

房地产经济对 中国国民经济增长的作用研究^{*}

许宪春 贾海 李皎等^{**}

摘 要：运用统计和国民经济核算理论和方法，对房地产经济的范围和内涵进行科学界定，在此基础上从房地产开发投资、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我国国民经济增长的作用，结果表明：房地产经济合理增长对国民经济健康发展具有重要意义，但同时房地产经济增长速度过高或过低，都会影响国民经济的稳定增长。为了保障国民经济健康稳定增长，应保持房地产经济的合理增长。

关键词：房地产经济 国民经济增长

作者许宪春，国家统计局高级统计师（北京 100826）；贾海，国家统计局固定资产投资统计司高级统计师（北京 100826）；李皎，国家统计局固定资产投资统计司高级统计师（北京 100826）。

改革开放以来，特别是 20 世纪 90 年代以来，城镇化的快速发展、城镇住房制度的改革及其深化，使房地产在推动我国国民经济发展，提高人民生活水平方面发挥了重要作用。因此，关于房地产与国民经济之间关系的研究成为经济研究中的一个重要领域。有些学者从房地产作为国民经济的一个产业的角度，研究它对我国国民经济其他产业的带动作用。^① 有些学者从房地产业增加值占 GDP 的比重，以及房地产开发投资增长对全社会固定资产投资增长的贡献的角度，研究房地产对我国国

* 本文系国家社会科学基金重点项目“使市场在资源配置中起决定作用和更好发挥政府作用研究”（14AZD010）的部分研究成果。

** 本文作者还有李俊波，国家统计局固定资产投资统计司统计师（北京 100826）。

① 王国军、刘永杏：《房地产业对相关产业的带动效应研究》，《经济研究》2004 年第 8 期；李玉杰、王庆石：《我国房地产业对国民经济其他产业带动作用研究》，《山东财政学院学报》2011 年第 1 期；闫永涛、冯长春、宋增文：《房地产业对国民经济带动作用新释——基于投入产出模型的分析》，《建筑经济》2007 年第 6 期。

民经济的作用。^① 有些学者从房价变化的角度,研究房地产对我国居民消费和经济增长的影响。^② 有些学者从房地产开发投资与 GDP 之间关系的角度,研究房地产对我国国民经济的影响。^③ 但是迄今为止,关于房地产对我国国民经济增长作用的研究,还缺乏系统性和完整性。本文则依据统计和国民经济核算理论和方法,对房地产开发投资、房地产生产、房地产消费进行了清晰的界定,并将这三个领域定义为房地产经济。在此基础上,从这三个彼此密切联系的领域,比较系统而完整地研究了房地产经济对我国国民经济增长的作用,探索房地产经济的合理增长对我国国民经济持续健康发展的重要意义。对房地产开发投资领域,依据投资统计中的房地产开发投资与全社会固定资产投资之间的关系,以及全社会固定资产投资与支出法国内生产总值核算中的固定资本形成总额之间的关系,定量测算了房地产开发投资对国民经济增长的贡献;对房地产生产领域,不仅定量测算了房地产业对国民经济增长的贡献,还利用投入产出模型定量测算了房地产开发投资拉动建筑业、工业、交通运输业、批发和零售业等相关行业对国民经济增长的贡献;对房地产消费领域,定量测算了房租支出、住房维修管理费、水电煤气费用和自有住房服务虚拟支出等居住支出对国民经济增长的贡献。本文为全面客观地认识房地产经济,制定科学合理的房地产经济政策提供了有价值的参考。

一、房地产经济的界定

本文讲的房地产经济包括房地产开发投资活动、房地产生产活动和房地产消费活动三个领域。

房地产开发投资活动,系指房地产开发企业统一开发房屋建筑物、配套服务设施、开发土地和购置土地等经济活动。从房地产经济自身的循环来看,房地产开发投资活动可以看作是循环的起点,其结果是建成住宅等各类房屋建筑物,这些房屋建筑物进入房地产的生产和消费环节,使房地产经济的循环得以有效进行。

房地产生产活动系指房地产业本身和房地产相关行业的生产活动。房地产业生产活动包括房地产开发经营、物业管理、房地产中介服务、自有房地产经营活动和其他房地产生产活动。房地产相关行业的生产活动包括建筑、建材、物流、金融等与房地产密切相关产业的生产活动。房地产生产活动实现房地产业和房地产相关产业的发展,是房地产经济循环过程的重要中间环节。

① 李启明:《论中国房地产业与国民经济的关系》,《中国房地产》2002 年第 6 期。

② 赵杨、张屹山、赵文胜:《房地产市场与居民消费、经济增长之间的关系研究——基于 1994—2011 年房地产市场财富效应的实证分析》,《经济科学》2011 年第 6 期。

③ 沈悦、刘洪玉:《中国房地产开发投资与 GDP 的互动关系》,《清华大学学报》(自然科学版)2004 年第 9 期。

房地产消费活动系指居民生活用房以及与之相关的服务消费活动,包括生活用房租赁、维修、物业管理、中介服务、生活用水电燃料、自有住房服务等消费活动。房地产消费活动是对房地产投资和生产服务的使用,是房地产投资和生产活动的最终目的。

之所以从投资、生产和消费三个角度考察我国房地产经济,是因为房地产经济对国民经济增长的作用表现在投资、生产和消费三个领域。这三个领域既有所区别,又密切联系。从投资领域看,它表现为房地产开发投资对国民经济增长的贡献;从生产领域看,它表现为房地产业和相关行业对国民经济增长的贡献;从消费领域看,它表现为住房服务和相关服务消费对国民经济增长的贡献。房地产开发投资拉动房地产生产,房地产生产服务于房地产消费,房地产消费的升级换代催生新的房地产开发投资。

二、房地产开发投资对国民经济增长的贡献

(一) 房地产开发投资的概念和统计方法

房地产开发投资是指全部房地产开发法人单位(以下简称“房地产开发企业”)统一开发的房屋建筑物、配套的服务设施,以及土地开发工程和土地购置的投资。其中,房屋建筑物包括住宅、厂房、仓库、饭店、宾馆、度假村、写字楼和办公楼等;配套的服务设施包括为完成楼盘总体规划而建设的小区内道路,以及为提高商品房品质而建设的绿地和其他必要设施;土地开发工程是指前期工程,包括通电、路、暖、气、给水、排水、通讯和平整场地(即“七通一平”)等基础设施工程;土地购置投资指房地产开发企业通过各种方式(“招拍挂”、出让、划拨等)取得土地使用权而支付的费用。

房地产开发投资分为建筑工程、安装工程、设备工器具购置和其他费用。建筑工程指各种房屋、建筑物的建造工程;安装工程指各种设备、装置的安装工程,其中不包括被安装设备本身的价值;设备工器具购置指购置或自制的、达到固定资产标准的设备、工具、器具的价值;其他费用指在固定资产建造和购置过程中发生的除上述构成部分以外的费用,其中包括土地购置费。

房地产开发投资采取全面统计调查方法,即对所有房地产开发企业的每个房地产开发项目所完成的房地产开发投资,进行全数统计调查。

(二) 房地产开发投资的历史变化

我国房地产开发投资的建立和发展与住房制度改革及其不断深化密切相关。

1980 年以前,我国城镇居民住房由国家建造、分配和管理,形成了住房“统一管理,统一分配,以租养房”的公有住房实物分配制度。1980 年 4 月,邓小平就住房问题发表重要讲话,当年 6 月,中共中央、国务院正式允许实行住房商品化政策,揭开了中国城镇住房制度改革的序幕。1980 年 1 月 8 日,深圳成立深圳特区房地产

公司,被认为是新中国首家带有商品房开发性质的企业,与港商按照“补偿贸易”原则(深圳出土地,港商出钱合作建房,利润双方分成)合作建设中国第一个商品房小区“东湖丽苑”。但由于当时土地交易方式未明确,东湖丽苑还不是完全意义上的商品房小区。1988年1月,第一次全国住房制度改革工作会议在北京召开,宣布从当年开始,住房制度改革正式列入中央和地方的改革计划,在全国分期分批展开。改革办法是实现住房商品化,基本构思是提高房租和增加工资,鼓励职工买房。正是在这一年,新中国第一个土地以拍卖方式获得、房屋以按揭贷款形式销售的、完全意义上的商品房小区东晓花园在深圳竣工。从此房地产开发企业生根开花,茁壮成长。从1986年到1998年,我国的房地产开发企业由1991家发展到24378家。^①1998年,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》明确指出,从1998年下半年开始,停止住房实物分配,逐步实行住房分配货币化和住房供应体系商品化,标志着我国住房供应和分配机制发生了根本变化,住房制度改革全面展开。

伴随着住房制度的改革和发展,我国房地产开发投资活动从无到有、由小到大,蓬勃发展起来。为及时进行统计监测,1986年国家统计局、原国家计委、原建设部联合发文,要求把商品住宅统计扩大为商品房统计,原建设部正式建立了商品房建设统计制度,房地产开发统计的雏形基本形成。政府综合统计部门的房地产开发统计正式建立于1990年,与基本建设、更新改造等并列于固定资产投资统计制度中。2005年,房地产开发统计制度从固定资产投资统计制度中单列出来,成为国家统计调查制度中独立的一套统计制度。

因此,我国最早的房地产开发投资数据产生于1986年,仅101亿元,经过近30年的发展,2013年房地产开发投资已达86013亿元,^②是1986年的852倍,年均增长28.4%。

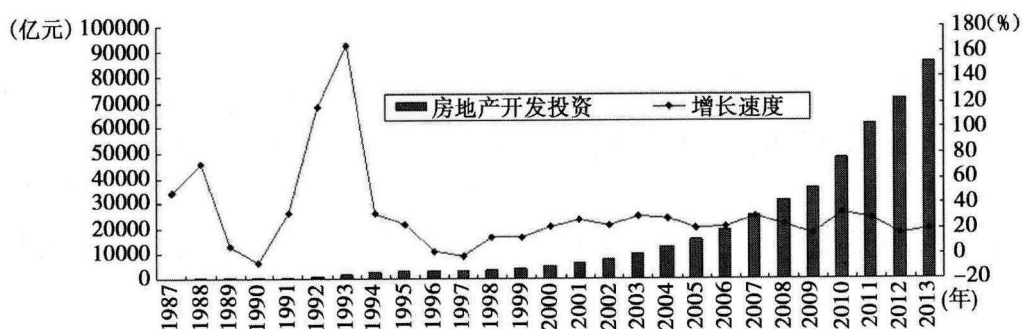


图1 1987—2013年房地产开发投资和增长速度

资料来源:房地产开发投资数据取自中华人民共和国国家统计局编:《中国统计年鉴(2014)》,北京:中国统计出版社,2014年,第279页。除特别说明外,本文数据均取自该年鉴。

① 中华人民共和国国家统计局:《房地产开发统计年报》。

② 中华人民共和国国家统计局编:《中国统计年鉴(2014)》,第279页。

房地产开发投资发展的特点以 2000 年为界,可以分为两个阶段。2000 年以前,房地产开发投资高速发展,但很不平稳,增速大起大落。1987—1999 年,年均增长 33%,其中,1992 年增长 117.5%,1993 年增速又进一步攀升至 165%,达到历史最高点。同时,这一时期也有历史最低值 1990 年的-7.1%和另一个下降年份 1997 年的-1.2%。2000 年以后,房地产开发投资增长比较平稳,2000—2013 年,年均增长 24.3%,其中增速最高的 2010 年与最低的 2009 年增速差为 17.1 个百分点,绝大多数年份增长速度在 20%—30%之间。详见图 1。

住房制度改革推动了房地产开发投资的持续发展,大量满足不同需求的商品房不断推向市场,极大地缓解了新中国成立以来直至 20 世纪 90 年代城镇居民住房的严重短缺状况,城镇居民人均住房建筑面积由 1978 年的 6.7 平方米提高至 2012 年的 32.9 平方米,^① 居民住房水平有了明显提高,住房条件得到根本性改变,房地产开发投资为改善民生作出了重要贡献。

(三) 房地产开发投资对全社会固定资产投资增长的贡献

全社会固定资产投资是以货币形式表现的、一定时期内全社会建造和购置的固定资产的工作量以及与此有关的费用总称。^② 全社会固定资产投资包括 500 万元及以上建设项目投资、^③ 房地产开发投资和农村住户固定资产投资三部分,房地产开发投资是全社会固定资产投资的重要组成部分。

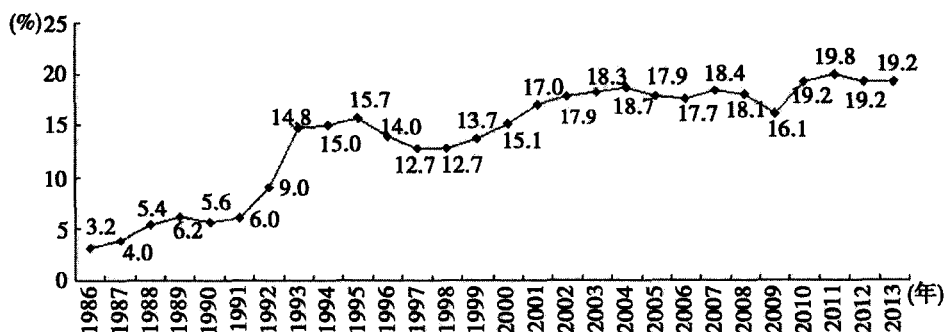


图 2 1986—2013 年房地产开发投资占全社会固定资产投资的比重

资料来源:全社会固定资产投资、房地产开发投资数据取自《中国统计年鉴(2014)》,第 279 页。

从房地产开发投资占全社会固定资产投资的比重看,1986—1995 年呈现明显的

- ① 由于统计口径调整,2013 年开始不再计算城镇和农村的人均住房面积。本文第四部分“房地产消费对国民经济增长的贡献”相关数据也截止到 2012 年。
- ② 国家统计局:《国家统计调查制度(2013)》(下),北京:国家统计局,2013 年,第 1209 页。
- ③ 随着我国经济的快速发展,建设项目个数不断增多。1983 年,建设项目投资统计起点由计划总投资 2 万元提高到 5 万元;1997 年由 5 万元提高到 50 万元;2011 年由 50 万元提高到 500 万元。

上升态势，由 1986 年的 3.2% 提高至 1995 年的 15.7%，年平均比重为 8.5%；1996—2000 年的五年是调整期，比重先降后升，处于 12%—15% 之间，年平均比重为 13.7%；2001—2013 年基本呈稳定状态，比重从 2001 年的 17% 上升到 2013 年的 19.2%，这一阶段的年平均比重进一步上升，为 18.3%，仅低于制造业投资比重，是全社会固定资产投资的第二大重点领域。详见图 2。

从房地产开发投资增长对全社会固定资产投资增长的贡献率来看，1987—1998 年波动剧烈，平均为 7.7%，1989 年、1990 年和 1997 年三个年份的贡献率为负值，而 1993 年则达到 24.2%；1999—2004 年贡献率保持在高位，平均为 26.2%，除 2003 年外，其他各年均超过 20%，1999 年为 33.8%，是历史最高点；2005—2013 年贡献率相对稳定，平均为 17.8%，其中 2009 年受国际金融危机影响仅为 9.7%。1987—2013 年，房地产开发投资增长对全社会固定资产投资增长的贡献率平均为 15.1%。详见表 1。

表 1 房地产开发投资对全社会固定资产投资增长的贡献

年 份	房地产开发投资 (亿元)	占全社会固定资产投资的比重 (%)	对全社会固定资产投资增长的贡献率 (%)
1987	149.88	4.0	7.3
1988	257.23	5.4	11.2
1989	272.65	6.2	-4.5
1990	253.25	5.6	-18.2
1991	336.16	6.0	7.7
1992	731.20	9.0	15.9
1993	1937.51	14.8	24.2
1994	2554.08	15.0	15.5
1995	3149.02	15.7	20.0
1996	3216.40	14.0	2.3
1997	3178.37	12.7	-1.9
1998	3614.23	12.7	12.6
1999	4103.20	13.7	33.8
2000	4984.05	15.1	28.8
2001	6344.11	17.0	31.7
2002	7790.92	17.9	23.0
2003	10153.80	18.3	19.6
2004	13158.25	18.7	20.1
2005	15909.25	17.9	15.0
2006	19422.92	17.7	16.6
2007	25288.84	18.4	21.5
2008	31203.19	18.1	16.7
2009	36241.81	16.1	9.7
2010	48259.40	19.2	22.5
2011	61796.89	19.8	22.6
2012	71803.79	19.2	15.8
2013	86013.38	19.2	19.6

注：房地产开发投资对全社会固定资产投资增长的贡献率=（当年房地产开发投资-上年房地产开发投资）/（当年全社会固定资产投资-上年全社会固定资产投资）×100%。

资料来源：房地产开发投资数据取自《中国统计年鉴（2014）》，第 279 页。

(四) 房地产开发投资对国民经济增长的贡献

房地产开发投资对国民经济增长的贡献,是通过支出法 GDP 中的固定资本形成总额对 GDP 增长的贡献间接推算出来的。

固定资本形成总额是常住单位在一定时期内获得的固定资产减去处置的固定资产的价值总额。固定资产是通过生产活动生产出来的资产,不包括土地等自然资产。固定资本形成总额包括有形固定资本形成总额和无形固定资本形成总额。有形固定资本形成总额指一定时期内完成的建筑工程、安装工程和设备工器具购置减处置价值,以及土地改良、新增役、种、奶、毛、娱乐用牲畜和新增经济林木价值;无形固定资本形成总额包括矿藏勘探和计算机软件等获得减去处置。^①

全社会固定资产投资是固定资本形成总额核算的基础资料。以全社会固定资产投资为基础核算固定资本形成总额,主要扣除不形成固定资本的土地等费用,加上未包括在全社会固定资产投资中而需要计算在固定资本形成总额中的项目,再经过必要的调整,最终形成固定资本形成总额。^②

作为全社会固定资产投资的组成部分,房地产开发投资也是固定资本形成总额核算的重要基础资料。但在口径范围上两者主要存在两大区别。一是房地产开发投资包括土地和旧建筑物的购置费,而固定资本形成总额不包括这部分费用;二是房地产开发投资不包括商品房销售增值,即商品房销售价值与商品房投资成本之间的差额,而固定资本形成总额包括这部分价值。

对现有统计资料的分析发现,可以利用“固定资本形成总额占支出法 GDP 的比重”和扣除土地购置费之后的房地产开发投资占扣除土地购置费之后的全社会固定资产投资的比重,推算出房地产开发投资形成的固定资本形成总额占支出法 GDP 的比重;利用“固定资本形成总额对 GDP 增长的贡献率”,以及扣除土地购置费之后的房地产开发投资占扣除土地购置费之后的全社会固定资产投资的比重,推算出房地产开发投资对 GDP 增长的贡献率。

为什么要利用扣除土地购置费之后的房地产开发投资占扣除土地购置费之后的全社会固定资产投资的比重,而不是直接利用房地产开发投资占全社会固定资产投资的比重进行推算呢?那是因为土地购置费占房地产开发投资的比重远大于土地购置费占全社会固定资产投资的比重,而土地购置费是不能计入固定资本形成总额的,不剔除土地购置费的比重,就会明显高估房地产开发投资形成的固定资本形成总额占支出法 GDP 的比重,从而高估或低估房地产开发投资对 GDP 增长的贡献率。

推算结果显示,2004 年以来,房地产开发投资形成的固定资本形成总额占 GDP

① 国家统计局:《国家统计调查制度(2013)》(上),北京:国家统计局,2013 年,第 306 页。

② 参见许宪春:《准确理解中国的收入、消费和投资》,《中国社会科学》2013 年第 2 期。

的比重呈上升的态势。2009 年及以前为 6%左右，2009 年以后均达到或超过 7.5%，2013 年达 8%。2004—2013 年，房地产开发投资形成的固定资本形成总额占 GDP 的平均比重为 6.8%。详见表 2。

表 2 房地产开发投资形成的固定资本形成总额占支出法 GDP 的比重

年 份	房地产开发投资占全社会固定资产投资 的比重 (%，扣除土地购置费)	固定资本形成总额占支出法 GDP 的比重 (%)	房地产开发投资形成的 固定资本形成总额占支出法 GDP 的比重 (%)
2004	15.9	40.5	6.4
2005	15.5	39.6	6.1
2006	15.0	39.5	5.9
2007	15.8	39.0	6.2
2008	15.4	40.5	6.2
2009	14.2	44.9	6.4
2010	16.4	45.6	7.5
2011	17.4	45.6	7.9
2012	17.1	45.7	7.8
2013	17.3	45.9	8.0

注：1. 房地产开发投资占全社会固定资产投资的比重（扣除土地购置费）=（房地产开发投资—房地产开发投资中的土地购置费）/（全社会固定资产投资—全社会固定资产投资中的土地购置费）×100%。

2. 房地产开发投资形成的固定资本形成总额占支出法 GDP 比重=房地产开发投资占全社会固定资产投资的比重（扣除土地购置费）×固定资本形成总额占支出法 GDP 的比重。

资料来源：全社会固定资产投资、房地产开发投资数据取自《中国统计年鉴（2014）》，第 279 页；土地购置费数据取自国家统计局国家统计数据库；支出法 GDP、固定资本形成总额数据取自《中国统计年鉴（2014）》，第 69 页。

从房地产开发投资对 GDP 增长的贡献率来看，2004 年以来均在 5.8%以上，年度间有所波动：2005—2008 年低于 6.5%；2009 年最高，为 13.3%；2012 年和 2013 年持续提高，2013 年达到 9.3%。2004—2013 年，房地产开发投资对 GDP 增长的年平均贡献率为 7.8%。详见表 3。

表 3 房地产开发投资对 GDP 增长的贡献

年 份	房地产开发投资占全社会固定资产投资 的比重 (%，扣除土地购置费)	固定资本形成总额对支出法 GDP 增长的贡献率 (%)	房地产开发投资对支出法 GDP 增长的贡献率 (%)
2004	15.9	45.8	7.3
2005	15.5	41.5	6.4
2006	15.0	39.1	5.9
2007	15.8	37.1	5.9
2008	15.4	38.0	5.8
2009	14.2	93.7	13.3
2010	16.4	48.3	7.9
2011	17.4	42.9	7.5
2012	17.1	51.4	8.8
2013	17.3	53.4	9.3

注：房地产开发投资形成的固定资本形成总额对支出法 GDP 增长的贡献率=房地产开发投资占全社会固定资产投资的比重（扣除土地购置费）×固定资本形成总额对支出法 GDP 增长的贡献率。

资料来源：作者根据前文相关数据计算所得。

三、房地产生产对国民经济增长的贡献

按照本文定义，房地产生产活动包括房地产业本身的生产活动和房地产相关行业的生产活动。以下就从这两个方面分析房地产生产活动对国民经济增长的贡献。

（一）房地产业对国民经济增长的贡献

1. 房地产业的范围

根据 2011 年版的《国民经济行业分类》，^① 房地产业包括房地产开发经营、物业管理、房地产中介服务、自有房地产经营活动和其他房地产业五个中类行业，属于第三产业。房地产开发经营是指房地产开发企业进行的房屋、基础设施建设等开发，以及转让房地产开发项目或者销售、出租房屋等活动；物业管理是指物业服务企业对房屋及配套的设施设备和相关场地进行维修、养护、管理，维护环境卫生和相关秩序的活动；房地产中介服务是指房地产咨询、房地产价格评估、房地产经纪等活动；自有房地产经营活动是指除房地产开发商、房地产中介、物业公司以外的单位和居民住户，对自有房地产的买卖和以营利为目的的租赁活动，以及房地产管理部门和企事业、机关提供的非营利租赁服务，还包括居民居住自有住房所形成的住房服务。

2. 房地产业增加值的计算

房地产业增加值是 GDP 生产额的重要组成部分，衡量的是全社会住房（包括出租和自住）提供的住房服务，以及房地产开发经营企业、物业管理和房地产中介公司等在建房和房屋使用及交易环节提供的商业性服务活动所创造的增加价值。在房地产业增加值计算中，要对居民自有住房服务总产出和增加值进行虚拟计算，理由是居民自有住房与租赁住房的比率，在不同国家之间、同一国家不同时期之间是不同的，不对居民自有住房服务总产出和增加值进行虚拟计算，住房服务的生产和消费的国际比较和历史比较就会失去意义。^② 在具体计算房地产业增加值时采用收入法，房地产开发经营、物业管理、房地产中介服务和其他房地产业增加值的核算，由企业的劳动者报酬、生产税净额、固定资产折旧和营业盈余四项相加计算得出。居民自有住房服务总产出按成本价格计算，包括维护修理费、物业管理费和固定资

① 由中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局、中国国家标准化管理委员会于 2011 年 4 月 29 日发布，2011 年 11 月 1 日实施，中国标准出版社出版。

② 关于居民自有住房服务价值虚拟计算的详细阐述，参见许宪春：《中国当前重点统计领域的改革》，《经济研究》2013 年第 10 期。

产折旧,增加值中的劳动者报酬、生产税净额和营业盈余三项均为零,仅包括固定资产折旧一项,为居民自有住房的虚拟折旧。计算公式为:虚拟折旧=居民自有住房价值×折旧率,其中,居民自有住房价值按住房造价计算,城镇居民自有住房的折旧率为2%,农村居民自有住房的折旧率为3%。^①

3. 房地产业增加值占 GDP 的份额不断上升

改革开放以来,特别是住房制度改革以来,随着房地产市场的不断发展,房地产业增加值迅速增加。1978—2013年,房地产业增加值由80亿元增长到33295亿元,按可比价格计算,增长了39.6倍,年均增长11.2%,比同期GDP年均增长率高1.4个百分点。随着房地产业增加值总量的不断扩大,其占GDP的比重呈明显的上升趋势,由1978年的2.2%上升到2013年的5.9%。

房地产业增加值占GDP比重的提高步伐与住房市场化进程相吻合,可分为三个阶段。1978—1986年,是住房生产和分配的计划经济时期,房地产业增加值的比重在3%以下,除1986年为2.9%以外,其他年份均未超过2.4%。1987—1997年,是住房市场化的探索期,房地产业增加值的比重在3%—4.1%之间。1998年以后,是住房市场化不断发展的时期,房地产业增加值的比重由1998年的4.1%逐步提高到2007年的5.2%;受国际金融危机影响,2008年下降到4.7%;2009年以后,房地产业增加值的比重均保持在5.5%以上,2013年为5.9%。详见图3。可见,房地产业增加值占GDP的份额不断上升。

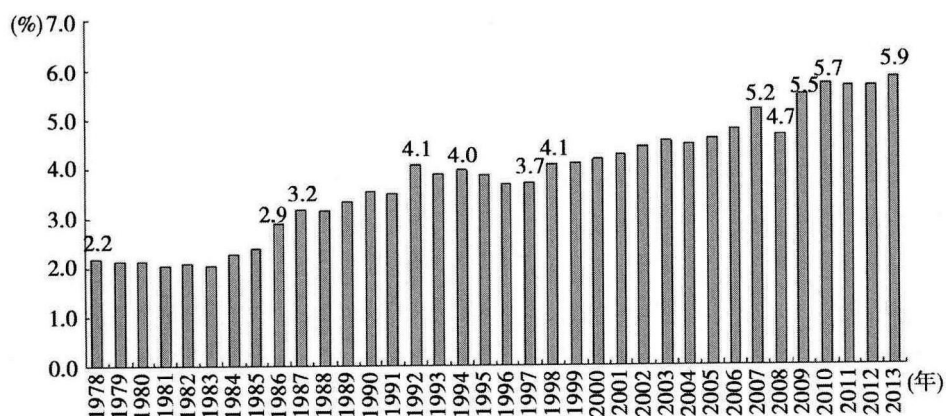


图3 房地产业增加值占GDP的比重

注:按当年价格计算。

资料来源:《中国统计年鉴(2014)》,第50、55页。

房地产业增加值占第三产业增加值的比重呈波动上升态势,由1978年的9.2%上升到2013年的12.7%。详见图4。

^① 参见国家统计局国民经济核算司编著:《中国非经济普查年度国内生产总值核算方法》,北京:中国统计出版社,2008年,第64—70页。

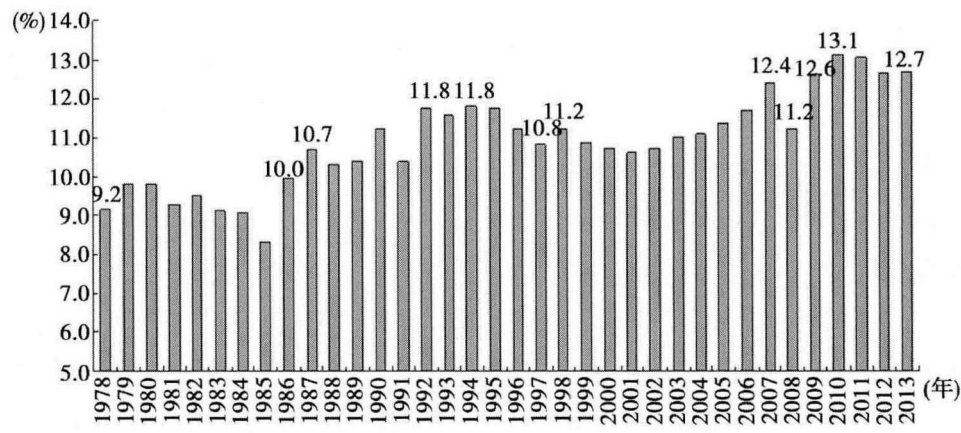


图 4 房地产业增加值占第三产业增加值的比重

注：按当年价格计算。
资料来源：《中国统计年鉴（2014）》，第 55 页。

4. 房地产业对经济增长的贡献率呈上升趋势

利用 GDP 的不变价数据，可以计算扣除价格因素之后房地产业增加值对经济增长的贡献率。计算公式为：房地产业增加值对经济增长的贡献率 = Δ 房地产业不变价增加值 / Δ 不变价 GDP $\times 100\%$ 。计算结果显示，1979—1988 年的年贡献率平均为 1.7%；1989—2000 年为 2.4%；2001—2013 年为 4.3%，其中最高的 2007 年达到 8.1%。详见图 5。可见，房地产业增加值对经济增长的贡献率呈上升趋势，房地产业成为推动经济增长的重要因素。

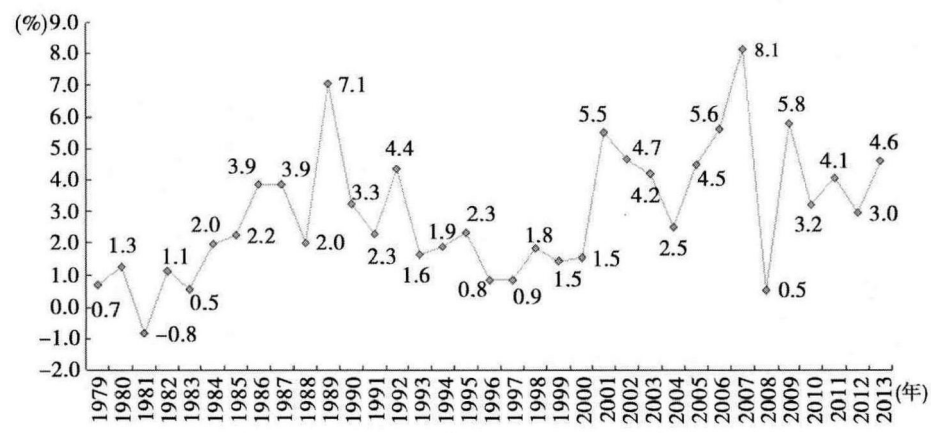


图 5 房地产业对经济增长的贡献率

注：房地产业对经济增长的贡献率按不变价格计算。
资料来源：《中国统计年鉴（2014）》，第 52、57 页。

(二) 房地产相关行业对国民经济增长的贡献

房地产具有产业链条长、关联行业多的特点，与房地产密切相关行业的生产活动是房地产经济活动的延伸。房地产开发一方面与建筑业生产活动密不可分，另一方面直接消耗大量建筑材料，带动了水泥、钢铁、玻璃、五金、冶金、陶瓷、化工

等多个制造行业的发展。住房销售后,与住房有关的消费活动促进了家电、家具、家纺等制造行业的生产。房地产的开发和销售,都会相应地对物流、金融等第三产业具有很强的拉动效应。

投入产出表是研究国民经济不同行业之间相互联系和相互影响的有力工具。根据国民经济核算制度,我国每五年通过投入产出调查,编制基准投入产出表,当中年份在基准表的基础上编制延长表。目前我国最新的基准表是2007年投入产出表,最新的延长表是2010年投入产出表。利用投入产出基础模型和2010年41个部门投入产出延长表,可以构建以下投入产出开放模型:

$$\Delta X = [I - (I - \hat{M}) A]^{-1} (1 - \hat{M}) \Delta F$$

其中: ΔX 为各部门总产出变化的列向量, ΔF 为国内最终使用变化的列向量, $\hat{M}$ 为各部门进口额占国内需求的比例系数向量($m_1 \cdots m_n$)对角化形成的矩阵。

各部门总产出变化的列向量(ΔX)乘以各部门的增加值率,就可计算对增加值的直接影响。

2013年,房地产开发投资86013亿元,其中建筑安装工程投资63919亿元,设备工器具购置1250亿元,其他费用20844亿元。^①建筑安装工程投资、设备工器具购置大部分形成固定资本,其他费用主要包括土地购置费、旧建筑物购置费,不直接形成固定资本,予以扣除。根据上述模型,分析计算房地产开发投资对各行业的拉动作用,得出以下结果。2013年,房地产开发投资拉动GDP为53848亿元,占GDP的比重为9.4%,其中第一、二、三产业增加值分别为1651亿元、39418亿元和12779亿元,占比分别为2.9%、15.8%和4.9%,拉动进口11320亿元(假设2013年各部门技术和价格结构与2010年相比变化不大,下同)。其中,房地产开发投资对建筑业增加值的拉动作用最大,达16808亿元,占建筑业增加值的比重为43.1%;对水泥、玻璃、钢铁、化工、五金、家电、家居用品、家具等工业增加值拉动作用明显,拉动全部工业增加值达22611亿元,占工业增加值的比重为10.7%;对交通运输、批发零售、金融等第三产业部门也有较强的拉动作用,拉动金融业增加值2281亿元,占金融业增加值的6.8%。

用同样方法测算2012年房地产开发投资拉动相关行业的增加值合计43839亿元,据此推算2013年房地产相关行业对GDP增长的贡献率为24.8%。

将房地产业自身的增加值与房地产开发投资拉动的相关行业增加值相加,可以看出房地产生产活动对国民经济增长的重要作用。2013年,房地产业增加值为33295亿元,房地产开发投资拉动的相关行业增加值合计53848亿元(详见表4),两者总计为87143亿元,占全部GDP的15.3%;房地产业对GDP增长的贡献率为

① 中华人民共和国国家统计局编:《中国统计年鉴(2014)》,北京:中国统计出版社,2014年,第472页。

4.6%，房地产相关行业对 GDP 增长的贡献率为 24.8%，两者合计为 29.4%。

表 4 房地产开发投资拉动国民经济主要行业增加值情况 (单位：亿元)

行 业	增加值	
	2012 年	2013 年
合 计	43839	53848
第一产业	1344	1651
第二产业	32091	39418
其中：建筑业	13683	16808
非金属矿物制品业	3382	4155
金属冶炼及压延加工业	2516	3090
煤炭开采和洗选业	1634	2007
电力、热力的生产和供应业	1478	1816
化学工业	1450	1781
通用、专用设备制造业	1176	1444
石油和天然气开采业	1025	1259
石油加工、炼焦及核燃料加工业	919	1129
金属制品业	668	820
金属矿采选业	652	801
非金属矿及其他矿采选业	553	679
电气机械及器材制造业	536	659
第三产业	10404	12779
其中：交通运输及仓储业	3220	3956
批发和零售业	2164	2659
金融业	1857	2281
信息传输、计算机服务和软件业	682	837
综合技术服务业	562	690
住宿和餐饮业	548	673

资料来源：房地产开发投资数据取自《中国统计年鉴（2014）》，第 279 页；投入产出结构数据取自国家统计局国家统计数据库。

四、房地产消费对国民经济增长的贡献

前面已经指出，房地产消费活动指居民生活用房以及与之相关的服务消费活动。房地产消费是居民消费的重要组成部分。

(一) 居民住房条件

改革开放以来，特别是随着住房制度的改革和发展，我国住房建设力度不断加大，城乡新建住房面积不断增加，人均面积大幅提高，居民住房条件获得极大改善。

1. 城镇情况

1978 年，城镇新建住房仅 3800 万平方米，1986—1992 年，城镇新建住房面积年均均在 2.4 亿平方米以内，其中 1990 年较少，仅 1.73 亿平方米；1993—1998 年，

城镇新建住房面积由 3.08 亿平方米提高到 4.76 亿平方米；1999—2004 年，城镇新建住房面积年均在 5.5 亿平方米上下；2005 年开始迅速上了多个台阶，由 6.61 亿平方米提高到 2013 年的 12.12 亿平方米。2002—2012 年，城镇新建住房共 81 亿平方米，城镇居民人均住房建筑面积由 24.5 平方米提高到 32.9 平方米。详见图 6。

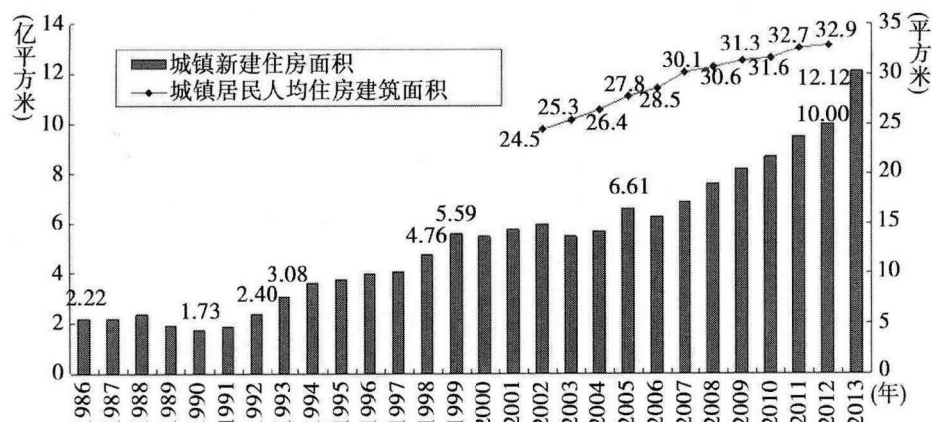


图 6 城镇新建住房面积和居民人均住房建筑面积

资料来源：《中国统计年鉴（2014）》，第 169 页。

2. 农村情况

1978 年，农村新建住房面积为 1 亿平方米，1980 年迅速达 5 亿平方米。1985—2008 年，农村年均新建住房面积 7.5 亿平方米。2009 年，农村新建住房面积突破 10 亿平方米，至 2013 年，农村每年新建住房面积均在 10 亿平方米左右。随着新建住房投入使用，农村居民人均住房面积持续增加，从 1978 年的 8.1 平方米逐步增长为 2012 年的 37.1 平方米。^①详见图 7。

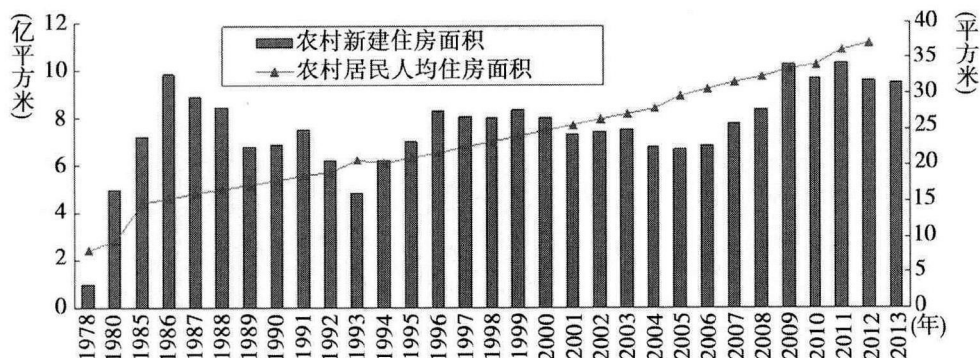


图 7 农村新建住房面积和居民人均住房面积

资料来源：《中国统计年鉴（2014）》，第 169 页。

① 农村居民人均住房面积的增加也与我国城镇化的不断推进有关。一方面，城镇化使农村居民人数减少；另一方面，城镇化的进程与地区经济发展水平相关，相对于尚未城镇化的地区，较早城镇化的地区土地资源紧张，其人均居住面积往往小些。

(二) 房地产消费占支出法 GDP 的比重

居民消费支出包括食品、衣着、居住、家庭设备用品及服务、医疗保健、交通和通信、文教娱乐用品及服务、金融中介服务、保险服务和其他等十类支出。其中，居住类支出包括房租、住房维修管理费、水电煤气费用和自有住房虚拟支出，构成房地产消费。^①

计算结果显示，2008—2011 年，^② 房地产消费占居民消费支出、最终消费支出和支出法 GDP 的比重保持基本稳定，其中占居民消费支出的比重保持在 17% 左右，占最终消费支出的比重保持在 12% 左右，占支出法 GDP 的比重保持在 6% 左右。详见表 5。

2009—2011 年房地产消费对 GDP 增长的贡献率分别为 4.1%、2.6% 和 2.8%，贡献率保持相对稳定。详见图 8。

表 5 2008—2011 年房地产消费情况

	2008 年	2009 年	2010 年	2011 年
支出法 GDP (亿元)	315975	348775	402816	472619
最终消费支出 (亿元)	153422	169275	194115	232112
居民消费支出 (亿元)	111670	123585	140759	164945
农村居民 (亿元)	27677	29005	31975	37395
其中：居住类 (亿元)	5006	4851	5042	5792
城镇居民 (亿元)	83993	94579	108784	127551
其中：居住类 (亿元)	14187	15889	19168	21596
房地产消费 (亿元)	19193	20740	24210	27389
房地产消费占居民消费支出比重 (%)	17.2	16.8	17.2	16.6
房地产消费占最终消费支出比重 (%)	12.5	12.3	12.5	11.8
房地产消费占支出法 GDP 比重 (%)	6.1	5.9	6.0	5.8

资料来源：居民消费支出数据取自中华人民共和国国家统计局编：《中国统计年鉴（2012）》，北京：中国统计出版社，2012 年，第 63 页。

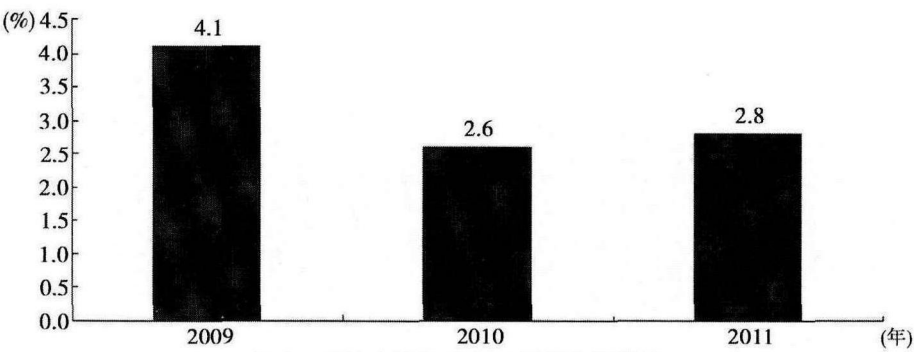


图 8 房地产消费对 GDP 增长的贡献率

资料来源：作者根据前文相关数据计算所得。

① 居民消费支出中的家庭设备用品及服务类包括与家庭相关的设备用品购置和服务等支出，也与房地产消费有关，本文计算房地产消费支出时未包括这部分支出。

② 由于数据来源和核算方法变化，居民消费支出数据截止到 2011 年。

前文已推算,2011年房地产开发投资形成的固定资本形成总额占支出法GDP的7.9%,为37469亿元,房地产消费27389亿元,两者合计64858亿元,占支出法GDP的13.7%,对GDP增长的贡献率为10.3%。

五、余 论

改革开放以来,我国从计划经济体制逐步转变为市场经济体制,随着社会主义市场经济的不断发展,房地产经济在整个国民经济增长中的作用日益重要。

根据本文前面的分析可知,从房地产生产活动看,房地产业和房地产相关行业增加值占GDP的比重稳步提高,贡献率不断上升。2013年,房地产生产活动创造的增加值为87143亿元,占GDP的比重为15.3%,对GDP增长的贡献率为29.4%。

2004—2013年,作为固定资产投资重要组成部分的房地产开发投资形成的固定资本形成总额,占GDP的比重和对GDP增长的贡献率均呈上升的态势;2009—2011年,作为居民消费支出重要组成部分的房地产消费占GDP的比重和对GDP增长的贡献率保持基本或相对稳定。2011年,房地产开发投资形成的固定资本形成总额和房地产消费合计64858亿元,占支出法GDP的比重为13.7%,对GDP增长的贡献率为10.3%。居民消费支出中的家庭设备用品及服务支出中的一部分,也是由于房地产开发投资导致的消费活动,考虑到这一因素,房地产投资和消费占支出法GDP的比重和对GDP增长的贡献率还会高些。

可见,无论是从房地产生产活动,还是从房地产使用活动看,房地产经济对整个国民经济增长的贡献十分明显。

房地产经济既可以在生产、投资和消费领域对国民经济增长作出重要的贡献,也可以在这些领域对国民经济增长产生向下拉动作用。

以2014年为例。从年初开始,商品房销售面积和销售金额持续下降,首先影响了房地产开发投资增长。1—11月份,房地产开发投资同比增长11.9%,比1—2月份回落7.4个百分点,比2013年同期回落7.6个百分点,从而影响到固定资产投资增速的回落。1—11月份,固定资产投资同比增长15.8%,比1—2月份回落2.1个百分点,比2013年同期回落4.1个百分点,其中部分就是由于房地产开发投资增速回落引起的。

房地产开发投资增速的回落直接影响到钢材、水泥、平板玻璃等建筑材料的生产。2014年1—11月份,钢材产量同比增长4.5%,比2013年同期回落7个百分点;水泥产量增长1.9%,比2013年同期回落7.3个百分点;平板玻璃产量增长2.4%,比2013年同期回落9.2个百分点。这些产品增速的回落部分

是由于房地产开发投资增速回落引发的，它们直接影响到工业增加值增速的回落。

商品房销售市场的回落，也影响到相关消费类产品生产与销售增速的回落，进而影响到居民消费增速的回落。2014 年 1—11 月份，家用洗衣机产量同比下降 4.5%，2013 年同期增长 8.5%；家用电冰箱产量同比零增长，2013 年同期增长 11.3%。2014 年 1—11 月份，限额以上批发零售业家电类、家具类商品零售额分别增长 8.7% 和 14.0%，增速分别比 2013 年同期回落 6.2 和 7.1 个百分点。这些消费类产品生产与销售增速的回落，部分是由于商品房销售市场回落引发的，它们直接影响到居民消费增速的回落。

商品房销售市场的回落也影响房地产业增加值增速的回落。2013 年一季度，房地产业增加值增长 7.8%，2014 年前三季度回落到 2.3%，对整个国民经济增速产生了向下拉动作用。详见图 9。

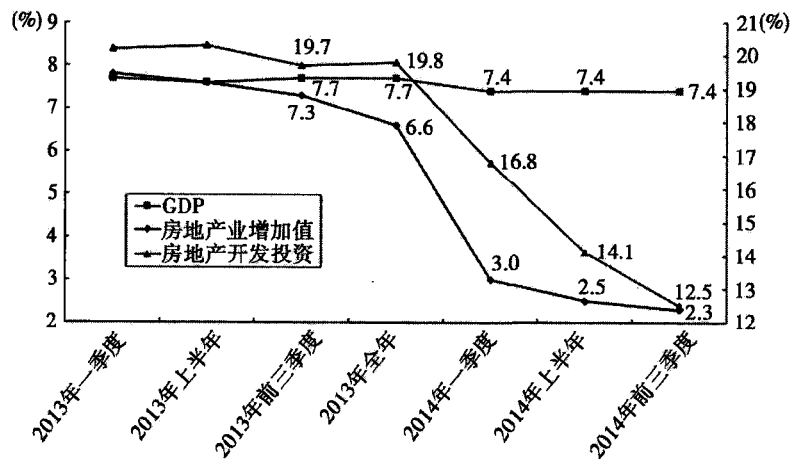


图 9 2013 年以来季度 GDP、房地产业增加值和房地产开发投资增长速度

资料来源：国家统计局国家统计数据库。

在经济发展过程中，如果过分倚重房地产，会出现房地产市场过热、房价上涨过快、房地产泡沫、房地产信贷风险等诸多问题，从而影响国民经济的持续稳定健康发展。20 世纪 90 年代，日本及我国的海南省都出现过房地产泡沫破裂引发的经济衰退，21 世纪因美国次贷危机触发的全球金融与经济危机也是如此。房地产经济过热的危害主要体现在三个方面。

1. 对实体经济的“抽血效应”。在市场经济条件下，资本具有天然的逐利性，房地产市场过热会吸引大量资本进入这一利润丰厚的行业，助推房地产价格的进一步上涨。1998—2013 年，房地产开发企业到位资金中的国内贷款年均增长 21.9%，占全部国内贷款的比重由 21.4% 提高到 33.5%，上升了 12.1 个百分点。而同期制造业国内贷款年均增速为 20.6%，比房地产开发低 1.3 个百分点；制造业国内贷款占全部国内贷款的比重由 15.6% 提高到 21.9%，与房地产开发的差距由 1998 年的

5.8个百分点扩大到11.6个百分点。制造业等实体经济“失血”，会影响国民经济的健康发展。

2. 对居民消费的“挤出效应”。房地产市场过热会造成房价过快上涨，使房价收入比超出正常区间。以北京市为例，2012年北京市房价收入比为11.8，^① 大大超出国际公认3—6的合理区间。居民为购买住房透支自身的消费能力，从而会对居民消费产生明显的“挤出效应”，对转方式、调结构、惠民生的宏观调控目标产生不利影响。

3. 对金融和经济运行的“风险效应”。2013年，房地产开发企业开发贷款和个人按揭贷款占房地产开发项目到位资金的27.6%。人民银行数据表明，2013年，房地产贷款（包括房地产开发贷款、购房贷款和证券化的房地产贷款）余额为14.61万亿元，占金融机构人民币各项贷款的比重为21.0%。近年来，让人谈虎色变的地方政府债务，其中的一部分就投向了房地产。房地产过快发展所带来的风险可能会影响中国金融业，以致给整个国民经济运行带来风险隐患。

因此，对房地产经济的消极作用要有清醒认识，并认真加以防范，从而形成房地产经济与整个国民经济发展的良性互动。

可见，房地产经济对国民经济健康发展具有重要意义。房地产经济增长速度过低，将影响国民经济稳定增长，妨碍人民生活改善；房地产经济增长速度过高，又可能带来房价过快上涨，形成房地产泡沫，引发金融风险，破坏社会和谐稳定。因此，房地产经济应保持合理增长，从而有效推动国民经济保持健康稳定增长，以促进民生改善，避免生产、生活、金融、社会稳定等方面的矛盾和问题。

〔责任编辑：梁 华 责任编审：许建康〕

① 房价收入比=每户住房总价/每户家庭年总收入。其中：每户住房总价=人均住房面积×每户家庭平均人口数×单位面积住宅平均销售价格，每户家庭年总收入=每户家庭平均人口数×年人均家庭总收入。数据取自北京市统计局、国家统计局北京调查总队编：《北京统计年鉴（2013）》（北京：中国统计出版社，2013年）电子版。

(4) On the Role Played by Real Estate in the Growth of China's National Economy

Xu Xianchun, Jia Hai, Li Jiao et al • 84 •

We use statistics and the theory and methods of national accounting to provide a scientific definition of the scale and implications of the real estate economy. On this basis, we undertake a comprehensive quantitative analysis of the effect of real estate on the growth of the national economy in the three systemic fields of real estate investment, production, and consumption. The results show that reasonable growth in real estate is of great significance for the healthy development of the national economy. However, if real estate grows either too fast or too slowly, it will affect the steady growth of the national economy. To keep the national economy growing steadily, we need to maintain reasonable growth in the real estate economy.

(5) On the National Governance Quotient *Jiang Bixin and Shao Changmao • 102 •*

A nation's rise and fall depends to some extent upon its national governance quotient. The national governance quotient is a quantitative indicator designed to evaluate a country's level of governance in quotient form. Its numerical values are the ratios of a country's governance system, governance capacities and governance costs. By its nature, it is an "alloy" of thinking and techniques for quantifying governance and using numbers to run the country. Its advanced character rests on the fact that its inner core is built on logic and computation and its scientific rationality is guaranteed by such technical platforms as big data and cloud computing. The creation of a national governance quotient offers technological support for and is a fundamental project in transformation from empirical and experimental governance to quantified and scientific governance. Its theoretical and practical value is of particular importance for advancing the system of national governance and modernizing governance capacity. The national governance quotient can be used in the following fields: for the quantified management of the process of modernizing national governance; as a yardstick and "core indicator" for determining whether Chinese governance will have been modernized by 2020; for compiling reports on other countries' governance quotients in order to obtain international discourse rights in the field of governance; and compiling reports on governance quotients from all over China so as to improve governance levels.

(6) Confession Management and China's Criminal Justice Verdicts

Li Xunhu • 119 •

The objective phenomenon of dependence upon confession is the source of many problems in China's criminal justice practice. Despite repeated efforts to revise the law, it has not been able to eliminate the difficulties of an ossified model of governance, governance strategies that are at odds with each other, and contradictory governance

• 204 •