

中国的城市化进程与房地产业发展

○ 刘铁民



刘铁民

现任中国建银投资有限责任公司副总裁。1987年清华经管学院硕士毕业，曾任国务院房改办副主任，建设部住宅与房地产司司长，中国建设银行房地产金融业务部总经理。国家住房与城乡建设部房地产宏观经济政策咨询专家库成员。

中国的城市化进程

人类社会的发展，必然经历人口向城市集中的过程。早在300年前，配第-克拉克定理就有关经济发展中就业人口在三次产业中分布结构变化已经得出重要结论，即随着经济的发展，第一产业国民收入和劳动力的相对比重逐渐下降；第二产业国民收入和劳动力的相对比重上升，经济进一步发展，第三产业国民收入和劳动力的相对比重也开始上升。各国发展趋势证明了产业结构从第一产业向第二、三产业扩张的过程。中国改革开放30年也经历了一个三次产业结构调整，城市化加速的过程。目前从中国的GDP产值来看，第三产业产值占了全部GDP的一半。1978年中国的城市化率是18%，到2008年已经达到45%。未来中国的城市化率将有可能达到70%~80%。部分政府措施，比如中小城市放宽户籍管理等，将有可能促使中国的城市化进程进一步加快。而中国

城市化的进一步深入将导致中国社会产生如下意义更为深远的变化：

1、社会保障制度的普及。

虽然政府一直重视农村居民的社保体系建设，但农村人口在一定程度上很难享受到全部社会保障措施。随着城市化的深入，这部分人才能完全纳入社会保障体系，享受社保制度的保障及其他福利措施。

2、公共服务的普及。

从制度经济学上讲，农村地区资源配置效率较低，公共服务建设相对落后。城市资源配置效率高，公共服务建设相对完善。城市化可以使得农业人口进入城市，解决农村公共服务资源配置效率低下的问题，实现公共服务的普及。

3、收入与支出结构的转变。

随着中国城市化的进程，不同收入阶层占比发生变化，中产阶级群体比例相应提高。中产阶级群体比例提高有助于缩小贫富差距，克服城乡二元结构。有些人会产生疑惑，为

什么伴随着改革开放，中国的贫富差距在拉大。我认为中国城市化的进程，本质上是中国人民共同富裕的过程，在这个共同富裕过程的开始阶段，贫富差距可能会扩大，但最终通过城市化的继续发展，中国能够克服贫富差异扩大的趋势，为实现国民普遍富裕奠定基础。

中国的城市化过程助推房地产业成为长盛不衰的产业

中国的城市化导致农业人口向城市转移，人们的居住环境和居住空间都产生了变化。城市需要建设大量住宅来满足居住人口的基本空间需要，这就推进了城市住宅业的持续发展。

人们的基本居住空间解决后，为提高生活质量，还需要建设配套商业设施，这就又促进了商业地产的发展。这里需要指出，20世纪80年代中国处于工业化初期阶段，尚没有商品住房的需求，当时的国家工业资产是国家最优质的资产，是投资的重点。但是伴随传统

工业经济产能过剩、产品生产周期缩短，我个人认为工业产业资产已经不是最优质的资产。从国家角度来说，今后我们最优质的资产除了一部分是基础设施服务业以外，更重要的是城市中的商业地产，城市商业地产将成为我们的国家商业资产。

其次，中国的城市化进程还推进了城市的扩大改造和基础设施的发展。而城市的扩大及基础设施的完善，又会促进房地产业的持续发展，从而助推我们经济总体发展步伐。目前中国的城市化发展呈现多种梯度扩张的趋势，比如从东部沿海地区向中西部地区扩张；从大城市向中小城市扩张，还有城市向农村扩张等。这些扩张趋势，将能够逐步弱化，直至消除经济发展中产生的区域不平衡。

总体看，中国房地产业是关联效应比较强的产业，而这些与房地产相关联的产业，也基本都是中国自己生产能力能够解决的产业。另外，中国房地产业还是一个劳动相对密集型的产业。所以，发展房地产业可以显著加快GDP增长、扩大就业，起到稳定国民经济的重要作用。1997年12月15日，朱镕基在国务院召集研究中国的住房改革，研究的核心是通过发展房地产业，拉动经济增长，提高国民经济水平。这就较好地证明了中国房地产业在满足政府扩大就业、拉动经济增长需要方面起到的重要作用。

综上，中国房地产业成为一个持续发展的产业，源于中国城市化进程尚未结束。农村

人口到城市来居住或者产生新的城市，这都是推动房地产业发展的主要动力。2008年是改革开放30周年，我展望中国改革开放第二个30年（2009年~2039年）的增长机遇将是城市化引发房地产带动内需与扩大就业为主体的发展。

房地产业发展的主要制约因素——土地

房地产业发展的主要制约因素就是土地，土地供应问题也是中国房地产发展的核心问题。2004年以来，中国房地产市场有两轮房价上升，第一次上升是2006年到2007年底，第二次是2009年至今，2009年房价的上涨快速弥补了2008年的下降，这两次房价上涨根源是土地供应不足。房价上涨始发于2004年，土地闸门和信贷闸门都关上了，造成土地供给的缺失。而这种缺失，由于房地产开发周期的因素，其影响力在后来的2006、2007年逐步显示。

第二次上升起因在2007年的房地产宏观调控。当时支持经济发展的是两个轮子，第一个轮子就是外贸，外贸长期增长高速居高不下，使得国内资源供给短缺了，包括劳动力短缺；另外是以房地产为主的内需带动经济增长。我当时就说过防止经济过热，中央必须压一个轮子下来，两个一块走会脱轨，要慢一点，所以只有让房地产让步。从让步角度来说是可以理解的，但是当时制定的目标是两个，经济适度减速与经济适度稳定。这两个是相对矛盾的，GDP10%的增长使大家都富了，都想买房，这就很

难实现房价降低。

土地供应的问题还体现在城市化与18亿亩耕地保护的矛盾上。比如城市化过程中的轨道交通建设问题，城市的改造和扩张要改善基础设施，预计到2016年中国将建设轨道交通总里程2500公里，投资规模9937.3亿元，最近国家又批复了22个城市的地铁建设规划，总投资达8820.03亿元。因为城市轨道交通的发展，使得城市可供人口居住的土地大为增加，这就不可避免地占用城市周围的耕地。

再比如高尔夫球场等占地巨大项目的控制问题。2004年中办发14号文和16号文明令禁止高尔夫球场的建设，但国内的高尔夫球场仍在增加。据判断2010年中国将新增高尔夫球场1000多个。每个球场占地少则七八百亩，多则二三千亩，以球场平均占地1000亩、容积率3计算，新增的高尔夫球场可建设住房大概是200万平米。如果一个户型是70平米，就能建3万套住房，以每户3口人算，大概能容纳9万人口居住。1000个高尔夫球场就挤占了近亿人口的居住建设用地，其中还有大量是占用耕地。另外，高尔夫球场还涉及挤占城市水资源等问题。所以必须严格控制高尔夫球场的建设。

解决土地供应制约可以采取“退居还田”的方法。随着农业人口大量进城，农村出现大量“空巢”，即原有的农村住房空闲了。而且，由于农村居住密度大大低于城市，农业人口向城市转移后，理应释放出更多的土地用于耕作。所以，实际上18亿亩耕地红线从

城乡统筹规划来说是一个伪命题。当然，腾退农村土地是一个漫长的过程，可能需要政府转移支付的过程，还与今后农村相应的拆迁政策、合理规划和新农村建设等有关。

2010年的房地产市场初判

1、2010年房地产市场的供求关系将进一步失衡，住房价格方面可能逐步上升。从供给方面看，2007年以来土地供应逐年降低，而房地产开发的周期性使得土地供给减少的作用将在未来几年突出体现。从需求方面看，购房需求在近期看不到减弱的趋势。即便政府出台抑制需求的政策，其效果也只能是暂时推迟需求，之后会出现报复性反弹（或称“补涨”）。另外，还有一些其他因素，比如所谓的“地王”使得很多土地楼面地价比在售楼盘都高，很难想象未来的房价会下降。

那么从长期看，影响商品住房房价的因素主要包括：

一是通胀预期提高需求。一方面2009年CPI转正，全球经济回暖，各项进口大宗商品，特别是石油、原材料价格上升，使得PPI快速抬升。另一方面国家四万亿政策出台，到2009年有9500亿信贷资金入市，资金流动性过剩造成了资产价值的提升，两方面原因造成居民通胀预期，使得他们不愿持有货币，而提高购房意愿。

二是成本上升拉高房价。成本主要包括土地成本，地王频现，达到历史顶点，开发商高额的土地成本长期看将造成未来商品住房价格的进一步

走高；短期看，对周围在售楼盘、预售楼盘的销售价格起到拉动作用。材料、人工成本的上升也会拉高房价。

三是供求关系失衡造成价格上升。从供给看，2004年的“两个闸门”关上，开始造成土地供给减少；2007年的地价走高，2008年售房滞销及金融危机导致的“去杠杆化”，又导致房地产企业出现现金流短缺，无法取得建设用地；另外，据统计，2009年各大城市商品住房销售面积大大高于新开盘的住房供应面积。该数据证明，2009年房价走高使得房地产开发企业将2008年的滞销库存已经销售一空。上述情况说明未来几年房地产市场供给量将会降低。

从需求看，居民消费存在“买涨不买落”的心理，在2008年持币观望的潜在消费者将会陆续进入购买市场；而2008年形成的低迷房市成为投资性需求的最好进入时机；从长远看，中国的城镇化已经形成了不可阻挡的需求之势；2008年底出台的各项房地产优惠政策，特别是鼓励购房的个贷优惠政策成为重大“推手”。

四是政府政策因素产生重要影响。中国的房地产市场一直受国家政策影响较大。土地供给方面比如土地取得政策，由双方协议转让发展到公开的“招拍挂”程序；信贷政策出台“30%自有资金”、“四证齐全”等控制土地供应的政策。需求方面从2007年宏观调控出台二套房限制等抑制需求政策，再到2008年出台个贷利率7折等房地产消费刺激政策。中

国房地产市场发展史简直就是一部房地产政策的变迁史。

2、中国房地产业拉动经济增长、扩大就业的格局不会发生大的改变。前文提到的两个轮子中的外贸，至今未见明显复苏，外贸像过去每年超过10%增幅已经不会出现，一些国家包括非洲地区都可能成为我们未来的竞争对手，所以外贸继续拉动GDP长期增长已经风光不在；地方政府主要支付能力对房地产业的依赖程度还在提高；除房地产外，其他内需市场的培育尚有待时日。

3、加快政策性住房建设将适度缓和当前住房市场需求。

实际上从1998年7月发的房改文件就已经提出了中国住房供应体系的问题，即中高收入的人去买商品住房，中低收入的人去买经济适用住房，极低收入的贫困人口去租住廉租房。从2003年以后商品房市场发展很活跃，但是经济适用房在相当多城市没有发展，廉租房更是一筹莫展。最近国家又出台政策，在2010年建二三百万套保障性住房，这次明确规定要小于等于60平米，这对中高端收入人群来说也不是购买对象，另外一方面可能适度放开收入水平的限制，可能原来是低收入的人买经济适用房，现在可能偏低收入的人也可以买经济适用房。这缓解了市场需求，也缓解了广大居民对房价居高不下的怨言，明年实现保障性住房的大量供给，从统计学意义上来说是非常漂亮的，可能会平抑一下房价，当然并不包括商品房和高档商品房。■

（本文系作者在2009年12月19日“2009清华校友地产高端论坛”上的主题演讲）