

# 论房地产拉动经济增长 的原由、问题及启动的近期方略

王骥骥

## 一、房地产能拉动经济增长的原由

凡经济发达国家,房地产业不是支柱产业也是发达的产业,其经济发展与发达房地产业对经济拉动相关。房地产业的拉动或“波及效应”特强,主要由于以下原因。

1. 房地产业发展需要国民经济中许多部门和行业提供物质资料,与之配合发展。

我国建筑成本中 70% 是材料消耗,由其他部门和行业出售产品配合的。发展房地产业需要国民经济中的建材、设备、机械、冶金、陶瓷、仪表、森工、化塑、玻璃、五金、燃料动力等许多物资生产部门和服务行业的产品生产和劳务提供相配合,从而“波及”,拉动其发展。

2. 房地产业发展结果的房地产产品,为国民经济许多部门和行业的发展提供了前提和场所。

开发营建出了房屋,能为商业、家具业、家用电器业、房屋装修业、园林花木业、家庭通讯业、搬家公司、房屋金融保险业、物业管理业、家庭特约服务业、房屋买卖中介业等等的发展提供前提和发展场所。第三次产业的主要生产资料是房屋,有了房屋为其发展提供了前提,促进其发展。

3. 房地产产品消费特别是住房消费是综合性消费,波及和带动生活消费的方方面面。

房地产的消费使用特别是住房消费是种综合性消费,波及吃、穿、用、住、行、娱乐、健身、学习、社交、享受、发展等人们生活的方方面面。住房有高级低级之分,高级住宅不仅是生存资料,还是享受发展资料,世界某著名政治家说,“人造房屋,房屋造人”。因而,发展房地产业,提高居民住房消费水平,从住房综合消费方面讲,为人们生活其他方面的提高创造了条件,促进生活水平全面提高。就行来说,我国有些人想买车,就愁无停车之所。若住房水平提高,家有车库,想必促进轿车进家和消费。再如健身娱乐消费,不少家庭苦于住房窄小,想健身消费也不敢购置健身器械。总之,住房水平提高和居住环境改善,可促进生活消费的多方面,拉动多方面产品销售和劳务交换。

正因为房地产业发展有强烈的“波及效应”,有多方面拉动国民经济发展的作用,所以国际上对发展房地产业有如下的统计和记录:工业发达国家房地产值增加 1 个单位,带动相关产业产值增加 1.5 单位到 2 个单位。据上海社会科学院 1981 年对我国投入产出表的研究表明,我国住宅业每投入增加 1 亿元,其他 23 个相关产业增加 1.479 亿元的投资,其中建材、冶金、农林业、机械工业等四部门增加投入 0.70 亿元。有学者估计发展房地产业直接间接可带动 60 多个部门和行业的发展。为此,邓小平同志早在改革初期就指出,要将我国房地产业发展为国民经济的

支柱产业。1996 年我国政府在制定“九五”与“2010 年远景目标纲要”中,也提出将“住宅和汽车要成为国民经济新的支柱产业”的思路。

## 二、我国启动房地产市场不力的诸多问题

为发展房地产业拉动国民经济,政府出台了减少税费、银行降息、公房售给个人、推行抵押贷款、开辟房屋二级市场等诸多政策措施,对促进房地产的投资和发展房地产业不能说没起作用,但并不理想。其原因在于我国存在不利于住房产品有效实现的根本的深层次的问题。

### 1. 生产与消费不协调,消费率低。

发展房地产业拉动经济是有条件的,就是房地产的实现。投资开发房地产最大的问题也是房屋实现。投资开发房地产引起需求效应拉动经济增长,但又有供给效应,并且这是投资本质上的效应。若投资开发房地产不能产生需求效应,不能实现,对国民经济的长远发展只起饮鸩止渴作用,并加剧国民经济中房地产积压。若投资开发房地产有需求效应,能顺畅出售,对国民经济的拉动的乘数便大,房地产市场供需运行保持良性状态。

但投资开发房地产产品有需求效应,对拉动经济增长的乘数作用大,必须国民有合理的最终消费率和有货币购买力。然而我国近 20 年来经济高速增长,虽居民最终消费绝对额也不断增长,但最终消费率呈下降趋势。1996 年与 1981 年比,按 1978 年不变价格计算下降 10.6 个百分点。原因在于 1986 年到 1998 年城乡居民人均收入的年均增长率比国内生产总值(GDP)年均增长率少 4 个百分点,比同期人均 GDP 年均增长率少 2.6 个百分点。于是导致这个时期居民收入占 GDP 的比重比“六五”时期的平均水平下降 12 个百分点;1998 年这一比重为 41.4%,比“六五”期间的平均水平下降近 20 个百分点。居民消费率的国际平均水平为 60% 左右。著名发展经济学家 H·钱纳里等人进行一次实证研究表明,在人均(GDP)1 000 美元左右时消费率一般为 61%,1997 年我国人均 GDP 为 860 美元,但我国的消费率仅为 47.5%,比国际平均水平低 14 个百分点。我国消费率如此之低,是长期以来实行低工资和人们的收入增长率落后于 GDP 增长率积累而成的。这种情况导致产品积压,影响再生产顺利进行。就拿开发出的住房讲,改革初城镇人均住房 3 个多平方米,现在不少城镇人均已超过 10 平方米,并且房价翻了几番。然而城镇居民的人均可支配收入从 1978 年到 1997 年只增长 2.11 倍,而现在各地还在大量投资开发。生产与消费不协调,消费率过低,是房地产难以启动的症结所在。

### 2. 住房融资体制的转换不对称。

改革前我国实行低工资制,职工和干部的劳动报酬实际上

是以货币工资和实物报酬两种形式付给的。货币工资管吃、穿,实物报酬管住房、医疗、学习等。这与当时“一大二公”的思想、体制相适应。产品价值( $c+v+m$ )中的 $v$ 人为缩小, $m$ 人为扩大,职工住房基金等由扩大了 $m$ 收归财政,国家公共融资建房,住房国家所有,职工无偿使用。住房体制改革的实质是转换财政公共融资体制为个人融资体制,以适应市场经济体制要求。住房基金进入职工工资,由职工个人融资到市场购房消费,政府再不福利实物分房。现在房改中也正是这样在改,一方面给职工住房补贴,一方面要职工货币购房。但在具体的改革实践中不对称不协调,职工货币购房是马上要钱拿出来,而政府给职工的工资补贴是雷声大,雨点小。试想现在除沿海城市外,全国绝大多数城镇的年均职工收入才几千元左右,前几年更低。现在突然一下要拿出几万元、十几万元购房确有困难。就是实行抵押贷款,一个月支付本息几百元,不少职工也望而生畏,银行也不敢贷放。本来消费率过低,加之住房融资体制转换不对称,使房地市场的启动更加困难。

### 3. “二律背反”和人们心理预期失衡

当今要让人们乐于投资购房和启动房地产,关键在于居民心理预期信心十足,消除购房的心理障碍,对未来收支充满信心。但要居民对未来有信心,应有适当的消费政策、制度。消费政策说到底只能调节两个平衡关系:一是个人的金融资产用于投资与用于消费的平衡关系,二是即期消费与远期消费的平衡关系。用于投资多就用于消费少,用于近期消费多就用于远期消费少。但现在的政策是:一方面鼓励人们投资股票,解决国有企业的筹资问题,变间接投资为直接投资,另一方面又以各传媒宣传鼓励人们到市场购置相对过剩商品,鼓励人们旅游花钱。一方面让人们快花钱,现在就花钱,购买市场当期消费相对过剩商品,另一方面又推出房改、医改、教育改,特别是购房,为远期消费负更多责任。一方面是下岗、就业难,收入预期不容乐观,另一方面支出预期增多,居民对未来收支的心理预期失去信心。政府政策将解决当前国民经济中的重大难题和解决房屋积压问题,都压在银行储蓄存款6万亿上。这里不谈收入分配差距大的因素,也不谈80%的居民只占储蓄存款20%,仅就我国12.5亿人口,人均存款才5000元左右,家平(3.8人)才1.7万元,一般居民家庭户平存款就更少了。在收入预算减少,支出预期增加,就是实行抵押贷款购房,人们对购房也会拘谨起来,即使家庭有少量存款,居民为了生活安全,储蓄谨慎功能就起主导作用了,不敢贸然取出购房。

### 4. 收入分配差距扩大,边际消费倾向下降

在我国一个人均GDP处于低水平的国家,当前最终消费水平58.8%,居民消费水平47.5%的明显偏低情况下,近几年来收入分配差距又不断扩大。据国家统计局1995年对全国3.5万户城镇居民和7万户农民抽样调查证实,1995年全国城镇居民人均可支配收入为4283元,人均生活费收入3893元,均比1994年实际增长4.9%。1996年的人均可支配收入和人均生活费支出,又均比1995年实际增长4%以上。但与此同时在人均收入增长中居民收入的减收面又不断扩大。1994年上半年全国城镇居民减收面为37.9%,比1993年同期扩大2.7个百分点;1995年全国城镇居民平均收入增长近5个百分点的同时,却有41%居民收入减少,比1994年居民减收面又扩大了。特别是减收面主要集中在低收入群体中。1997年到1998年我国城镇人均收入仍呈增长趋势,与此同时由于经济结构调整和经济不景气导致大量职工下岗,收入减少,减收面仍集中低收入人群,收入

差距继续扩大甚至差距悬殊。这种收入差距表现在不同群体间,例如私营企业(包括外资企业)里雇主收入一般为普通工人的10倍,有的高达100倍以上。有人估计现在我国百万富翁超过百万户,并有10多个超过亿元的富翁。这种过大的收入差距表现在我国的基尼系数上,20世纪80年代为28.8,90年代为38.8,贫富差距扩大。这种过大的收入差距反映在居民储蓄存款中,占人口总数20%的富人,拥有6万亿存款的80%,而占人口总数80%的居民,仅只有6万亿存款的20%。

生活消费支出中呈现规律是低收入阶层的边际消费倾向高于高收入阶层的消费倾向,低收入阶层的货币边际效率高于高收入阶层的货币边际效率。据1996年对36370户和1997年对37890户我国城镇居民家庭基本情况调查结果的分析和证实以上原理。1996年到1997年我国最低收入户消费支出增长率为0.25%,最高收入户消费支出增长率为12.78%,从纵向可以看出在人们收入提高过程中,消费支出的绝对额相应增长。但是最低收入户和最高收入户收入户的需求弹性系数,即消费支出增长率与全部收入增长率之比,最低收入户为2.5,最高收入户为1.13。这就是说前者增长的收入比后者增长的收入,有更大的比例用于消费支出。而我国由于收入分配差距扩大,近几年减收面扩大,且减收面主要集中在低收入群体中,增收面主要集中在高收入群体。这就导致1981年到1997年我国城镇居民的边际消费倾向由0.84下降到0.64。就对房地产的购置和房地产的启动而言,住房条件差,急于购房的低收入群体,虽收入需求弹性系数大,边际消费倾向高,但无能力购房,而收入分配中增收主要集中在高收入群体,有购房能力,但他们的需求弹性系数小,边际消费倾向低,住房条件也相对好,不急于购房。于是开发出的房屋难以实现,房地产难以启动。

## 三、启动我国房地产业的构想

### 1. 继续实施反衰退和调节经济周期的政策措施

启动房地产,我们认为应区别一般政策措施和针对实际的特别方略。前段时间政府出台的政策措施,应该看到实际上是市场经济国家反衰退和调节经济周期的一般理论指导下的做法。例如降低银行利息率,降低存款准备金和鼓励银行放款,扩大财政支出,大幅度提高职工工资和增强居民购买力,减轻税费,鼓励居民投资股票、债券等等政策措施,对阻止物价继续下跌和低迷,防止国民经济不振和衰退,调节国民经济增长态势和稳定发展,从不同角度起着作用。当然也对房地产经济发展起了不同程度调节作用。因为房地产业与国民经济之间存在“寒暑表”的关系。今后,无论是为国民经济走出低谷,还是为启动房地产都需要继续贯彻执行这些政策措施。

然而由于存在前述的不利房地产实现的深层次的问题,而且这些多年积累起来的问题也不是短期马上可以解决的,所以启动房地产仅仅依靠前述一般政策措施,不会理想,不会较快见效。例如:由于居民收入增长率长期落后于GDP增长率所形成的过低消费率,造成的居民购房货币支付能力不足,不可能在一两年通过提高工资,增加收入,补足占GDP近14个百分点,达到居民消费率60%的合理比例。因为这需要一个较长时期,要有一个复杂过程。除了逐年提高在职职工工资,还要减少失业和增加就业,还要发展小城镇,要增加就业又有赖于经济结构调整到合理,而经济结构合理调整又有赖政策制定和实施时间和过程。

要较快启动房地产,除继续实施刺激国民经济发展的—般政策以外,还必须从实际出发,有针对性实施一些特别方略。

## 2. 有针对性的启动房地产的近期方略

(1) 抓住收入水平较高群体, 以税收配合启动房地产。目前我国银行 6 万亿储蓄存款, 如果做具体分析, 就不能简单说居民无购房能力, 或有钱不敢花的结论。这 6 万亿存款中有相当大的部分为高收入或较高收入阶层所有。据《经济日报》1999 年 5 月 20 日头版郭克莎的文章“怎样看待投资与消费的协调增长”所述: “目前我国科技教育界已形成了一个规模不小的高收入阶层, 他们拥有的银行存款在居民储蓄总额中估计占 20% 左右。”知识分子的住房条件要改善, 政府极为重视, 他们自己也企盼住房水平提高和居住环境改善。知识分子的收入不仅稳定且快速增长, 对未来收支的心理预期也充满信心。如果政府以优惠价格批租出让一些环境较好土地, 开发营建一些高档公寓、连体别墅, 并以减免劳务报酬、稿酬、特许权使用费等的个人所得税相配合, 他们应会乐意投资购房。这不仅能启动房地产拉动经济增长的乘数大, 还能改善知识分子生活工作条件, 还有利于高校和科研单位的服务体系社会化。

企业家、私营企业主、演艺明星等更是我国的高收入阶层。住房有显示社会地位的功能。政府若能批租出让一些环境优雅的土地, 开发营建出高水平的别墅, 并冠以“企业家花园”、“明星别墅苑”, 并完善配套“交流中心”、“谈判中心”、“社交场所”、娱乐宫、购物大厦, 这里既居住环境优雅, 又显示他们名誉和地位, 还有利他们进行经营情报交流和社会交往。如果加上政府减免个人所得税、部分私营企业所得税相配合, 他们便会乐意投资购置。

(2) 抓住高校服务体系社会化, 开发学生公寓及其生活配套设施启动房地产。教育部计划今后五年连续扩招, 到 2005 年达到在校学生 1 000 万, 赶上高校学习青年世界平均 15% 的水平。教育制度改革要求高校服务体系社会化, 并到 2005 年达到师生比例为 1 : 14。这一改革给房地产开发带来了机遇, 大有可为。一个大学生每年正常消费(包括学费) 1 万元, 千万大学生计 1 000 亿元。仅就学生公寓讲, 每个学生 5 平方米(包含厕所、洗漱间), 就需兴建、改建 5 000 万平方米; 另外还要兴建、改建供千万大学生生活的食堂、洗理、娱乐、购物、通讯的配套房屋以及为他们服务的相关人员的生活用房。学生公寓及配套房屋的开发, 是只愁开发营建而不愁销售租赁, 不存在房屋价值实现难的问题。目前国家统计局和中国经济景气监测中心公布的居民储蓄消费意愿调查结果表明, 居民储蓄存款的 10% 准备用于教育支出。武汉市更有高达 40% 的储户是为了教育而存款。1998 年 12 月武汉某高校房地产专业对该校 200 名学生进行一次问卷调查, 愿选择一室一厅兼卫生间居住的有 90 人, 占 47%; 愿选择两室一厅兼卫生间居住的有 60 人, 占 32%; 愿选择单间兼卫生间居住的有 30 人, 占 15%; 愿选择单间与公用卫生间的有 11 人, 占 6%。但该校学生现在普遍是 6-8 人一室, 内廊式的布局学生宿舍, 长期生活在阴暗潮湿环境之中, 急待居住学生公寓。1999 年上海某大学新建学生公寓只能入住 180 名, 而报名要求入住的学生多达 1 400 人, 公寓成为抢手货。凡此说明无论是新开发、改造, 还是现在空置房的销售, 抓住高校后勤服务社会化, 对启动房地产拉动经济增长, 都大有可为。

(3) 用房地产业的广义概念发展房地产业, 启动房地产。现在不少人在启动房地产和发展房地产业问题上, 思考仅局限于造房与卖房, 苦于房屋难实现。若从房地产业的广义概念出发, 便思路洞开, 别有天地。房地产业性质是商业服务业, 本质上属于第三次产业。它是以房地产的交换流通为主, 兼房地产再生产过程

的投资开发、消费使用两头, 并为房地流通、投资开发、消费使用提供技术、中介、劳务的服务的产业。因而房地产业内部的部门多、行业多、领域广。若从房地产业内涵全面考虑问题来发展房地产业, 不仅有利于房地市场的健全完善, 有利房地产开发和出售, 而且也有助房地产启动发展, 拉动经济增长。就以房屋在使用消费中的装饰行业讲, 无论创造的产值还是对国民经济的拉动都不可小视。现在城市搬迁新住房的进行装修投资, 少则几万, 多则十万、十几万元, 甚至有个别的装修投资大于购房投资。不少不搬新房的家庭, 为改善居室环境, 也在投资万元、几万元装修。在武汉“99 国际室内装饰博览会”上, 湖北省经贸委主任谷玉川算了一笔账说, 全省城市有 700 万个家庭, 按每年 1/20 家庭进行装修, 每户平均投资 2 万元, 每年工程总量达 60 个亿。有关部门负责人说, 目前湖北省家庭装饰行业以每年 15%~20% 速度递增, 预计到 2010 年将达 400 亿元产值。还应看到由于当前装修市场散兵游勇多、技术水平低、欺诈现象常有, 不少家庭想装饰怕花钱买气受, 正等待观望。若装饰市场规范, 形成大规模高技术有信誉的公司为市场主体, 人们出了钱能真正买到装饰享受, 装修市场潜力更大。再譬如, 现在不少城市居住区, 配套设施不全, 居住服务缺乏, 生活不方便。这些配套房屋开发和居住服务的完善, 也是房地产业发展。

凡此等等房地产业活动领域, 都是需要资金投入、劳力投入、物资器材投入, 对启动房地产业有利, 也有助拉动国民经济增长, 还可解决就业和增加居民收入。

(4) 对货币购房全面理解来启动房地产业, 拉动经济增长。货币购房, 就是废止单位实物福利分房, 职工以自己的货币收入去解决住房问题。其实质是废除福利分房消费, 以劳动收入交换住房。至于居民获得住房的形式应是多种多样的, 这是另外一回事。他可以以自己的货币到市场购现房或期房, 可以以自己的其他财产换取住房, 可以买建材和劳力建房, 可以合作建房, 也可租房, 可以单位集资建房。这些形式都是货币购房的具体表现形式, 都是对福利分房消费的革命。现在有些单位土地宽阔, 职工愿集资建房, 只要国家财政不支出, 单位不补贴, 应可继续集资建房。事实上现在有些省如吉林省规定继续单位职工集资建房, 有效解决住房和拉动经济增长。不能将集资建房与货币购房改革对立起来, 将货币购房改革的实现形式绝对化, 将形式与内容混为一谈。问题的关键是个人花钱住房。现在集资建房, 其房价也大体相当或接近市场价格, 如果职工乐意何乐而不为之。集资建房的潜力很大, 武汉某大单位前两次集资建房资金近一个亿的投资, 而且是一个星期集资款交齐。就当前国民经济低迷讲, 为启动房地产拉动经济增长, 不失为一种有效措施。如果硬规定该单位职工拿出一个亿的钱到市场购房, 谈何容易。集资建房为何有这么大的动员力? 主要是居住不失去熟悉的环境和人际关系, 不怕购房的欺诈, 不为购房劳神费力, 工作生活方便。这一形式的有效和成功, 在于集资建房的房价不得高于或大体相当于市场经济实用房价, 集资要公正、公平。否则有人利用职权谋私, 或价款过高过低, 不仅违背房改, 甚至破坏安定团结。世界上没有纯而又纯的事物, 货币购房改革的实现形式应多样化, 它们同样能启动房地产, 同样波及国民经济许多部门和行业, 拉动国民经济增长。

(作者单位: 武汉大学商学院 武汉 430072)

(责任编辑: 刘传江)