

# 现阶段不宜将房地产作为支柱产业

复旦大学经济学院 俞荫成

摘要: 房地产的迅猛发展使得房价在短短几年中飞速上涨, 导致人们对房价上涨的预期增加, 迫使人们纷纷购房进行投资, 从而进入全民炒房阶段。房地产的繁荣在一定程度上对经济指标带来了不小的贡献, 也带动了相当一部分与房地产相关的产业, 以及许多下游产业, 但是房地产表面的繁荣, 背后隐藏着相当多的负面因素, 给社会造成巨大的不良后果, 阻碍着社会主义进程的发展。因此个人认为目前阶段, 房地产不宜作为支柱产业发展。

关键词: 房地产 支柱产业 繁荣陷阱

## ► 一、房改的初衷

在住房没有商品化之前, 住房一直是沿用单位福利分房制度来解决, 在那时候国家机关单位、国营企业, 事业单位, 才能够享有福利分房的待遇, 而在新兴的民营企业、个体户或者外企的工作者是没有分房的可能性的。由于当时房地产发展的限制房屋的建造量很小, 房源很少, 同时需要国家拨款建造房屋, 而国家的建房资金又非常的有限, 从而导致了房屋的供应方式单一、供应效率的降低、供应数量少的现象。上海 1978 - 1997 年之间, 市民人均年均工资从 672 元增加到 11425 元, 增幅约达 20 倍, 而人均居住面积却只有从 4.9 平方增加到 9.3 平方, 增幅为 1.89 倍不到 2 倍。介于上述严峻的住房统计资料, 也介于传统分房制度中存在的的社会不公平和诸多弊端, 国家才开始考虑将住房商品化, 希望借助住房商品化的方式, 减轻国家的经济负担, 同时解决老百姓的根本的住房需求。因此商品房的改革初期, 并非要把房地产作为一个产业来发展, 而是由于当时的社会情况和民生的需求, 也因为国家经济在福利分房中的不堪重负而采取的一个中庸的解决老百姓民生问题的办法, 而且在相当长的时间里, 关于住宅是不是商品、是否可以通过市场化方式购买, 这样一个思想存在着长期的争议, 因此当时关于房地产市场化的想法, 也仅仅是一个摸石头过河的想法和尝试。

## ► 二、房地产作为一种调节经济的应急手段

在 1992 年至 1998 年阶段, 商品房和单位福利分配房并存, 其中企业购买的比例大于百姓个人购房的比例。在此时间段内, 由于宏观经济的过热, 在 1993 年政府开始调控, 调控时间持续了 5 年左右, 调控的力度稍大, 因此使国内经济走低, 到 1997 年香港遭遇金融危机后, 为了改变低迷经济形式, 国家在 1998 年 7 月国务院出台了《关于进一步深化城镇住房制度改革, 加快住房建设的通知》的房改 23 号文, 决定在全国范围内取消福利分房实行货币化方式, 同时启动了银行按揭, 鼓励居民购买商品房。但是国家当时急于拉动内需, 而忽略了很多没有经济能力

买房的家庭, 不得不带有一种盲目性的决策, 没有较为系统的全盘规划和考虑, 视之作为一种临时性的应付经济低迷的应急措施则更为妥当一些。

2003 年国务院颁发 18 号文提出: 房地产关联度高, 带动力强, 已经成为国民经济的支柱产业, 然而从 2004 年国家便开始调控, 收紧土地和信贷两个闸门, 2005 年又开始“国八条”对房地产进行双向调节。2006 年又出现“国六条”, 2007 年央行开始信贷紧缩同时银监会收紧二套房。直到 2008 年世界金融危机的出现, 又使得房地产成为经济的救命稻草, 作为拉动内需的一个好方法, 政府又开始鼓励房地产消费扩大信贷优惠措施等等为楼市“松绑”。到 2009 年房地产需求再次爆发, 量价齐升后, 2010 年国家又出台了调控政策对房地产进行调控—2010 年 10 月 10 日国务院办公厅发布《关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》(国十一条), 2010 年 4 月 17 日国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知(国十条), 2010 年 9 月 29 日国家出台巩固楼市调控成果措施(国五条)。1 年内同时发布调控通知多达 3 次, 调控手段多样化、调控强度甚为罕见。

虽说, 房地产被赋予国民支柱产业的称号, 但是国家对于房地产业的发展始终是充满矛盾和无奈的, 房地产的高速发展虽然促进经济的增长, 但同时也会带来很多负面的效应, 对于社会的安定团结都有着不小的影响, 因此在宏观经济发展较好的时候, 国家总会对其进行一定的调整和压制, 但当宏观经济出现危机时候, 国家便会将房地产作为拉动经济的救命稻草。

房地产就是在这种进退两难的境地中发展着, 打倒后又扶起, 使整个行业近乎有点畸形的发展着。当前高房价的背后很大一部分原因是由于政府利用房地产拉动经济而造成的。因此, 在中国, 与其说房地产是一种产业, 倒不如说, 房地产是政府拉动经济的一种手段, 在经济发展困难时期的一根救命稻草。而这种手段的使用, 是以牺牲百姓的利益, 扩大社会贫富差距, 影响社会安定等等为代价的, 是一种极其短视的行

为手段。

### ► 三、现阶段房地产不适合作为支柱产业的原因

概括的讲，对一个国家来说，支柱性产业一定是能够支撑起整个国家经济命脉的产业，在国民经济中所占比例较大，占据 GDP 的比重也较大，对财政上税收的贡献较大。其次，支柱产业必须有不少相关联的产业，而且可以带动相关产业的发展。

从以上定义来说，房地产几乎满足以上所有条件和定义，从 1978 年开始改革开放以来，通过市场方式缓解人们的住房难的问题，同时拉动国内经济消费整个大方向，到目前房地产占据 GDP 的巨大比重（仅以 2002 年为例，中国房地产全行业的产值就已经达到 8612.17 亿元，占当年 GDP 的比重为 8.32%，对经济增长的贡献率已经达到 20.54%，即在新增 GDP 中，有 20% 是由仅占 GDP 总量 8% 的房地产业创造的），再到房地产在产前、产中、产后带动相关 50 个行业部门，几百种产品和服务的情况来看，房地产俨然已经是中国不可替代的支柱性产业了。但目前将房地产作为支柱产业所带来的深远的负面影响也是我们没能认识到的。

#### 1. 社会角度

从房地产占有 GDP 的百分比来说，理所当然的房地产已经成为中国的支柱产业，其中也不乏人为的去鼓吹支柱产业的地位不容撼动，其实在房地产高涨的今天，房价的高起已经成为一个社会问题，社会百姓大部分为了这么夸张的房价付出了毕生的积蓄，有的甚至是两代人的努力才供的起一套房子，在这种极端的情况下，如果房地产还作为支柱产业发展，那势必会造成房价的又一次暴涨，然而在暴涨过后，能有多少人买得起房子那就是一个很实际的问题了，当社会绝大部分人没有能力购买的时候，请问这个产业该何去何从。高起的房价将百姓挡在门坎之外，必定会引发更多的社会问题，引起社会的动荡，而且房地产现在已经成为十分明显的寡头现象，圈地、囤地、捂盘惜售等现象比比皆是。甚至一些商人、官员、专家学者以及个别的媒体都相互勾结，组成一个特殊的利益集团，不断的恶意抬高房价，埋下了不安定的种子，长此以往，带来的不是正面的效应，更多的则是负面的效果，危害整个社会。

其次百姓买的起房子是一个问题，但买来的房子能够使用多少年又是另一个问题。住建部副部长仇保兴在第六届国际绿色建筑与建筑节能大会上发言指出，我国是世界上每年新建建筑量最大的国家，每年 20 亿平方米新建面积，相当于消耗了全世界 40% 的水泥和钢材，而建筑物的寿命却只能持续 25 - 30 年。这种说法与建设部住宅产业化促进中心一位副主任的说法不谋而合“国内住宅的平均寿命却仅仅为 30 年。”这个寿命，不到美国平均寿命 74 年的二分之一，不到英国建筑 132 年寿命的四分之一。

中国的建筑物应该活多久，按照住宅土地使用权的年限，应该为 70 年时间，而按照《民用建筑设计通则》规定，重要建筑和高层建筑主体结构的耐久年限为 100 年，一般性建筑为 50 - 100 年。民居很显然不属于“重要建筑物”之列，但使用年限最少亦应该满足 50 年。而实际情

况则是，中国建筑寿命 50 年罕见，30 年普遍。这种情况下，举三代人的力量，购买只有平均 30 年寿命的房产，不得不说是国人的一种悲哀。

#### 2. 产业结构、节能减排的角度

房地产能带动相当多的产业，如黑色金属冶炼及压延加工业（其中以钢铁为主），非金属矿物制品业（其中以水泥为主），然而这些产业都是高能耗的产业，而且对环境带有一定的污染性，尤其对能源的消耗非常的庞大，对于节能减排的压力将不断增大，同时类似这些产业的另外一个共同点就是，技术含量明显偏低，大肆的扩张生产必然造成产业结构的非均衡扩张，对产业结构的升级带来很大的阻力，同时也抑制了高科技含量产业的投入份额。一旦房地产业成为我国的支柱产业后，我们就必须面对其带来的产业核心技术的“空心化”问题。

#### 3. 房地产繁荣是一种陷阱

从数据统计看房地产对 GDP 的贡献很大，然而从实际看房地产根本不能够创造任何的价值，更多的则是利用房地产这样一种繁荣的假像对社会资源进行重新分配，甚至可以说是一种文明的抢劫行为。试想一下，在中国的土地上，中国人用自己国家的土地和资源盖房子，中国老百姓拿着自己的钱在中国买房子，就相当于将自己左边口袋的钱放入了自己右边的口袋，先买房的赚了后买房的人的钱，很明显这种行为本身并没有创造任何的价值，只是将金钱进行了一次又一次的流动转移而已。而房价上涨，只是人为的哄抬和炒作，再加上央行多发行了几张人民币或者多发放的信贷款，结果就形成了所谓的房地产繁荣景象。然而就在百姓为房价的高涨拼命卖血掏腰包的同时，房地产商这个特殊的团体却通过这种制造繁荣的手段，诱惑人们进入这个陷阱，将老百姓的毕生积蓄甚至是透支未来的现金，堂而皇之，但又名正言顺的转移到了自己的腰包当中，最后的结果无疑就是加大了贫富差距。因此房地产业更多的是重新分配这块民脂民膏堆积出来的“蛋糕”，而非创造了另一只新的有价值的“蛋糕”。

以美国为首的西方列强不仅不促使中国打压房价，阻止房地产泡沫进程的加剧，还动用世界的游资进入中国市场对中国地产市场进行抄底。据不完全统计，包括摩根斯坦利、高盛、麦格理、瑞银、美林、华平投资、软银亚洲、凯雷投资、凯雷置地等众多国际投资公司均以不同形式进入国内房地产业。西方国家这样的做法无疑是给中国地产市场火上浇油，除了在经济上狠赚一笔吸走中国百姓的血汗钱之外，深层目的则是想进一步减缓甚至阻止中国的社会走上正确的工业化道路，错过产业升级的良机，走上西班牙和葡萄牙衰退的老路。

#### 4. 发达国家的历史经验角度

各个发达国家的经验表明，房地产的发展都应该在工业化和城市化基本完成后进行的，而在工业化和城市化过程中过度将房地产作为支柱产业来发展，不仅容易产生房地产泡沫，更容易出现投资过热等情况，阻碍本国的工业化和城市化的进程，而中国当前面临的正是这样一个阶段。

美国以往的支柱产业是铁路、钢铁、石油、飞机和汽车制造业，现

在是以航天、信息产业。美国以其高科技产品垄断着全球的 GPS 市场、军火工业、客机市场等，以此高利润行业支撑着美国的政治、经济、军事和文化地位，成为信息时代的全球帝国。

日本凭借着汽车制造业、电子业、光学产业、计算机产业以相当于我国云南省的国土面积，占据着世界第二经济大国的宝座。

而同样处于亚洲板块的韩国，近年来将其船舶制造的优势，带动汽车产业高速发展，同时致力于军事领域发展电子科技，准备称雄世界经济强国之列。

迄今为止的发达国家都是凭借其传统的制造业和新兴的信息产业，支撑并且带动了当代大国的发展进步，没有一个国家凭借着在自己国家国土上盖房子，从而一跃成为世界强国的。相反，那些过早或者过度依赖房地产发展的国家如东南亚“四小虎”却遭遇了严重的经济危机，大量的资金和其它资源过度地追逐房地产，使传统的制造业升级缺乏资金、技术等方面的支持，从而明显影响了长期竞争力的提高。

借鉴美日等发达国家的经验，房地产业的发展应该在一个国家的传

统工业发展之后，也就是在国家工业化完成以后，百姓有足够的财富，国家有充足财力的情况下，才发展房地产业，让人们提高生活水平，进一步促进社会的安定团结。而按照中国社会目前的状况，本身才积累了一点点的辛苦钱，就大肆的挥霍在“享受”上，这无疑在未富先摆阔的败家子行为。

#### ►► 四、结论

综合上述观点，目前阶段所谓中国的支柱产业，必须是整个工业体系的栋梁，能够支撑拉动整个国家经济和社会的可持续发展的产业，同时支柱产业必须有自己的核心技术，不能是一个空心化得产业。而房地产显然不能作为一个支柱产业。因此我国的产业结构不能再依附于房地产业，必须要向着工业化进程转型，尤其要重视对重工业的转型和升级，同时鼓励升级型的重化工业品出口，因此必须调整房地产在国民经济中的地位，这样才能使国家走上发展的正轨。

(责任编辑: 梁天梅)

(上接第 178 页)

构在整个国际环境中的地位，创新水平高的经济体将会占据整个国际经济分工的优势地位。

另一方面，在一国环境下产业间的资源流动处于封闭的环境中，各环节间保持一定的比例，达到均衡并形成社会的平均利润。而当吸收国际经济因素后，不仅产业间的结构发生变化，在同一产业内的不同环节也会出现结构性的变化，不同国家在产业链的不同环节比较优势不同，于是国际经济带来的改变会使得一国经济结构的主要元素成为产业的不同环节。同样地，创新因素也会渗透到这种新的产业结构中，创新水平高的国家将占据的某一产业高端地位的环节，同时对产业链中其他环节的利益分配据有控制关系。

于是，就会出现这样的产业发展现象，创新水平的高的经济体的技术创新，使得其发展的产业很快成为世界经济体中的主导产业，这个主导产业会逐渐会扩散到整个国际经济环境中，而当此主导产业在主导国发展到饱和状态时，占据此主导产业的经济体会将处于该产业技术梯度下端的某些环节转移到他国，只占据此类主导产业的具有技术溢出效应的个别环节，但这些环节仍在整条产业链中处于控制地位，获得最大的利益回报，而其他国家只能按自己的要素禀赋在产业的梯度上被动选择最优的生产环节。

由此可见，国际经济条件是对创新水平不同经济体分工地位的重新组合，一国的创新水平将决定着该经济体在整个国际产业环节的地位，获得相应的利益回报。而要达到技术创新水平提升的成本往往比较大，而且回报时间（主要是教育因素）也比较长，因而国际经济因素下不同技术水平决定着经济体在整个国际分工和经济利益链条中的地位，并且这种格局在一定时期内较为稳定。

通过全文的分析可知，国际经济条件的引入，使得一国内决定产业结构的原有因素发生了改变，从而间接地对产业结构产生影响。同时，国际经济也是影响一国产业结构的重要因素，使得该国的产业结构发生整体转变，产业间、主导产业和产业链环节都会随国际经济因素发生改变。最终，在国际经济影响的一国产业结构下，经济体的创新水平决定了一国产业和产业链环节在整个国际分工中的格局。

#### 参考文献:

徐佳宾，经济发展、产业升级与市场形态 [J]，财贸经济，2007 年第 3 期

(责任编辑: 郭 伟)