

中国经济可持续发展与房地产业的振兴

刘光杰 马金良

伴随着世界经济的迅猛发展和演进,不可持续的经济畸形发展的生产模式和消费模式使人类生态与发展面临严峻挑战,世界各国均在追求一条人口、经济、社会、环境和资源相互协调的可持续发展道路。特别是对广大发展中国家来说,可持续发展的主要内涵就是它体现了一种新的经济发展观,即要实现可持续发展就必须改变经济增长方式,从高能耗高物耗低效益的增长方式转变到低消耗高效益的增长方式上来。因此可持续发展可以定义为:在保持自然资源的质量和其所提供服务的前提下,使经济发展的利益增加到最大限度。

可持续发展作为以其稳定性和协调性为必要条件的动态变化过程,表示一个经济机体在受到某种干扰时所具备的一种通过自身的改造不断保持和改善其组织机制的优化能力,是生态环境持续性、经济发展持续性、社会稳定持续性三者协调而成的综合体系。就我国而言,我国经济经历了近 20 年的持续高速增长,经济增长方式和经济运行体制正面临并进行着双重转变,因此可持续发展已成为我国跨世纪发展战略中的核心内容。

一、房地产业对我国可持续发展的特殊意义

1. 我国经济运行特点与可持续发展的特殊内涵

可持续发展的具体内涵是与一国经济发展阶段及其特点密切联系起来的。在我国特殊的经济政治背景要求下,一方面,经济运行环境的稳定是宏观经济增长的必要条件之一;另一方面宏观经济增长又是稳定的社会政治构架得以维持的基础。我国经济已进入一个新的发展阶段,宏观经济运行的矛盾的主要特征已发生变化,以 1997 年的经济软着陆为标志,我国传统的以周期性扩张和供给瓶颈决定为基本特征的经济增长阶段已告终结,买方市场的形成导致总体消费不足,许多商品的市场趋于饱和,取而代之的是稳中趋降的经济增长质量的提高和由需求决定的增长阶段。目前我国国民经济已打破以往的经济运

行短周期性波动规律,经济增长进入相对稳定且依靠经济要素、产业要素效率提高而维持的增长轨道。在这种新的增长阶段,增长动力源上将产生质变,经济增长的动力将主要来自于减少资源的投入、提高资源的产出效率。产业结构的不断优化、经济增长质量的不断提升和消费需求结构的升级,以及对供需关系的有效调整对经济增长的作用日益增强。从经济流量循环来看,这一阶段最典型的特征是消费决定生产,需求决定供给,经济增长将主要由消费结构的高级化与合理化来带动。这就是我国经济发展现阶段基本特征所赋予可持续发展的主要内涵。

2. 房地产业的特殊地位与经济可持续发展

就我国现阶段经济特点来看,我国社会和经济是在特有的体制背景和资源环境下进行的,新环境下可持续发展迫切需要生产要素的结合方式的全方位转变,而这一转变又在房地产业上体现的尤为突出。土地是稀有资源,资金又是我国最稀缺的生产要素,房地产业恰恰是这两个稀缺要素的有机结合。我国引入市场机制后,土地在作为商品进入市场,土地价格所反映的是土地的直接使用价值,即其直接获得的经济收益。生产要素的组合表现为开发区建设土地与资本这两种生产要素的结合。房地产业的特殊历史背景决定了它是一个复杂的系统工程,涉及到土地制度、分配制度、消费结构的变更,房地产业横跨三大产业,影响几乎所有的重要行业,连接生产、消费,流通、分配等诸环节。我国房地产业走过的历程以及暴露出的主要问题是我国经济体制转轨时期产业变迁过程中的集中体现。就我国现阶段经济特点来看,应扩大即期消费需求,扩大住宅消费信用的领域和对象。在我国转轨时期市场化进程中,房地产业从无到有,异军突起,已成为对国民经济及产业变迁起关键性作用的支柱产业(参见表 1)。房地产业作国民经济的支柱性产业和社会经济增长推动器的地位日益显现,因此房地产业的变化在一定程度上决定了我国生产要素配置方式转变的进程和可持续发展的效果。

表 1 1997 年我国建筑业占国内生产总值(GDP)的比重(%)

	房地产投资 /GDP	房地产投资 /全社会投资	建筑业/GDP (当年价格)	建筑业占 GDP (90 年价格)
1990	1.3657	5.607	4.631	4.633
1991	1.5552	6.009	4.695	4.656
1992	2.7449	9.049	5.312	4.930
1993	5.5941	14.821	6.597	5.122
1994	5.4622	14.987	6.443	5.174
1995	5.3849	15.730	6.632	5.259
1996	4.6891	14.000	6.605	5.210
1997	4.1540	12.277	6.711	5.170

资料来源:中国房地产协会统计月报。

二、房地产业的振兴:可持续发展的基础和物质保障

在长期的计划经济体制下,我国实行的是土地国家所有、无偿划拨,居民住房实行福利制度,由国家建造、分配和管理,除了一些从事房屋管理和维修的房管单位以外,专门从事房地产开发的企业很少,1992 年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 家,1993 年“房地产热”继续升温,房地产业产值在数年内增长了十几倍。房地产业与国民经济景气变动正相关关系日益明显,其规模变动对国民经济的影响和支配作用日益加强,一个集土地使用权出让、转让,房地产转让、租赁、抵押和中介服务在内的房地产市场体系已基本形成。

1. 房地产业对扩大内需,刺激经济增长的独特作用

由于房地产业是一个影响力系数大而感应度系数较小的行业,它的发展有助于缓解工业品供大于求的状况,属于创造最终需求,刺激社会有效需求,为其他行业扩大生产规模,增加产量提供市场的综合性行业。目前我国经济增长出现了平稳下滑的趋势,要保持经济持续健康发展,不能盲目扩大需求已趋于饱和的日用工业消费品生产,急需发展市场潜力巨大且与其他产业相关性较强的住宅产业,房地产业是能够促进和带动相关产业发展的导向性产业,房地产商品在生产、流通、消费过程中,需要大量的物资和资金,联系着一大批相关的产业。房地产业所创造的收入,能够通过与其他经济部门的前后联系而得到扩大。具体来讲,房地产开发建设中所需要的材料共计 20 多个大类,1 800 多个品种,涉及建材工业、建筑机械、冶金化工、装饰业等 50 多个生产部门的产品,据统计,1995 年我国住宅建设成本中的 70% 是材料消耗,1995 年耗用钢材、水泥、木材、玻璃分别占当年总耗量的 14%、47%、20% 和 40%,世行统计分析资料显示,近年来,发展中国家每一单位住宅消费对相关商品的连动性需求约为 1.34 倍,对相关产业系数效应为 2.1 倍。住宅建设可带动建筑、建材、化工、装饰、家电等 50 多个相关产业的发展,具有其他行业不可替代的联动、优势效应。1992 年时,水泥、玻璃、钢材等建材短缺,交通能源等处于“瓶颈”位置,这在一定程度上导致了通胀的发生,而目前这些已都不是瓶颈因

素,甚至很多投资品和消费品都供大于求,形成大量库存积压,增加住房建设投资非但不会导致物价上涨,反而有助于消化存量,扩大内需,特别是目前外需推动作用持续减弱,扩大房地产业的内部需求,已成为维持经济可持续发展的重要途径。

2. 房地产业——新的经济增长点

近代各国经济发展的实践表明,当人均 GDP 处于 300~1 000 美元时,正是解决居民住宅消费问题的关键时期,我国正处于这样一个历史阶段,目前我国人均 GDP 已达 650 美元,沿海地区和某些沿海城市已达 2 000~3 000 美元,已经具备进入住房消费高涨期的客观经济条件。我国人民生活正由数量型向质量型转变,由温饱型消费结构向小康型结构转变。对住房的商品性消费正在成为未来一段时间内居民消费热点之一。另一方面,商品房和服务行业的带动作用都相当可观,住宅是既能带动相关行业发展,又能产生需求乘数的主要行业之一,因而刺激住宅业的需求,将会真正扩大和刺激有效需求,最终需求,促进经济的可持续发展。

据预测,今年住宅建设投资增长可达 10%,由此可望直接拉动 GDP 增长 1 个百分点;因为它涉及广泛,能够直接、间接地带动近 50 多个产业部门发展,又能间接带动相关产业增长 1.70 个百分点,事实上,一方面我们可以通过增加住宅业投资来刺激投资需求,以此来扩大国内总需求;另一方面通过启动住宅消费来消除目前阻碍经济增长的因素——消费不足,从而达到刺激消费和扩大内需的作用。据最新统计,1997 年全国销售商品房 7 912 万平方米,销售额为 1 564 亿元,个人购房金融达 853 亿元,占商品房销售额比重为 54.5%,比 1996 年大幅度提高了 32% (参见表 2)。

表 2 1997 年度全国房地产开发面积、销售情况
(面积:万平方米;金额:亿元)

类 别	实际完成		比上年同期增减	
	自年初累计	上年同期	绝对数	%
一、土地开发面积				
1. 本年购置土地面积	5345	6055	- 710	- 11.7
其中:地方企业	5225	5922	- 690	- 11.8
2. 完成开发土地面积	6158	7355	- 1197	- 16.3
其中:地方企业	6053	7105	- 1052	- 14.8
二、商品房建筑、销售面积				
1. 施工面积	43468	43617	- 149	- 0.3
其中:新开工面积	12817	11384	1433	12.6
2. 竣工面积	12787	12948	839	6.5
3. 销售建筑面积	7912	6843	1069	15.6
4. 空置面积	7038	5613	1425	25.4
三、商品房竣工额	1619	1408	211	15.0
四、商品房销售额	1564	1224	340	27.8
其中:销售给个人	853	646	207	32.0

资料来源:中国房地产协会统计月报。

据有关资料显示,居民购买商品房的比重已由去年的 27.6% 增加到今年的 67.1%。在深圳、上海两大城市的购房者

户中,个人购房的比例均在85%以上。这表明国家采取的一系列刺激住宅消费和需求的政策措施已逐步发挥成效,我国商品房市场化、货币化程度得到进一步加强。种种迹象表明,振兴房地产业是实现经济增长目标的重要环节。

三、我国房地产业改革的基本原则与策略

从住房消费市场需求角度来看,目前我国有320万户人均居住面积不足4平方米的住房困难户,更有数量众多的非住房困难户要求进一步改善住房条件,目前我国城市居民人均居住面积约为8.4平方米,不仅与北美的人均50平方米,欧洲的人均35平方米难以相比,就是和地少人多的新加坡、台湾的人均28平方米相比也相差一大截。在基本生活需求得以满足且不断提高的情况下,购买商品住房已成为居民消费的重要选择,也是经济可持续发展对人类生存条件的基本要求。因此我国房地产业的前景极为广阔。对此我国房地产业下一步的改革要针对经济可持续发展的总体要求,避免重走弯路,必须坚持以下两个基本原则:

1. 坚持短期利益与长远利益、总体利益和局部利益的辩证统一

我国的住宅产业要成为新的经济增长点并成为经济可持续发展的源动力,关键在于要有正确的政策措施,并坚持统一政策目标指导,因地制宜地组织实施。要形成有效的住房需求,启动房地产市场,必须从价格、税收、金融政策等多方面进行系统的配套改革实现房地产业和谐、均衡的发展。关键要坚持短期利益与长远利益、总体利益和局部利益的辩证统一。首先,改变过去重生产、轻消费的倾向,大力推广个人住房金融,力图以住房消费信贷带动需求,消化现有积压住房存量,盘活资金,带动相关产业发展;其次,以住宅产业的规划设计为龙头,以革新相关的材料部件为基础,以推广应用新技术为导向,以社会化大生产配套供应为主要途径,逐步形成系列开发、规模生产、配置供应的体制;逐步实现房地产业向效益型、质量型转轨,提高居住环境质量和作用功能。保证房地产业自身的良性发展,形成良性互动机制,围绕住宅这一最终产品,形成一个符合现代工业经济发展要求的产业群体,通过住宅建设增长方式的转轨,带动一批相关产业的生长方式的转变;再次,坚持经济建设、房地产建设、环境建设同步实施、同步规划、同步发展,并同资源及生产要素的承载能力相协调,减少自然资源的耗竭速度。土地资源、资金、人力资源的合理利用与配置,建立、健全可持续发展的保证机制;最后,由于政府已经提出将住宅建设培育成新的经济增长点,因此应抓住这一历史性机遇,改造传统的住宅业,推动经济增长方式的转变,切实提高房地产经济增长的质量和效益,以市场化与产业现代化促使房地产业良性循环,房地产业应实行集约化经营,注重产业关联化,房地产业必须配合并带动相关产业的发展。并依靠资源的合理配置和高效利用,追求质量、效益、速度一体化的经济增长方式。充分发挥建筑业、房地产业开发投资增加对整个经济增长的拉动作用。

2. 挤出房地产“泡沫”成分,奠定经济可持续发展的坚实基础

1978年以后,随着发展房地产业的四大支柱政策(土地有偿使用政策、房屋商品化政策、住房制度改革和房地产综合开发政策)的陆续出台,沉寂了30余年的我国房地产业开始复苏并日益显示出了勃勃生机。目前我国房地产业在经历了“平淡”、“狂热”、“调整”三个阶段后,目前已逐步走向平稳。但由于前期商品房建设多为追求规模、数量、速度,对质量、效益、科技含量考虑不够,一些遗留的弊端依然存在,比如房地产业仍包含着远远脱离其实际价值的“泡沫成分”;近一年来周边国家和地区的实际状况表明,哄炒过高的房地产价格成为经济衰退过程中的首选打击目标,从另一角度讲,其房地产业中的“泡沫”成分正是经济及金融危机的主要诱因,是恶化危机的重要因素。因此我们必须未雨绸缪,将我国房地产业的“泡沫”成分有效挤出,拉近潜在需求与有效需求的距离并借此调整投资结构。据有关部门统计,截止到1997年底,全国商品房空置面积达到7038万平方米,其中商品住宅空置面积占75%,住房的潜在需求与有效需求形成的巨大反差,只有通过加大住房制度改革,才能彻底扭转局面,真正盘活空置房占压的资金,启动住宅消费。比较而言,我国的房地产市场确实存在开发商片面追求高额利润的事实。国外房地产的平均利润率一般在6%—8%之间,与其他行业大体相等。而我国房地产业平均利润率大大高于其他行业,开发商追求暴利的盲目行为也是造成大量空置房积压的原因之一。因此必须通过对蕴藏在房地产业中不实成分的排除与消化,促使房地产市场逐步走向规范化健康发展轨道。

四、振兴房地产业的四个关键环节

1. 房地产业改革的出发点:从根本上协调供需关系和结构

1992年、1993年房地产过热时期形成的巨大的房地产存量无法消化。目前,全国住宅积压量约在7500万平方米左右,其中1995年以前建成的就有3000万平方米左右。因此必须从消化存量入手,采取强制性降低及限批新开发用地等措施,具体作法如根据不同物业区位采取由当地部门统一定价的强制性措施,亏损由银行、政府、开发商共同承担。盘活资金,转潜亏为实际亏损。

商品房价格的居高不下,“买不起”依然是制约房地产需求、阻碍住宅业发展的关键因素,房价相对较高和居民收入相对较低,使“有人无房住,有房无人买”的怪圈依然存在。1997年我国商品房价每平方米1776元,比1991年增长了1.3倍。按国外许多国家的测算,一套普通住宅的价格与家庭年收入比保持在3~6倍之间,居民才有足够的支付能力,若高出这个比例,有效的需求市场就难以形成,而我国现在一般这一比例在10倍左右,房价过高使普通居民无力购房,只能望楼兴叹。因此要使住房成为大众消费品,必须正视并且解决房价过高问题。现在一些大城市住房价格仍然普遍偏高,影响房价的主要原因无非是价格构成不合理,由于不合理的税费甚至非成本因

素挤进了成本,抬高了售房的价格。具体表现在:土地市场管理不规范;征用土地的各项费用过高过多,地产商在开发建设过程中缴纳的各项税费过多;房价过高一方面造成房地产市场大量商品房积压,另一方面普通居民的居住条件无法改善,又无力购房的奇怪现象。

解决房地产的“怪圈”问题必须双管齐下,既要降应该降的费用降下来,又要切实提高居民的实际购买能力和需求。目前国内的房价构成大致可分为三个部分,一是包括原材料在内的开发建设费用;二是地价;三是各种各样的税费。国家有关部门为了降低过高的房价,曾经出台过“四个一点”的政策,即“国家让一点税,银行让一点息,地方让一点费,开发商让一点利”。但从目前的情况看,收效并不明显。银行的住宅贷款利率经多次下调,目前已与居民存款利率大体相当。而许多地方政府也采取了让费措施,例如,上海市和广东省等地政府就出台过十到二十种措施,但每套房的“让费”总和仅为几十至100多元,对于每套数十万元的住宅来说,无关痛痒。而地价在目前房价构成上占了30%-50%的比例,因此只有将地价明显地下调,再配以银行的住房贷款,才能使高企的房价调整到中等收入者能够承受的水平;惟有如此,才能真正激活住宅业,以推动国民经济的可持续发展。

从另一方面讲,要切实提高居民支付能力,建立有效率的住宅金融体系,从观念上、政策上及实践上将房地产融资的重心转移到住房消费上,拓展和利用好政策性住房资金,形成稳定的低成本住房融资来源。这是转变房地产市场供需结构矛盾、理顺关系的关键。所有商业银行在所有城镇都可为购买经济适用住房的职工提供个人住房抵押贷款,取消对个人住房抵押贷款的规模限制,适当放宽贷款期限,扩大经济适用住房建设贷款规模,使不同的购买力面临不同档次的住房与不同的价格。

在资金来源上建立政策性融资、互助性融资和商业性融资相结合的多元融资渠道和方式;在融资对象上,构建以住房消费融资为重心的融资安排;在融资方式上,建立以住房抵押贷款为核心的借贷机制;在融资中介上,建立以专业住房金融机构为主,其他金融机构为辅的中介体系。

2. 房地产业改革的政策基础:改革城镇住房分配体制

长期以来,我国实施的是非商品经济的“低工资高福利”的政策,使大多数人买不起房,也使人们对福利分房形成了依赖。房地产市场的有效需求不足,商品房空置量大,房地产业的再投入和再开发受到了很大限制。以改革住房分配制度为切入点,全面推进住房商品化、货币化,要在全国取消传统的实物性福利分房,从政策上切断群众对政府的住房依赖,要鼓励住房自有,培育个人直接支付的住房消费市场,要使居民想买、买得起、买得满意、住得放心。理顺买房和租房之间的价格关系,改变买房不如租房的问题,调动个人购房的积极性。而且住宅制度的改革又将带来住宅投资体制、信贷体制等方面的变化,这又会促进住宅建设的资金渠道、供应方式等方面更加符合市场化的进一步规范,积极推进住房商品化,将一部分居民的资金,

吸引转换为住房建设投资。

住房制度从福利化向货币化转变是一个过程,涉及社会分配制度、产权制度、福利制度、法律制度、金融体制等多方面的内容。不可能一蹴而就,房改也不能统一划线,应因地制宜、量力而行,坚持国家、单位、个人合理负担,“新房新制度,老房老办法”平稳过渡的方式,综合配套,统筹安排,保证住房制度改革的顺利进行。

3. 房地产业改革的市场要求:房地产证券化与交易市场体系的建立

搞活房地产业从根本上讲必须强力启动市场,实行房地产的证券化是摆脱房地产市场萧条的一个有效途径,房地产的证券化解决了房地产投资不流动性、交易成本过高、不可分割和高风险的弊端,使广大的中小投资机构和个人投资者参与房地产资本市场,扩展了市场容量,增强了市场灵活性,应从活跃房地产二级市场的原则出发,取消部分产权的标准房价,公房在办完房产手续后,应允许上市流通,有步骤地培育和规范住房交易市场,健全住房交易法规,建立市场准入、准入制度,培育和发展商品房市场。如有些城市扩大公有出售住房的上市试点,从而把住房买下来—上市—购买新房三个环节联结起来,还需要政府作好以下几方面的工作:(1)整顿房地产行业的经营秩序,确定降低民用商品房的成本和价格。(2)采取有效措施(包括强制性措施)消化清理现有商品房的积压,使民用商品房市场真正运转起来。(3)尽快取消对居民现有住房进入市场交易的各种限制,努力活跃民用住房市场。(4)努力推进居民购房的抵押贷款消费,完善居民抵押贷款的法律,以保证即使普通居民能够以抵押贷款的方式购买住房,又使银行的此项业务得到安全保障。

4. 房地产业改革的关键环节:成本结构与房产等级结构的调整

在我国目前商品房的成本构成中,各种行政性收费和摊派占了相当大的比重,这些均转化为购房者的负担,不利于住宅消费的启动。所以应彻底取消住房建设中的各项不合理收费,彻底降低商品房的价格;同时在住宅定位方面除保留少量高档商品房,满足高收入消费者的需求外,应将重点放在发展经济适用房和安居工程上,努力提高住房投资中用于经济适用房投资的比重,加快经济适用房的开发建设和供应。建立以经济适用房为主体的多层次的新的住房供应体系。满足不同收入群众对住房的需求,对收入较高的家庭提供档次较高的商品房,实行市场价;对中低收入家庭提供经济适用的商品住房,实行政府指导价;对最低收入家庭提供廉租住房,租金实行政府定价。另外,积极配合公积金制度的推行,提高居民收入中住房消费含量,全面建立和完善职工住房抵押贷款制度,发展住房金融业务,提高支付能力。

(作者单位:武汉大学经济学院 武汉 430072)

(责任编辑:曾国安)