

# 房地产业对相关产业的带动效应研究<sup>\*</sup>

王国军

刘水杏

(对外经济贸易大学保险系 100029) (首都经贸大学城市经济系 100070)

**内容提要：**房地产业历来是各国政府在通货紧缩或通货膨胀阶段进行宏观调控所首先指向的产业之一，而促进或抑制房地产业的政策给其他相关产业乃至整个宏观经济所造成的影响则取决于房地产业与其他产业的带动效应。本文借助投入产出模型对我国及美、日、英、澳4个发达国家房地产业与其密切相关产业的关联度进行前向、后向、环向等不同层面量化研究，通过国际和国内地区比较，分析房地产业与其相关产业关联关系的变化规律、房地产业对相关产业的带动效应及我国房地产业发展中存在的主要问题。

**关键词：**房地产业 带动效应 投入产出模型

房地产业因具有产业链长、带动作用明显等特点，它的变动通常会对众多相关产业产生较大的冲击波，影响宏观经济的稳定、协调发展。从数量上明确房地产业的带动效应，对于确立房地产业在国民经济中的地位、制定房地产业发展规划和经济政策、促进房地产业与国民经济及与其他产业的协调发展意义重大。也正因如此，房地产业对相关产业的带动效应引起了社会各界的广泛关注，并有不少文章论及。但多数研究立论的数量依据为辗转援引，源自一手的量化、系统的研究结果较为鲜见，并且大多用与房地产业相接近的建筑业或住宅产业、甚至房地产业投资的诱发作用等数据来佐证房地产业的带动效应。如有学者认为，1996年我国住宅建设的生产诱发系数为1.93，住宅建成销售后对消费的带动系数为1.34(顾云昌，1998)。<sup>①</sup>再比如有学者从房地产业投资的诱发作用角度对房地产业的带动效应做了计算，认为房地产业对建筑业、制造业的诱发作用最大，每100亿元房地产投资可以诱发制造业产出123.61亿元、建筑业产出90.76亿元、采矿业16.64亿元、商业11.16亿元、房地产业自身10.98亿元、电力煤气自来水供应业6.59亿元等等(李启明，2002)。关于房地产业相关产业的类型和数量，有学者认为，住宅产业的发展能带动建筑、建材、冶金等50多个物质生产部门20多个大类近2000种产品的发展(石志华，1997)。这些数据未能直接针对房地产业本身的带动效应进行论述，同时也缺乏系统性，其中论述大都是描述性的，很少见到相关的计算过程。本文借助投入产出模型对我国房地产业的带动效应进行总体测算、地区及国际比较，得出了新的结论，主要特点在于：(1)本文直接论述房地产业与其相关产业的关联度，而非建筑业或住宅业；(2)本文所得的房地产业相关产业的数量、类型以及房地产业的带动效应等数据为系统运用我国及部分国家的投入产出表计算而得，而非引用其他资料的结果数据。文章的研究视角、研究方法、研究结论均是对前人研究结果的重要补充，期望能为后续研究提供数量分析基础。

本文以国民经济核算中的投入产出资料为基础数据，如重点使用了中国投入产出表和《国际统计年鉴》中的统计数据，将国际通用的投入产出模型运用于房地产领域，模型的使用方法参考了《中国产业结构的投入产出关联分析》(王岳平，2000)<sup>②</sup>和《基础设施与制造业发展关系研究》(课题组，

<sup>\*</sup> 本文是北京市教委人文社科课题“北京市房地产业的关联特性研究”(项目批准号:SM200410038005)的部分研究成果，本项目的研究也受国家自然科学基金资助。

<sup>①</sup> 该文没有提供计算过程和计算方法。

<sup>②</sup> 该文主要计算了一些行业的影响力和感应度，但没有提到房地产业。

2002)、《宏观经济预测与规划》(刘启运、程卫平, 1998)和《第三产业投入产出分析》(李冠霖, 2002)。本文是对《房地产业与其相关产业关联度的国际比较》(刘水杏, 2004)的继续和深入, 前文对不同国家房地产业与相关产业的关联度进行了国际比较, 本文的重点在于对我国的房地产业的带动效应进行总体分析、不同省市间的地区比较及动态分析, 并据此提出了我国房地产业发展的目标模式。

## 一、数据来源及计算方法<sup>①</sup>

从产业之间供给与需求联系的角度看, 房地产业对其相关产业产生的效应主要有后向关联效应和前向关联效应。后向关联效应是房地产业对直接或间接地向本产业供给生产要素的产业产生的影响, 房地产业对该产业主要产生需求拉动作用; 前向关联效应是房地产业对直接或间接地需求本产业产品或服务的产业产生的影响, 房地产业对该产业主要产生供给推动作用。房地产业对相关产业的带动效应是指房地产业通过需求拉动和供给推动产生的总效应。由于房地产业对不同产业的带动效应有较大差异, 本文主要研究房地产业对密切关联产业的带动效应。

房地产业对相关产业带动效应的计算方法是: 利用投入产出表第 I 象限的流量数据计算完全消耗系数矩阵, 在此基础上再计算完全分配系数矩阵, 用房地产业对应的完全消耗系数列表示后向拉动效应, 用完全分配系数行表示前向推动效应, 房地产业对同一产业的后向拉动效应与前向推动效应之和为房地产业对该产业的总带动效应。房地产业密切关联产业的选择方法是: 将后向、前向关联效应分别按降序进行排列并计算平均数, 将关联效应高于平均关联效应的产业作为房地产业的密切关联产业; 关联度大于 0 但小于平均关联度对应的产业是房地产业的非密切关联产业; 关联度为 0 时, 说明产业之间无关联关系。

文中选用 1997 年度中国  $40 \times 40$  投入产出表,<sup>②</sup> 借助投入产出模型对我国房地产业的带动效应作总体测算, 同时按照经济发展梯度选用 1997 年度北京、广东、河北、河南、陕西、甘肃等 7 个省市  $40 \times 40$  投入产出表进行地区比较, 以便对我国房地产业的带动效应有总体把握, 并分析经济发展水平、地域差异对房地产业带动效应的影响。同时为获得房地产业和其它产业相关关系的适宜性标准, 本文借助投入产出模型、选用 OECD 中 4 成员国(美国、日本、英国、澳大利亚)17 张若干年份可比价下的  $35 \times 35$  产业投入产出表,<sup>③</sup> 对 4 个发达国家房地产业与其密切关联产业的关联度也进行前向、后向、环向等层面的量化研究, 通过国际和国内地区比较, 分析我国房地产业对相关产业的带动效应及其发展中存在的主要问题。

## 二、计算结果及主要结论

### (一)我国房地产业对相关产业的带动效应

为把握我国房地产业带动效应的整体特征和经济水平差异的影响, 本文从全国总体、地区比较和动态分析三个层面进行研究。

#### 1. 我国房地产业带动效应的整体特征

① 因篇幅所限, 此处省略了模型简介及大量的计算表格。

② 1997 年投入产出表是目前最新可用数据表。由于我国投入产出表每 5 年编制一次, 5 年之间根据需要编制投入产出延长表, 所以时间间隔比较长。从动态角度考虑, 本文只能选择 1997 年投入产出表, 因为只有 1997 年表将房地产业进行了独立核算, 此前各个投入产出表中的房地产业均与其他产业合并统计, 无法剥离出来, 而 2000 年国家统计局没有编制全国的延长表, 仅有河南等少数省份编制了 2000 年的省级延长表。2002 年全国的投入产出表目前仍正在编制中。

③ OECD 成员国之中有 10 个国家编制了投入产出表, 本文选用了其中 4 个国家不同年份 35 个产业的可比价投入产出表。这 17 张表主要是: 美国在 1982 年不变价格下的 4 张(1977 年、1982 年、1985 年、1990 年)投入产出表、日本在 1985 年不变价格下的 5 张(1970 年、1975 年、1980 年、1985 年、1990 年)投入产出表、英国在 1980 年不变价格下 4 张(1968 年、1979 年、1984 年、1990 年)投入产出表、澳大利亚在 1989 年不变价格下的 4 张(1968 年、1974 年、1986 年、1989 年)投入产出表。

(1)从带动系数看,总体上我国房地产业每增加1单位产值对各产业的总带动效应为1.416,其中对金融保险业的带动效应为0.145,居各产业之首(见表1)。

表1 我国房地产业对主要关联产业的带动效应

产业名称	代码	带动效应	产业名称	代码	带动效应
金融保险业	33	0.145	农业	1	0.048
商业	30	0.145	电器机械及器材制造业	18	0.045
建筑业	27	0.094	行政机关及其他行业	40	0.041
非金属矿物制造业	13	0.093	纺织业	7	0.040
化学工业	12	0.090	金属制品业	15	0.039
社会服务业	35	0.087	食品制造及烟草加工业	6	0.038
金属冶炼及压延加工业	14	0.054	电子及通信设备制造业	19	0.038
机械工业	16	0.049	造纸印刷及文教用品制造业	10	0.037
对40产业的总效应	——	1.416			

资料来源:据《1997年中国投入产出表》(国家统计局,1999)中的“40产业价值表”计算而得。

(2)从产业特性上看,房地产业的产业链长、波及面广,国民经济中绝大部分产业与房地产业有关联关系,但不同产业与房地产业的关联度不同,房地产业仅对较少产业有明显的影 响作用,如金融保险业、非金属矿物制造业、建筑业、化学工业、社会服务业、商业等。

(3)从关联产业类型上看,房地产业对不同性质产业的作用力方向不同,对矿物采选、制造业、邮电运输业等基础的原材料消耗型产业主要是后向拉动作用;对轻纺工业、技术服务以及电子通信业等生活消费型、服务型产业主要是前向推动作用;对金融保险业、建筑业、社会服务业、商业等与房地产业关联关系最为密切的环向完全关联产业产生需求拉动和供给推动双向作用。

(4)从产业关联渠道上看,房地产业与不同产业的联系方式不同,与金融保险业、社会服务业、商业等产业既直接密切相关又间接密切相关,而建筑业、非金属矿物制造业、旅客运输业与房地产业环向完全密切相关但仅后向直接密切相关,即房地产业发展首先对这些产业直接产生后向拉动作用,然后是间接产生的双向波及;化学工业、农业、金属冶炼及压延加工业、电器机械及器材制造业与房地产业环向完全关联但却是前向直接关联,房地产业发展对这几个产业首先产生的是直接的前向推动作用,然后是来自间接渠道的双向影响。在产业结构上,房地产业对金融保险业、化学工业、建筑业、社会服务业、商业等产业的带动效应最大。这些产业是房地产业重要的相关产业,在制定产业政策、促进产业间协调发展时需要首先和重点考虑,应当合理确定房地产业与这些产业间的发展比例和规模,以避免因房地产业过度发展和发展不足引起经济大幅震荡和产业链条脱节。

根据总体带动效应分析,我国房地产业发展主要影响物质资本型、原材料消耗型产业,与房地产业相关的服务性产业类型较少,说明我国房地产业对经济主要产生物质资本型拉动效应,同时也说明我国房地产业依然处于物质资本消耗的数量扩张阶段,有待于产业升级和服务化。

2. 我国房地产业带动效应的地区比较

地区比较结果表明,房地产业的带动效应基本上与经济水平的变动规律相同,经济水平越高,房地产业越发达,对相关产业的带动效应越大。从产业类型看,房地产业在不同经济水平地区对同一产业的带动效应不同。说明产业结构随经济水平的变化而变化(见表2)。

3. 我国房地产业带动效应的动态分析

从动态变化看,房地产业的相关产业类型和关联程度随时间而变化,我们选用河南省1997年

和 2000 年投入产出表的延长表进行了对比分析,结果如表 3、表 4 所示。

表 2 不同地区房地产业对其密切相关产业的总带动效应比较

	代码	北京	广东	河北	河南	四川	陕西	甘肃
人均 GDP(元)	——	16735	10428	6079	4430	4029	3707	3137
房地产业占 GDP 比重(%)	——	2.28	4.15	1.73	2.90	2.11	1.06	1.75
房地产业对 40 产业的总带动效应	——	3.127	3.051	1.466	0.221	2.469	1.660	0.740
以下为不同地区房地产业对密切相关产业的带动效应								
农业	01		0.077		0.017	0.102	0.094	0.032
食品制造及烟草加工业	06		0.087		0.012	0.129	0.116	0.027
造纸印刷及文教用品制造业	10		0.143				0.054	0.042
化学工业	12	0.129	0.195	0.082	0.009	0.155	0.081	0.033
非金属矿物制造业	13			0.088	0.026	0.138	0.055	
金属冶炼及压延加工业	14	0.091		0.103		0.186		0.028
机械工业	16				0.008	0.099	0.064	
电器机械及器材制造业	18		0.182			0.068	0.079	
电子及通信设备制造业	19	0.158	0.280			0.062	0.065	
电力及蒸汽热水生产和供应业	24		0.087	0.045			0.044	0.019
建筑业	27	0.101	0.110	0.288	0.012	0.288	0.094	0.033
货物运输及仓储业	28	0.103		0.045		0.078		0.030
商业	30	0.179	0.384	0.181	0.027	0.175	0.243	0.085
饮食业	31		0.179					0.028
金融保险业	33	1.118	0.128	0.046	0.043	0.283	0.122	0.104
社会服务业	35	0.257	0.126			0.062	0.095	0.031

资料来源:据《1998 年中国统计年鉴》以及北京、广东、河北、河南、四川、陕西、甘肃等各省《1997 年投入产出表》中的“40 产业价值表”计算而得。

表 3 河南房地产业后向拉动效应的动态比较

1997 年			2000 年			位次
产业名称	拉动效应	比重	产业名称	拉动效应	比重	
金融保险业	0.03326	0.56371	金融保险业	0.05821	0.47700	1
食品制造及烟草加工业	0.00205	0.03477	饮食业	0.00547	0.04484	2
非金属矿物制造业	0.00190	0.03218	农业	0.00547	0.04484	3
农业	0.00185	0.03138	建筑业	0.00497	0.04072	4
饮食业	0.00181	0.03064	非金属矿物制造业	0.00420	0.03441	5
化学工业	0.00171	0.02895	食品制造及烟草加工业	0.00420	0.03439	6
			邮电业	0.00407	0.03338	7
			旅客运输业	0.00333	0.02729	8
40 产业完耗系数平均值	0.00147			0.00305		

资料来源:由《1999 年河南统计年鉴》、《2001 年河南统计年鉴》中“40 产业投入产出表”中的房地产业价值流量计算而得。

表 4 河南房地产业前向推动效应的动态比较

1997 年			2000 年			位次
产业名称	拉动效应	比重	产业名称	拉动效应	比重	
商业	0.02559	0.15784	非金属矿物制造业	0.00979	0.14405	1
非金属矿物制造业	0.02392	0.14751	商业	0.00920	0.13534	2
农业	0.01559	0.09614	建筑业	0.00647	0.09524	3
建筑业	0.01052	0.06489	农业	0.00541	0.07965	4
金融保险业	0.00968	0.05971	金融保险业	0.00540	0.07948	5
食品制造及烟草加工业	0.00953	0.05877	食品制造及烟草加工业	0.00323	0.04760	6
机械工业	0.00744	0.04589	化学工业	0.00236	0.03478	7
化学工业	0.00741	0.04573	机械工业	0.00229	0.03364	8
40 产业完全分配系数平均值	0.00405			0.00170		

资料来源：同表 3。

房地产业带动效应的动态分析结果中,变化较为明显的是建筑业。其原因可能是,1997 年之前房地产业发展较为混乱,炒作和投机气氛浓厚,因而其与建筑业的关联度较低,而与金融保险业的关系密切。随着 1997 年以后房地产业的逐渐规范,房地产业快速发展,这必然会对以建筑业为主的各个产业形成较大的需求拉动力,加之房地产业技术水平、管理方式、经营方式、对外开放程度等各个方面的不断升级和完善,房地产业与其他产业之间的生产技术联系程度发生改变。另外,这种结果也可能与我国市场运行的规范程度差异、建筑业跨区作业所产生的统计差异有关。

(二)OECD4 成员国房地产业对相关产业的带动效应

计算结果显示,在 OECD 各国,房地产业对各产业的带动效应是:美国 1977—1990 年在 1.264—1.462 之间,平均为 1.333;日本 1970—1990 年在 1.491—1.679 之间,平均为 1.563;英国 1968—1990 年在 0.769—3.90 之间,平均为 1.83;澳大利亚 1968—1989 年在 0.838—1.228 之间,平均为 1.03(见表 5)。OECD 4 成员国房地产业都具有波及面广、带动作用大的产业特性,35 个产业中有 23 个与房地产业密切相关,且房地产业的带动效应基本上随时间的变迁渐趋增大,对相关产业的影响程度不断加深。这是由于,作为第三产业中一个重要的产业,房地产业的重要性随着第三产业在社会经济中的比例逐渐增大而日益凸显,与其他产业的关联程度随之增强。

从动态角度看,随着时间的推移,房地产业对一些服务性质和消费性质产业的带动效应逐渐增大,而对原材料供应型、生产型产业的带动效应则减小,例如,房地产业对餐饮、通信、批发零售业、运输与仓储业等产业的关联度逐渐增大,而对建筑业、石油煤炭产品业、采矿业的关联度逐渐下降。这是由于,随着经济发展阶段的变迁,各国的产业结构在转换,常常会有一部分传统产业逐步衰退,另一部分新兴产业逐步产生,产业之间的经济技术联系也随之改变。与此相适应,房地产业与其他产业的经济联系必然会发生不同程度的改变。在经济发展逐渐从“数量扩张”向“质量提升”阶段转变的过程中,房地产业对物质产品等“硬要素”如煤炭、水电、金属等原材料的消耗量逐渐减少,而对技术、服务、商业等非物质性“软要素”的需求增加。与整个经济领域的结构变化相同,房地产业与其相关产业之间的产业结构同样出现“软化”趋势。<sup>①</sup> 另外,产业服务化、信息化是发达国家从 20

① 见薛敬孝、白雪洁等(2002):《当代日本产业结构研究》,天津人民出版社,第 12、72 页。“软化经济”的概念首先由日本研究界提出(1981 年日本教授田地龙一郎将源于计算机软件领域的“软化”一词用于经济领域,并建议创立“软产业经济学”)。产业结构的“软化”是指在社会生产和再生产过程中,体力劳动和物质资源的消耗相对减少,脑力劳动和信息与知识的消耗增大。

世纪 80 年代起产业转换的主要方向和目标,房地产业与其相关产业之间的“软化”趋势正是顺应了这种发展潮流。同时,从消费角度看,随着经济的增长,发达国家的物质水平已经达到了一定高度,对高质量的生活消费需求逐步增大,因此,以提供服务为主的第三产业有了较大发展空间,各个服务性产业开始兴旺发达、规模不断扩大,并趋向社会化和专业化,这不可避免地促使这些产业增加对房地产业的直接或间接需求。另一方面,房地产业的发展为这些产业的进一步专业化创造了条件,推动这些产业的快速发展。

表 5 OECD4 成员国房地产业对其主要关联产业的总带动效应

产业类型	代码	美国		日本		英国		澳大利亚	
		变动范围	均值	变动范围	均值	变动范围	均值	变动范围	均值
食品饮料烟草业	3	0.046—0.056	0.05	0.042—0.057	0.05	0.053—0.142	0.10	0.016—0.046	0.03
造纸业	6	0.041—0.055	0.05	0.087—0.117	0.05	0.055—0.189	0.10	——	—
化学工业	7	0.028—0.038	0.03	0.046—0.051	0.05	0.045—0.121	0.07	——	—
建筑业	26	0.126—0.159	0.12	0.168—0.172	0.16	0.042—0.275	0.15	0.066—0.106	0.09
批发零售业	27	0.126—0.159	0.14	0.168—0.172	0.17	0.064—0.217	0.20	0.062—0.203	0.13
运输及仓储业	29	0.041—0.048	0.04	0.049—0.104	0.06	0.043—0.194	0.10	0.050—0.064	0.06
金融保险业	31	0.071—0.102	0.09	0.071—0.150	0.09	0.025—0.485	0.17	0.048—0.133	0.09
房地产业	32	0.193—0.307	0.24	0.070—0.207	0.15	0.037—0.712	0.30	0.040—0.198	0.13
社会服务业	33	0.111—0.157	0.14	0.071—0.150	0.11	0.046—0.184	0.11	0.079—0.348	0.21
总效应	—	1.264—1.462	1.33	1.491—1.679	1.56	0.769—3.90	1.83	0.838—1.228	1.03

注:美国为 1977—1990 年数据;日本为 1970—1990 年数据;英国为 1968—1990 年数据;澳大利亚为 1968—1989 年数据。  
资料来源:美国 1977 年、1982 年、1985 年、1990 年投入产出表;日本 1970 年、1975 年、1980 年、1985 年、1990 年投入产出表;英国 1968 年、1979 年、1984 年、1990 年投入产出表;澳大利亚 1968 年、1974 年、1986 年、1989 年投入产出表,表中结果基于这些数据计算而得。

(三)与 OECD4 成员国相比,我国房地产业发展中存在的主要问题

比较我国总体水平、不同地区与 OECD4 成员国房地产业对相关产业带动效应,可以看出房地产业所具有的一些共性,比如:在产业特性上,房地产业的产业链非常长、波及面十分广阔。房地产业的基础性地位决定了它对其他产业作用的广泛性。在 OECD 各国 35 个产业中,除政府服务业外其余 34 个产业均与房地产业相关;在中国 40 个产业中,除废品及废料业外其余 39 个产业均与房地产业有关联。在带动系数上,房地产业对国民经济各产业具有明显的带动效应。在动态变化上,房地产业对相关产业带动效应的变化趋势与全球“经济服务化”相一致。但是,我国房地产业与发达国家相比仍表现出明显的差异,反映了其中存在的问题,可概括如下:

1. 尽管从总带动效应看,我国与其他 4 个国家十分近似(我国为 1.416,而其它国家美、日、英、澳分别为 1.333、1.563、1.83 和 1.03),但后向拉动效应和前向推动效应差别很大:

首先,我国房地产业的后向拉动效应与发达国家相同甚至高于发达国家,说明我国房地产业的中间投入过高、集约程度低,发展粗放,这将导致房地产业市场竞争力进一步弱化。

1997 年我国房地产业的后向拉动效应为 0.0157;在不同地区,北京为 0.0419、广东为 0.0222、河北为 0.0207、河南为 0.0015、四川为 0.0139、陕西为 0.0108、甘肃为 0.0101。美国 1977 年为 0.0114、1982 年为 0.0107、1990 年为 0.0141;日本 1970 年为 0.0153、1980 年为 0.0135、1990 年为 0.0175;英国 1968 年为 0.0086、1984 年为 0.0092;澳大利亚 1968 年为 0.0120、1974 年为 0.0119、1989

年为 0.0134。与美、日、英、澳相比，我国房地产业增加值在 GDP 中的比重较小，但后向拉动效应却偏高。这一方面反映了我国房地产业对其他产业的带动作用较大，另一方面也反映了我国房地产业效率不高，中间投入多，最终导致产业本身发展水平低下。此外，房地产业的中间投入高也意味着生产成本大，这在我国加入 WTO 的开放背景下，必然会使房地产业竞争力更趋不足。

其次，除部分经济水平较高的地区如北京、广东外，与发达国家相比，我国房地产业对国民经济其他产业的前向推动作用较小，表明我国经济服务化程度、人民生活水平及生活质量层次较低。

1997 年我国房地产业的前向推动效应为 0.0198；在不同地区，北京为 0.0363、广东为 0.0541、河北为 0.0160、河南为 0.0017、四川为 0.0478、陕西为 0.0307、甘肃为 0.0084。美国 1977 年为 0.0247、1982 年为 0.0273、1990 年为 0.0277；日本 1970 年为 0.0261、1980 年为 0.0279、1990 年为 0.0291；英国 1968 年为 0.0141、1984 年为 0.00352；澳大利亚 1968 年为 0.0140、1974 年为 0.0125、1989 年为 0.0227。比较上述数据可以得出，总体上我国房地产业的前向推动能力弱于发达国家，但北京、广东与发达国家相近。在较发达地区，四川是个例外。

由于房地产业主要对生活消费性、服务性产业产生前向推动效应，该效应越大，一方面说明房地产业在国民经济中的地位越重要，另一方面也表明经济中服务性产业的繁荣与活跃。一般地，物质生活的丰富和满足必然会诱发更高层次的非物质性需求，越是发达的国家，服务性产业的发展空间越大，产业的“软化”趋势越明显。在我国，由于整体经济水平与发达国家有一定差距，人们的生活消费水平偏低，对高质量的服务性产业需求不旺，加之我国房地产业本身发展不够成熟，房地产业的服务质量较差，抑制了人们的需求，导致产业推动力偏低。

2. 我国房地产业主要带动资本、原材料型产业，而发达国家则主要是服务性产业，说明我国房地产业的经济增长方式以物质和资本拉动型为主。

在发达国家，房地产业的主要关联产业类型是房地产业、建筑业、金融保险业、公共社会和个人服务业等产业，这些产业除建筑业外主要属于服务供给型产业，且房地产业的自身关联度很高。而与我国房地产业密切关联的产业类型则不论在全国总体上还是在不同地区，均广泛包含金融保险业、商业、建筑业、化学工业、非金属矿物制造业、农业、食品制造及烟草加工业、电器机械及器材制造业等第一、第二、第三各类产业，其中资本、原材料消耗型、物质加工型产业偏多，且与房地产业主要是后向关联。这说明，我国房地产业发展采用的仍是传统的、生产能力扩张的发展方式，主要影响物质资本类产业，并对这些产业产生以需求拉动为主的作用，其现实表象是以大规模的房地产开发建设促进经济增长，具有非常明显的“数量扩张”特征。

3. 与发达国家相比，我国房地产业与部分相关产业间的产业结构不尽合理，说明我国房地产业自身存在市场化程度低及发展不规范等问题，同时也反映了我国经济转轨时期依然存在运行机制不畅、市场发育不成熟、不健全等宏观层次问题。

与发达国家相比，我国房地产业与部分相关产业的增量结构比例有一定的偏离，而且有些产业的偏离度相当大，这突出表现在(见表 6)：

第一，房地产业与行政机关及其他行业的关联度过高，而与自身的关联度过低，这与发达国家正好相反，发达国家房地产业与政府服务业基本上无关联关系，而与自身关联度最大。这一方面说明我国房地产业的社会化、专业化程度低，许多房地产公司都实质地采用从建设到销售再到售后管理的一条龙经营管理模式或“母子模式”，这种模式不仅使产业内部不能有效分工、细化，提高效率，更无力向社会提供高质量的服务。另一方面说明我国房地产业的市场化程度低、竞争性差，政府的过多干预使房地产业的政策性极强、运行机制不畅，具有鲜明的垄断经营特色，房地产市场高价格、低质量、低效率在所难免。第二，我国部分地区房地产业与金融保险业的关联度偏高，而与建筑业的关联度较低，这种不合理的产业结构有可能导致整体经济的恶性变化。在发达国家，金融保险业

和建筑业均为房地产业的密切关联产业,通常房地产业与建筑业的关联度比与金融保险业的关联度更大。但我国部分地区如河南省、北京市房地产业与金融保险业异常密切,如 1997 年河南房地产业的后向直接关联密切产业只有金融保险业,关联度为 0.0315,其消耗比例占总消耗量的 85%。房地产业过度依赖金融保险业的格局可能会酿成房地产业发展无序和市场价格虚高、房地产投机和炒作气氛浓重的局面,进一步发展可能导致房地产发展过热,直至出现泡沫而引发经济危机。

表 6 中国、美国、日本房地产业对主要关联产业的带动效应对比

产业类型	中国	美国		日本	
		变动范围	均值	变动范围	均值
房地产业	0.0191	0.193—0.307	0.237	0.070—0.207	0.151
政府服务业	0.041	0	0	0	0
批发零售业	0.145	0.126—0.159	0.142	0.168—0.172	0.168
社会服务业	0.087	0.111—0.157	0.137	0.071—0.150	0.106
运输及仓储业	0.035	0.041—0.048	0.043	0.049—0.104	0.064
金融保险业	0.145	0.071—0.102	0.086	0.071—0.150	0.094
建筑业	0.094	0.126—0.159	0.123	0.168—0.172	0.164
食品烟草加工业	0.038	0.046—0.056	0.051	0.042—0.057	0.050
化学工业	0.090	0.028—0.038	0.034	0.046—0.051	0.049
总效应	1.416	1.264—1.462	1.333	1.491—1.679	1.563

注:1. 房地产业与各产业总关联度是其向后完全关联度与前向完全关联度之和;2. 美国为 1977—1990 年数据;日本为 1970—1990 年数据;中国为 1997 年数据。

资料来源:据美国 1977 年、1982 年、1985 年、1990 年投入产出表,日本 1970 年、1975 年、1980 年、1985 年、1990 年投入产出表和中国 1997 年投入产出表计算而得。

三、我国房地产业发展的目标模式

由上述分析结论可得,我国房地产业发展的关键在于选择合理的目标模式:由目前粗放式增长型向集约化内涵式过渡、由物质资本拉动型向服务推动型转换。集约化内涵式发展是指物质资源和人力资源、科技、知识和先进的管理技术在房地产业的集中和优化配置,使房地产业的发展从单纯的数量扩张逐渐过渡到盘活存量,从质量和效益上改善房地产业的经营状态。服务推动型发展是指房地产在产业链条中地位和作用的转换,从以需求拉动作用为主向供需双向作用,特别是向增强供给推动作用的目标转换的发展模式。

实际上,房地产业发展模式的实现过程就是推进房地产业市场化和专业化进程、提升房地产业的产业质量、增强房地产业对其他产业带动作用的过程。因此,推动房地产业从粗放式增量型向集约化内涵式发展的过渡、从物质资本拉动型向服务推动型发展的转换应从两个方面着手:其一,优化房地产业、促进产业自身升级;其二,优化房地产业与相关产业的结构,保证产业链的顺畅。

优化房地产业、促进产业自身升级应顺应世界经济变化趋势,推动房地产业的发展方式逐步由增量发展向存量发展转换,提高房地产业的市场化程度,促进房地产业与其相关产业结构的“软化”。应从以下几个方面着手。

1. 优化房地产业的发展环境。

良好的环境是产业发展的基础条件。我国房地产业经过 20 多年的发展,其运行环境已大为改



观,但与中国加入世界贸易组织后,房地产业适应对外开放的要求相比,房地产业具体的运作环境依然欠佳,体制僵化、多头管理、官商一体、法律不健全依然是各地的通病。

优化房地产业发展环境首先应规制房地产产权和交易关系。在我国当前整个房地产市场体系中,土地市场发育滞后,土地市场化程度不足 20%。土地交易运行无序、管理乏力,政出多门、多种形式成交、隐形市场活跃,导致国有土地收益严重流失、土地供应分散、价格错位、二级市场发育不良,这些问题严重地影响了房地产市场的健康发展。因此,明晰房地产产权,理顺交易关系是优化房地产业经营环境的第一要务。规制房地产产权和交易关系的首要任务是由政府部门制定并严格遵从土地供应总量控制规划、土地用途规划、使用年限规划,制定土地使用权实现(出让)形式的具体政策,科学、公正、公开地确认、调整或变更房地产产权关系。

其次应转换政府角色。政府的角色定位对一国房地产业的发展具有极其重要的意义。在我国,政府在房地产市场上仍然具有举足轻重的地位,政府部门和房地产企业的产权主体以及房地产项目的投资主体之间有着或明或暗、千丝万缕的联系,市场交易的不确定性因此大大增强。政府在房地产市场上的职能应局限在以下几个方面:其一,政府提供房地产发展所必需的制度规范,根据市场的需要及时出台相应的措施,以保证房地产市场的有效运行;其二,政府利用土地供应总量来激活或调节房地产市场;其三,间接宏观调控,提供信息和公共服务,避免市场垄断。

第三应完善法律法规,规范市场行为。法制是市场经济和房地产经济得以正常运行的保障,完善房地产市场的法律法规体系是规范市场、保障市场良性发展的必要条件。一方面应健全法律法规体系,另一方面应加大执法力度。在法律法规体系上,我国应在完善《土地管理法》和《城市房地产管理法》的基础上,参照欧美房地产法的立法模式在恰当的时机制定《住宅法》或《不动产法》,并以为之核心,逐步建立健全我国房地产法律体系,使房地产的投资开发、租赁交易、服务管理等各种活动完全纳入法律规范。同时,还应避免法律法规之间交叉重复,减少司法代替立法现象。

## 2. 拓展房地产业的发展空间。

我国房地产业是一个新兴产业,发展空间尚显狭小。为促进其自身产业升级、增强其对相关产业的带动能力,需要加强薄弱环节的建设,并向开发投资、流通、服务等领域进行全方位拓展。拓展房地产业的开发投资领域主要应着眼于对原有低效利用的土地进行深度、立体开发,合理规划功能区、优化用地结构等;拓展房地产业的流通领域应从价格、税收、政府管制等方面积极采取措施增加住房需求,促进存量房上市流通。同时,应调整住房供给结构,适度限制不适销的增量房屋供给,特别是应控制高档住房的数量扩张。房地产服务是我国房地产业的新领域,具有无限发展潜力,是促使房地产业向服务型转换、增强其前向推动能力的重点领域。房地产服务主要包括规划设计、咨询、评估、经纪等中介服务业等。

## 3. 提升房地产业的质量。

房地产业质量体现在管理体制、市场主体等各个方面。除了转换政府角色、理顺管理体制、建立良好有序的运行环境之外,关键是要提升房地产业企业素质、激活企业活力,使其真正适应市场。房地产企业的非理性决策动摇了房地产市场发展的根基,而房地产企业的体制问题是产生非理性决策的根源,房地产公司的官商体制阻碍了企业经营自主权的落实和房地产现代企业制度的建立。现行的产权制度、管理体制,特别是人事制度和各项考核指标是经营不良的主要原因,目前很多房地产企业的管理制度已经不能适应逐渐市场化的房地产业的发展要求,先进的管理理念和技术引入是提高房地产企业质量和效率的关键。

在房地产业与其相关产业互动发展的过程中,除了促进房地产业自身优化外,还应正确选择与其他相关产业协调发展的政策,理顺产业关系。按房地产业与不同产业的关联性质,根据地区特点分别制定房地产业与其相关产业的协调发展政策,并按经济发展阶段进行动态调整,以保证产业链

的顺畅,充分发挥房地产业的带动效应。作为产业结构中的一个重要组成部分,房地产业与其相关产业之间的结构同样处在全球经济一体化背景下的动态变化之中。在不同的经济发展阶段,房地产业与其相关产业之间的技术经济联系不同,国际、国内经济形势的变化、国家政策的调整以及技术的进步、各产业周期的转换等均是促使产业结构变动的原因。变动的基本趋势是经济越发达产业结构越趋向知识化、科技化和服务化,与之相关的政策和措施应致力于积极促进产业结构的顺利转换。比如,在目前全球信息化背景下,应迅速制定相关政策及时引导和鼓励房地产业、建筑业向科技、环保、智能型转换,必要时应给予政策倾斜。

## 参考文献

- 顾云昌,1998:《住宅产业与经济增长》,《中国房地产》第 8 期。  
 国家统计局,1999:《1997 年中国投入产出表》,中国统计出版社。  
 课题组,2002:《基础设施与制造业发展关系研究》,《经济研究》第 2 期。  
 李冠霖,2002:《第三产业投入产出分析》,中国物价出版社。  
 李启明,2002:《论中国房地产业与国民经济的关系》,《中国房地产》第 6 期。  
 刘启运、程卫平,1998:《宏观经济预测与规划》,中国物价出版社。  
 刘水杏,2004:《房地产业与其相关产业关联度的国际比较》,《财贸经济》第 4 期。  
 石志华,1997:《“九五”经济发展,谁主沉浮?》,《中国房地产》第 1 期。  
 王岳平,2000:《中国产业结构的投入产出关联分析》,《管理世界》第 4 期。  
 张塞,1996:《1995 国际统计年鉴》,中国统计出版社。  
 朱之鑫,2001:《2001 国际统计年鉴》,中国统计出版社。

# The Driving Effects on Real Estate to the Correlative Industries

Wang Guojun & Liu Shuixing

(University of International Business and Economics; Capital University of Economics and Business)

**Abstract:** Real estate is one of the key industries intervened by governments during the inflation or deflation phases. In this paper, the author adopted Input-output model to analyze the forward and backward quantity correlation between real estate and other industries for China and four member countries of OECD, by International and regional Comparative analysis, as to find the inner structure and mutual affections between Real Estate and other Industries, to provide quantity criterions for the harmonized development of real estate and national economy.

**Key Words:** Real Estate; Driving Effect; Input-output Model

**JEL Classification:** R320, C670, L520

(责任编辑:松 木)(校对:金)