易,使两个市场都活跃起来。

记者:为促进房地产业健康稳定发展,如何增加调控手段和配套措施?

耿春普:一是加强房地产管理的立法,健全和完善我国房地产的法律法规体系,要在总结我国房地产业20年发展历程的基础上,制定《房地产业法》。抑制投资、投机性购房,二是完善税收制度,开征财产税,增加财政收入。房地产作为家庭的大宗财产,占用了国家的土地,理应征税,增加的财政收入可用于廉租房的建设。三是推行抵押贷款证券化,就是需要资金的金融机构将其所持有的抵押债权,汇集重组成抵押组群,经过担保和信用加强,以证券形式出售给社会公众,即出售给社会投资者的融资过程。四是建立土地收益基金制度,明确当届政府在土地出让金中可使用的比例,以制约地方政府过多依赖土地出让收入的行为;建立从土地出让收入中拿出一定比例专项用于住房保

障的制度，以解决中低收入家庭的住房问题。五是制定符合各地实际的住房面积的标准。今年国家出台了鼓励普通商品住房建设的优惠政策，并制订了普通住房的标准，从可持续发展的角度，引导住房消费。六是进行一次全国性的房屋普查，摸清家底，为制定相关政策和房地产业的发展规划以及城市发展规划提供可靠的依据。

文章出处：《中国信息报》

[\[推荐朋友\]](#) [\[关闭窗口\]](#) [\[回到顶部\]](#)

转载务经授权并请刊出本网站名

中国博士论坛

中国社会科学院  
保险与经济研究中心

IFB外商投资中心

IFB基金研究  
与评价中心



地址：北京市东城区建国门内大街5号 邮编：100732 电话：010-65136039 传真：010-65138307  
版权所有：中国社会科学院金融研究所