

中国房地产业快速发展奇迹： 驱动因素与可持续性研究

张永岳 胡金星 王 盛

摘 要:改革开放 40 年来,包括房地产业在内的中国经济取得了持续快速发展。通过对中国房地产业的投入、产出、社会影响及国际比较的分析发现,中国房地产业发展是一个奇迹。这个奇迹是在住房商品化、市场化、资本化和金融化的推动下经历了房地产业复苏、快速发展、加速发展和持续发展四个发展阶段演进实现的。中国房地产业快速发展得益于城镇化等带来的巨大发展机遇、住房制度创新、劳动力和资金等生产要素持续投入、多种住房需求的共同拉动以及相关产业支撑等。当前中国房地产业正处于转型的关键阶段,需要以制度创新和技术创新来优化整合要素投入,向以房地产服务业为核心的发展方向演进,加快转变产业发展模式,从而有效推动这一产业持续健康发展。

关键词:房地产业;发展奇迹;城镇化;制度创新

DOI: 10.16382/j.cnki.1000-5579.2018.06.010

一 引 言

自 1978 年改革开放以来,40 年间,中国国内生产总值(GDP)以年均 14.92% 的速度增长,2010 年成为世界第二大经济体。中国经济发展取得的成就被国内外学者称为“中国经济奇迹”(林毅夫,2012;伊拉里奥诺夫,1999)。房地产领域也有同样的增长态势。以房地产开发投资为例,1987 年中国完成房地产开发投资额仅为 150 亿元,而 2017 年则达到 109 798.53 亿元;同时,商品房销售额在 1987 年为 110 亿元,而 2017 年则为 133 701 亿元。见图 1。

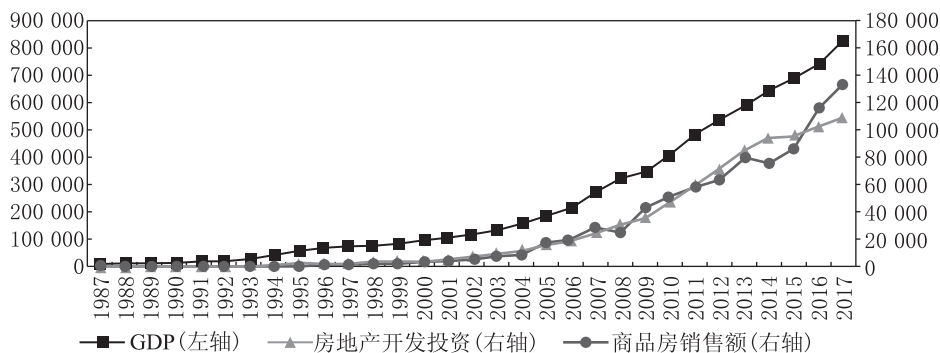


图 1 1987 年以来中国 GDP、房地产开发投资和商品房销售额(单位:亿元)

数据来源:国家统计局网站。图 2、图 3 相同。

在短短 40 年内,我国房地产业从无到有,从小到大,取得了快速持续的发展,其作用之全面,影响之

【作者简介】张永岳,华东师范大学经济与管理学部房地产系终身教授,博士生导师;胡金星,经济学博士,华东师范大学经济与管理学部房地产系副教授;王盛,经济学博士,华东师范大学经济与管理学部房地产系讲师(上海,200241)。

【基金项目】国家社科基金青年项目“新型城镇化背景下的住房保障体系研究”(项目编号:13CJY040);上海市人民政府决策咨询研究课题“上海市房地产预警体系建设与长效机制完善研究”(项目编号:2017-GZ-12)。

深远,可被视为是中国经济发展及全球房地产业发展史上的一个奇迹。那么,这个奇迹是如何实现的?其动力机制是什么?随着我国经济进入新常态发展阶段、住房主要矛盾的转变以及国际经贸投资呈现新特点等内外部环境的巨大变化,我国房地产业能否实现可持续发展呢?

从已有研究成果来看,有关房地产业发展的研究主要集中在房地产业对宏观经济的影响(杨朝军等,2006;满向昱等,2017)。少数学者讨论了我国房地产业健康发展的影响因素与动力。如张永岳(2007)、王胜等(2008)、马伟等(2014)。这些研究具有建设性,但仍没有形成一致的观点,也没有对我国房地产业快速发展的现象及其动力因素展开深入的分析,难以为我国房地产业未来健康稳定发展提供坚实的理论与决策支持。

我国正处于经济与社会转型的关键阶段,急需对改革开放40年来房地产业快速发展所取得的成就与不足进行回顾与总结。本文以我国房地产业快速发展及其动力因素为研究重点,系统地梳理改革开放40年来我国房地产业发展取得的成就、历程与发展动力,并就这一产业未来如何实现可持续发展提出对策建议。

二 中国房地产业快速发展的统计分析

改革开放以后,住房商品化改革试点正式启动。自此,中国房地产业保持了40年的持续快速发展,从其复苏到发展成为最重要的产业之一,中国房地产市场从无到有,并成为全球最大的房地产市场,因此可以认为,中国房地产业是中国经济发展及世界房地产业发展史上的奇迹,具体表现在以下五方面。

其一,要素投入保持持续高速增长。土地、资金、劳动力都是房地产业的关键生产要素,40年来均保持了持续快速的的增长速度,见表1。

表1 历年来中国房地产业关键生产要素的投入规模

年份	(1) 土地出让面积 (万公顷)	(2) 土地出让金额 (千亿元)	(3) 房地产开发投资额 (亿元)	(4) 住宅投资额 (亿元)	(5) 城镇房地产业 就业人数(万)
1998			3 579.58	2 117.94	
1999	4.54	0.51	4 010.17	2 637.63	88.03
2000	4.86	0.60	4 901.73	3 318.74	97.19
2001	9.04	1.30	6 245.48	4 278.74	
2002	12.42	2.42	7 736.42	5 267.35	113.40
2003	19.36	5.42	10 106.12	6 782.41	120.23
2004	18.15	6.41	13 158.25	8 836.95	133.43
2005	16.56	5.88	15 759.30	10 768.19	146.51
2006	23.30	8.08	19 382.46	13 611.62	153.95
2007	23.50	12.22	25 279.65	18 010.25	166.47
2008	16.59	10.26	30 579.82	22 081.26	172.68
2009	22.08	17.18	36 231.71	25 618.74	190.92
2010	29.37	27.46	48 267.07	34 038.14	211.63
2011	33.39	31.50	61 739.78	44 308.43	248.58
2012	32.28	26.90	71 803.79	49 374.21	273.71
2013	36.70	42.00	86 013.38	58 950.76	373.73
2014	27.18	33.40	95 035.61	64 352.15	402.24
2015	22.14	29.80	95 979.00	64 595.00	417.34
2016	20.82	35.60	102 580.61	68 703.87	431.74
2017	22.54	49.90	109 798.53	75 147.88	
年均增速	9.31%	28.94%	19.74%	20.66%	9.8%

数据来源:(1)(2)(5)来自国家统计局,(3)(4)来自国土资源部。

其中,土地是房地产的基础。我国实行土地公有制度,在1978年改革之前,土地的供给主要是通过划拨方式实现的,直到1988年,国务院决定在全国城镇普遍实行收取土地使用费,开始试行土地使用权有偿转让,定期出让土地使用权。这为中国土地市场的形成与快速成长创造了良好的制度环境。以土地出让面积和土地出让金额为例,1999年土地出让面积仅为4.54万公顷,2017年则达到22.54万公顷,年均增速为9.31%;土地出让金额同期由0.05万亿元快速增长到4.99万亿元,年均增速达到28.94%。

房地产业是资金密集型产业,资金是房地产业发展的重要动力与支撑。在政府及银行等金融机构的支持下,我国房地产开发投资额持续增长,由1998年的3579.58亿元持续增长到2017年的109798.53亿元,年均增速达到19.74%。其中,住宅投资额是房地产开发投资额的重点,其占比一直在60%以上,在2008年甚至达到72%。

此外,劳动力是影响任何产业发展的关键因素。随着土地与资金等要素的加大投入,房地产开发企业吸纳劳动力的规模也持续增长,1999年为88.03万人,2016年则达到431.74万人,年均增速达9.8%。

其二,房地产业的产出规模保持持续快速增长。房地产业是从事房地产开发、经营、管理和服务的产业。与城镇化发展水平相对应,房地产开发是过去40年来中国房地产业的主要环节。在土地、资金与劳动力等生产要素快速增长的直接推动下,中国房地产新开工面积和竣工面积、销售面积和销售额等指标都获得了快速持续的增长,见表2。

表2 1999年以来中国房地产业主要产出指标

年份	商品房新开工面积 (万平方米)	商品房竣工面积 (万平方米)	商品房销售面积 (万平方米)	商品房销售额 (亿元)
1999	22 579.41	21 410.83	14 556.53	2 987.87
2000	29 582.64	25 104.86	18 637.13	3 935.44
2001	37 394.18	29 867.36	22 411.90	4 862.75
2002	42 800.52	34 975.75	26 808.29	6 032.34
2003	54 707.53	41 464.06	33 717.63	7 955.66
2004	60 413.86	42 464.87	38 231.64	10 375.71
2005	68 064.44	53 417.04	55 486.22	17 576.13
2006	79 252.83	55 830.92	61 857.07	20 825.96
2007	95 401.53	60 606.68	77 354.72	29 889.12
2008	102 553.37	66 544.77	65 969.83	25 068.18
2009	116 422.05	72 677.43	94 755.00	44 355.17
2010	163 646.87	78 743.88	104 764.65	52 721.24
2011	191 236.87	92 619.94	109 366.75	58 588.86
2012	177 333.62	99 424.96	111 303.65	64 455.79
2013	201 207.84	101 434.99	130 550.59	81 428.28
2014	179 592.49	107 459.05	120 648.54	76 292.41
2015	154 453.68	100 039.10	128 494.97	87 280.84
2016	106 127.71	157 348.53	166 928.13	117 627.05
2017	178 653.77	101 486.41	169 407.82	133 701.31
年均增速	12.17%	9.03%	14.6%	25.05%

数据来源:同花顺金融。

从新开工面积和竣工面积来看,1999年商品房新开工面积22 579.41万平方米,2017年上升到178 653.7万平方米,年均增长速度达到12.17%;商品房竣工面积同期则由21 410.83万平方米上升到101 486.41万平方米,年均增长速度达到9.03%。从销售面积和销售额来看,商品房销售面积同期由

14 556.53 万平方米上升到 169 407.82 万平方米,年均增长速度达到 14.6%;商品房销售额由 2 987.87 亿元快速上升到 133 701.31 亿元,年均增长速度达到 25.05%。

其三,房地产业快速发展对我国政府财政税收增长起着重要作用。其中,房地产开发企业经营税收及其附加是我国房地产开发企业经营主营业务应负担的营业税、消费税等,是政府财政收入的重要组成部分。如图 2,我国房地产开发企业经营税收及其附加总额自 1991 年以来保持持续增长走势,特别是自 2004 年以来呈现出快速增长态势,由 1991 年的 20.56 亿元增长到 2016 年的 6 651.62 亿元(见图 2 左轴),年均增长速度达到 26%。

其四,房地产业的快速发展极大改善了我国居民的居住条件。人均住宅建筑面积是反映居民住房条件的重要指标。在计划经济时代,对于非生产性的房地产及职工住宅,由国家统一负责、统一建房、统一分配使用。由于当时实行高积累低工资的制度以及“以租养房”的方针,导致资金无法实现良性循环,住房再生产步履维艰,城市职工的住房日益紧张(陈龙乾等,2003),1981 年人均建筑面积仅有 4.1 平方米。随着城镇化进程的推进以及房地产市场化改革的深化,在新增人口持续增加的背景下,2016 年,我国城市居民人均住房建筑面积已达到 36.6 平方米(见图 2 右轴),年均增长速度达到 6.45%,城市居民的住房条件得到明显改善。

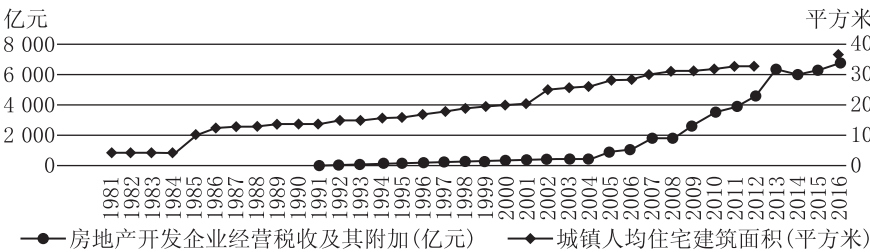


图 2 房地产业对政府财政税收及其附加、居民居住条件的影响

其五,中国房地产业增长速度领先全球。房地产业是众多发达国家和发展中国家都存在的一个重要产业,但不同国家房地产业增长速度存在着较大的差异。由表 3 可知,从国别来看,在 2001 年至 2017 年期间,日本和德国房地产业发展速度相对缓慢,其年均增长速度分别为 0.8%和 2.8%;美国和英国增长较快,分别达到 4.6%和 5.7%;中国和马来西亚等则增长最快,年均增长速度分别达到 16.1%和 9.2%。从每年的增长速度看,除 2008 年外,中国房地产业的增长速度均远远超过各国的平均增长速度;即使在 2010 年以来政府对房地产市场采取了限购限贷等多种宏观调控政策的情况下,中国房地产业仍保持着两位数的增长速度。

表 3 不同国家房地产业增长速度的比较

年份	美国	德国	英国	日本	泰国	马来西亚	中国	平均值
2001	7.6%	5.4%	4.9%	-0.9%	-6.4%	11.8%	13.8%	5.2%
2002	6.2%	4.9%	5.2%	-0.8%	14.7%	1.7%	14.3%	6.6%
2003	4.5%	0.5%	6.4%	0.0%	8.5%	13.5%	15.5%	7.0%
2004	5.5%	0.1%	6.4%	1.0%	14.2%	-1.9%	14.2%	5.6%
2005	8.0%	2.8%	6.8%	1.5%	7.3%	39.3%	15.6%	11.6%
2006	3.2%	3.9%	6.7%	3.0%	11.0%	8.6%	23.3%	8.5%
2007	7.7%	6.7%	8.2%	1.6%	3.1%	14.7%	35.4%	11.1%
2008	2.9%	4.6%	13.8%	1.8%	-4.2%	5.2%	-1.1%	3.3%
2009	1.3%	0.2%	-9.4%	2.1%	3.2%	11.5%	32.5%	5.9%
2010	2.5%	0.1%	32.8%	0.4%	10.1%	-12.2%	27.1%	8.7%

(续表 3)

年份	美国	德国	英国	日本	泰国	马来西亚	中国	平均值
2011	3.7%	5.4%	6.7%	0.0%	-2.0%	6.7%	13.2%	4.8%
2012	3.2%	-1.1%	15.3%	-0.3%	18.5%	9.8%	15.0%	8.7%
2013	3.4%	4.0%	2.0%	0.9%	1.9%	9.8%	12.4%	4.9%
2014	4.4%	0.2%	7.1%	0.4%	3.5%	9.9%	6.0%	4.5%
2015	4.8%	3.1%	6.3%	0.8%	3.3%	9.2%	10.0%	5.3%
2016	5.4%	3.1%	3.5%	1.0%	3.0%	9.3%	13.6%	5.5%
2017	4.9%	2.8%			6.4%	9.4%	12.3%	7.1%
平均值	4.6%	2.8%	7.7%	0.8%	5.7%	9.2%	16.1%	

数据来源:wind 数据库,经作者整理。

从以上描述性统计可以看出,自 1978 年改革开放以来,中国房地产业呈现出投入多、产出高、社会影响大、增长速度快等显著特征,使得中国房地产业成为中国经济发展及世界房地产业发展史上的一个奇迹。

三 中国房地产业的奇迹是一个发展过程

自改革开放以来,中国房地产业保持了 40 年持续快速发展的奇迹。当然,这并非是一个直线上升的过程,而是在商品化、市场化、资本化和金融化的推动下经历了房地产业复苏、快速发展、加速发展和持续发展四个发展阶段演进而实现的,见图 3。

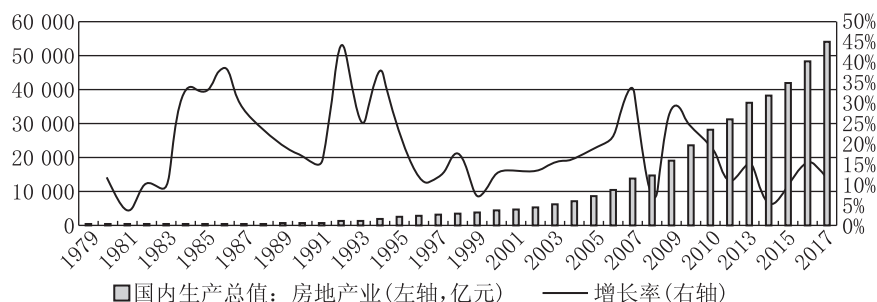


图3 历年来中国房地产业增加值及增长率

其一,改革开放后的第一个十年,住房商品化改革促进房地产业的复苏。1978年,针对我国城镇居民居住条件差等住房问题,邓小平第一次提出了城镇住房市场化改革的问题。1980年4月2日邓小平又作了关于住房问题的谈话,“关于住房问题,要考虑城市建筑住宅、分配房屋的一系列政策……”,为中国全面改革住房制度指明了方向(包宗华,2002:147)。1982年,基于国家、单位和个人三者共同负担的售房原则,国务院在郑州、常州等四个城市进行售房试点。1983年12月国务院颁布《城市私有房屋管理条例》,明确提出国家依法保护城市私有房屋的所有权。1986年,国务院住房制度改革小组成立。1987年11月,国务院批准深圳、上海、广州、天津等城市为土地使用制度改革试点城市;1988年4月12日第七届全国人大一次会议通过的《宪法修正案》及同年12月通过的《土地管理法修正案》,明确规定“土地使用权可以依照法律的规定转让”。

可见,20世纪80年代,在中央政府的直接推动下,住房的商品属性得到确认,出售公房成为启动住房商品化改革的重要内容,由此促进了房地产业的复苏。房地产业增加值由1979年的86.34亿元上升到1989年的566.23亿元。同时,房地产业土地使用制度的改革,即由无偿划拨向有偿使用的转变,为中国房地产开发以及房地产业进一步复苏和发展提供了可持续发展的动力支持。

其二,20世纪90年代,房地产市场化改革推动了房地产业的快速发展。住房商品化改革有效地促进了我国房地产业的复苏,但因受到住房制度、住房金融、住房分配体制等影响,中国整体房地产市场化的程度并不高,1990年仅为22.83%(曹振良、傅十和,1998)。为加快市场化进程,1991年10月,全国第二次房改工作会议召开。1993年11月全国第三次房改工作会议召开;同年,“安居工程”开始启动。1994年全国开始实施住房公积金制度;同年7月,国务院下发了《关于深化城镇住房制度改革的决定》,明确提出改革的根本目的在于建立与社会主义市场经济体制相适应的城镇住房制度,实现住房商品化、社会化。1998年7月,国务院又发布《关于进一步深化住房制度改革加快住房建设的通知》,明确指出全国城镇从1998年下半年开始停止住房实物分配,全面实行住房分配货币化。

可见,在上世纪90年代,中央政府对住房制度、住房金融、住房分配等进行了全面的改革,取消福利性无偿分配制度等为市场在有效分配住房资源、解决居民住房问题等方面发挥主要作用扫清了障碍,推动了中国房地产业快速发展。1990年至1999年,中国房地产业增加值由662.22亿元上升到3681.79亿元,年均增长率达20.99%,但年增速呈放缓趋势。

其三,进入21世纪后,特别是第一个十年,房地产资本化促进了房地产业加速发展。随着市场在分配住房资源中的主导地位逐步加强,住房的居住(消费)属性及居住需求规模促进了住房价格持续快速上涨。由于购买住房具有相对较高的收益和较低的风险,使得住房日益成为投资者愿意投资的对象(Sagalyn, 1990),住房的投资属性(即资本化)逐步显现与加强,房地产日益成为居民家庭资产的重要组成部分(廖海勇、陈璋,2015)。

在房地产的消费属性和投资属性的共同作用下,特别是在资本化的驱动下,住房投资属性增强,资本的涌入使得地价、房价出现快速上涨现象,房地产业进入加速发展阶段。房地产业增加值由2000年的4149.06亿元快速上升到2009年的18966.87亿元。从增长速度看,除2008年受全球经济危机影响外,其他年份房地产业增加值均呈快速上升趋势。

其四,近十年来,房地产泛金融化推动了房地产业持续发展。房地产资本化促进了房地产业的全面繁荣,但也导致房地产价格飞速上涨,城市中低收入群体住房问题日益严重,从而促使政府进一步加强宏观调控。2010年4月17日国务院颁布《关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》,并明确指出,地方政府可采取限购限贷政策干预与调控房地产市场。自2012年党的十八大以来,中央政府强调要抑制投机投资性需求,要建立房地产健康发展的长效机制,要推进房地产市场平稳健康发展,要在人口净流入的大中城市加快发展住房租赁市场,并积极鼓励发行住房租赁资产证券化产品。同时,在房地产作为投资品、抵押品等作用范围迅速扩大的推动下,房地产泛金融化趋势日益明显。如2015年5月万科联合鹏华基金推出国内首只公募REITs,推动了我国商业不动产的金融化;再如2018年4月碧桂园租赁住房REITs成功发行等等。

房地产泛金融化使得房地产业在严格的宏观调控下仍取得了持续发展。房地产业增加值由2010年的23569.87亿元快速上升到2017年的53850.7亿元。尽管此阶段房地产业增加值的增长速度呈现出波动性且整体上呈现下调趋势,但年均增长率仍达到12.52%。

当然,中国房地产业在快速发展过程中也产生和暴露了不少新的问题和矛盾。这些问题和矛盾已经引起政府和社会的高度重视,并正在积极地采取有效措施去解决。从产业生命周期理论来看,我国房地产业增加值在过去保持了40年的快速增长,年均增长率达到20%,至今仍处于可持续发展阶段。这一发展势头在今后应该也是能够保持的。

四 中国房地产业快速发展的动力机制

中国房地产业在40年间保持持续快速发展,其驱动力既有时代机遇,更有政府的制度创新,以及生产要素、消费需求、企业及相关产业等的支撑。

其一,城镇化等外部因素为房地产业带来了巨大的发展机遇。国内外学者的研究表明,城镇化是一

国经济增长的重要动力(Black & Henderson, 1999; 朱孔来等, 2011)。1978年中国城镇化水平仅为17.9%, 仍处于城镇化的初期阶段。这给中国经济增长提供了难得的历史机遇, 加快城镇化进程成为政府推动经济增长的重要抓手。

在政府的直接推动下, 中国的城镇化水平持续提高, 1996年达到30.48%, 标志着中国城镇化进程已进入到加速发展阶段, 商品房的供给规模持续扩大。与此同时, 全国城镇空置商品住房面积也持续增加, 1996年为4 662万平方米, 1997年为5 205万平方米(顾云昌, 2000)。而1997年7月亚洲金融危机爆发更是加剧了中国的经济风险。这就需要通过住房制度改革、城镇化的加速来解决房地产业发展及整个宏观经济发展的瓶颈问题。在此背景下, 1998年7月3日国务院发布《关于进一步深化城镇住房制度改革加快住房建设的通知》, 决定停止住房实物分配, 这不仅加快了我国城镇化的进程, 也极大地推动了我国房地产业的发展。2007年8月, 美国次贷危机开始影响美国、欧盟与日本等国的金融市场, 为应对全球金融危机对中国的影响, 中央政府实施4万亿投资计划, 其结果为房地产业加速发展创造了条件, 继续推动了中国城镇化进程。2017年城镇化水平上升到58.52%, 离城镇化后期的成熟阶段(70%)仍有一段距离。城镇化水平如果按每年增长一个百分点计算, 中国每年约有1 300万农村人口向城市转移, 需要有相应的住房供给以满足其居住需求。因此, 城镇化为中国房地产业的快速发展创造了巨大的发展机遇。

其二, 政府主导的制度创新是房地产业复苏与发展的根本动力。制度是指一个社会的游戏规则, 是为塑造人类的互动关系而人为设计的一些约束(Douglass, 1990)。现有研究表明, 制度变迁有中央政府主导、地方政府主导和微观主体主导三种类型(黄少安, 2000)。从中国的实践来看, 中央政府和地方政府担当了房地产业制度创新的发起主体。政府担当“第一行动集团”(Douglass, 1990), 使得制度创新成为中国房地产业复苏与发展的根本动力。

在1978年前, 中国实行“统一管理、统一分配、以租养房”的住房实物分配制度, 其结果是导致住房投资严重不足, 房地产业的增加值增长缓慢。根据国家统计局的统计, 1952年为14亿元, 1978年仅为79.86亿元, 年均增长6.9%。1978年, 中央政府决定实施改革开放战略, 并把住房制度作为改革的重点之一。1988年4月中央政府推动土地使用权制度改革; 1994年全国推广住房公积金制度; 2007年8月, 中央政府开始强调解决城市低收入家庭住房困难问题。2017年党的十九大报告又明确提出“坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位, 加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度”, 进一步强调要加快住房租赁市场的发展。此外, 各地方政府还发布各类城市发展规划、园区发展规划等等。中央政府和地方政府主导的住房制度、土地使用制度、住房金融制度等制度创新, 推动了房地产业生产要素、需求、企业、相关支撑产业之间的协同与互动, 进而促进了房地产业的快速发展, 其增加值由1979年的86.34亿上升到2017年的53 850.7亿元, 年均增长速度达到18.45%。

其三, 生产要素投入为房地产业快速发展奠定了基础与前提。生产要素是指用于生产方面的基础物质条件和要素, 是产业竞争力的来源, 也是任何一个产业最基本的竞争条件(Porter, 1990)。现有研究表明, 地价的上涨将会推动房价的上涨, 而增加土地供给能够有效抑制房价(甘霖、冯长春、王乾, 2016)。房地产开发贷款(胡金星、张志开、邵翠樱, 2018)和房地产投资(赖一飞、黄芮、唐松等, 2014)等对房价有着正向的影响。人力资本与产业结构演进存在着较强的耦合关系(阳立高、龚世豪等, 2018)。可见, 对于房地产业而言, 土地、资金和劳动力是影响房地产业健康发展的关键生产要素。

改革开放初期, 政府通过土地使用制度创新、金融制度创新等, 确保了土地供给的稳定性与持续性, 降低了房地产开发企业的融资成本。而房地产业的快速发展及其高投资回报又不断吸引劳动力流入。从表1可以看出, 土地、资金、劳动力的供给保持了40年的持续快速增长, 这为中国房地产业快速发展奠定了基础与条件。

其四, 需求因素是拉动房地产业快速发展的重要动力。需求是拉动产业发展的重要动力, 产业发展和人们的需求具有强相关性, 产业政策、宏观环境等因素通过产业需求共同影响产业的演进(霍国庆、

王少永、李捷,2015)。对房地产业而言,住房具有消费和投资双重属性,相应的有刚性住房需求、改善性住房需求和投资投机需求之分。

随着中国城镇化进程的加快,城镇人口持续快速增加。在婚姻因素、家庭结构小型化因素、户籍制度与社会保障制度因素等的影响下,购买而不是租赁住房成为居民的主要选择,由此带来了巨大的刚性住房需求。随着人均收入水平的提高,改善性住房需求进一步推动了房地产业的发展。近些年来,在房价预期等因素影响下,住房投资投机需求大量增加,并刺激自住性、改善性住房需求提前释放(郭克莎,2017),拉动了房地产业的持续快速发展。

其五,相关产业的支撑。房地产业的产业链较长,涉及钢铁业、建筑业、金融业、社会服务业等产业。房地产业一方面带动相关产业的发展,另一方面相关产业又为房地产业快速发展起着重要的支撑作用,特别是建筑业与金融业等。

建筑业是劳动密集型产业。随着城镇化战略的推进,大量农村人口向城市集聚,根据国家统计局的统计,建筑业职工平均工资与全国在岗职工平均工资相比,其比值低于1,而且2004年以来总体上均小于0.8的水平。这为我国建筑业提供了大规模的低成本的劳动力,从而支撑着房地产业的发展。同时,金融业对房地产业的支持力度也逐步加大,2006年中国房地产开发企业国内贷款共计5263亿元,2017年则达到25242亿元。建筑业和金融业等相关产业的支撑确保了房地产业增长的持续性。

其六,企业发展战略的推动。产业是由企业构成的,企业发展战略决定了企业资源的布局,进而影响到经营利润。以万科等为代表的房地产开发企业采取专业化、跨区域等发展战略,取得了良好的经营业绩,其营业利润由1991年的27.52亿元快速提升到2016年的8673.23亿元,年均增长速度达到25.87%。高投资回报使得房地产开发企业数量持续稳定增长,由1997年的21286家增加到2016年的94948家,年均增长速度达到8.19%。

从中国经济社会发展的实际历史轨迹看,改革开放以来,中国房地产业发展与国民经济的发展保持了良性互动。在一些关键的历史节点上,房地产业对整个经济的稳定及发展都起到了十分重要的保障作用。1998年,亚洲金融危机爆发后,中国应对危机的主要措施之一,就是全面深化推进住房制度改革,加大房地产业发展力度,把大力发展以住房建设为主体的房地产业作为重要的产业政策来实施。在亚洲金融风暴中,中国经济仍表现出色与此不无关系。2008年,在美国次贷危机引发的全球金融危机背景下,在国家宏观政策的调控下,中国房地产企业一方面加强了自身的风险防范,另一方面通过转型升级保持了稳定发展,从而为中国经济抵御金融危机冲击、保持稳定发展,做出了相应贡献。

可见,保持中国宏观经济与房地产业的良性互动,既能促进房地产业健康稳定发展,也有利于国民经济的可持续发展。中国房地产业能够保持40年持续快速发展,得益于面对城镇化等发展机遇,中央和地方政府的住房制度创新,劳动力和资本等生产要素的持续投入,多种需求的共同拉动以及相关产业的有力支撑等。

五 中国房地产业可持续发展思考

目前,中国城镇化水平仍处于加速发展阶段,中国房地产业增加值占GDP的比例仍低于美国、英国、德国等欧美发达国家,房地产业对经济增长的贡献仍有较大的提升空间。党的十九大明确提出,中国经济社会发展已进入新时代。同时,党的十九大报告强调,“坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位,加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度,让全体人民住有所居”,为新时代中国房地产业的持续发展指明了未来的前进方向。有鉴于此,我们认为,城镇化战略仍将为中国房地产业发展提供巨大的发展机遇,但政府推进实施的住房制度创新将影响到土地和资金供给,进而打击投资需求和投机需求,影响到市场供给和需求的变化,促使更多房地产企业进行战略转型。因此,过去以房地产开发为核心支撑的房地产业的发展速度必将进一步减缓,依靠资源投入来驱动房地产业发展的模式将不可持续。

在此,我们借用柯布-道格拉斯生产函数模型 $Y=A(t)L^{\alpha}K^{\beta}\mu$ 作一简要分析:把 Y 视作为房地产业产值,这一产业的增长主要由生产资料的劳动力 L 与资本 K 以及技术进步 A 共同决定。经验数据也证明,在过去 40 年中,中国房地产业主要是依靠劳动力投入和资金投入,特别是金融支持下的大资本投入来实现快速发展的。但近年来,房地产业的劳动力增长已相对稳定,资金的边际效用呈现出递减趋势,因此,依靠技术进步 A 来驱动必然成为今后房地产业持续发展的主要途径。具体而言,随着信息技术、人工智能(AI)技术和区块链技术等高新技术的创新与扩散,产业发展模式转型及动力升级将成为我国房地产业未来可持续发展的重要保障。与此同时,在深化改革中的制度创新与技术进步一起,将成为推动今后数十年我国房地产业持续发展的主要动力。

其一,将大数据和人工智能培育成为房地产业发展的新动力。互联网等信息技术及人工智能技术的创新并向不同产业的快速扩散,日益冲击着包括房地产业在内的诸多产业的发展。同时,随着外部环境的不确定性加剧,缺乏大数据等信息支撑的政府主导的制度与政策创新给房地产市场供给、需求、相关产业及企业行为都带来了较大的不确定性,加剧了房地产业发展的风险。尽管已有部分机构或企业从市场需求出发开始建立房地产供给的大数据,但数据不全面,且缺乏房地产需求和相关产业、企业行为等方面的数据搜集。因此,要加快构建覆盖广泛的房地产大数据,并结合人工智能技术,使之成为房地产业发展的新的根本驱动力,并应用大数据支撑政府主导的制度创新,积极引导要素供给、需求升级、相关产业支撑与企业战略转型等。

其二,加快房地产制度创新。目前,我国住房租赁、房地产资产证券化等房地产服务业仍处于发展初期,缺乏相关制度与政策支持。因此,政府一方面要在现有调控政策的基础上,积极推进土地、金融、税收等房地产市场长效机制建设,稳定房地产市场预期,促进房地产市场健康发展;另一方面,政府要进一步实施促进住房租赁市场、房地产资产证券化等服务业发展的制度创新,包括保护租户权益的住房立法、规范中介交易、鼓励金融创新、完善金融监管政策等,为土地、金融等关键资源合理流动、企业战略转型成功等创造良好的制度环境。

其三,促进房地产业向以房地产服务为核心的发展方向演进。随着中国更多城市建设任务的完成,房地产开发规模会逐步缩小,以房地产开发为核心的房地产业发展速度则会逐步放缓。同时,我国已建成的房地产面临着资产保值增值的要求,使得房地产资产管理与服务业务变得迫切且重要。此外,我国以房地产租赁、房地产资产证券化等房地产服务为核心的房地产业态仍处于初步发展阶段。这些都给中国房地产业的新一轮快速发展提供了新的发展机遇与动力。为此,相关方面要积极推进住房租赁市场发展,使之成为中国房地产市场的第四级市场。这既能够降低房价持续上涨的风险,能够为房地产企业创新和转型提供一个较好的市场机会,也是住房市场体系完善的必要环节和解决住房问题及房价问题的有力举措。同时,相关方面要积极推动房地产资产证券化市场的发展。自 2017 年以来,我国租赁住房资产证券化产品开始推出,标志着住房资产证券化产业进入初步发展阶段。但与发达国家相比,我国在此方面仍存在巨大的差距,且面临着相关制度缺乏、税收较高等因素的制约。因此,加快推进房地产资产证券化市场发展,既是我国房地产业进一步发展的客观要求,也将为促进我国住房租赁市场发展提供重要的支撑。

其四,鼓励居民理性住房消费。政府通过限购限贷政策有效打击了住房的投资和投机需求,但长期依靠行政手段难以实现长远目标,也难以作为房地产业的持续发展创造良好环境。因此,政府要加强推进住房保障,满足城镇中低收入群体的基本住房需求;要加强城市基础设施、公共服务设施建设,为市民提供更好的公共服务,促进消费群体不断扩大、消费结构不断升级;要通过金融、财政税收等政策积极培育合理、健康、可持续的住房消费模式,提倡梯度住房消费,鼓励消费者或购房者根据自身年龄、收入来确定住房消费层次。

其五,优化公平的市场竞争环境,推动房地产企业转型升级。在限购限贷等调控政策的影响下,民营房地产企业的土地资源和资金资源的获取能力受到较大约束,直接影响到这些企业经营的可持续性,

进而影响到房地产业的转型与健康发展。因此,政府要进一步优化与完善公平竞争环境。同时,房地产开发企业要加快战略转型,转变过去以“短平快”为主的商业模式,积极构建并优化以持有住房为主的商业模式,并基于持有战略,加大产品创新力度,不断发掘产品创新亮点,如长租公寓产品创新、房地产金融产品创新等,并提高房地产企业核心竞争力,促进房地产企业转型升级顺利进行。

应该看到,当前中国房地产业发展的整体环境与以往有了很大的不同。一方面,中国的住房已从根本上解决了绝对短缺的问题,房地产市场已经形成规模,房地产业已发展到相当高度。另一方面,中国的住房发展同样面临不平衡不充分的问题,中国的房地产市场尚未成熟,中国的房地产业也需要迈向更高质量的发展。如果说改革开放后相当长的时间内中国房地产业发展是以量为主,以快速为特征,那么今后的中国房地产业发展必须以质为重,以稳健为好。为此,就必须把房地产业的发展模式从外延式发展调整到内涵式发展的道路上来,使之在防范风险的前提下稳健前行,继续发挥促进经济发展、提高居民居住水平、为中国人民美好生活服务的重大作用。

(责任编辑 施有文)

参考文献

- 包宗华,2002,《住宅与房地产》,北京:中国建筑工业出版社。
- 曹振良、傅十和,1998,《中国房地产市场测度研究》,《中国房地产》第7期。
- 陈龙乾、许鹏、张志杰、陈龙高,2003,《中国房地产业发展的历史、现状及其前景》,《中国矿业大学学报(社会科学版)》第4期。
- 甘霖、冯长春、王乾,2016,《北京市房价与地价的动态关系——基于结构方程模型的实证分析》,《地理研究》第10期。
- 顾云昌,2000,《中国住房和住房市场的现在与未来》,《中国房地产》第2期。
- 郭克莎,2017,《中国房地产市场的需求和调控机制——一个处理政府与市场关系的分析框架》,《管理世界》第2期。
- 胡金星、张志开、邵翠樱,2018,《房地产信贷与房价:来自中国35个大中城市的证据》,《上海金融》第8期。
- 黄少安,2000,《关于制度变迁的三个假说及其验证》,《中国社会科学》第4期。
- 霍国庆、王少永、李捷,2015,《基于需求导向的产业生命周期及其演化机理研究》,《中国软科学》第3期。
- 赖一飞、黄芮、唐松、李克阳,2014,《利率波动、房地产投资与房地产价格的关联模型》,《武汉大学学报(工学版)》第1期。
- 廖海勇、陈璋,2015,《房地产二元属性及财富效应的区域差异研究》,《财贸研究》第1期。
- 林毅夫,2012,《中国经济发展奇迹将延续》,《求是》第8期。
- 马伟、王庆金、李思宏,2014,《房地产业健康发展的系统动力学分析》,《东岳论丛》第1期。
- 满向昱、吕雪征、易成栋,2017,《房地产业与城市经济:基于北京2000—2012年投入产出表的分析》,《中央财经大学学报》第6期。
- 王胜、卢盛荣,2008,《供给、需求和外部冲击——中国房地产业发展驱动因素的实证分析》,《中国土地科学》第8期。
- 杨朝军、廖士光、孙洁,2006,《房地产业与国民经济协调发展的国际经验及启示》,《统计研究》第9期。
- 阳立高、龚世豪、王铂、晁自胜,2018,《人力资本、技术进步与制造业升级》,《中国软科学》第1期。
- 伊拉里奥诺夫,1999,《中国经济“奇迹”的奥秘》,《国外社会科学》第5期。
- 张永岳,2007,《调整转型期的中国房地产业发展——论中国房地产业发展中的若干重要关系》,《当代财经》第8期。
- 朱孔来、李静静、乐菲菲,2011,《中国城镇化进程与经济增长关系的实证研究》,《统计研究》第9期。
- Black, D. and Henderson, V., 1999, “Spatial Evolution of Population and Industry in the United States”, *American Economic Review*, Vol.89, No.2.
- Douglass C. North, 1990, *Institutions, Institutional Change, and Economic Performance*, Cambridge: Cambridge University Press.
- Porter, M. E., 1990, *The Competitive Advantage of Nations*, New York: The Free Press.
- Sagalyn, L. B., 1990, “Real Estate Risk and the Business Cycle: Evidence from Security Markets”, *Journal of Real Estate Research*, Vol.5, No.2.