

房地产业在上海经济发展中的支柱地位研究

——房地产业增加值统计数据剖析及思考

印堃华, 赵传葆, 胡 彬

(上海财经大学 财经研究所, 上海 200433)

摘 要:上海房地产业已具备产业发展潜力大、产业关联度广、附加值高、产业生产率上升等作为支柱产业的一些特征。但由于统计惯例和一些统计口径的问题,房地产业增加值占 GDP 的比重被严重低估。本文在对统计数据再进行再处理的基础上,推算出实际可能的房地产业增加值占 GDP 比重,大约是官方统计数据的两倍。上海房地产业的支柱地位已经确立。此外,本文对房地产业的发展作了积极的预测,并指出房地产业健康发展所面临解决的问题,如国有房地产企业的改革,优化组合中介服务业、进一步发展房地产金融等。

关键词:上海经济;支柱产业;房地产业

中图分类号:F293.3 **文献标识码:**A **文章编号:**1001-9952(2000)12-0044-07

房地产业作为国民经济发展中的重要产业,在 90 年代的上海获得了高速发展。据统计部门公布的数据,1990 年,上海房地产业增加值 3.75 亿元,占 GDP 的比重仅 0.5%;到 1999 年房地产业增加值达到 210.53 亿元,比重也上升到 5.2%,9 年间提高了 4.7 个百分点。从发展速度看,1990—1999 年全市 GDP 增长 1.8 倍,年均递增 12.3%,而房地产业增加值则增长了 13.4 倍,年均递增 34%,房地产业的增长速度接近于全市 GDP 增长速度的 3 倍。目前,某些人看到去年房地产业增加值占 GDP 的比重仅 5.2%,而对房地产业能否成为上海经济发展的支柱产业有疑问。本文拟对现行房地产统计方法进行剖析,以对房地产业增加值进行比较客观全面的考察,进而探讨房地产业在上海经济发展中的地位。

一、房地产统计制度的现状剖析

现行房地产统计是在原固定资产投资统计的基础上演变而来的。随着社会主义市场经济的发展,房地产业已形成涉及开发、经营、管理、服务等诸多领域的较为完整的产业体系。为适应新的形势,做好房地产统计工作,各级政府统计部门做了大量的调查研究工作,经过不断修订,逐渐形成了以固定资产投资统计为基础、商品房投资统计为主体的房地产统计制度。

目前,在我国产业分类中,房地产业的内容包括三部分:开发经营业,指各类房地产经营,房地产交易、租赁等;管理业,对住宅发展的管理,土地批租经营管理和其他房屋的管理活

收稿日期:2000-09-05

作者简介:印堃华(1936—),男,上海人,上海财经大学财经研究所教授;

赵传葆(1967—),男,安徽金寨人,上海财经大学财经研究所硕士,中国注册会计师;

胡彬(1973—),女,上海人,上海财经大学财经研究所助理研究员,博士生。

动等,也包括兼营房屋零星维修的各类房管所(站)、物业管理单位的活动。不包括房管部门所属独立核算的维修公司(队)的活动;经纪与代理业,如房地产交易所、估价所等。相应地,本市房地产业经营成果的核算范畴包括以下方面:(1)房地产管理。如土地使用管理、勘测定界、房地产登记、测绘、危房鉴定、房屋租赁合同审核、拆迁管理、资质审查、交易管理等;(2)房地产开发经营;(3)物业管理;(4)房产出租。主要有房管系统公房的出租,非房管系统职工住宅的出租、商品房出租、单位空置房屋的出租(或转租)、私房出租等;(5)房地产服务,包括房地产中介、咨询、评估、拍卖、置换、监管、诉讼等活动;(6)围海造田;(7)私人住宅的虚拟房租。

房地产增加值由房地产生生产经营过程中的劳动者报酬、税金及附加、固定资产折旧、营业利润和其他增加值等构成。

房地产统计经过十几年的发展,在统计口径上同国际惯例已比较接近。联合国 1968 年修订的《全部经济活动产业分类的国际标准》中,把经济活动分为 10 大类,房地产业属于第 8 类,由四部分组成:出租和经营房地产(非住宅建筑、公寓房、住宅);进行土地功能分区和房地产开发(用自己的账户);不动产出租人;通过合同或收费方式经营的租赁、买卖、管理、评估房地产的代理人、经纪人和管理者。但我国与发达国家和地区也有不一致之处,如美国将自建自卖的建筑商归入房地产业;加拿大则把房地产保险、担保、法律事务机构也计入房地产业;香港的政府、非赢利机构自有房屋的虚拟房租是计算房地产业增加值的,而上海则归类于相关行业的增加值中。由于传统计划经济模式的影响,加之现行房地产统计处理方法也有待进一步完善,目前房地产增加值统计指标还难以全面反映上海房地产业发展的实际情况。

1. 统计房租水平偏低,低估了房地产业的增加值。这可从三方面考察:(1)目前上海居民居住公房的月平均租金是 1.92 元/平方米,而据房管部门登记的出租房租金资料,上海 1999 年居住用房的月平均租金是 35.1 元/平方米,2000 年上半年已售公房出租的月租金水平为 30.96 元/平方米。按上海市房地局 1998 年的统计数据,国有居住房屋面积 11848 万平方米。我们按出租公房面积 1 亿平方米、月租金 30.96 元/平方米测算,则每平方米月租金缺口为 29.04 元,每年少计租金 348.48 亿元,仅此一项就低估房地产增加值 278.78 亿元(按统计口径,出租收入的 20%作为房屋维修费及有关税金扣除)。(2)存量房虚拟租金现在主要以房屋原值为基数,城镇每年按 2%,农村每年按 2.5%推算,没有根据当前市场价对房屋重新估值,导致房屋价值低估,且折旧率也明显偏低。据目前统计的存量房 6500 万平方米计,按 1998 年居民公房转让价平均 2125 元/M² 测算,存量房总市值达 1381.25 亿元,若折旧率提高 2%,就会产生房地产增加值 27.63 亿元。(3)私房出租登记的租金水平可能偏低。仅按上述较为保守的测算,对上海 1998 年、1999 年房地产业增加值进行调整,其占 GDP 的比重就分别达 12.38%和 11.87%,见图 1。

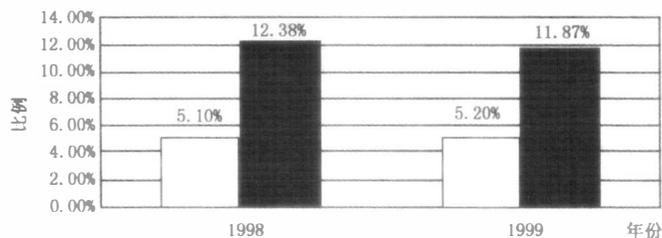


图 1 房地产业增加值占 GDP 比重调整前后数值比较

2. 现行统计方法缺少对房地产业发展整体效益的反映。受统计行业划分和统计处理方法的影响,统计数据低估了房地产业发展的增加值。如房地产业增加值的一部分——利息被计入金融业,仅看商品房开发部分,上海市 1996 年、1997 年、1998 年分别完成投资额 454.79 亿元、515.78 亿元、440.47 亿元,按 8% 的年率计算,就低估房地产增加值 36.38 亿元、41.26 亿元、35.24 亿元,平均 37.63 亿元。对乡村土地开发、房地产教育等等的核算都存在这种情况。发展房地产业对相关产业的发展有强劲的带动功能,据上海有关部门测算,1998 年上海房地产业及其直接带动的建筑、装潢、水电煤、家具、电器行业生产的产品就占社会需求量的 27.4% 以上,房地产业每万元增加值直接带动相关行业最终产品产出 5.1 万元,若再考虑间接带动的几十个行业,这一数字将更加可观。

二、支柱产业的内涵与特征

我们认为,支柱产业就是在经济成长和产业结构调整过程中,在一个国家或地区经济发展的一定阶段,能够带动整个国民经济上台阶的新兴产业或行业。

一个产业要成为国民经济支柱产业,应具有以下四方面的特征:

1. 产业发展潜力大。其产品必须有旺盛的市场需求和发展潜力,成为主导的消费热点。国际经验和发展规律表明,当一国人均国民收入达到 300—1000 美元时,对居民住宅的需求进入加速增长期。这一时期住宅投资量占国民生产总值的比重较高,且随人均国民生产总值的增加而增长,直至人均国民收入达到 8000—10000 美元或以上时,住宅需求才渐趋减少。上海恰处于住宅产业发展期间,上海 1998 年人均居住面积 9.7 平方米(合使用面积 13.87 平方米),与美国人均使用面积 60 平方米,欧洲的 45 平方米、新加坡的 26 平方米、中国台湾的 28 平方米相比还相差很远,居民对提高居住水平有着迫切的需求。

国民经济的向好对房地产业的发展将提供有力的支持。1999 年,美国住房消费占居民可支配收入的 70%。据我们测算,1998 年上海市居民的住宅消费收入弹性高达 23.93%,也就是说居民每增加 1% 的收入,将产生约 24% 的住房需求。上海已确定到 2005 年达到户均一套房,市区城镇人口人均建筑面积 23.6 平方米(合居住面积 12.4 平方米,使用面积 17.7 平方米),该期间,尚要拆除旧式里弄房 1000 万平方米。可以预料,未来 5—10 年仍将是上海住宅产业大发展的时期。

2. 产业关联度大。产业关联,本质上是社会生产中不同部门之间和不同行业之间的技术结构及产品的需求结构,是社会生产力发展的一种空间结构状态。而产业关联度,则是指产业之间技术结构和产品需求结构的扩散状况及其相互依存、相互推动的程度。产业关联可以分为前向关联和后向关联。前向关联指某一产业同吸收其产出的产业部门之间的关联,而后向关联就是某一产业同为其提供投入的产业部门之间的联系。一个产业的前后向关联大,促进其他产业发展的伸展能力就越强,其发展就越充分,对经济增长的贡献就越大。如前所述,房地产投资和消费的乘数效应都很大。据我国有关部门调查分析,房地产的生产、流通和消费,直接对几百大类、几万个品种的产品产生需求,与近百个部门的经济活动密切联系。

据 1990 年联合国人居中心与世界银行对 52 个国家的调查,居民住房抵押贷款占贷款总额的 18%,有的高达 43.6%,香港 1989 年地产贷款总额为 2060 亿元,占供香港使用贷款总数的 32%;1990 年为 2540 亿元,占 33%;1991 年为 3230 亿元,占 36%;1992 年为 3670 亿元,占 36%。一些发达国家的银行,用于房地产的贷款和投资通常也占贷款总额的 1/3 左右,在美

国,住房抵押贷款占贷款总额的比重更是高达48%。

3. 产业附加值高。某个产业提供的附加值越高,对一个国家或地区经济增长的贡献也就越大。一般认为,支柱产业的增加值占GDP的比重应在10%以上。作为香港四大支柱产业之一的房地产业,1996年该比重达23.2%。从美国战后经济发展的历程看,房地产业与建筑业相结合为其高速发展提供了强大的物质保证,房地产业与建筑业两者已成为美国四大经济支柱之一,其增加值约占美国国内生产总值的15%以上,房地产影响到美国10%以上的经济活动。如上保守的测算,上海房地产业增加值占GDP的比重1998年为12.38%,1999年为11.87%,皆达到10%以上。据专家预测,上海住宅业增加值在今后10年将保持14%—15%的增长率,高于GDP增长6个百分点。

4. 产业生产率高。日本经济学家筱原三代平提出了选择支柱产业应坚持“生产率上升基准”,其基本思想是将那些最具生产率提高潜力,而且由于生产率提高能够成为具有最大相对优势的产业作为支柱产业。这里的生产率不是指单一要素的生产率,而是诸生产要素生产率的加权平均数。一般生产率增幅大的产业,其技术进步速度都较快,产品成本趋低,而品质却不断提升,从而促使其比其他产业获得更快的发展,规模更大,生产率更高,对一个国家和地区经济增长的贡献也就更大。

据有关部门测算,1998年上海房地产业每个从业人员创造增加值7.6万元。而本市第一产业平均每个从业人员创造增加值0.96万元,第二产业4.64万元,第三产业5.29万元,均大大低于房地产业劳动生产率水平。近日,我国第一座绿色房屋也在北京市郊建成,它不用传统的钢材、木材、砖瓦,框架、墙体、屋顶、门、楼梯、围栏、地板全部采用“MC生态新材料”(即新型无机复合材料)制成的房屋构件搭建而成。此材料具有防火、阻燃、无毒无害、防蛀防潮、无环境污染等特点。该房使用面积可达90%,比传统建筑使用面积增加15%,并可进行工厂式生产,缩短工期约三分之一。可以预料,随着房屋生产由粗放型向集约型转变,采用新材料、新技术,劳动生产率提高,房地产业将成为国民经济增长的强大推动力量。

三、“十五”期间上海房地产业发展展望及建议

综上所述,鉴于现行房地产统计的局限性,房地产业在上海国民经济发展中的支柱地位已不容置疑。“十五”期间上海房地产业的发展可从两方面考察:

一是扩大开放度的影响。加入WTO将为上海房地产业的发展带来重要契机:(1)引致性需求增加。入世后,外资进入和国际交流显著增加,同时,由于相应的政策普遍适用于国内,国内民营投资也将显著提升,这必然导致工业用房、办公商业用房和居住用房的需求在数量上的增长和质量上的提高,房地产业的投资规模将进一步扩大。(2)房地产供给量增加。由于需求增长的拉动作用和外商投资房地产的增加,投资量、开发量放大,商品房供给量上升。外商投资引入先进设计、技术和设备,特别是高科技、智能化,促使商品房供给质量提高。(3)房地产市场秩序有所调整。外商进入增多必然引起房地产市场竞争加剧,而我国目前房地产市场运行规则的建设虽有所进步,但仍不健全,突出表现在土地有偿使用与无偿使用并存、外销房与内销房并存的“双轨制”,与WTO的规则不符。这就提出了健全体制、完善规则的迫切要求。(4)促进房地产管理及中介服务业务的发展。入世后,房地产中介服务市场将会形成多元化竞争的格局,服务质量将进一步提高,但将会对本地的中介服务业形成很大的冲击。此外,政府对房地产市场的管理手段、内容、规则都将面临必要的调整。

二是住宅需求将保持快速增长。目前个人或家庭已成为新建商品房消费的需求主体,上海个人购房比重已超过 90%。随着居民收入的不断增长,居民对住房消费要求的不断提高,住宅消费市场条件的不断完善,从现在起至 21 世纪初的一段时间内,住宅消费将有稳定的增长。存量房三级市场作为一个潜力巨大的市场,每户卖小买大而对新建商品房的需求正趋扩大,动拆迁、解困也是增量商品房需求的重要方面。本市有关部门利用数量模型,从非农人口住宅需求和补偿拆迁的新住宅需求两方面预测,2001—2005 年上海新增住宅需求量为 5880 万平方米。目前上海住宅投资面积占整个房地产开发面积约 80%,据此,我们保守地预计今后 5 年房地产开发规模应在 8000 万平方米左右。由于住宅开发增加值在房地产业增加值中占有较大比重,比照前文述及预测数,假设今后 5 年房地产业增加值保持年均 14% 的增长速度,若 GDP 按 8% 的增长速度,我们根据 1999 年调整后数字测算,到 2005 年房地产业增加值占 GDP 的比重将达到 16.94%,年度比率详见图 2。

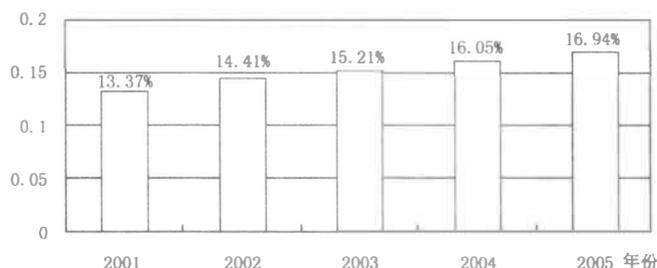


图 2 2001—2005 年房地产增加值占 GDP 的比重预测

为强化房地产业的支柱地位,更好地促进国民经济增长,目前还须做好以下工作:

1. 大力发展以租赁和投资置业服务为主的房地产服务业。发达国家房地产发展的历史经验告诉我们,一个成熟的房地产市场将不再以新建为主,而是以存量房产的更新和交易为主导。目前,沿海大城市的房产开发依然处于一个黄金时期,但可以预见的是,也许 10—20 年或更长的一段时间后,我们也必将由新建房产为主走向存量开发为主的道路上来。届时,反映房地产市场走向的将不再是现有的房价指数(以新建楼盘成交价格为依据编制而成),而可能代之以“租赁指数”。此外,现在上海市民对房地产投资性置业的需求已日趋旺盛,但买了房还必须自己去挂牌招租,上海还没有一家中介机构可以承接全过程的代理经租和包租业务,而这将是今后可以大大发展的市场空间,上海房地产界必须对这类市场需求做出反应。

2. 国有房地产企业必须进行资产重组和制度创新。上海国有房地产企业拥有资金、技术、政策等多方面优势,在市场上占据重要的角色,但不论是市场份额、开发规模,还是产品的竞争力都在渐渐地下滑,其根本的原因在于机制问题。首先,国有房地产企业的产权主体单一,加之国有资产管理部门对其监督的成本很高,没有人切实地对国有资产负保值增值责任。国有房地产公司的老总在项目投资失败后,可以跳槽而决不会跳楼。在这种软约束条件下,企业没有市场竞争压力和动力去积极主动谋求发展。其次,国有企业的用人机制较为僵化,缺少一种市场化的激励和惩罚机制,使得国有房地产企业难以出现和留住优秀的经营者。

提高国有房地产企业竞争力的根本出路在于制度创新。首先要促使产权多元化,吸收民营、外资、其他股份资金等多元化资金,适当降低国有股份,提倡混合所有制。通过股权多元化,在其他股东监督其投入资产运营的同时,国有资产也相应地得到了监督,可以优化投资约

束问题;其次,要在用人制度上引进新机制。可以尝试推行期权奖励,把经理人的利益和工作业绩挂起钩来,让他去约束和激励自己;此外,必须强化董事会和监事会的功能,并使两者适当分离,相互监督。为了确保投资决策的科学性,可以考虑增加一些专家做独立董事,以对项目的审核做专业性的把关。

3. 整合策划服务业,引进外脑,优化房地产投资行为。房地产投资是高风险和高收益并存的一种投资行为,但目前上海房地产开发存在大量的投资失误,大多数开发商都是以供给为导向而非市场为导向。这反映在市场上,一方面大量房产积压,另一方面又有巨大的潜在需求,整个市场出现一种结构性失衡,此外全市还有 500 多处“半拉子”工程。造成这种状况的原因在于投资项目没有进行很好的前期策划。

策划,是房地产投资决策中重要的一环,它能为发展商把好关,当好参谋。现在很多发展商对前期策划并没有足够重视,认为自己有经验,自己开发过的几个盘子都还比较成功,因此,宁愿相信自己的感觉,不要“专家”提供咨询。实际上,一个方案的论证涉及到选什么项目、什么地方、资金筹集、方案确定、设计招标、施工招标、工程监理、资金运作、营销管理、直至物业管理等全过程的协调处理、统筹规划,它涉及到多领域、多学科、需要多方面专家共同合作策划。专业的策划公司在组织这些专家方面可能更具有优势,委托专业公司专家做前期策划往往比公司自身凭老经验决策更有优势。面临竞争日益激烈的房地产市场,无论从优化土地使用效率,还是提高投资效率,整合策划服务业为房地产投资把好关都极为迫切。

4. 开放土地二级市场,完善房地产市场体系。加入 WTO 之后,一个迫切要求研究和解决的问题是土地二级市场的开放问题。在国外的房地产开发中,一般都是由政府在一级市场上出售土地,然后由大地产商对土地进行整理、规划,集零为整、布线埋管、做好动拆迁和场地平整工作,然后交由开发商在熟地上开发房产。而且由于土地的私有产权,使得地产可以通过金融工具实现证券化,如在香港市场上地产股票占有举足轻重的作用。通过这种专业化分工,可以提高土地使用效率、降低成本。若运作在上海的房地产开发中,则地产商可以先通过一级市场购买生地和毛地,收购周边插花地,尽可能使地块规则和变成成熟地,再经统一规划和前期开发,这样就可以将地产开发和房产开发分离开来,有助于缩短建设周期,降低动迁成本,达到专业化、规模化的优势效应。通过大片土地的集中整理,还可以解决房屋建设的市政配套难的问题。而且,通过地产二级市场,单位或个人可以向地产商购买土地使用权,再自行设计和委托建设,这将大大改变现有房地产开发中千屋一面的现象,有助于体现建筑物的个性化色彩。

5. 建立健全房地产金融体系,加快房地产证券化步伐。当前,我国的房地产证券化业务刚刚起步,但金融界对将房地产证券化推向一个新的高度缺乏热情,主要是金融界回避风险,在“放贷难”的情况下,宁可把按揭贷款这些可以作为流动证券进行再流转的权益作为优质资产沉积下来,不愿意通过二级抵押市场进行业务创新,以加大对房地产发展的资金支持。此外,现在银行对房地产开发贷款有一种畸形现象,贷款不直接贷给开发商,而是贷给建筑商和建材商,再进行转手以其他名义给予间接贷款,这不仅提高了开发商贷款成本,而且增加了房产开发中的“三角债”问题。现阶段银行应改变这种不正常的贷款途径,直接贷款给开发商,为防范风险,可以采取银行监管的方法,如一揽子“封闭式贷款”等,以确保信贷资金的安全性。

主要参考文献:

[1]国家统计局. 1999 中国统计年鉴[M]. 北京: 国家统计局出版社, 2000.

Study on Real Estate as a Pole Industry in Shanghai Economy

—Analysis on Statistics Data About Added Value

YIN Kun-hua, ZHAO Chuan-bao, Hu Bin

*(Financial and Economics Research Institute, Shanghai University of
Finance and Economics, Shanghai, China, 200433)*

Abstract: Real estate in Shanghai shows some typical characters of a pole industry, such as vast potential developing strength, wide correlation with other industries, high added value, and rising productivity. But because of the problems in statistic practice and criterion, its added value is heavily devalued. In this paper, by writing-up the added value with a wider approach, including some omitted items, the author conclude that the real ratio to GDP is approximately twice of the data released by statistic bureau. Thus, the paper draws the conclusion that the real estate has become one of the pole industries in Shanghai. Moreover, this paper foresees the prospect of the real estate and also points out some urgent problems, such as the reform of the state-owned developer, improved and integration of the specialized service, deep development of real estate finance, and etc.

Key words: shanghai economics; pole industry; real estate

(上接第 25 页)

On the Research about the Emerging Market

LI Yuan-xu

(School of Management, Fudan University, Shanghai, China, 200433)

Abstract: Emerging Market is a new concept that comes out recently. The development of Emerging Market is one of the most important changes about the world political and economic situation, but experts haven't reach to common sense on the definition of Emerging Market. This article summarized some western researchers' theories on the Emerging Market, compared the Emerging Market with some other countries whose economic styles are different, and analyzed the researches which were done by internal and external researchers on the Emerging Market. Based on those, the writer made the concept of Emerging Market and raised several problems and researching way on the relations between local companies and international companies in the Emerging Market which are worthy to research.

Key words: big emerging market; emerging market; competition; alliance