



您的位置：首页 - 文章选登

深化房地产市场调控助推经济增长模式转变(乐嘉春；8月6日)

文章作者：乐嘉春

日前，在“变革中的中国房地产：2005(博鳌)房地产论坛”上，房地产业界对宏观调控表现出了深度的忧虑。这一忧虑正在逐渐得到证实。有一则新闻报道称，今年上半年上海、浙江和江苏的生产总值、规模以上工业增加值、固定资产投资、外商直接投资和信贷等5大核心经济指标GDP增长速度都纷纷回落，有的甚至低于全国平均水平。这是近十年来，长三角经济首次出现整体增速“滑落”迹象。事实上，长三角经济增速趋缓预示了长三角房地产市场调整还远远没有结束。

在经历了长期高速增长后，长三角地区经济发展的粗放式增长模式终于到了需要花时间去“调整”的时候了。因为，近年来长三角地区的经济高速增长主要靠投资拉动，前几年的投资总量虽然很大，但是有太多的部分投入了房地产，而工业生产性投资相对不足。我们不妨以上海市为例来说明。

2004年，上海完成全社会固定资产投资3084.7亿元(同比增长25.8%)。与此相比，2004年上海全年完成房地产开发投资1175.5亿元(同比增长30.4%)，较2003年提高10.1个百分点。也就是说，房地产投资所占固定资产投资比重约为38.09%。如果加上城市建设投资672.58亿元(同比增长11.2%)，2004年上海城建和房地产投资所占固定资产总规模比重达到了58.43%。这说明，2004年上海固定资产依然是偏重于投资城建和房地产投资。这一现象在长三角经济发展区域是相当普遍的。

另外，房地产实现增加值及房地产价值所占GDP比重不断上升。2004年，房地产实现增加值要占到上海市GDP比重8.4%，如果加上房地产业拉动相关行业对GDP的贡献比重将超过20%。另外，房地产价值所占GDP比重上升也是非常明显的。2004年上海房地产升值带来了超过4000-4500的亿元财富，比重占到2004年上海市GDP总值7450.27亿元的60.40%。因而，房地产市场调控政策的出台与实施，必然会对以房地产投资为主的经济增长方式产生较大的冲击与影响。

透过上海市的案例发现，房地产业已成为长三角地区经济增长的支柱产业，但房地产业的过快发展，推动了区域性的房价飙升，导致商务成本大幅度上升，在客观上造成了对制造业的“挤出”效应，尤其是对GDP附加值较低的制造业产生的冲击更为显著，而这些制造业又是长三角地区经济发展的半壁江山。所以，当经济增长过于依赖房地产后，宏观调控政策一出台，尤其是调控房地产市场政策亮相后，长三角经济发展面临较大困难或言经济增长方式亟待调整是非常正常的事情。

现在，我们就可以理解为什么长三角地区的地方政府对国家的宏观调控及房地产市场调控那么敏感了。房地产商最愿意看到的事情是，期待地方政府与中央政府之间出现利益博弈，或明或暗地进行周旋。

从这个角度分析，今后房地产市场的调控将会变得更加错综复杂，利益之争也将给房地产市场的调控投下难以消除的阴影。当然，今后中国房地产市场会如何发展，仍然需要进一步观察。但是，我们相信，深化中国房地产市场的调控，将有助于长三角地区经济增长模式发生改变，促进该地区经济增长迎来新一轮黄金发展周期。

文章出处：《上海证券报》

[\[推荐朋友\]](#) [\[关闭窗口\]](#) [\[回到顶部\]](#)

转载务经授权并请刊出本网站名

中国博士论坛

中国社会科学院
保险与经济研究中心

IFB外商投资中心

IFB基金研究
与评价中心



地址：北京市东城区建国门内大街5号 邮编：100732 电话：010-65136039 传真：010-65138307
版权所有：中国社会科学院金融研究所