

房地产紧缩政策对云南经济增长的影响

吴萍, 伍昕

(昆明理工大学 管理与经济学院, 云南 昆明 650093)

摘要: 据国家统计局数据显示, 2006年第1、第2季度我国GDP增长10.9%, 达到过去10年的最高值。我国政府相继出台包括提高存贷款利率、紧缩银根等紧缩政策以降低过快的投资增长速度, 防止经济过热。通过讨论房地产业及主要关联产业在云南经济增长中的作用来分析房地产紧缩政策对云南经济增长的影响。

关键词: 房地产; 紧缩政策; 经济增长; 云南

中图分类号: F062.9 **文献标识码:** A **文章编号:** 1007-855X(2007)02-0108-05

Impact of Real Estate's Tight Policies on Yunnan Economic Growth

WU Ping, WU Xin

(Faculty of Management and Economics, Kunming University of Science and Technology, Kunming 650093, China)

Abstract: According to the National Bureau of Statistics, China's economy is surged by 10.9 percent in the first half of 2006, the fastest in a decade. The Chinese government has launched its macro-control move by issuing tight money policies such as raising the interest rate in order to slow down the economic growth and to prevent the economy from overheating. The pulling of real estate and the main related industries to Yunnan economic growth is discussed in this paper. The impact of tight policies on Yunnan economic growth is then pointed out.

Key words: real estate; tight policy; economic growth; Yunnan

0 引言

房地产业包括地产和房产的开发利用和经营, 发展房地产业也是国内各级政府加快发展第三产业的重要内容。近年来, 我国房地产投资额平均增长率已达20%以上, 房地产销售额也以每年超出27%的速度增长, 超过GDP增长率两倍以上。房地产业的过度增长给社会、经济带来的负面影响逐渐显现。为此, 2003年国务院对房地产业做出“紧缩信号”, 并于2005年在全国范围内进一步实施房地产业紧缩政策措施(国八条)。但房地产业投资仍处于高位运行的状态。据国家统计局资料显示, 2006年1~5月, 70个大中城市新建商品住房的价格同比上涨6.1%, 国内房地产贷款增长速度超过40%。因此, 为控制房地产市场投资规模过大、住房价格上涨过快、供应结构不合理等问题, 国家以金融调控和房地产调控为重点的二次调控全面展开。近期调控房地产行业的两个基本指向, 其一, 调控一路高涨的房价, 其二, 解决中低收入者的住房问题。调整结构、稳定价格也成为中央政府本轮调控的核心任务。

此轮宏观调控的政策措施: (1) 从调整住房结构着力, 叫停高档住房用地, 进一步整顿规范房地产交易秩序, 要求各地落实城镇廉租住房保障资金。(2) 进一步发挥税收、信贷、土地政策的调节作用。税收政策: 扩大征税范围和提高税率, 完善征税政策, 以引导和调节住房需求。信贷政策: 有区别地适度调整信贷政策, 包括除继续调高住房贷款首付比例、提高住房贷款利率等常用手段外, 还进一步规范房地产市场外资准入, 加强外资的结汇管理。土地政策: 科学确定房地产开发土地供应规模, 加强土地使用监管, 制止囤积土地行为。(3) 合理控制城市房屋拆迁规模和进度, 减缓被动性住房需求过快增长。(4) 进一步整顿和

收稿日期: 2006-11-13.

第一作者简介: 吴萍(1953~), 女, 教授, 硕士生导师。主要研究方向: 涉外经济、产业经济学。

E-mail: kgwuping@163.com

规范房地产市场秩序, 加强房地产开发建设全过程监管, 制止擅自变更项目、违规交易、囤积房源和哄抬房价行为。(5) 加快城镇廉租住房制度建设, 规范发展经济适用住房, 积极发展住房二级市场和租赁市场, 有步骤地解决低收入家庭的住房困难。(6) 完善房地产统计和信息披露制度, 增强房地产市场信息透明度, 全面、及时、准确地发布市场供求信息, 坚持正确的舆论导向。

上述“国六条”的出台和实施将首先对房地产业形成冲击进而通过乘数效应影响相关产业, 以达到适度收缩投资过热的目标。但由于各地区所处的经济发展平台有差异, 支柱产业的定位有区别。因此, 中央政府针对房地产业过热所采取的组合拳出击, 对各地经济的影响必然不同。下面, 我们将通过数据分析来说明房地产业发展对云南经济发展的影响。

1 第三产业在云南经济增长中的地位与作用

要讨论房地产业对云南经济发展的影响, 首先必须弄清楚房地产所属第三产业对云南经济增长的影响。下面我们将主要用数据和图表来阐述。

1.1 三产业对 GDP 的贡献

图1表明云南经济增长对第二产业的倚赖性较强。2005年第一、第二、第三产业增加值的比例由上年的19.3:41.6:39.1调整为18.9:41.7:39.4。其中, 烟草产业、生物资源开发、矿产业、水电、旅游五大支柱产业成为支撑和带动全省经济增长的重要力量, 花卉、天然药物、生物化工、绿色保健食品等产业成为新的经济增长点。全省工业产值突破1000亿, 工业高速发展, 第二产业呈继续走强态势。所以, 固定资产投资需求历来是我省经济增长的主要拉动力量。2001年以来, 我省固定资产投资增长速度更是逐年加快, 2004年增长达到30.3%, 全社会固定资产投资对经济增长的贡献为62.63%, 2005年增长31.0%, 对经济增长的贡献为80.33%。

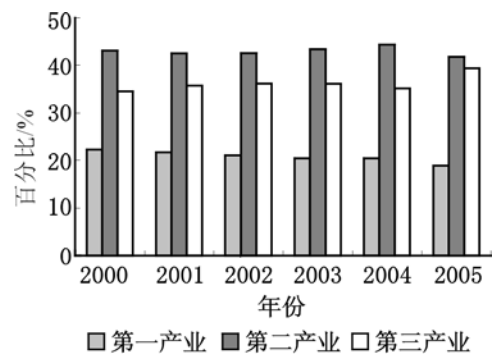
1.2 各产业在固定资产投资中的构成和增速

以2004年数据为例, 2004年云南省全社会固定资产投资1331亿, 其中, 第二产业完成投资409.8亿元, 同比上涨74.7%, 占我省全社会固定资产投资的30.78%。集中在能源工业与原材料工业的工业投资成为全省固定资产快速增长的主要动力。在第三产业中, 房地产开发投资158亿元, 同比增长37%, 占全省投资比重的11.87%, 对固定资产投资的增收起了一定的拉动作用。但重点行业和重大项目仍然发挥着支撑我省固定资产投资增长的作用。

1.3 各产业固定资产投资对 GDP 的拉动

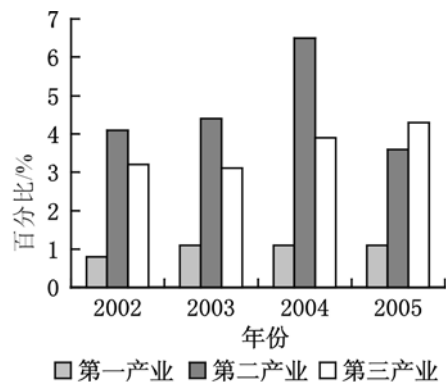
2004年, 云南省GDP为2959.48亿, 按可比价格计算, 比去年同期增长11.5%。全社会固定资产投资1331亿, 比上期增长30.3%, 全社会固定资产投资对经济增长的贡献为62.63%。其中, 第二产业对经济增长贡献为35.45%。在第三产业中, 房地产开发对经济增长贡献为8.63%。由此可看出, 我省经济增长主要依赖投资增长。而相较第二产业的高速发展而言, 第三产业增速缓慢。但在2005年, 第三产业迅速发展, 拉动GDP增长4.3个百分点, 其中, 房地产投资的增量占GDP增量的12.83%。2002~2005年三次产业对云南GDP的拉动见图2。

上述分析表明, 随着云南省产业结构的优化, 第三



数据来源: 云南年鉴2005

图1 2000-2005年云南省三次产业占GDP比重
Fig.1 The ratio between industries and GDP in Yunnan 2000-2005



数据来源: 云南省2005年国民经济和社会发展统计公报

图2 2002~2005年三次产业对GDP的拉动
Fig.2 The pulling of industries to GDP 2002-2005

产业在云南经济增长中的作用正在日益增强,但云南经济增长至今及今后相当一段时期内依然主要依赖于第二产业,尤其是资源型产业(从资源禀赋论的角度看,此种产业结构的选择有它深刻的内在因素及合理性).

2 房地产业发展对相关产业的影响

鉴于房地产业属产业关联度较高行业,其产业链长、波及面广.因此,对它的讨论必然涉及到其发展对相关行业的影响.

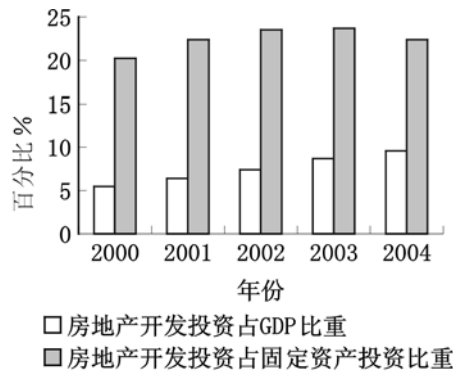
2.1 房地产业对经济增长的贡献

关于这个问题可从相关统计数据说明.从2000~2004年房地产开发投资、GDP和固定资产投资额统计来看,首先,房地产开发投资与国内生产总值(GDP)和固定资产投资比例逐年上升,房地产开发投资增长速度持续快于全社会固定资产投资和国内生产总值增长速度.其次,房地产开发投资占固定资本形成的比重基本呈上升趋势(见图3).

根据国家统计局综合司所提供的数据显示,1997~2004年,房地产开发投资增量占全社会固定资产投资增量的22%,扣除土地购置费用后,房地产开发投资对固定资本形成的增长速度贡献率为21.1%.同样,扣除土地购置费用后,1997~2004年,房地产开发投资对GDP增长速度贡献率为11.6%,这并不包括房地产业对其他产业以乘数效应产生的间接拉动.由此可见,近年来房地产业持续的快速发展,对中国的固定资产投资和国民经济的发展起到了重要的推动作用.

2.2 房地产业对关联产业的影响

房地产业的产业关联度可通过后向关联影响到13个上游产业,通过前向关联影响到15个下游产业.它每增加1单位产值,可带动所有关联产业增加1.416单位产值,其中带动金融保险业增加0.145单位产值.换言之,房地产业每增加1000元产值,可以拉动所有关联产业增长1416元,其中金融保险业增长145元.具体可见表1.



数据来源:国家统计局《固定资产投资快报》

图3 2000~2004年房地产开发投资与GDP和固定资产投资的比重关系
Fig.3 The ratio between investment of real estate exploitation, GDP and fixed asset investment 2000—2004

表1 房地产业对主要关联产业的总带动效应

Tab.1 Impact on main related industries driven by real estate

产业名称	总带动效应	产业名称	总带动效应
金融保险业	0.145	农业	0.048
商业	0.145	电器机械等制造业	0.045
建筑业	0.094	行政机关及其他	0.041
非金属矿业	0.093	纺织业	0.040
化学工业	0.090	金属制品业	0.039
社会服务业	0.087	食品制造及烟草加工	0.038
金属冶炼及压延业	0.054	电子及通讯设备	0.038
机械工业	0.049	造纸印刷及文教用品	0.037

资料来源:刘水杏,假如中国房地产市场崩溃.

从关联产业类型上看,房地产业对不同性质产业的作用力方向不同:对矿物采选、制造业、邮电运输业等原材料消耗型基础产业,主要起需求拉动作用.对轻纺工业、技术服务以及电子通信业等生活消费型、服

务型产业,主要起供给推动作用;对金融保险业、建筑业、社会服务业、商业等与房地产业关联最为密切的环向完全关联产业,则产生需求拉动和供给推动双向作用。

从表1中可看出,在产业结构上,房地产业对金融保险业、化学工业、建筑业、社会服务业、商业等产业的带动效应最大,与行政机关及其他行业的关联度过高。

上述分析表明,房地产业的变动对关联产业的发展和经济的影响面是很宽的,但问题在于房地产业的变动所带来的宏观经济影响会由于各区域不同的经济发展平台、不同的产业结构和不同的支柱产业选择的宏观背景差异而出现不同。

3 房地产紧缩政策对云南经济增长的影响

中央政府出台的一系列有关针对房地产业的宏观调控组合对某些城市而言会带来较大的冲击。例如上海,由于将房地产业、信息、金融、商贸、汽车、成套设备并列为六大支持产业,而金融和商贸又与房地产业密切相关,所以,中央的房地产业紧缩政策必然会对上海经济的稳定增长带来较大的影响。但对于云南这样一个落后的农业大省而言,房地产业的紧缩对云南整体经济增长的影响并不会十分明显。我们将从产业结构和其发展水平的角度对此做出讨论。然而就云南局部地区经济而言,近几年统计数据显示,中心城市房地产业投资在全省房地产业投资中占有较大比重,以2004年房地产开发投资为例,全省完成房地产开发投资169.56亿,昆明市完成107.68亿,占全省投资份额约63.5%。因此,由于类似昆明房地产业较为发达的中心城市的存在,系列紧缩政策的出台必然会对云南局部地区经济造成一定影响。我们将对此做出相应的讨论。

3.1 房地产紧缩政策对云南整体经济的影响

从云南整体的产业结构和其在云南经济发展中的作用来看,我们认为房地产紧缩政策对云南整体经济的影响有限。

首先,一般意义上讲,我们认为房地产行业本身不应该成为一个地区或者是城市的支柱产业,因为它只能是阶段性的领头羊或某一时期的经济增长点。如果把房地产业作为经济增长的支柱产业,势必会引起严重的,较长时期的资源错误配置,包括资金的过度集中,回报率低下的问题;高耗能工业,如钢铁、水泥等行业的投资过度,产能过剩的问题;耕地被占,甚至遭到囤积,三农的问题;产业过度依赖金融,企业、个人负债率急升,在开放型经济条件下甚至存在金融风险增大的问题及海外热钱入侵,增大人民币升值压力。

其次,云南省在“九五”、“十五”计划及“十一五”规划中,其支柱产业确定为烟草产业、生物资源开发、矿产业、水电、旅游业。同时,具体地指出了需要加强与其他省市高新技术领域的合作,重点改造与提升云南传统产业包括:合作开发生物资源、精细化工、零部件、卷烟配套产业、环保、新型建材、信息等大力推进烟草及其配套、能源、冶金、化工、机械、医药、信息、建材、农特产品加工和造纸等10个重点行业的发展技术。壮大现有支柱产业,加快发展林浆纸、光电子、新材料等一批新兴产业。因此,从产业关联度看,上述产业除建材外绝大部分均不属于房地产高度关联产业。并且,目前对云南省建材行业起重要拉动作用的产业主要是水电及交通等基础设施的建设和发展。

最后,房地产业在我省既不是支柱产业,也未被列为推动经济增长而在下一步需要重点扶持的主导产业。所以,房地产相关宏观紧缩政策的影响,从云南经济增长的长期性和整体性上看,政府和企业应有全面的认识和衡量。

由此我们认为此次房地产业紧缩政策对我省整体经济的影响是有限的,但从全省产业分布和地区经济发展水平来看,一些中心城市房地产业较为发达,例如昆明。因此,我们将以昆明为例对房地产紧缩政策对我省局部地区经济所产生的影响做出讨论。

3.2 房地产紧缩政策对云南局部地区经济的影响

城市中一切经济活动的开展都离不开地产和房产的支撑,中心城市尤为如此。作为云南省中心城市昆明,2004年房地产投资占全省房地产投资47.86%。昆明市在十一五规划中明确提出了按照做强二产,加快三产,二、三并举的总体要求,三产业结构比例确定为5:50:45,其中三产的比重明显超过全省平均比重。

并且,新昆明和六大产业片区的建设客观上必然会对房地产业形成巨大的市场需求,因而,房地产紧缩政策的实施对其的影响主要表现在:

负面影响:第一,由于房地产开发步伐的受阻,导致整个固定资产投资增速减慢,大大延缓了新昆明建设速度;第二,如果在短期内调控力度过大,有可能会产生市场信心急剧下跌,如果没有其他有效机制跟进,势必会存在市场收缩过度而引起的市场疲软;第三,简单劳动力就业机会减少而增大城市就业压力(包括城市治安问题等);第四,短期内将导致房地产投机加剧(包括土地投机行为),进一步引发房地产价格非理性上涨;第五,地方税收有可能下降。

正面影响:第一,可在某种程度上抑制在房地产开发领域中的“权利寻租”;第二,可暂时屏蔽由于“房地产政策空洞或不当”(主要指地方政府)所带来的非市场因素影响;第三,有利于缓解低收入者的心理压力和政府的政治风险;第四,有效降低银行的金融风险(有资料反映,最容易形成房贷风险的社会阶层恰恰是购房的主力军——高学历的白领);第五,有利于提高资源要素的使用效率(包括土地、资金等)和整合重组(由于市场需求的适度收缩,使小规模建材企业的生存难度加大而带来行业内部的资源重组,提高了资源的利用率和环境的保护力度)等。

4 结 论

综上所述,我们认为从整体上看,房地产紧缩政策对我省经济影响有限,但对局部地区仍会产生一定负面影响,特别是一些第三产业较为发达的中心城市。因此,从近期来看,云南省政府应该考虑在中央政府宏观调控政策的大背景下如何减缓由于紧缩给房地产企业及高度关联企业所带来的冲击波,以帮助企业平稳过渡。从长远来看房地产业的发展必须与经济发展平台相适应,与本地居民收入的水平相适应(即使是某个时期的超常发展是合理的)。在中央统一紧缩政策的大环境下,地方政府应充分利用有形手来完善相关的地方法规,有效防止政策空洞所形成的误区,以保证该行业的健康发展。作为企业而言,应该增加房地产业的信息透明度,最大程度地保证供需的基本平衡,减少供需双方的非理性投资和消费,以实现企业稳定健康的发展。

参考文献:

- [1] 国务院发展研究中心. 中国经济年鉴编辑委员会. 2005 中国经济年鉴[M]. 北京:中国经济年鉴出版社,2005. 456.
- [2] 云南省人民政府研究室. 云南年鉴 2005(总第 20 卷)[M]. 昆明:云南年鉴社,2005. 189 - 205.
- [3] 云南省 2005 年国民经济和社会发展统计公报[Z]. 云南省统计局,2006 - 3 - 1.
- [4] 国家信息中心经济预测部. 中国房地产业月度运行报告[EB/OL]. 中国网,2006 - 6 - 16. <http://www.china.com.cn/chinese/EC - c/1244249.htm>
- [5] 刘水杏. 假如中国房地产市场崩溃[J/OL]. 北大商业评论,2005 - 11 - 30, <http://biz.163.com/05/0724/21/1PF41LOR00020QEO.html>
- [6] 黄善明,祝捷. 西部房地产发展现状的基本判断[J]. 昆明理工大学学报:社科版,2004,4(4):1 - 4.