

中国房地产业发展的历史路径、现状与未来展望

刘 颜^{1,2}

(1. 北京大学城市与环境学院, 北京 100871; 2. 北京大学-林肯研究院城市发展及土地政策研究中心, 北京 100871)

摘 要: 房地产业的发展是中国渐进式改革的重要组成部分。经过几十年的发展, 房地产业在国民经济中占据着重要地位, 极大地改善了居民的居住条件, 提升了城市功能。当前国内经济增速放缓, 国际经济不确定性增加, 如何进一步深化住房制度改革, 实现房地产业健康持续发展, 是政府、企业和人民共同关注的问题。该文对中国房地产业发展的路径进行梳理, 阐明房地产业发展的现状及其面临的困境, 总结不同国家或地区发展房地产业的经验, 为政府制定房地产业政策提供借鉴。房地产业的良性发展不仅需要政府进行有效的宏观调控, 还需要完善保障性住房体系, 优化产业运行环境, 强化金融监管。

关键词: 房地产业; 历史路径; 国际经验; 产业政策

中图分类号: F293.3 **文献标识码:** A **文章编号:** 1671-2404(2018)89-0004-09

引言

房地产业是一个具有较长产业链、较高产业关联度的综合性产业, 它联系着国民经济的诸多方面, 如钢铁、水泥、玻璃、木材、家电等产业, 涉及生产、流通和消费各个领域, 是带动经济增长的先导性产业。总体上, 中国房地产业增加值每提升 1 单位, 对各个产业的总带动效应为 1.416 单位(王国军、刘水杏, 2004)。中国房地产业的发展也是中国渐进式改革的组成部分, 经过几十年的发展, 房地产业在国民经济中占据着重要地位, 房地产业增加值占 GDP 的比重持续增加, 从 2000 年的 4.1% 提高到 2016 年的 6.5%, 2016 年房地产业对 GDP 增速的贡献度达到了 35%(郭克莎、黄彦彦, 2018)。随着中国经济进入新常态, 经济增长速度由过去的高速增长转向中高速增长, 房地产固定资产投资、房屋新开工面积等指标的增速也出现下滑, 房地产企业面临着持续增大的库存压力和资金压力。房地产业依靠房地产开发获取高额利润的发展模式不可持续, 亟需转型升级, 实现可持续发展。

住房问题不仅仅是经济问题, 更是重要的民生问题, 是政府、企业和人民共同关注的问题。作为先导性产业, 房地产业如何在实现自身健康、持续发展的同时合理利用自然资源和生态环境, 为其他产业

和部分的发展奠定基础, 是学术界关注的焦点。在当前经济增长趋缓, 外部环境不确定性增加的背景下, 本文对中国房地产业发展的历史阶段、现状及其发展路径进行探讨, 阐述不同国家或地区发展房地产业的经验, 对政府制定房地产业政策、建立房地产市场的长效发展机制具有重大意义。

1 中国房地产业的发展演变及其背景

房地产业是从事房地产开发、经营、管理和服务等活动的综合性产业(吴淑莲, 2009), 其基本职能是组织房地产开发, 为房地产商品的流通和消费提供服务性劳动(王子龙, 2010)。根据产业划分的标准和依据, 房地产业是不同于建筑业的一个独立行业, 属于第三产业范畴, 其具有基础性、先导性和风险性。中国房地产业经历了较长的发展历程。19 世纪中期, 中国房地产业产生并发展, 并在 20 世纪 20 年代迎来了第一个发展的高峰。1937 年日本侵华战争和内战的爆发, 房地产业受到严重冲击。新中国成立后, 国家对房地产进行计划性的投资和建设, 并无偿划拨给单位使用, 导致商业性房地产缺乏发展基础。改革开放之后, 伴随着国民经济的快速增长、对外开放水平的不断提升以及城镇化过程的快速推进, 房地产业沿着市场化与商品化的基本路径快速发展。中国房地产业的发展与经济体制改革、土地制度改革以及住房制度的改革紧密相关(熊华平, 2012), 同时离不开对外开放程度的快速提升。房地产业发展极大地改善了居民居住条件, 提升了城镇居民家庭财产性收入占家庭总收入的比例

收稿日期: 2018-10-20

作者简介: 刘颜, 博士后, 政策研究员, 主要从事房地产经济、城市发展与新制度经济学等方面的研究。

重。房地产业发展还提升了城市功能,优化了城市产业结构,在国民经济中发挥着重大作用。

1.1 改革开放前中国房地产业的发展

中国房地产业的发展始于19世纪中期(陈龙乾等,2003)。1840年鸦片战争打开了中国的国门。外国商人纷纷涌入中国进行投资,再加上民族资本主义工商业的发展和本国买办资本的刺激,上海、广州、厦门、天津、杭州等一些中心城市逐渐发展起来,进而带来了房地产开发的兴盛。19世纪中后期,英法德日等国家纷纷在上海设立租界,吸引了各个阶层的人士在租界内建造、购买和租赁房屋,以获得相对稳定的居住环境。日益高涨的房屋和土地价格吸引了越来越多的商人从事商业性房地产开发活动。1988年,第一家房地产专营公司在上海成立。辛亥革命后,中国社会动荡频繁,地主、资本家和商人纷纷迁居几个大城市以躲避灾难,使得财富在大城市高度集中。再加上民族资本主义的快速发展,带动了城市工商业,增加了房地产需求。此外,乡村人口不断涌入城市,导致居民对住房需求增加,使得中国房地产业在20世纪20年代迎来了第一个发展顶峰。然而,1937年日本侵华战争爆发,许多沿海大城市相继沦陷,大量外国资本撤离,民族资本为了躲避战乱纷纷内迁,此后房地产开发经营活动大幅度减少,房地产业的发展进入低落阶段。1945年抗日战争胜利后,虽然房地产市场有所回暖,但受到内战的影响,外国资本和民族资本纷纷撤往海外,房地产业发展受到重大冲击。

1949年新中国成立,房地产业的发展经历了巨大变化。建国初始,城市土地收归国有,不能流转,住房退出流通领域。1956-1958年间,政府对资本主义私有房屋进行赎买,大量私有房屋在公私合营、定息赎买等政策的作用下转变为公有房屋,私有住房所占的比重越来越少。从1958年开始,国家对生产性的房地产商品实行计划性的投资和建设,然后无偿拨付给单位和企业使用;对于非生产性的房地产以及用于住宿的职工宿舍,也是归国家统一计划、建设、分配,单位负责住房的建造与维修,直接给职工提供住房,同时象征性地收取房租,以租养房。城市建设方面,早期也是国家包干的制度,后来才过渡到“企业办社会”和“统建”这两种制度。在上述制度下,商业性房地产业无从发展,中国房地产业进入“休眠”时期。

1.2 改革开放后中国房地产行业的发展

改革开放后,房地产业经历了以下几个关键点:一是1992年邓小平发表南巡讲话,二是1998年开始进行城镇住房制度改革,三是2003年房地产业被确立为国民经济的支柱产业,四是2008年金融危机爆发。这几个关键节点将近四十年来中国房地产业的发展划分为以下几个阶段:

1.2.1 初步发展阶段(1978-1991)

1978年中国共产党召开十一届三中全会,拉开了经济改革的序幕。中国开始逐渐实现由阶级斗争为纲向以经济建设为中心的转变,并且从封闭半封闭状态走向对外开放。随着经济体制改革的进行,中国的城镇住房制度和城市土地使用制度改革,由计划走向市场,中国的房地产业也初步发展起来。1980年,邓小平发布关于建筑业和住房制度改革的首次谈话,明确提出住房可以买卖,引发了住房商品性的全国性大讨论。1982年,深圳率先转变了土地无偿使用的模式,按照等级收取土地使用费。1987年10月,党的第十三次代表大会首次指出要建立房地产市场,明确提出:“社会主义的市场体系,不仅包括消费品和生产资料等商品市场,而且应当包括资金、劳务、技术、信息和房地产等生产要素市场。”这一时期,房地产业逐渐发展起来。城市住宅投资建设蓬勃发展,投资主体由向前单一的国家预算投资转向三位一体的国家、企业和个人共同投资。1979-1991年间,住房投资占国民生产总值和社会固定资产投资的比重均高于7%,有的年份甚至高达24%(陈龙乾等,2003)。1991年,房地产开发投资总额达到了336.2亿元,城镇住宅竣工面积达到了1.92亿平方米,商品房销售面积为3025万平方米。

1.2.2 调整与房地产市场形成期(1992-1997)

1992年初,邓小平同志发表南巡讲话,中共十四大确立了建立社会主义市场经济体制的目标。伴随着经济转型与社会主义市场经济体制逐步建立并完善,城镇住房制度改革的继续推进,房地产业进行调整,中国房地产市场逐渐形成。同时,国家下放了许多政府权力,增加了金融机构对房地产开发的贷款,带动了房地产业的快速升温,出现了改革开放以来第一次房地产热。1992年,全国房地产开发投资达到了732亿元,比1991年增长了117%,占全社会固定资产投资的比重达到了9.64%;新开工商品房

建设面积达到了 1.1 亿平方米,比 1991 年增长了 40.4%;利用外资金额为 7.1 亿美元,占全国实际利用外资的比重为 3.78%(包亚钧,1998)。房地产业的快速发展带来了房地产价格快速上涨、原材料商品价格上涨、投资结构失衡等一系列问题。起始于海南岛的房地产热迅速蔓延到珠三角地区,然后向江苏、福建和上海等地区扩散。大量的银行资本、外商直接投资等涌入房地产业。国家对房地产业进行宏观调控,以确保房地产市场的健康发展。1994 年 7 月 5 日,国家颁布和实施了《中华人民共和国城市房地产管理法》,促使中国房地产业发展走上有序可依的轨道。此外,国务院在《关于深化城镇住房制度改革的决定》中指出,房地产改革的主要目标是实现住房的商品化和社会化,这一决定再次拉开了城镇住房制度改革的序幕。在这一时期,城镇住房市场逐步形成,居民居住条件明显改善,人均住房建筑面积从改革开放之初的 6.7 平方米增加到 1997 年的 17.8 平方米(董昕,2017)。

1.2.3 快速发展期(1998-2002)

这一时期,国家住房政策鼓励住房消费,极大地促进了房地产业的快速发展。1998 年 7 月 3 日,国务院发布《国务院关于进一步深化城镇住房制度改革加快住房建设的通知》,停止福利分配制度,逐步实现住房分配的货币化,从根本上变革了中国实行 40 多年的福利分房制度,引导住房供应体系走向了住房消费货币化、住房建设市场化的道路。此外,还要求建立和完善以经济适用房为主的住房供应体系;推行公有住房改革,规范住房交易市场;发展住房金融;加强物业管理等。国家还颁布了一系列鼓励居民进行住房消费的政策,包括降低首付款比例、减税、降息以及提供购房补贴等,释放了大规模的居民住房需求,中国房地产业走向繁荣发展,住房资源配置的市场化程度不断提高。2002 年,城镇住宅新开工面积达到了 34 719.35 万平方米。

1.2.4 完善和成熟期(2003-2007)

在此阶段,中国房地产市场发展迅速,市场体系不断完善,土地交易市场逐渐活跃,房地产租赁业务日益发展,中介服务市场日趋完善,金融市场发展迅速。2003 年,国务院颁布《关于促进房地产市场持续健康发展的通知》,明确提出了房地产业是中国国民经济发展的支柱产业,房地产市场呈现出高度繁荣的局面。2007 年,房地产业增加值达到 1.5173

万亿元,占国内生产总值的比重为 5.62%,房地产开发投资占国内生产总值的比重达到了 9.36%。随着房地产业的发展,房价上涨与投资增长过快等问题逐渐突出,国家进行了一系列的宏观调控来稳定房价,抑制房地产投资过热。2003 年,中国人民银行出台通知,对房地产开发企业自有资金的比例进行规定。政府还通过土地、金融、财税以及行政政策,对房地产市场进行宏观调控,促进其健康发展。

1.2.5 整合发展期(2008 至今)

2008 年美国次贷危机爆发,进而引发全球金融危机,对中国实体经济和金融市场产生了巨大的冲击。中国房地产市场出现低迷,房地产业经历调整。2008 年 9 月,各级地方政府颁布了多条“救市”措施,包括减免税收、提供购房补贴等,中央政府也降低了住房交易税费并下调利息,刺激住房需求。在一系列政策的刺激下,2009 年开始房价快速上涨,国家采取措施抑制应对房价上涨过快,稳定市场预期。2012 年以来,整体经济回暖,再加上国家宏观调控政策的松动,房地产投资自有资金占比提高,房地产业发展逐步回暖。随着经济发展进入新常态,经济发展方式发生转变,经济增速减缓,房地产业的发展也面临调整。商品房库存增加,住房市场面临强大的“去库存”压力。2015 年底,中央经济工作会议提出去库存,部分热点城市的调控政策不断升级,一些城市采取限购政策稳定房价。在此阶段,土地制度和住房制度改革不断深入,政府更加注重税收等宏观调控政策的作用,并且高度重视保障性住房的建设,以满足中低收入人群的住房需求。从绩效来看,这一阶段房地产宏观调控政策的短期效果明显,但是缺乏长效的市场机制。

2 中国房地产业发展的现状及其困境

改革开放四十年来,中国房地产业经历了快速发展,成为国民经济的支柱产业,土地制度和住房制度改革逐步深入,居民居住条件得到极大改善,城乡居民的收入与财富迅速增长。但发展过程中依然存在区域失衡、市场秩序混乱、监管缺乏等一系列问题。

2.1 中国房地产业发展现状

2.1.1 房地产业在国民经济中占有重要地位

改革开放以来,城镇住房制度改革持续深化,住房消费不断增加,房地产业保持了快速上升的趋势,

对扩大内需、拉动经济的增长、促进就业等方向,发挥了重大作用。目前,房地产行业在国民经济中占有举足轻重的地位。2016年房地产业增加值达到了61 121亿元,占GDP的比重为8.21%。房地产开发投资占GDP的比重持续上涨,2014年达到了14.76%,2015年和2016年占比略有下降,但仍然维

持在13%左右。房地产业跨越生产、流通和消费这三大领域,具有较长的产业链,房地产业的快速发展带动了水泥、钢筋、建筑等多个行业的快速发展。同时,房地产业发展还增加了财政收入,推动城市发展和建设,促进国民经济的增长。

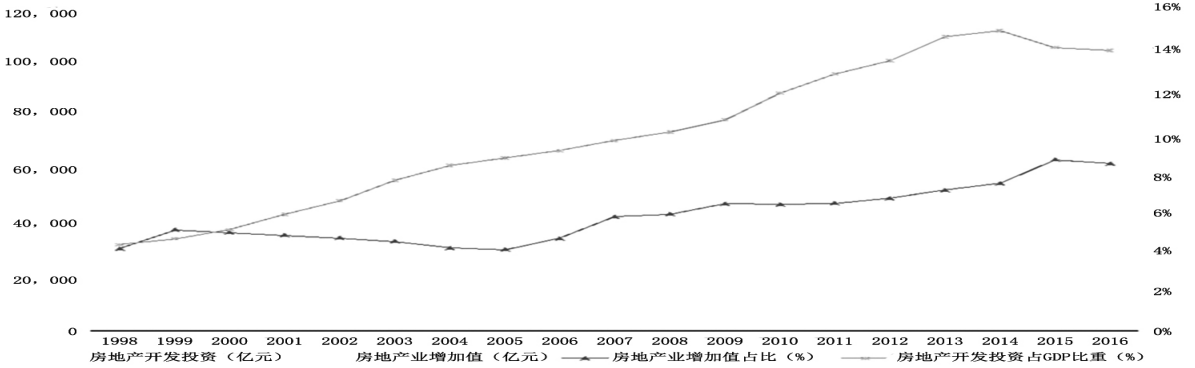


图1 房地产开发投资和房地产增加值占GDP的比重(1998-2016)

数据来源:国家统计局,《中国统计年鉴》(1999-2017)

2.1.2 房地产企业数量不断增加,行业集中度进一步提高

房地产企业是行业发展的主体。市场体系的不断完善,以及土地政策从无偿划拨转向招拍挂方式,使得房地产市场的制度性进入壁垒不断削弱,越来越多的企业开始进入房地产市场。再加上房地产业的高额利润,吸引着大量企业进入房地产开发领域,越来越多的上市公司进行了向房地产领域的多元化扩张。1998年房地产市场化改革,房地产企业进入高速发展时期。1986年全国房地产企业总数仅为1991家,1998年增加至24378家,到2016年已增

加到94 948家。值得注意的是,在市场发展初期,国有企业和集体企业是房地产市场主体。1998年,国有企业占比达到32.6%。随着房地产改革的不断深入,越来越多的民营企业进入房地产业,国有企业所占比重持续下降,2016年国企占比仅为1.2%。近年来,房地产市场结构不断整合,资金等各类资源加速向大规模企业集中,房地产业市场集中程度进一步提升(杨蕙馨等,2012)。2016年末,房地产百强企业销售额市场份额达到了40.8%,比2015年提高4.7个百分点(中国房地产百强企业研究报告,2017)。

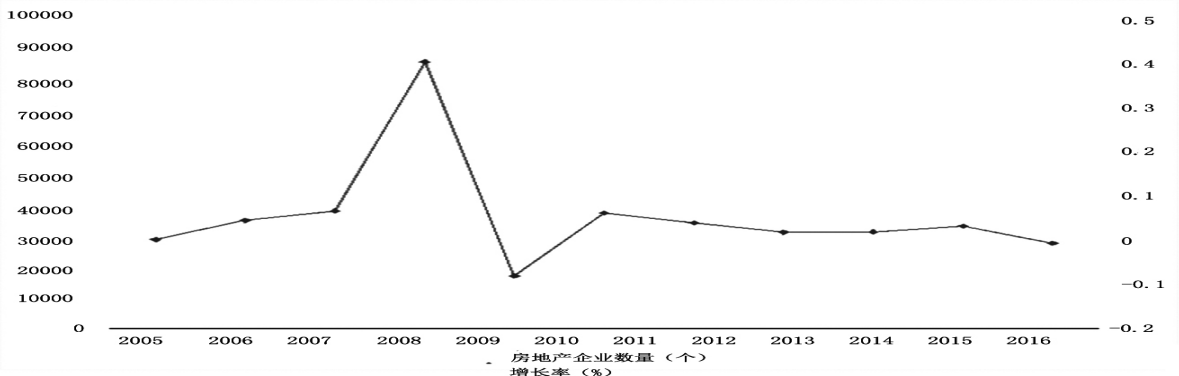


图2 中国房地产企业的发展

数据来源:国家统计局,《中国统计年鉴》(2006-2017)

2.1.3 人均居住面积不断增加

住房既是国民经济运行中重要的生活资料,也是城镇居民必备的生活资料。随着房地产市场的快速发展和居民消费结构不断升级,越来越多的城镇居民选择购买住房来改善居住条件(任兴洲,2012)。房地产业的快速发展,总体上解决了中国住房短缺的问题,也使得居民居住条件明显改善,由

福利分房与筒子楼到当前的住房商品化与洋房、别墅,人均居住面积也持续提升。1949年,城镇居民的人均居住面积仅为4.5平方米,1998年增加到18.66平方米,2007年超过了30平方米,且持续提升。截止到2014年底,中国城镇居民人均住宅建筑面积达到了33.37平方米,居住水平大致与法国、日本等国家持平(董昕,2017)。

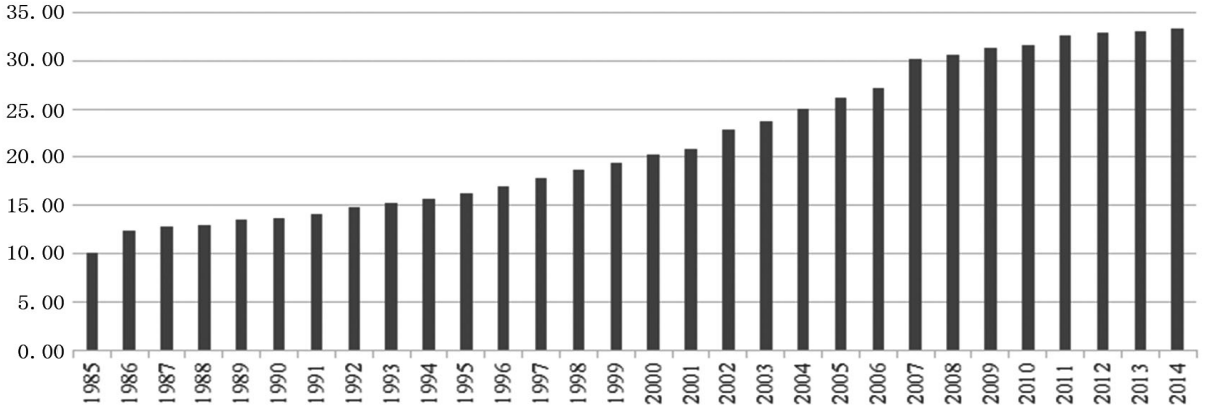


图3 中国城镇居民人均住宅建筑面积(1985-2014)

资料来源:Wind数据库

2.1.4 房地产市场走向分化

随着中国城镇化的不断推进,城镇居民尤其是新增城镇居民的住房需求不断增加,房地产价格持续上涨。2014年后,中国房地产的市场结束了全面普涨的时代,出现了明显的分化趋势。一、二线城市对人口的吸引力较大,且教育、医疗等公共服务完善,房地产市场需求依旧旺盛。据国家统计局的数

据,2014年12月份,北京、上海、广州、深圳的商品住宅价格指数与2010年相比,分别增长了22.7%、18.8%、22.2%、23.9%。相比之下,三、四线城市公共服务滞后,产业发展有限,就业岗位较少,对人口的吸引力有限,是劳动力的净流出方,房地产市场需求不足,去库存压力较大(陈淑云,唐将伟,2017)。

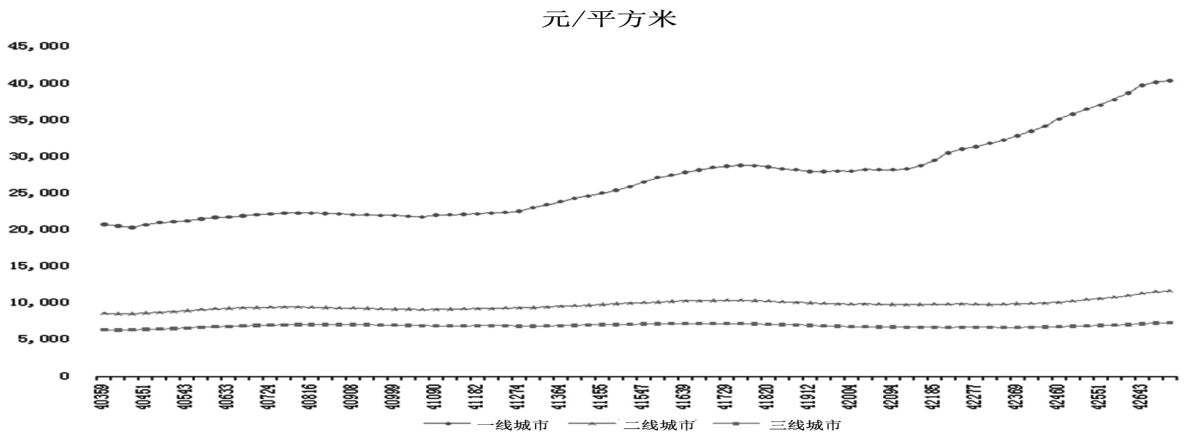


图4 不同城市的住房平均价格(2010-2016)

数据来源:中国指数研究院

2.1.5 住房租赁市场初具规模

伴随着城镇化进程的不断推进,大量农村人口涌入城市,但日益高企的房价超出了居民的承受能力,住房市场的部分购房需求外溢到租房市场,越来越多的居民家庭通过租赁市场解决住房问题,增加了租房市场的需求。近年来,中国住房租赁市场不断发展,在满足城镇居民特别是新市民住房需求等方面发挥了重要作用。根据链家研究院的数据,2016年,中国住房租赁市场达到了1.1万亿元,未来还将持续增长,预计2020年将达到1.6万亿元,2025年和2030年将分别达到2.92万亿元和4万亿元。

2.2 中国房地产业发展面临的困境

2.2.1 区域发展不平衡,供需空间错配

2002年以来,中国各地区房地产业的发展都呈现出繁荣的景象,房地产价格出现明显上升趋势。但是,受房地产固定性、经济发展状况、人口数量和结构、产业结构以及金融市场发展程度的不同,使得东中西各个地区的房地产业发展存在较大差异(梁云芳,高铁梅,2007)。东部地区热点城市受自身房地产需求、资金涌入以及前期调控政策利好的影响,房地产业发展持续回升,房价上涨较快,明显高于同期的中西部地区水平,且房价波动幅度与中西部地区差距也在逐步拉大。2015年,东部地区的房价水平达到10477.82元/平方米,而西部地区的水平为4394.00元/平方米,两者差距较大。此外,房地产开发企业500强在地区分布上呈现出极大的非均衡性,主要分布在华东、华南和华北地区,占比分别为40.80%、17.00%、13.20%,占500强总数的70%。其中,华东区域以上海为核心,华南地区以深圳和广州为核心,华北地区以北京为核心,吸引了大批房地产企业的进入。

2.2.2 住房供需失衡,结构性矛盾突出

中国房地产业经历了较长时间的高速发展,极大地释放了住房的基本居住需求、改善性需求以及投资性需求,住房短缺的时代已经基本结束。未来中国房地产业发展的主要矛盾,由住房不能满足居民基本居住需求,转变了住房供给的不均衡问题。北京、上海等热点城市的住房供应严重不足,小城镇住房市场萎缩,去库存压力较大。从住房供给结构来看,由于高档房地产项目的利润率远远高于普通住宅项目,房地产企业的投资向高档豪华房地产项

目倾斜,开发商更愿意建设高档商品房,导致大型商城、高档办公楼等建设过多,商业娱乐用房开发项目偏多,而民用住宅项目数量较少;在住宅项目中,高档公寓和别墅开发过多,普通住宅偏少,部分居民无法解决自己的住房问题,另一方面却出现了大量空置商品房。

2.2.3 市场秩序混乱,行业内部恶性竞争

房地产业具有高投入、高风险的特征,需要房地产企业进行规模化和集团化经营,以提高其抵御风险的能力。然而,目前房地产市场上的开发企业数量过多,且规模较小,专业化总体水平不高。据统计,根据房地产开发资质的等级标准,2002年具有一级资质的房地产开发企业仅占1%,具有二级资质的企业也仅为9%。2012年全国房地产开发企业数量达到了89859家,但具有一级资质的企业也只有1201家,占企业总数的比重不足2%,二级资质的企业为9171家,占比为10.2%。这种数量多、规模小的房地产开发企业发展模式使得房地产投资资金分散,并引发了行业内部的恶性竞争。在房地产开发行业,部分开发企业捂盘惜售,并借助信息优势,通过抬价、欺诈等行为获取高额利润,损害购房者的利益,消费者由于缺乏真实信息在住房市场中处于劣势地位。在中介服务行业,由于缺乏有效监管,一些中介机构发布虚假消息,违规操作,缺乏行业自律。市场秩序的混乱必然扭曲市场价格,加剧房地产市场的供求矛盾,影响房地产业的健康持续发展(任兴洲,2012)。

2.2.4 对银行资金的依赖度高,具有较大的金融风险

房地产行业是典型的资金密集型行业,对资金的需求贯穿着开发、建造和经营的各个阶段。金融市场效率的提高,能够有效减少房地产业的交易成本。1986年开始,国有商业银行逐渐开展房地产信贷业务,长期以来,房地产业形成了以银行贷款为主的融资格局,融资渠道单一(高波,2009)。中国人民银行专项调查结果显示,目前中国房地产业发展所需资金有60%以上来自银行。商业银行是最大的资金供给者,2004年以来,房地产企业信贷占比达到了90%左右,近年来虽然有所降低,但是2016年该比例仍然高达85%。2009年以来,房地产贷款占GDP的比重大幅度提高,2013年达到了20.3%,2016年提高到25%。银行信贷资金向房地产业的

集中会增加潜在的金融风险。伴随着房地产市场的快速发展,房地产价格持续上涨,房屋价值被高估;如果房地产市场出现下滑,银行的不良贷款率随之提高,有可能将出现资不抵债现象,面临巨大的风险(郭克莎、黄彦彦,2018)。一旦房地产业经历重大调整,金融市场将受到较大影响。

3 房地产行业发展的国际经验

中国的房地产业作为一个独立的产业部门,其发展经历的时间较短。相比之下,美国、日本、欧洲等市场经济发达的国家和地区的房地产业经历了较长时间的发展,已经成为国民经济中比较成熟的产业。本部分将以美国、日本、中国香港、新加坡等国家或地区为例,简要阐述各地区在发展房地产业方面的经验和特点,为促进中国房地产业健康发展提供借鉴。

3.1 美国房地产业发展的成功经验

美国市场经济高度发达,私人拥有住房的比率较高,已经形成比较完善的住房制度和住房政策体系。20世纪90年代初,美国人均住房面积达到了60平方米,住房自有率约为70%。在美国房地产业的发展过程中,市场起着配置资源的主导作用,住房政策从产生开始就以私有部门为导向,强调住房私有(贾康、刘军民,2007)。政府主要是为低收入阶层提供公共住房,来促进房地产业的健康发展。20世纪80年代之后,里根政府上台,住房领域的市场化导向更为明显。在土地方面,地方政府通过各种规划对公有土地进行管理,包括分区规划、土地分块出售管理、规划管理以及税收调节等具体措施。为了解决低收入者的住房问题,政府采取了发行债券、建立住宅信托基金等措施帮助低收入者购买住房,实现和保证社会秩序稳定。此外,美国政府大力推行住宅抵押贷款证券化,通过政府和中介组织解决居民的住房问题。在房地产的发展过程中,美国充分依赖市场的调节作用,以健康有序的市场机制保障房地产业的运行(施继元等,2011)。

3.2 日本房地产业的产业政策和成功模式

日本国土面积较小,土地资源极为有限,但人口密度大,工业发达。第二次世界大战之后,受战争破坏,日本住房供应严重不足。日本政府建立了分阶层住房供应体制,为中、低收入阶层分别提供保障性住房和租赁住房,为高收入人群提供私有住宅,极大

地改善了居民的居住需求,促进房地产业的恢复与发展(施继元等,2011)。在城市化进程不断推进的背景下,日本政府通过一系列有效的政策和措施,在土地资源极为有限的情况下,使得日本房地产业的发展程度和居住条件居于世界前列。这些措施主要包括:制定法律法规并贯彻执行,保证住宅政策能够有效实施;制定3年、5年或10年的住宅建设计划,促进住宅建设;建立官方机构、咨询性机构等有关组织,保证法规和各项计划的实现;利用财政拨款和贷款促进国家公共住宅和私人住宅的建设。此外,政府系统和民间系统合作,形成住宅贷款体制,共同促进日本住宅事业的快速发展。还大力推行住宅合作社的运作,并积极推动住宅产业化发展。

3.3 中国香港地区房地产业发展计划与房地产金融

香港是市场化程度较高的地区,是全世界最具竞争力的自由贸易港之一。在香港房地产业的发展过程中,宏观调控手段与金融和以及资本市场实现了有机结合,使得房地产经历了从无到有的历程,最终建立了公共住房制度,极大地改善了居民的居住条件。2015年,香港46%的家庭居住在公共住房,其中公共租赁住房占31%,业主自住住房占15%;54%的居民居住在私人住房当中,其中包括21%的租房人群和33%的购房人群(Census and Statistic Department 人口普查的统计部,2016)。在住房供应方向,市场与政府合理分工,为房地产业的发展以及经济的繁荣奠定了基础。

3.4 新加坡的“居者有其屋”发展计划

不同于其他发达国家主要依靠市场调节实现房地产业的健康发展,新加坡主要依靠高效的住房开发、管理和分配机构,将市场出售与政府分配相结合,借助组屋制度和中央公积金制度实现房地产业的健康发展。1964年,为了帮助居民解决住房问题,稳定国家的政治、经济和社会秩序,新加坡住房发展局(Housing and Development Board, HDB)于1964年提出了居者有其屋计划,为无力购买私人住宅的一部分居民提供公共住房。1968年,新加坡政府通过了中央公积金法(修正案),允许居民用公积金购买房屋,促进了住房需求的快速增长,房地产业迅速发展。此外,新加坡政府在住房需求与住房供给两方面实施有效的融资保障政策,保证了房地产业的稳定发展,使其较少受到外部冲击的影响。

住房具有不同于普通商品的特殊属性,市场机制无法完全解决住房市场上的各类问题,政府可以依据各国或各地区的实际情况,制定住房发展目标,并采用各种政策工具对住房市场进行宏观调控,促使其健康发展。在房地产业的发展过程中,政府可以通过加强房地产金融体系的建设,有效利用各类金融工具,促进房地产业的健康发展。德国、英国和新加坡等国家,充分利用了住房公积金和住房抵押贷款这两类金融工具,实现了房地产业的平稳、健康、持续发展。

4 结语

房地产业的发展是中国渐进式改革的组成部分。在改革开放的近四十年时间里,伴随着经济的快速发展和城镇化的不断推进,中国房地产业取得了辉煌的成就。房地产业行业集中度不断提升,龙头企业集中发展的态势显著;企业兼并重组的步伐加快,实现了行业资源的有效整合;产业法律制度逐渐完备;多元投资和行业开放脚步不断加快;住房租赁市场发展迅速。但也要看到,房地产业区域发展失衡、市场秩序混乱以及金融风险偏高等问题尚未得到根本解决,房地产业的健康持续发展仍然面临诸多挑战。目前,中国房地产业走过了快速增长阶段,步入了规范平稳增长阶段(杨蕙馨,2012)。在经济新常态背景下,可以通过以下路径实现房地产业的良性发展。

4.1 完善保障性住房体系

随着城镇化的不断推进,居民住房需求提升,但日益高涨的房价使得越来越多的低收入人群无法满足住房需求,保障性住房体系的完善是未来房地产业发展必经之路。中国已经建立了包括廉租房、经济适用房、公租房、限价商品房和棚改房五大类的住房保障体系。政府应该完善对保障性住房的管理,建立严格的资格审查制度,遵守不同收入标准对应的住房保障制度,强化执行保障对象的进入和退出标准,实行动态监管机制。

4.2 调整产业结构,实现房地产业转型升级

在经济发展面临下行压力的背景下,过去房地产业单一依靠土地增值形成的开发、投资和运营模式不可持续,亟需产业结构调整,实现转型升级。房地产业包含房地产开发、物业管理和中介服务这三个子行业。房地产业升级不仅仅是开发环节的升

级,而且意味着整个产业链的提升。房地产开发活动是房地产业的基础,未来可以朝着住宅产业化的方向发展,并适度拓展商业零售、办公、养老、旅游等生活服务行业,形成产业链协同效应。房地产经营使得开发产品得以实现,而管理和服务则保证房地产开发和经营能够顺利实施。发展到现在,物业管理已经超越了传统的售后服务,贯穿于房地产开发经营的整个过程。要实现房地产业的转型升级,需要建立良好的物业管理服务体系,促使物业服务向社区化、金融化的方向发展,为社区居民提供一站式的现代物业管理服务,同时创新不动产管理等服务,积极往金融证券化的方向前进。

4.3 促进行业内部的良性竞争,提高产业集中度

提高产业集中度是世界各国发展房地产业的路径选择,未来需要通过企业间的良性竞争,扩大市场份额,实现中国房地产业集中度的提升。首先应该赋予不同类型、不同规模、不同所有制房地产企业同等的政策待遇,包括土地政策、金融政策等等,让大中小房地产企业拥有平等的竞争环境,充分发挥各自的优势。其次,引导和支持具有规模化和品牌优势的企业进行合作或整合,实现规模化经营。同时,还应该完善房地产业的进入退出标准。

4.4 强化金融监管,促进房地产业的金融创新

房地产业是资金密集型行业,其健康发展离不开金融行业的大力支持。目前,中国房地产融资渠道单一,仍然以银行信贷为主,制约着房地产业健康发展。房地产市场的波动将给金融机构和银行业带来巨大风险。未来要实现多元化的房地产金融市场,形成具有多种金融工具的二级金融市场,分散和降低银行信贷的风险。应当适当提高房地产开发企业的贷款门槛,控制开发企业自有资本金的比例,降低开发环节的风险。各类金融机构不仅仅为房地产开发和销售提供金融服务,还应服务于房地产租赁、管理、企业并购等各个环节,提供全面的金融服务,实行行之有效的资金融通和风险管理措施,促进房地产业的发展。

参考文献

- [1] 包亚钧. 房地产经济论[M]. 同济大学出版社, 1998.
- [2] 陈龙乾, 许鹏, 张志杰, 等. 中国房地产业发展的历史、现状及其前景[J]. 中国矿业大学学报(社会科学版), 2003, 5(4): 103-110.

- [3] 陈淑云,唐将伟. 公共服务供给不均等加剧了国内房价分化吗? ——基于我国 286 个地级及以上城市面板数据的实证[J]. 经济体制改革,2017(4):181-187.
- [4] 董昕. 中国房地产业的发展历程与展望——兼论中国住房制度与土地制度的改革变迁[J]. 经济研究参考,2017(52):50-61.
- [5] 郭克莎,黄彦彦. 从国际比较看中国房地产市场发展的现状及出路[J]. 财贸经济,2018(1):5-22.
- [6] 高波. 转型期中国房地产市场成长:1978-2008[M]. 经济科学出版社,2009.
- [7] 梁云芳,高铁梅. 中国房地产价格波动区域差异的实证分析[J]. 经济研究,2007(8):133-142.
- [8] 贾康,刘军民. 中国住房制度改革问题研究[M]. 经济科学出版社,2007.
- [9] 任兴洲. 中国房地产市场发展趋势与政策研究[M]. 中国发展出版社,2012.
- [10] 施继元,李杰群,尚秀芬. 房奴、房价及其治理:国际经验和中国道路[M]. 上海财经大学出版社,2011.
- [11] 王国军,刘水杏. 房地产业对相关产业的带动效应研究[J]. 经济研究,2004(8):38-47.
- [12] 王子龙. 房地产业发展动态与战略范式研究[M]. 科学出版社,2010.
- [13] 吴淑莲. 城市化与房地产业互动发展关系研究[M]. 企业管理出版社,2009.
- [14] 杨蕙馨,王继东,徐召红. 横向并购:我国房地产业集中度演变与发展路径研究[J]. 经济学动态,2012(4):19-26.
- [15] 中国房地产 TOP10 研究小组. 2017 中国房地产百强企业研究报告[R]. 2017.

The Real Estate industry in China: Development, Current Status and Prospects

LIU Yan^{1,2}

(1. College of Urban and Environmental Sciences, Peking University, Beijing100871, China;

2. PEKING UNIVERSITY-LINCOLN INSTITUTE Center for Urban Development and Land Policy, Beijing100871, China)

Abstract: The development of the real estate industry of China is an important part of gradual reform. After decades of development, the real estate industry has occupied an important position in the national economy, greatly improving the living conditions of residents and promoting the urban function. Under the current conditions of slowing domestic economic growth and increasing international economic uncertainty, how to further deepen the housing system reform and realize the healthy and sustainable development of the real estate industry is a common concern of the government, enterprises and residents. This paper describes the development path of China's real estate industry, clarifies the current status of real estate development and the dilemma it faces, summarizes the experience of developing real estate industry in different countries or regions, and provides a reference for the government to conduct housing policies. The healthy development of the real estate industry not only requires the government to carry out effective macroeconomic regulation and control, but also needs to improve the affordable housing system, optimize the industrial operating environment, and strengthen financial supervision.

Key words: real estate industry; development; international experience; industrial policy