

# 论我国房地产业发展速度和提高 房地产业经济效益的途径

16  
85-100

张建军

1-293.3

(重庆建筑大学管理工程学院 630045)

**摘要** 着力论述分析我国房地产业的发展速度应保持质量效益型的快速增长模式,并以“投入产出”的理论引述房地产业的发展对国民经济近 50 个产业行业发展的影响。

**关键词** 质量效益型发展速度, 发展速度, 经济效益

**中图分类号** F293.3 房地产业, 中国

党的十一届三中全会以来,随着经济体制的改革和商品经济持续健康的发展,我国房地产业迅速崛起,房地产业各个环节的改革相继展开。经过十几年的发展,当前我国房地产业已经初步形成一个包括房地产产品的生产、营销、管理、服务等多种经济活动的具有较高附加值的综合性国民经济产业部门,并且正逐渐朝着国民经济支柱产业的地位迈进。随着我国国民经济的持续发展,必然首当其冲地对房地产业提出大量需求,由此,有必要探讨我国房地产业的发展速度和提高房地产业的经济效益这一问题。

## 1 房地产业发展速度和提高房地产业经济效益的涵义

房地产业作为关系国计民生的一个支柱性产业,其发展速度和实现的经济效益直接影响着国民经济持续有效地发展,是当前房地产理论界和实业界普遍关注的两大问题。

### 1.1 房地产业的发展速度

房地产业发展速度应保持与一国的国民经济发展速度相互协调和平衡。这样,就可根据一国的国民经济发展速度确定房地产业相应的发展速度,但同时也不应忽略未来一定时期房地产商品的总需求与总供给的基本平衡。党的十一届三中全会以后,我国的国民经济有了很大的发展,对房地产业的发展起了显著的带动作用;同时,房地产业的开始振兴发展,也对国民经济的发展起了明显的促进作用。但总的来讲,房地产业发展速度跟不上国民经济发展速度仍是既定事实,“九五”时期以及下个世纪的三、四十年内,党中央已明确提出,中国国民经济的发展应保持 9% - 10% 的快速增长,也就是指,人均国民生产总值(GNP)的年增长率应达到 9% - 10% 的水平,这是基于国情的我国国民经济快速增长的最佳速度。许多研究房地产问题的专家经过大量统计调查得出的结论是:当一国的人均国民生产总值年增长率达到某一个百分比时,其住宅投资占人均国民生产总值的百分比基本上保持同一个百分

收稿日期:1996-10-22

张建军,男,1960年生,讲师

比的增长率,国民经济发展速度与住宅投资增长速度之间的这一对应关系,说明了一国的国民经济发展速度与该国的房地产业发展速度是一种平衡协调发展的对应关系,基于这一观点,我国房地产业在“九五”时期以及下个世纪的三、四十年内,其发展速度可确定在 9% - 10% 这样的水平上,按照经济增长速度快慢划分的界限,超过 5% 属于快速增长,所以,9% - 10% 的增长率说明了我国房地产业的发展将呈现出快速增长的强劲势头。

### 1.2 房地产业的经济效益

房地产业的经济效益,是房地产业在开发建设营销管理过程中实际获得的收益,经济学上常用劳动的投入量与已实现的劳动成果量之比(即投入产出比)反映经济效益的大小,房地产业合理的发展速度必须实现低投入高产出这一经济效益标准(原则)。

## 2 我国房地产业的发展应保持与实际经济条件相适应的速度

### 2.1 房地产业发展高速度的客观必要性。

房地产业发展要有符合实际经济条件的高速度,所谓符合实际经济条件,即有能满足房地产业发展高速度所要求的实际劳动资源的投入,能不断扩大房地产业的再生产能力,笔者以为可从以下五个方面来认识和理解房地产业发展高速度的必要性。

1) 房地产业的发展高速度有利于促进经济体制的深化改革。经济体制改革的一项重要内容是持续、快速发展商品经济、培育生产要素市场。房地产是具有较高附加值的特殊商品和基本的生产要素。据估计,到本世纪末,为了满足经济和社会发展的需要,预计将新建 30 多亿平方米的城镇房屋,如此巨大的资金投入,如形成投入产出的良性循环,加速建设资金的周转,必然会对经济和社会发展产生重大正效应。

2) 房地产业的发展高速度能够进一步促进对外开放。随着房地产的高速度发展,便能加大投资硬环境改善的力度,形成“引鸟筑巢”→“筑巢引鸟”的吸引外资良性循环格局。

3) 房地产业的发展高速度有利于快速启动市场、带动其他相关产业的相应发展。房地产商品的生产、流通、交换和消费各环节,与国民经济近 50 多个产业行业紧密相关,具有牵一发而动全身之势。据测算,房地产商品的销售额如每增加 1 个货币量,就会引起其他相关商品销售额对应增加 1.34 个货币量,如此敏感的相关联动性折射出随着房地产的高速发展,必然带动其他相关产业的快速增长,其结果是犹如商品经济血液的巨额资金量在市场中加速流动起来,市场经济更趋活跃。

4) 房地产业的发展高速度有利于缓解我国城市建设资金严重短缺的矛盾。我国城市基础设施建设严重受制于资金不足,作为资源概念的房地产如果被投入于商品经济的高速循环过程中去,则会释放出巨大的资金能量,以缓解资金紧张的矛盾。

5) 房地产业的发展高速度能够加速促进我国产业结构的合理化调整。调整产业结构、发展第三产业,是“九五”时期我国加快现代化建设的一项重要战略任务。改革开放以来,我国的第三产业虽然取得了长足的发展,但与经济发达国家相比,目前发展水平依然滞后,据统计,经济发达国家第三产业完成的国民生产总值占整个国民生产总值的比重已高达 60% 左右。它反映了第三产业在国民经济增长中的极端重要作用。第三产业是带动我国国民经济迈上一个新台阶的关键产业,而作为第三产业重要组成部分的房地产业的高速发展,不仅

可以有效地加大第三产业在国民经济中的比重,而且还可以带动第三产业相关行业的发展,从而有利于促进我国产业结构布局的合理化。

总之,随着我国社会和经济各个方面持续高速发展,必将形成一个巨大的房地产需求市场;随着土地有偿使用制度和住房制度的深入改革,房地产业在我国商品经济的运行机制中将显现出极大的能动性,成为“九五”时期国民经济新的经济增长点。

### 2.2 房地产业的发展必须符合社会主义市场经济规律的要求。

我国已将传统的产品经济体制转变为社会主义市场经济体制,在国家宏观调控下,社会资源基本上完全按照市场法则进行配置。在这种宏观经济背景下,我国房地产业要实现高速度的发展,必须符合社会主义市场经济规律的要求,如果我们在发展房地产业的速度问题上违反了这一规律,我国房地产业发展速度就难以实现质量效益型的增长模式。房地产商品必须符合价值规律的要求,表现为房地产商品的个别必要劳动时间应低于社会必要劳动时间;房地产商品要遵循供求规律,以免出现房地产商品的积压,引起大量资金的沉淀,导致房地产业经济效益的跌落。只有实现房地产商品的总供给与总需求的基本平衡,房地产商品才会有一个繁荣的销售市场空间。高速度发展房地产业,还要遵循竞争规律,竞争机制不仅能够促进个别房地产开发企业提高其劳动生产率,而且能够促进整个房地产业劳动生产率的提高,通过优胜劣汰市场竞争机制可以有利于房地产业产业结构的优化。

### 2.3 要正确处理房地产业积累和消费的关系

在房地产商品的每个生产周期,都生产出一定量的房地产产品净产值(包括资源性房地产产品和消费性房地产产品),消费性房地产产品净产值要用于提高人民的物质文化生活水平;资源性房地产产品净产值要用于社会财富的积累(如房地产业向国家上缴的利税、房地产业自留发展基金等)。资金的积累量,决定着房地产业发展的速度(有如“瓶颈”效应)。房地产业只有实现规模经济发展模式,才会有质量效益型的发展高速度,规模经济的形成,很大程度上有赖于自身扩大再生产水平的提高,而制约这一水平提高的一个主要因素就是资本金的积累量,资本金的积累是实现扩大再生产的源动力,也是提高房地产业发展速度的源动力。

### 2.4 采用先进的施工技术

房地产业与建筑施工业是两个紧密相关的产业,形如一对孪生兄弟,作为房地产产品的生产者,建筑施工业必须要用先进的施工技术装备配置自己的硬件技术结构,以提高自身的施工技术水平,提高施工生产率。从而,为房地产业的高速发展建立起完善的物质技术条件。

### 2.5 培育和完善房地产市场

房地产业发展要实现高速度离不开房地产市场的培育和完善的,这就要求必须从宏观体制上改革现行的房地产经济体制,具体来说有以下四个方面的问题。

1) 住房制度改革与培育和完善的房地产市场。房地产商品经济的发展和房地产市场的培育和完善的,直接涉及到住房的商品化进程,积极稳妥地推行住房消费制度和住房供给制度的改革,配合工资制度与价格制度改革,逐步废除低租金福利住房消费制度,以货币为媒介实行住房商品在市场上的等价交换。通过住房制度的改革,一方面可抑制不合理的住房消费,另一方面可将潜在的购房需求变为现实的购房需求。

2) 城市土地使用制度改革与培育和完善房地产市场。城市土地使用制度改革的总体目标是,将计划经济时期作为国家巨额财富的城市土地资源无偿无限期使用体制一改而为市场经济条件下的有偿有限期的使用体制,从而确保国家和地方政府应从土地资源获得的财政收入得以实现,并且,可以使有限的土地资源按照市场法则进行最佳配置,形成合理的用地结构,为房地产业的发展 and 增加房地产商品的总供给创造有效的土地资源供给体制。

3) 调控市场价格与培育和完善房地产市场。房地产商品的交换应该建立起主要由市场形成价格的机制,这就要求房地产商品的交换要服从价值规律,鉴于影响房地产商品价格形成因素的复杂性和多样性,很难为房地产商品价格的形成作出一个统一的规定,在国家宏观价格政策调控体系监督下,现实的作法可采取多种价格形式。

4) 房地产金融业的发展与培育和完善房地产市场。房地产业与金融业的关系十分密切,房地产市场的培育和完善的离不开金融业的参与。没有银行强大的金融流通作后盾,房地产市场是难以形成的,房地产业的发展也难以实现高速度。房地产业资金的融资渠道尽管多元化,但主要还是依靠银行流通来解决。考证经济发达国家和地区,房地产业和房地产市场的发展与金融业和金融市场的发展是形影相随的。比如,香港的房地产市场与金融市场的相互渗透,对于发展香港的房地产业有着特别重要的意义,今日,香港的房地产业之所以兴旺,与银行对它的支撑是分不开的,这种支持归纳起来有直接和间接两种形式。直接支持体现于银行对发展商的每个发展计划所需的建筑费,都提供百分之百的贷款,同时,对地价也愿意提供贷款至 50% 不等。在一个造房项目中,银行向投资者提供的贷款往往达总成本的 65% ~ 85% 之多。至于间接支持则体现于银行对购房置屋者给予高达楼价的 80% ~ 85% 贷款,而贷款期可长达 20 年之久,这样,势必使潜在的购房需求变为现实的购房需求,有效的增大了对房地产商品的需求量,这种需求量的增大,必然带来房地产商品有效供给量的增加,为房地产业高速度高效益发展提供了可靠的金融保障。

### 3 提高房地产业的经济效益的途径

#### 3.1 房地产业的经济效益和房地产企业的经济效益

房地产业经济效益属于产业宏观经济效益范畴,房地产企业经济效益属于产业微观经济效益范畴。前者指的是整个房地产业在一个生产周期内投入与产出的比;后者指的是一个房地产企业在同一个生产周期内投入与产出的比。两者属于整体与局部的关系。因此,提高房地产业的经济效益,必须以提高房地产企业的经济效益为基础。

#### 3.2 房地产业经济效益的提高,首先要重视科技进步

目前,发达国家科技进步在经济效益中的贡献率达 60% ~ 80% 左右。为此,必须实现教育科技与产业经济的紧密结合,是提高经济效益的关键所在。

#### 3.3 要从广度和深度上加强房地产开发项目的可行性研究,实行项目投资决策的科学化

房地产开发企业在投资决策前,必须对开发项目的市场环境、建设条件、项目经济上的合理性和技术上的先进可靠性、房地产商品的竞争能力等问题,进行深入的调查论证和科学的预测,真正做到投资决策的科学化,以保证项目投资效益的实现。

#### 3.4 房地产企业要建立起适应市场调节的运行机制

目前,多数房地产企业开发的商品房没有稳定的市场销路,商品房积压滞销现象相当严重,以致出现边贷款边开发边积压的恶性循环,这种现象的产生无不与违背市场经济运行规律直接有关。房地产开发企业应牢固树立起市场意识,准确把握投资方向,科学决策具体的投资项目,只有这样,才可望有预期的投资回报,另外还应重视加强市场营销管理和物业管理。

### 3.5 加强对房地产企业的管理

加强对房地产企业管理的目的,是要形成各生产要素的最佳组合。因此,企业应依照企业法,制订出符合本企业具体情况的规章制度,切实加强企业的基础管理和专业管理,提高企业生产经营活动效率,为企业经济效益的实现建立起一套完善的内部保证条件。

### 3.6 提高房地产企业产品的质量与降低产品的成本

产品的质量与成本是对立的统一体,一方面,当产品质量提高的程度超过其成本提高的程度,产品的价值随之提高的,由于产品价值高低是人们是否选择产品以满足某种需要的主要标准,价值高就能畅销实现高效益;另一方面,房地产企业在生产经营过程中,严格执行成本否定制度、通过产品总成本的降低、提高产品的功能价格比、使产品具有较大的销售竞争力。

### 3.7 调动房地产企业职工的积极性

企业职工是生产力三要素中最积极最活跃的生产要素,要注重激励机制的作用,鼓励职工积极参与企业的各项管理事务,增强企业的凝聚力和向心力,使得每个职工都牢固地树立起效益意识。

### 3.8 加速房地产企业资金的循环

企业资金就如同企业的“血液”,企业效益和企业的活力,在很大程度上决定于企业资金的使用效果。加速房地产企业资金的循环,提高以血生血的功能,使等量的资金投入在一定的周期内增多循环次数,就能生产出更多数量的房地产产品;同时,企业通过有效的产品营销策略和技巧,力争缩短销售周期,加速投入资金回收,形成投资→开发→营销的快速循环,就能在一定的生产周期获得更大的经济效益。

## 4 房地产业发展速度与经济效益的关系

房地产业的发展速度与经济效益之间的关系上,存在某种相关性,过度的发展高速度,则会引起高投入、高消耗,其结果可能是低产出、低效益、低质量。笔者认为,应当寻求发展速度与经济效益之间的最佳组合,即应采用高速度、高效益的发展模式。由此看来,有必要阐明房地产业的发展速度与经济效益之间的相互关系。

### 4.1 房地产业低效益要高速度发展必须增加更多的投入

前面笔者已分析过,我国房地产业的发展速度应保持在9%—10%为宜。如果要实现这种高速度发展是以低效益为代价,反过来就要求增加更多的资源投入来维持。试举例说明,如果房地产业经济效益低,投入100个价值单位的生产要素,只产出价值5%的净产品,要实现10%的发展速度,就要在原有100个价值单位的投入基础上增加新的100个价值单位生产要素的投入,总投入量上升至200个价值单位,在这10%的房地产业发展速度中,其中

有 5% 的发展速度是由多增加投入取得的, 这 5% 的新增加价值产品, 实际上是原有生产资料形态的变态, 而新增加的净产品价值仍为 5%。这种由高投入换取的高速度, 不仅不能为社会增加房地产产值、促进国民经济的增长, 反而还会导致社会资源的浪费。采用这种数量扩张型快速增长方式, 其结果只能是高投入、高消耗、高速度与低产出、低质量、低效益并存, 它既不可能在较长时期内持续下去, 更不可能保证房地产业持续快速发展。

#### 4.2 房地产业发展的速度必须以高经济效益为基础

房地产业发展的速度, 以高经济效益为基础, 实质上是指在少投入多产出基础上实现的高速度。仍举例加以说明, 比如, 房地产业发展的速度为 10%, 在投入 100 价值单位的生产要素时, 产生 10% 价值单位的净产品, 这 10% 的净产品, 是完全新增的产品, 使房地产业的总产值增加了 10%。这种以高经济效益为基础实现的产业高速度发展, 就能保证房地产业持续、快速、健康地发展, 在未来我国房地产业的经济发展中, 只能采用质量效益型快速增长方式。

#### 参 考 文 献

金正直主编. 房地产热点透析 沈阳: 辽宁人民出版社, 1993 年 2 月(第一版)

## Analysis of the Development Speed and the Measures of Increasing Economic Effect for the Domain of the Real Estate of China

Zhang Jianjun

(Faculty of Management Engineering, Chongqing Jianzhu University, 630045)

**Abstract** This paper mainly discusses and analyses that the developing speed of the real estate industry in China should follow the model of high speed increase in quality and benefit, and elaborates, with a cost and benefit theory, the influence of its development on the development of nearly fifty industries in the national economy.

**Key Words** developing speed with 'quality and benefit' model, development speed, economic effect

(编辑: 陈 蓉)