阅读报告

——《房地产经济对中国国民经济增长的作用研究》

众所周知，房子、房价已经是中国国民绕不过的一道坎，成为每个当代百姓茶余饭后的谈资。虽说房价是我们关注的热点，但在其背后的是几十年来一直“稳坐钓鱼台”的房地产行业。为什么房地产行业能做到“敌军围困万千重,我自岿然不动”，以下是我们小组的理解。

我们阅读的文献就是《房地产经济对中国国民经济增长的作用研究》。首先这篇文献的开头清晰地界定出了何为房地产经济。房地产经济包括房地产开发投资、房地产生产和房地产消费。房地产开发投资，顾名思义，就是购买土地，建成各种住宅、房屋等建筑物，能够使其进入房地产生产和消费环节。从它的作用来看，它是房地产经济循环的的起点。当我们开发、购置土地并在其上建好房屋了，那我们就可以进入下一个阶段，也就是房地产生产活动环节。房地产生产活动一方面是房地产自身的开发经营、物业管理等活动，另一方面是围绕房地产生产活动展开的建筑、建材、物流、金融等生产活动。房地产生产活动实现了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。再往下进行的房地产消费活动就很好理解了。房子建好了，最终落脚到居民的使用，其间需要为其进行的消费就是房地产消费。同时也是房地产投资和生产的最终目的和落脚点。最后这三者之间形成了循环式的前进。

第一部分是房地产开发投资对国民经济增长的贡献，在文献中我们可以看到自1988年出现第一个商品房小区之后，房地产开发投资活动便开始增长。尤其是到了1998年，在放开政策的大环境下，我国的房地产开发投资就从无到有，从小到大发展起来。

通过文章中的数据我们可以看到房地产开发投资的金额数目逐年增长，增速虽然在某些年份受到政策或经济危机波动的影响，但仍旧处在增加的状态中。同时房地产开发投资形成的固定资本形成总额占支出法GDP的比重逐年上升。所以说房地产开发投资对国民经济的发展起着重要的作用。

第二部分是房地产生产对国民经济增长的贡献。房地产业的范围分别包括：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它房地产业。房地产业增加值是在建房和房屋使用交易环节提供的商业性服务活动所创造的增加价值，是衡量房地产业对国民经济增长贡献的重要指标。具体方法此处不再赘述。在作者给出的数据中，房地产业增加值占GDP的比重也在逐年上升，且房地产业对经济增长的贡献率呈上升趋势，表明房地产业活动本身就对经济增长具有拉动作用。

另一方面是房地产相关行业对国民经济增长的贡献。房地产相关行业主要包括建筑材料、家电家具等制造行业、物流、金融等第三产业。根据文献中数据，在2012年，2013年都有一定的增加值。由此看来，不仅房地产业本身对国民经济增长有拉动作用，房地产相关行业也对国民经济具有拉动作用。

第三部分是房地产消费对国民经济增长的贡献。从住房面积的角度来讲，根据数据，不论城镇还是农村，新建住房面积总体呈增长趋势。由于受1998年住房制度改革的持续影响，2005年左右城镇和农村居民住房面积激增。另一方面，房地产消费细分下来包括食品、衣着、居住、医疗保健、交通通信等形形色色的消费活动。根据文中数据，房地产消费占支出法GDP的比重达到6%，占最终消费支出的比重达到12%，占居民消费支出的比重达到17%。由此可见，房地产业带动的消费活动是拉动经济增长不可或缺的一部分。

综上所述，房地产开发投资、房地产生产和房地产消费都对国民经济的增长有促进作用，总的来说也就是房地产经济对中国国民经济的增长具有促进作用。但这种作用并不是一成不变的，它也有负面影响的存在。

在经济发展中，如果我们过于依赖房地产而不加以管控，则会出现房地产市场过热，房价上涨快。这样的市场状态就会吸引资本的集中，从而导致其他行业资本的减少，尤其是制造业等实体经济。会影响国民经济的健康发展。从而会将影响扩大至普通居民，对于他们自身来说，为购买住房透支自己的消费能力，使得可支配收入减少，降低居民在其它方面的支出。对于银行等信贷机构来说，面临过多的贷款增加了金融机构和经济运行的风险，为整个国民经济运行带来隐患。

但经过对于文章的阅读，我们组一致认为，这篇文献最主要意义在于清晰界定出了房地产经济的分类并明确地阐述了房地产经济对国民经济增长的作用。我们也参考了《中国统计年鉴（2018年）》中有关房地产经济的部分数据，从中可以看出，房地产投资开发层面还是保持了一个较高的增速。说明我国的房地产经济目前为止还是在拉动我国国民经济的增长的。