
民营企业投资环境与房地产市场

——以浙江民营企业为例

赖少杰

（华侨大学厦门校区土木工程学院 362021）

【摘要】民营企业是经济发展中的重要力量，但是近年来民营企业投资环境不佳，纷纷投入房地产投资。利润率影响了民营企业投资行为的决策，本文通过分析浙江民营企业的现状得出结论：在民营企业投资环境不好的情况下，民营企业因为资本的逐利性会将资金投入房地产市场，最后提出经济转型与政策扶持的措施讨论民营企业的发展问题。

【关键词】民营企业；投资环境；房地产市场；浙江

一、引言

浙江是全国最大的一般贸易省份，民营企业更是浙江的一张名片，但是这张名片却在金融危机过后遇到了极大的困难，出现了部分民营企业倒闭，民营企业举步维艰的情景，投资环境的恶化，特别是制造业民营企业利润率的降低，使得民营企业的投资方向倾向于利润率更高的房地产市场，但是这产生的结果和面临的问题不仅仅是房地产的泡沫，更是制造业的萎缩，是对民营企业可持续发展的挑战。传统以低成本、低价格的中国制造也面临着转型。

在民营企业投资环境不好的情况下，民营企业因为资本的逐利性会将资金投入房地产市场，投资环境与房地产市场的关联是一种必然还是民营企业的迫不得已？联系民营企业投资环境与房地产市场的纽带是什么？如何才能改变这种现状，使得民营企业健康地发展，这些都会在本文中得到解释。

二、民营企业投资房地产的原因

民营企业投资房地产原因的源头应该是民营企业行业的利润率以及房地产行业的利润率，两者对比即可以找到民营企业投资环境与投资房地产的关系。

第一，民营企业大多是制造企业，而 2008 年期间，制造业由于原料成本、人力成本都在提高，而产品售价没有提高；由于汇率的问题，外贸出口的成本也在提高；另一方面，民营企业面临一直以来的融资难问题。企业利润空间下降，民营企业资金链紧张，2008 年银根紧缩，很多中小民营企业得不到银行贷款，即使得到银行贷款，也要比大企业承担着更高的利息压力。就在民营企业利润率降低的同时，又面临着资金链断裂的威胁，民营企业继续再生产是否是最优选择成为民营企业企业家考虑的问题。

第二，就在民营企业企业家面临着抉择的困境以及生产销售的难题时，在房地产市场上，随着城市化的进一步推进，2008 年期间投资房地产市场成为利润率很高的行业，而更多人的参与进房地产市场也使得房地产投资的情绪更加高涨，房地产投机的行为也变成了一场资本的聚集会，而一心一意的实业企业也观察到了房地产市场的有利可图。

就在民营企业投资环境不佳、利润率降低、资金短缺的同时，房地产市场蓬勃发展、利润率高于市场平均利润率，资本的逐利性决定了：民营企业不会再将资金用于生产，而是将资金投放到房地产市场，或进行房地产开发，或进行房地产交易，这种行为的结果可能是成功的：民营企业赚取利润实现主营业务的扩大再生产，扩大投资规模，把房地产业务打造成资本平台，成功地实现多元化经营；当然也有可能是失败的：民营企业投资失败，资金链断裂，民营企业倒闭。

统计数据显示：从 1998 到 2005 年，房地产企业与制造业的平均利率保持了非常一致的变化趋势，两者之间的毛利率差距仅为两个百分点左右。然而从 2006 年开始，这个差距开始拉大，房地产行业毛利率急剧上升突破 30%。很多浙江民营企业靠的是低成本、低价格为支撑，依托于原材料价格、劳动力价格低廉，并借助量的扩张来发展，但随着制造业成本、劳动力成本、汇率、外贸环境的变化，传统制造业原本已经较低的利润率降低到更低的程度，这也使得与房地产市场高利润率对比，显得尤为明显。

三、浙江民营企业房地产淘金

在“2009 年浙江百强民营企业排行榜”上，与房地产相关的企业达 70 余家。2009 年度的浙江民企百强中，制造业销售额占总量的 60%，同比降低 24%。上一届的民企百强中，有 14 家传统制造业企业未能进入本届百强榜。在新的民企百强中，上升最快的行业正是房屋建筑及房地产行业。建筑和房地产企业从 2002 年的 4 家，上升到 2009 年的 27 家，其中 10 家房地产企业销售总额达 1463 亿元，同比增长 66%。

在 2009 年，全国 70 大中城市土地交易价格指数，前七大城市之中，浙江省占据三席，分别为宁波、温州、杭州。而其余四个城市均为一线城市北京、上海、广州、深圳。在浙江民营经济重镇温州，“2010 温州市百强企业”排行榜中，与房地产相关的企业高达 50 多家。一些耳熟能详的温州传统制造业企业也进入房地产市场，这其中就包括康奈、奥康、报喜鸟、庄吉、乔顿、法派、高邦等。在另一个民营经济重要城市宁波，民营制造企业也与温州的情形如出一辙，当低利润的制造业日渐衰弱之时，高利润的房地产行业则成为诸多制造业企业寻求多元化发展的优先选择。自雅戈尔带头掘金房地产之后，无论是做空调的奥克斯、做纺织的维科、做文具的广博等均纷纷投入到房地产市场。

四、经济转型与政策扶持

民营企业投资房地产市场，实现多元化经营，这种企业的经营行为不应该受到指责，但一个不容否认的事实，浙江省的民营经济停滞不前，这种多元化经营会在一定程度上抑制企业在产业创新上的投入和高新技术产业的发展，这对于技术基础薄弱的民营企业而言是不利的，更是让原本利润率很低的制造业雪上加霜。如果继续维持这种状态发展，民营企业制造业将会因为技术跟不上、成本过高而备受竞争压力。资本的逐利性无可厚非，但是这种逐利性的后果将会使得民营制造业萎缩，所以需要民营企业的转型与政策的扶持，才能让民营企业走出困境。

1. 经济转型：浙江省正在申报经济转型升级、海洋经济发展及民营经济创新等三大国家级改革试验区。通过土地等要素资源激活民间投资，推进区域内均衡发展战略。2009-2010 年政府主导性重大建设项目计划计划投资 81 个项目，总投资 8811 亿元，其中省级财政投入 260 亿元，各地政府投资 4000 多亿元，另外 4000 多亿元需要民间资本投入。

2. 政策支持：加大政策的积极扶持，营造促进私营企业发展的法律环境；制定完善的鼓励私营企业发展的财政金融政策。利用城市合作银行及城乡合作信用社，切实解决民营企业融资难等问题，行业协会组织应该有组织地帮助民营企业实现产业的升级，提高产品附加值。

参考文献：

-
- 1、周旭霞，陈士玉：《金融危机背景下民营企业的困境、诱因与对策》[J].经济纵横 2009 年第 10 期
 - 2、朱永华：《浙江民营企业发展问题浅析》[J].当代经济.2007 年第 6 期(下)