

文章编号:1674-8107(2017)05-0077-08

房地产业的“繁荣”制约实体经济发展的机制、原因 与对策分析

赵 伟,苏沙沙

(武汉大学经济与管理学院,武汉 430072)

摘 要:通过对制造业和房地产业的数据比较和解析,揭示了在房地产业“繁荣”背景下中国实体经济的发展困境。房地产业的“繁荣”削弱个体创业意向并导致消费能力下降;导致民营企业融资成本、营业成本的上升;诱导国企、央企不务正业,脱实向虚。为了实现房地产业对实体经济的有效支撑,可以采取优化住房保障政策、推进房贷利息抵扣个税、完善公积金制度、发挥共有产权的优势、适时征收房地产税、推进国企央企改革等应对措施。

关键词:房价;经济主体;实体经济

中图分类号: F299

文献标识码: A

DOI:10.3969/j.issn.1674-8107.2017.05.011

一、引言

“脱实向虚”是当前中国经济发展的一大隐忧,房地产业的健康发展对实体经济是有益的,但其过度繁荣却产生了严重的负面效果。实体经济主要是能够创造物质产品的产业部门,一般指制造业。房地产业对于实体经济的促进作用主要体现在产业关联上。^[1]曹振良指出在发达国家,房地产业的产值每增加 1%,相关产业的产值就能增加 1.5%至 2%,对于中国的具体测算结果显示,每增加 1 亿元的住宅投资,相关产业投入增加 1.497 亿元,联动效应是巨大的。^[2](P19-20)冯泰文将房地产行业作为生产性服务业的重要组成部分,其实证研究揭示,具有生产性服务业性质的房地产使制造业的效率得到显著提高。^[3]许宪春、贾海、李姣等从房地产开发投资、房地产生生产和房地产消费三大领域系统完整地定量分析房地产经济对国民经济增长的作用,结果表明,房地产市场合理增长对于国民经济健康发展具有重要意义。^[4]

自城镇住房制度改革以来,我国的房地产业

经历了长时间的繁荣,屡屡出台的调控措施不改房价上行的大趋势。时至今日,虽然市场出现了空间上的分化,但一线城市和热点二线城市房价依然飙升,“地王”频现。与此形成鲜明对照的是实体经济的发展却日益呈现疲态和低迷。2006-2016 年间,第二产业的 GDP 累计同比贡献率在 2010 年达到峰值 57.4%,而后持续下滑至 2016 年 12 月的 37.2%。制造业的城镇固定资产完成额增长率在 2006 年为 29.06%,2016 年下滑至 7.99%。^①以制造业为代表的实体经济一方面深受产能过剩、原材料及劳动力成本上升、税负沉重、资金供给不足以及不断恶化的国际经济环境的困扰,房价持续上涨带来的“吸血效应”更使得制造业经历寒冬。这个现象的出现,让我们不得不重新思考房地产业与实体经济的关系,主流的观点都强调前者的正向促进作用,也有一些学者敏锐地意识到房地产业给制造业带来的负面影响。原鹏飞和魏巍贤认为房地产业的适度发展能够推动关联产业的发展,但是房地产业的过度繁荣会导致相反的效果,主要原因是刚需被投资型和投机型需求替

收稿日期:2017-06-28

作者简介:1.赵 伟(1974-),男,云南大理人,副教授,博士,主要从事房地产经济,中国经济改革与发展研究;

2.苏沙沙(1995-),女,河南周口人,硕士研究生,主要从事中国经济与发展研究。

① 数据来源:Wind 资讯中国宏观数据库。

代,而只有刚需才能带动相关产业的发展。^[5]吴海民研究了 2001-2010 年沿海民营工业的发展状况,结果显示包含房地产在内的资产价格的上涨和通货膨胀导致很多民营企业出现“规模空心化”和“效率空心化”,即产业整体呈现出空心化现象,导致实体经济的实质萎缩。^[6]

迄今为止,有关房地产业对于实体经济作用机制的研究还较少,并且多局限于点状的问题,缺乏系统性和完整性。本文尝试全面梳理房地产业的“繁荣”制约实体经济的路径以及原因,重点回答以下问题:第一,房地产业对于实体经济的影响机制错综复杂,其主要的传导路径是什么样的?第二,为什么在不同的阶段,房地产业对于实体经济的作用有时是正向有时是负向的?第三,房地产业对实体经济的“吸血效应”是如何体现的?在此基础上,我们将给出针对性的政策建议。

二、房地产业的“繁荣”制约实体经济的现状与问题

2015-2016 年,房地产业又经历了新一轮调控后的繁荣,百城住宅平均价格由 2015 年 1 月的 10564 元/平方米上升至 2016 年 12 月的 13035 元/平方米,百城住宅价格指数同比增速由-3.09% 上升至 18.71%。房地产业的“繁荣”不仅体现在房价不断地上涨,投资额不断攀升,还表现为地王频出,面粉贵于面包的现象屡现。这种状况势必对实体经济产生显著的影响,并且在不同的历史发展阶段展现不同的关系特征。从历史的证据我们可以看出,房地产业的过度发展会制约实体经济的发展。

(一)新建住宅价格指数与制造业企业家信心指数变化趋势逐渐由正相关转向负相关

基于数据的可得性,我们绘制出 2006 年 9 月-2016 年 12 月十年间制造业企业家信心指数与 70 个大中城市新建住宅价格指数环比的关系图(如图 1 所示)。我们将这十年分为三个阶段:第一阶段,2006 年 9 月—2013 年 6 月,房地产行业与制造业走势基本上保持一致,从产业关联角度而言,房地产行业与制造业息息相关,房地产业通过前向推动和后向拉动促进相关产业发展;第二阶段,2013 年 6 月-2014 年 6 月,房地产业呈现下滑趋势,这时制造业企业家信心指数波动不大,

其背后的原因可能是房地产业的下滑虽然给关联产业发展带来负面影响,但是房地产业的资金会流向制造业,所以负面效应被稀释;第三阶段,首先,2014 年 6 月-2016 年 9 月,房地产行业呈现大幅度波动上升态势,环比指数从-0.5 上升至 1.8,但是此时制造业企业家信心指数不仅没有上升,反而从 123.6 下降至 114.4,过高的房地产价格指数却带来了制造业企业家信心指数的下降,房地产业对制造业的负面影响显现。其次,2016 年的 9 至 12 月,在房地产调控政策趋严的情况下,房价指数下滑,制造业企业家信心指数从 114.4 上升至 115.9,再一次印证两者负相关的发展态势。



图 1 2006 年 9 月-2016 年 12 月制造业企业家信心指数与 70 个大中城市新建住宅价格指数关系图(%)
数据来源:Wind 资讯中国宏观数据库

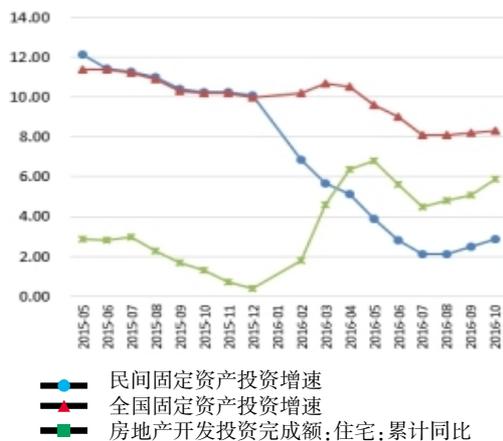


图 2 2015 年 5 月-2016 年 10 月民间固定资产投资增速与全国固定资产投资增速(%)
数据来源:国家统计局网站

(二)房地产行业利润率与制造业行业利润率差距凸显

2000-2015年房地产行业 and 制造业收益率如表1所示,房地产行业历年销售利润率的均值为17.56%,制造业总体利润率的均值为5.49%,前者是后者的三倍。制造业很多细分行业面临销售利润率下降的困境,而房地产业是各级政府关注和

呵护的支柱性产业,兼具消费和投资的双重属性,长期面临旺盛的需求,因此其收益率一直保持在高位。行业回报率的差异使企业家对于房地产市场充满信心,而投资实体经济的意愿则越来越低,当有过度的资金流入房地产市场的时候,房地产市场就会产生泡沫,价格的上升又会带来收益率上升,如此循环往复,实体经济日益受到侵蚀和削弱。

表1 房地产行业和制造业历年销售利润率均值(%)

	2000-2004	2005-2009	2010-2012	2013-2015	2000-2015
房地产行业	17.40	17.78	18.97	16.03	17.56
制造业	4.71	5.35	6.29	6.23	5.49
非金属矿物制品业	4.31	5.74	7.56	6.80	5.83
黑色金属冶炼及压延加工业	4.78	4.23	2.30	1.74	3.58
化学纤维	3.53	2.43	4.73	3.91	3.48
农副食品加工业	2.58	4.07	5.09	5.01	3.97
造纸及纸制品业	4.38	5.25	5.60	5.36	5.06
专用设备	4.13	6.22	7.35	6.27	5.79

数据来源:Wind 资讯中国宏观数据库

(三)房地产开发投资挤占民间固定资产投资

从全国固定资产投资以及民间固定资产投资增速的数据中可以看到实体经济的发展困境。图2显示,2016年在政策扶持力度加强的背景下,民间固定资产投资增幅反而一路下滑,同时与此形成鲜明对比的是房地产开发投资完成额(住宅)同比增长在逆向攀升。我们认为导致民间固定资产投资断崖式下滑现象的原因有三:首先,一些传统行业产能过剩,如表1所示,很多行业投资收益率较低,对于固定资产投资产生负向作用;其次,现有壁垒将民间资本排斥在外,许多行业存在管制,“玻璃门”“弹簧门”“铁门”普遍存在,民间企业缺少有利的投资领域;再者,房地产市场火爆,投资回报率较高,进入门槛较低。三个方向的作用力,使得大量资金流向房地产业,对民间固定资产投资产生挤出效应。

(四)房地产行业的高收益吸引了越来越多的

经济主体投资于房地产

2001-2015年不同性质房地产企业的数量变化如图3所示。从企业总数量上,我国房地产开发投资企业数量从2001年的29552个增长到93426个,增加了216.14%;从细分企业数量上,民营企业的数量增加得最快,从16652个增加到了87035个,增加了422.67%,国有企业以及集体企业的数量在减少,港澳台企业以及外商投资企业的数量波动范围不大。从民营企业投资于房地产业的数量可以看出,在虚拟经济收益率较高的情况下,金融行业进入门槛高,限制严格,因此房地产业成为首选,大量民营企业积极投资于房地产行业,甚至不少居民和企业家也投资于房地产领域进行炒作。荣昭、王文春通过研究全国35个大中城市非房地产上市企业,发现房价上涨越快,当地企业进入房地产行业的可能性越高,并且利润率较低的企业进入房地产业的可能性较大。^[7]

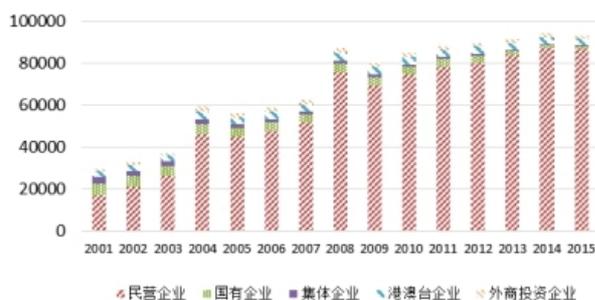


图 3 2001-2015 年不同性质房地产企业的数量(个)
数据来源:Wind 资讯中国宏观数据库

三、房地产业对实体经济影响机制的理论分析

我们从居民、企业等经济主体传导机制(如图 4 所示) 具体分析房地产业对实体经济的影响路径以及存在的问题。

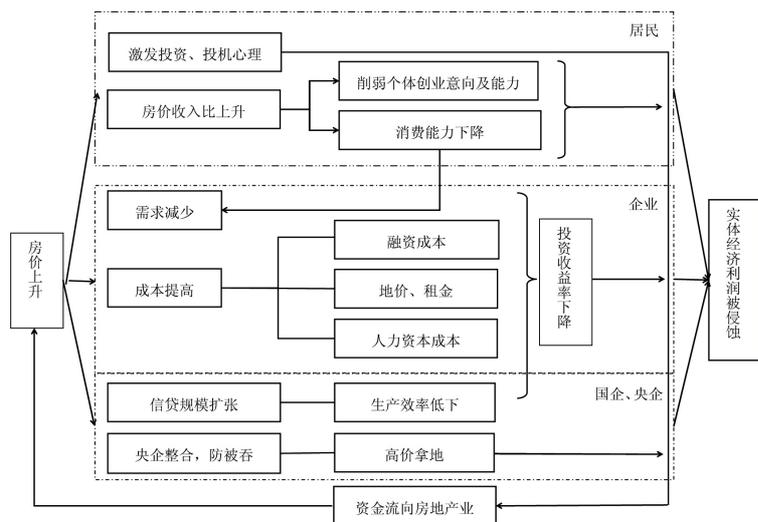


图 4 房地产业对于实体经济影响的传导机制分析流程

(一) 房价高涨刺激居民的投资投机需求,削弱消费和创业的动力及能力

1. 房价高涨刺激居民的投资投机需求,使居民投资于实体经济的意愿降低

从上世纪 90 年代住房市场化改革以后,中国逐渐成为世界上住房拥有率最高的国家之一,房价上涨对于财富分配和资源配置都有着深远影响。2010-2016 年,M2 货币供应量同比增速平均

值为 14.46%, 远远高于 GDP 同比增速平均值 8.1%,^①从 M2 与 GDP 增长率之间的关系可以看出我国面临着通货膨胀。在货币持续贬值,投资渠道缺乏的经济背景下,物质性且价格不断上涨的房地产成为人们资产布局的首选项。在居民资产总量有限的前提下,房地产投资与其他实体经济投资具有替代性,房地产投资投机需求的增加会相应减少实体经济的投资。

2. 房价高涨削弱居民消费意愿

房价收入比是居民住房压力衡量指标。世界银行提出,发达国家正常的房价收入比一般在 1.8-5.5 之间,而发展中国家合理的房价收入比则在 3-6 之间,比值越大,说明居民家庭对住房的支付能力越低。图 5 是我国 2015 年房价收入比状况,35 个大中城市中有 31 个城市房价收入比高于 3-6 合理区间。中国统计年鉴的数据也显示,中等偏上收入户以下的城镇居民家庭房价收入比均超过 6。

房价收入比较高对于以制造业为代表的实体经济会产生影响消费的“财富效应”和“房奴效应”的交叠作用。财富效应是指房价上升以后居民资产得到增值,家庭财富增多就会促进消费;房奴效应是指年轻人在买房之前压缩消费积攒首付,买房之后还要紧缩消费还贷,父母也为孩子购房缩衣节食。房价对于消费影响的结果取决于财富效应和房奴效应的综合。颜色、朱国钟通过建立生命周期的动态模型,发现房价无限持续增长会助长人们对经济的信心从而促进国民消费,特别是在中年和老年家庭中较为显著,此时表现为财富效应。如果房价的上涨是非持续性的,房奴效应就成为主导。^[8]但是,宏观经济和房地产市场具有周期性,受制于各种复杂因素的影响,如果越来越多家庭预期房地产市场增长将会放缓或者回落,那么即使经济基本面因素没有发生变化,预期的自动调节机制很难维持房价持续增长,所以最终呈现的结果就是

① 数据来源:Wind 资讯中国宏观数据库。

的负增长以及居民住房按揭贷款的高速增长背后,说明不仅所有的银行新增贷款被房地产市场吸收,银行对企业停贷、抽贷后的信贷资源也被投向房地产市场。由此可见,房地产市场的“繁荣”大量挤占了本用于发展制造业的信贷资源。

2. 房价上涨直接导致地价和租金成本的上升

商品住宅价格不断上涨的同时,办公楼以及商业营业用房的价格也在大幅上升,从 1999 年到 2015 年,全国房屋平均销售价格上升了 231%,其中办公楼和商业营业用房分别上涨了 145% 和 187%(如图 8 所示),这直接导致企业经营成本的攀升。中国城市发展的惯有逻辑正在发生改变。住宅用地出让的高溢价,短期内能为地方政府创造大量的收入。这些收入往往被用于改善投资环境,提供优惠政策,吸引大型的制造业项目入驻,为实现长期的 GDP、税收和就业增长奠定基础。工业用地的价格优惠政策曾为实体企业带来了巨大的成本优势。而如今,土地日益稀缺,以居住用地贴补工业用地的政策空间日益收缩,乃至无以为继。工业用地的价格、厂房的租金快速上涨,制造业的利润不断受到挤压。深圳市就有数个企业迫于地价房价压力而考虑外迁,例如,富士康将生产基地转移至二三线城市、华为外迁至东莞、中兴通讯将生产基地转移至河源等。

3. 房价上升间接导致人力资本成本上升以及人才流失

随着房价的上升,居民的生活成本也不断地提高。2016 年人力资源管理顾问机构 ECA 的一项针对全球 450 个地点的生活费用调查报告显示,上海、北京、广州、深圳的排名分别为第 10、11、15 以及 24 位,相比于 2012 年的调查结果分别上升了 5、7、23、16 位。在消费者的生活成本中,居住成本的开支是很重要的一部分,无论是购房或者租房,工薪阶层都面临很大压力。新经济增长理论强调人力资本对于经济增长的决定性贡献,对于中国而言,高素质的高校毕业生成为弥补逐渐消失的人口红利的重要力量。房价的上涨导致生活成本大幅度提高,一方面,员工对于工作报酬的要求更高,导致企业人力资本成本上升;另一方面,会抑制人才流入房价过高的地区,影响当地实体经济的创新和发展。深圳市也有一些企业迫于房价导致人才流失而考虑外迁,除了上述的富士

康、华为、中兴通讯,还有光启科学布局东莞、腾讯研发迁往广州等。

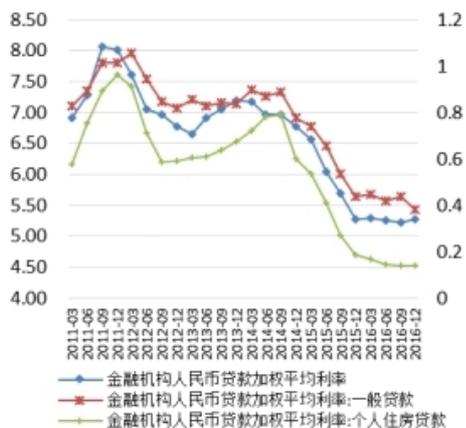


图 7 金融机构人民币贷款加权平均利率(%)

数据来源:Wind 资讯中国宏观数据库

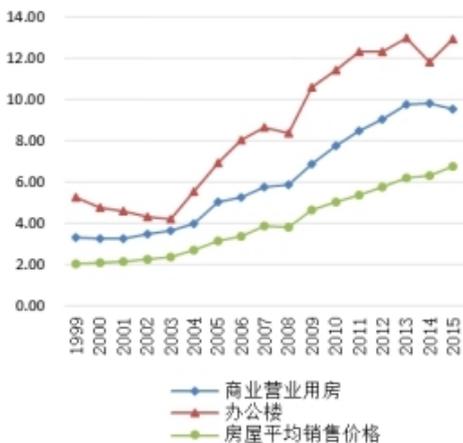


图 8 1999-2015 年商业营业用房、办公楼以及房屋平均销售价格走势图(千元/平方米)

数据来源:Wind 资讯中国宏观数据库

(三) 房价上涨使具有信贷优势的国企热衷于房地产业, 实体经济效率降低

房地产行业的迅猛发展使相关企业获利丰厚,吸引越来越多的资本流向房地产行业。在金融管制的背景之下,国有企业以低于民营企业的资金成本获取了大多数的新增信贷。但是,国有企业取得信贷资源并投向房地产业,最终会导致房地产业投资增长以及制造业部门资源配置效率损失^[10]。这是因为:首先,国有企业的全要素生产率低于非国有企业,信贷资源被优先分配给国企,那么高效率的非国有制造业企业就被挤出。其次,在信贷资金已经被分配给国企的情况下,房地产投资的增加

使企业短期内可以提高投资回报率,但是国企却没有利用信贷资金提高资源配置效率和全要素生产率,由于其社会属性,效率低下的国企不会轻易退出市场,低效率的国企长期存在于市场中,从而拉低了制造业部门的效率。

2015年12月中央经济工作会议提出加快推进房地产业兼并重组,非房地产主业的央企清理整顿房地产业务。面临“退出并购潮”,一些非以地产为主营业务的央企通过高价拿地做大房地产业务,从而避免成为被并购的对象。这种非理性环境下的理性行为通过两个途径影响制造业发展,首先,我国城市建设用地一级市场由政府垄断,在供给受控的情况下,房地产投资的增加会推高土地价格,国企财大气粗,不断制造地王,产生成本推动效应和价格标尺效应,加剧了制造业的成本压力。再者,在投资规模总量一定的情况下,国企在房地产业务投资的增加会挤出相应的制造业投资。这种脱实向虚的蜕变既产生恶劣的示范效应,又直接削弱了实体经济的基础。

四、政策建议

通过前文梳理的路径分析,我们可以看出,随着房价的高涨,房地产业金融属性过度凸显,经济主体投资投机性需求增加,企业成本上升、人才流失、效率降低。为引导房地产业适度发展,实现对实体经济的有效支撑,本文根据影响路径分析得出以下几条针对性的政策建议。

(一)优化住房保障政策,防范人才流失

在房价高涨的背景下,如何吸引和留住人才关乎城市实体经济发展大计。在政策制定方面可以采取的措施包括:第一,鼓励建设人才房。人才房特点在于“激励效应”与“促发展”战略,即最大限度地为实体经济留住人才并激发人才的创新创业活力。在实施层面,人才住房户型面积要高于保障性住房从而达到激励的目标,土地“招拍挂”过程中要按一定比例配建人才住房,而且原则上人才房不能在市场上进行流转,如需转让人才房,应该由政府或原配售单位回购,以免增量与存量的减少相互抵消,从而保证人才住房可持续发展。第二,鼓励发展长租公寓市场。长租公寓住房质量比较高,能够迎合现代年轻人对于生活质量的高标准要求。在房价日益上涨的背景下,合同的长期性

会增加长租公寓的吸引力,并且能够减少企业人员流动率。第三,利用企业化的机制盘活存量,增加住房供给。例如,应允许企业用自有闲置土地建设公租房,将闲置商业用房、工业厂房转为租赁住房,这样不仅能盘活现有的土地、房产资源,还能降低企业用工成本、增加企业盈利。上述“第二”“第三”发挥作用的基础是加快“租售同权”立法,让房东和租客享受相同的法律地位和权力。

(二)为满足条件的个体购房提供支持,化解个体压力,增加消费并激发创新

只有有效化解个体的压力,才能增加消费,激发创新与创业的动力,为实体经济注入新鲜血液。可以采取的措施包括:第一,稳步推进房贷利息抵扣个税。针对购买首套自住住房的居民,可优先实施;为避免拉大贫富差距,要平衡不同收入群体的抵扣幅度,可考虑让利于中低收入家庭,增加中低收入家庭抵扣比例,防范高收入家庭利用政策避税。第二,完善公积金制度。可采取的措施包括:扩大受惠范围,提高实际覆盖率;在考虑单位和个人的实际经济能力的基础上,确定合理的缴存比例;让其真正能够为置业困难的群体提供支持。第三,通过业主与政府对房屋共有产权的过渡方式,让符合条件的购房者以更低的门槛进入购房市场。

(三)适时推进房地产税改革,抑制投资性与投机性需求

房地产税调节房价的机制在于增加持有房产的成本,相对于不存在房地产税的情形,房地产税的税收成本能够降低投机收益,抑制民众对房产的投机需求。同时,持有多套房产及高档房产的成本增加也将激励部分住房进入市场交易,从而增加住房供给。房地产需求降低与供给增加两方面的作用将导致房价下降,缩小房地产业与实体经济之间的收益率差距。实施层面,应该遵循“取民有度”以及“房子是用来住的,不是用来炒的”原则,计算时以每个人在房屋产权交易所登记的房产持有量扣除规定个人应享有的免税面积后的应税面积为征税对象,个人拥有的多套住房或超面积高档住房,可设定超额累进税率,房地产税的税率应具有弹性,不仅要对房屋的类型进行区分,而且还要注意区分交易、出租和空置等不同的涉房行为。

(四)推进国企和央企改革,控制“地王”现象,

防范地价房价共振

2016 年频繁的“地王”现象背后, 国企和央企“唱主角”。对于脱“实”向“虚”的国企和央企, 要通过房地产业务转变与退出, 回归实体经济。首先, 要以发展实体经济, 挖掘经济创新增长动力, 以及强化社会和民生贡献为导向进行革新。其次, 对于

处在房地产领域的国企和央企, 要逐步撤出商品房市场, 业务可转向城市一级土地开发、旧城改造、城市基础设施建设领域。再次, 切实贯彻 2015 年 12 月中央经济工作会议提出的加快推进房地产业兼并重组, 非房地产主业的央企清理整顿房地产业务, 限期完成退出或转型。

参 考 文 献

- [1] 谢光飞. 形成新的比较优势必须发展实体经济[N]. 中国经济时报, 2011-12-21(1).
- [2] 曹振良, 等. 房地产经济学通论[M]. 北京: 北京大学出版社, 2003.
- [3] 冯泰文, 孙林岩, 何哲, 邢星. 生产性服务业影响制造业能耗强度的路径分析[J]. 科研管理, 2009, (4).
- [4] 许宪春, 贾海, 李皎, 李俊波. 房地产经济对中国国民经济增长的作用研究[J]. 中国社会科学, 2015, (1).
- [5] 原鹏飞, 魏巍贤. 房地产价格波动的宏观经济及部门经济影响——基于可计算一般均衡模型的定量分析[J]. 数量经济技术经济研究, 2010, (5).
- [6] 吴海民. 资产价格波动、通货膨胀与产业“空心化”——基于我国沿海地区民营工业面板数据的实证研究[J]. 中国工业经济, 2012, (1).
- [7] 荣昭, 王文春. 房价上涨和企业进入房地产——基于我国非房地产上市公司数据的研究[J]. 金融研究, 2014, (4).
- [8] 颜色, 朱国钟. “房奴效应”还是“财富效应”? ——房价上涨对国民消费影响的一个理论分析[J]. 管理世界, 2013, (3).
- [9] 吴晓瑜, 王敏, 李力行. 中国的高房价是否阻碍了创业?[J]. 经济研究, 2014, (9).
- [10] 罗知, 张川川. 信贷扩张、房地产投资与制造业部门的资源配置效率[J]. 金融研究, 2015, (7).
- [11] 陈斌开, 金箫, 欧阳涤非. 住房价格、资源错配与中国工业企业生产率[J]. 世界经济, 2015, (4).

How the Development of Real Economy is Impeded by Real-estate " Prosperity" : An Analysis of the Mechanisms, Reasons and Countermeasures

ZHAO Wei, SU Sha-sha

(School of Economics and Management, Wuhan University, Wuhan 430072, China)

Abstract: Based on comparison and analysis of data from manufacturing and real estate industries, this paper reveals the development dilemma of China's real economy against the " prosperity" of the real estate industry. The " prosperity" of real estate hurts real economy. It weakens the individuals' entrepreneurial intention and leads to decline in consumption ability. It increases the financing and operating costs of private business. It seduces state-owned enterprises and central enterprises to deviate from their main business in real economy. In order to regulate the real estate industry so that it support the development of the real economy, governments can take measures like optimizing the housing security policy and promoting the home mortgage interest deduction for individual income tax. The government can also improve the housing provident fund system and carry forward the advantages of common property. And it can levy real estate tax timely and promote the reform of state-owned and central enterprises.

Key words: housing price; economic subject; real economy

(责任编辑: 庄暨军)