

# 房地产业发展与国民经济增长的互动关系 ——以湖北省为例

李 荣, 祝爱武

(江西师范大学 财政金融学院 江西 南昌 330022)

**摘要:**从中国经济近年的发展来看,房地产业已经成为我国经济的基础性、主导性和支柱性产业。房地产业对国民经济增长的带动性强,对相关产业的辐射面广,成为国民经济发展的“晴雨表”。由于房地产业具有明显的区域特征,文章以湖北省房地产业为例,利用计量模型分析房地产业与国民经济增长之间的互动关系,并对房地产业的健康发展提出了相关的政策建议。

**关键词:**房地产业; 国民经济; 政策

**中图分类号:** F127      **文献标识码:** A      **文章编号:** 2095 - 0098(2012)05 - 0068 - 05

## 一、房地产业发展对国民经济的带动作用

房地产产业链长、带动作用明显,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。顾云昌(1998)<sup>[1]</sup>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;李启明(2002)<sup>[2]</sup>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123161亿元、建筑业产出90176亿元、采矿业16164亿元、商业11116亿元、房地产业自身10198亿元、电力煤气自来水供应业6159亿元等等;石志华(1997)对房地产业相关产业的类型和数量做了分析统计,发现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。

房地产业对经济增长的贡献主要表现在两个方面:房地产业的需求拉动效应和房地产业的供给推动效应。需求拉动效应是指房地产业关联产品和服务的投入对其他产业产生需求拉动效应。房地产业的发展需要国民经济中许多部门和行业提供物质资料与之配合发展,其中需求拉动最为明显的行业是建筑业,房地产业的发展必须要依赖建筑业的发展;其次是部分重工业,如建材、设备、机械、冶金、陶瓷、仪表、森工、化塑、玻璃、五金、燃料动力等许多物资生产部门和服务行业的产品生车劳务提供配合。据有关调查统计,这部分的成本达到了房地产建筑成本的70%,<sup>[3]</sup>可知其拉动效应巨大。房地产业的供应推动效应是指为国民经济许多部门和行业的发展提供了前提和场所,其中最显著的就是第三产业和部分轻工业。例如:家具业、家电业、房屋装修业、通讯业、房屋金融保险业、物业管理、房屋买卖中介等等。

## 二、房地产投资与经济增长的实证研究

### (一) 湖北省房地产业的发展现状分析

湖北省地处中原,东部沿海区域对外开放后,三峡工程的完工、南水北调中线工程的实施、京九铁路贯穿全省、长江流域的开发等等措施使得湖北省慢慢形成了一个全新的全方位的开放开发格局。

收稿日期:2012-07-08

作者简介:李 荣(1987-),女,湖北仙桃人,江西师范大学财政金融学院2010级产业经济学硕士生;  
祝爱武(1955-),女,北京人,教授,主要研究中国经济改革与发展。

1992年初,在邓小平南方谈话的推动下,中国房地产市场得以全面发展。1993年中国房地产甚至出现了过热的局面。湖北省也不例外,先后形成了襄樊、宜昌、武汉市三家房地产交易市场。到1993年下半年国家实施宏观调控,整顿金融秩序,紧缩银根,房地产市场回归理性。但是此时的湖北省房地产处于发展的初级阶段,房屋制度实行福利房和商品房并存的局面、居民收入普遍偏低、房地产市场不健全、一些交易商与交易员非法交易隐瞒报价等等制约了湖北省房地产的发展。2004年湖北房地产呈现出良好发展势头,产销两旺、价升量增,房地产开发投资增长。全省完成投资额337.28亿元,其中完成住宅投资228.26亿元,比上年同期增长41.1%。2007年政府针对房地产过热出台了一系列措施,如加息、提高存款准备金率、二套房贷等,湖北省的房地产市场也进入了调整阶段。但是突如其来的由美国次贷危机引发的全球金融危机给我国的经济带来了很大的冲击,2008年以来,全省房屋销售大幅萎缩,商品房销售580.12亿元,比上年减少了25.2%。为了应对经济危机,中央提出了“保增长、扩内需”的指导方针,10月份开始政府陆续出台了降息、减免税费等“救市”措施。2009年湖北房地产有了一定的回暖,但是此时消费者对未来预期不确定,观望态度浓厚,市场低迷状态仍然难以摆脱。同时由于2008年房地产投资额的增加以及湖北执行从紧的货币政策,很多房地产公司都处于资金链紧缺的状况,空置面积增大。2010年中国经济迎来了新的发展,湖北房地产业在调整中进入了健康发展的轨道。

## (二) 湖北省房地产业投资与经济增长的实证研究

1. 数据选取和处理。本文选择1997-2010年数据为样本空间,所采用GDP、房地产产值数据均来自《湖北省统计年鉴2011》。为消除原时间数据序列可能存在的异方差,并考虑到本文采用弹性分析的方便性,所以在此本文对所有原始数据均进行对数化处理。<sup>[4]</sup>

2. 相关性分析。相关性分析是对变量之间的相关关系进行分析,从而衡量两个变量因素的相关密切程度。相关性的元素之间需要存在一定的联系或者概率才可以进行相关性分析。选取湖北省国内生产总值(GDP)反映湖北省的经济增长状况、房地产产值(RE)反映在国内生产总值中房地产业的绝对值,以1997-2010年的年度数据为原始数据。

表1 1997-2010年湖北省GDP和RE序列

年 份	GDP	F	ln( GDP)	ln( RE)
1997 年	3450.24	64.43	8.146	4.166
1998 年	3704.21	180.14	8.217	5.194
1999 年	3857.99	76.23	8.258	4.334
2000 年	4276.32	87.75	8.361	4.474
2001 年	4662.28	106.46	8.447	4.668
2002 年	4975.63	124.23	8.512	4.822
2003 年	5401.71	148.95	8.594	5.004
2004 年	6309.92	169.32	8.750	5.132
2005 年	6520.14	217.17	8.783	5.381
2006 年	7581.32	264.73	8.933	5.579
2007 年	9230.68	379.65	9.130	5.939
2008 年	11330.3	421.33	9.335	6.043
2009 年	12961.1	546.11	9.470	6.303
2010 年	15967.61	564.41	9.678	6.336

数据来源: 全国统计年鉴

从图1中可以看出两者之间存在着长期均衡关系,大多数的散点都分布在一条直线附近,可以基本判定湖北省的GDP与房地产业的发展之间存在着较强的线性关系。但是相关性不等于因果性,对于两者之间是

否存在明确的因果关系必须通过其他检验获得。本文运用 Granger 因果关系检验法对 1997 - 2010 年湖北省 GDP 和房地产产值的相关性进行深入分析。

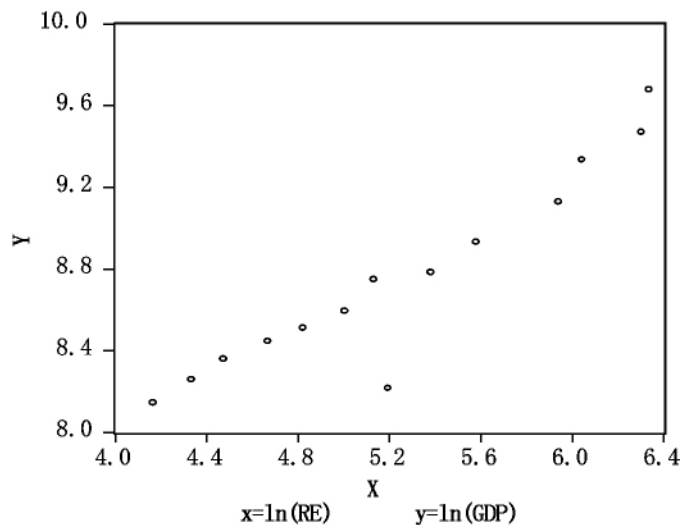


图1 1997 - 2010 年湖北省 GDP 和 RE 序列的趋势图

3. 平稳性检验。由于时间序列数据往往存在非平稳性,直接对两个非平稳的时间序列进行回归可能引起伪回归。只有变量在同阶平稳的条件下才能进行协整研究,在进行协整关系检验前必须确认变量的平稳性。本文采用 Dickey 等提出来的 ADF( Augmented Dickey - Fuller Test) 单位根检验法。

表2 单位根检验结果

变量	ADF 检验值	各显著性水平下的临界值		
		1%	5%	10%
LnGDP	-0.1084	-4.88643	-3.82898	-3.36298
D( LnGDP)	-4.16357	-4.99228	-3.8753	-3.38833
RE	-0.990856	-4.057910	-3.119910	-2.701103
D( LnRE)	-7.79951	-4.12199	-3.14492	-2.71375

注: 本文所做的计量检验都是在 eview5.1 软件下进行。

表中的 D( LnGDP) 和 D( LnRE) 分别表示 LnGDP 和 LnRE 的一阶差分序列。ADF 检验说明,时间序列变量 LnGDP 和 LnRE 都是非平稳序列,即具有单位根,而 D( LnGDP) 和 D( LnRE) 分别在 5%、1% 的置信水平下均为平稳的,满足协整检验的必要条件。因此我们可以进行下一步的检验,以确定它们之间是否存在协整关系。

4. 协整检验。协整检验的大致意思是: 如果两个( 或者两个以上) 的时间序列是非平稳的,但它们的某种线性组合却表现出平稳性,则这些变量之间存在协整关系。

采用 Engle - Granger 两步法进行两变量间的协整关系检验,首先用 OLS 法得到回归方程,本文计量结果的表达式如下:

$$\text{LnGDP} = 0.640382 \text{ LnRE} + 5.401853 \dots \dots \quad (1)$$

( 9.669881)    ( 15.42894)

回归方程中变量( 含常数) 下方括号中的数值为 t 检验值。

接着我们对 (1) 式的残差进行单位根检验,以确定湖北省房地产产业发展与经济增长是否存在协整关系。检验的结果如表 3 所示:

表3 方程(1)的残差的 ADF 检验

变量	ADF 统计量	检验形式(c, t, k)	1% 临界值	5% 临界值	10% 临界值
残差	-4.398041	(0 0 0)	-4.88643	-3.82898	-3.36298

由上述的检验结果可知,方程(1)的残差 ADF 统计量小于 5% 显著性水平下的临界值,这说明了残差序列是平稳的。湖北省房地产业发展与经济增长之间存在协整关系,方程(1)即为本文所求的协整方程式。从协整方程式可以看到,在样本区间内,湖北省房地产产业的发展与经济的增长之间存在稳定的均衡关系,房地产产业的发展有力的推动了地区经济的增长,即房地产产业产值每增加 1 个百分点可拉动地区经济增长近 0.7 个百分点。

### 三、规范房地产业发展,促进经济增长的对策建议

具有乘数效应的房地产业作为经济发展的原动力,不仅能增加大量的就业机会带来收入,促进居民消费,而且能改善居民的生活环境,提升居民的健康水准。如何使得房地产业健康发展并与国民经济的发展相协调,需要国家、地方政府、开发商和银行体系等多方面的努力。

首先,应当完善房地产业相关的法律、法规。加快立法进程,与我国经济发展的现状相适应,有关部门之间相互协调、相互制约。避免利用房地产谋取暴利,损害刚性购房者利益的情况。中央和地方政府的经济利益冲突主要反映在国民收入分配、投资区域安排、经济增长地区差异等方面。中央要就国内生产总值增长指标、税收指标、就业率指标等对地方政府进行考核。房地产业对带动地方经济增长起着突出的作用,不少地区房地产税收收入和土地出让收入已经超过地方财政收入的 50%。因此要建立健康有序的房地产市场,必须使地方政府与中央确立统一的行业发展观。主要通过以下两个途径解决:(1)控制房地产市场新增建设用地总量。地方政府要有效控制房地产市场建设用地的整体规模,并对地价有一个合理的总体定位,制定公平合理的政府指导性控制性价格。(2)对建设用地结构进行适当调整,加强盘活存量土地力度。近年来房地产市场的土地供应主要是新增的,由于土地资源稀缺和不可再生,地方政府要适当控制新增建设用地,加强存量土地盘活强度,而存量土地的盘活则主要依靠地方政府。地方政府要逐步建立和培育个规范、科学、合理的土地供应市场,要加大闲置土地的清查力度,建立公平和公正的土地市场。

其次,建立多层次的住房保障体系。国家要抑制部分地区房价的不合理持续上涨,防止房地产泡沫的出现,需要加大政策力度。针对我国特殊的国情,根据居民的购买力,通过宏观调控强调建立多层次住房供应体系的具体措施,主要包括:引导和鼓励开发商建设中低价小户型住宅,通过税收、土地供应和信贷政策引导市场的产品结构和消费需求,控制高档住房建设;然后大规模推出经济适用房,确保广大中低收入家庭的住房需要;加强城市廉租房建设,以解决低收入家庭的基本住房需要。从而形成梯次结构的住房保障体系,做到高收入者有商品房、中低收入者住经济适用房,低收入者住廉租房。

最后,加强金融监管。房地产带动国民经济快速发展,其中金融业的推动作用不容忽视,我们要时刻警惕房地产业发展过热,房地产泡沫的产生。Franklin 和 Douglas(2000)<sup>[5]</sup>提出基于信贷扩张的资产价格泡沫模型,认为投资者用自有资金进行投资时所形成的资产价格是资产的基础价值,当投资者利用借来的资金进行投资只负有限责任时,他们会表现出对风险资产的偏好并采取风险转移行为,而对风险资产的过度投资又会不断推高资产的价格,从而导致房地产泡沫的形成。Richard 和 Susan(1999)<sup>[6]</sup>从国际视角研究房地产繁荣与银行危机关系,通过构造信贷市场模型,并结合 Carey 模型得出银行集中贷款导致房地产繁荣,房地产繁荣酝酿银行危机的结论。

金融主管部门应加强对商业银行的信贷监管,严格按照“贷款条例”规范商业银行信贷资金流向,并采取预防措施,降低风险。金融机构应从基础设施建设着手,改善应对风险的能力,规范房地产信贷业务,加强对个人住房抵押贷款、房地产开发贷款、建筑企业流动贷款、土地储备贷款的严格审查,降低银行资金进入房地产市场的高风险,促使房地产业和金融业实现共同发展。

## 参考文献:

- [1] 顾云昌. 跨世纪中国住宅产业政策的思考 [J]. 中国房地产, 1997(1).
- [2] 李启明. 论中国房地产业与国民经济的关系 [J]. 中国房地产, 2002(6).
- [3] 才元. 中国房地产波动对国民经济的影响研究 [D]. 吉林大学, 2007.
- [4] 晏国菀. 经济增长、房地产业发展及宏观调控——理论模型和计量分析 [D]. 博士学位论文, 2010.
- [5] Franklin A, Douglas G. Bubbles and Crises [J]. Royal Economic Society, 2000(1).
- [6] Richard J H, Susan W. Real Estate Booms and Banking Busts: An International Perspective [R]. 1999.

## The Relationship of the Real Estate Development and National Economy

——Taking Hubei Province as an Example

LI Rong, ZHU Aiwu

(Financial College, Jiangxi Normal University, Nanchang, Jiangxi 330022, China)

**Abstract:** From Chinese economy development in recent years, the real estate industry has become the basis, leading and pillar industry of China. The real estate industry, which is of strong impetus on national economy and relevant industrial width, has become the development of “national economy barometer”. Because the real estate industry has obvious regional characteristics, this paper takes Hubei Province real estate industry as an example, using econometric model analysis of the interactive relation about the real estate industry and the national economic growth, then puts forward relevant policy suggestion to the healthy development of real estate industry.

**Key words:** the real estate industry; national economic; policy

(责任编辑: 张秋虹)