

贵州房地产业发展回顾与展望报告（2014）

夏刚 陈晔 张英*¹

[摘要]：本文采用纵向比较法和横向比较法相结合的方法，通过分析房地产开发投资、房地产开发建设、房地产交易、房地产开发企业的个数、经营情况、资金来源和资产负债率，全面反映了贵州房地产市场发展态势。分析表明，贵州房地产市场发展平稳、市场潜力较大，但也存在经济增长过度依赖房地产开发投资的潜在风险。由于城镇人均住房面积处于全国中间水平和城镇化率低，贵州有着较大的房地产市场潜在需求。本文分析了贵州城镇化进程中的住房需求量和需求结构，结果表明城镇化导致的住房需求潜力大于改善住房需求潜力，而住房需求主要是住房租赁需求。最后本文提出了完善住房租赁市场、促进新型城镇顺利推进的政策建议。

[关键词]：贵州 房地产市场 纵向比较法 横向比较法 城镇化 住房潜在需求 住房租赁市场

贵州省与我国大多数省级地区相同，反映房地产市场^①的指标中，最早于1986年记载了房地产开发投资，其他部分指标出现于20世纪90年代中期，^②更多的是出现于2000年之后。

本文分析了贵州房地产市场运行态势和房地产市场主要参与者——房地产开发企业的基本情况。分析房地产市场运行态势时选取的主要指标包括房地产开发投资、房地产开发建设（土地购置面积、新开工面积、竣工面积）、房地产交易（房地产销售面积、房地产销售价格），在上述部分指标分析中加入了房地产市场需求指标（人口、收入、GDP等），形成综合分析指标（人均指标、收入房价指标、投资率、投资贡献率）。指标分析方法采用了纵向比较法和横向比较法，纵向比较法是比较指标不同年份的变化情况，反映指标的趋势和前景；横向比较法是比较不同地区（省级地区）的指标，从更全面的视角来反映贵州房地产市场差异、趋势和前景。

本文从宏观上分析了贵州省房地产开发企业的基本情况，并未针对微观的个体企业。主要分析了贵州省房地产开发企业个数、经营情况、资金来源和资产负债率等指标，也采用了纵向比较法和横向比较法。

分析表明，贵州房地产市场发展平稳、市场潜力较大；潜在风险为经济增长过度依赖房地产开发投资。

一、房地产市场运行态势

¹ *夏刚，博士，贵州财经大学贵州省房地产研究院副院长；陈晔，硕士，贵州省房地产研究院科研助理；张英，硕士，贵州省房地产研究院科研助理；参加本文资料收集的有贵州财经大学2010级房地产经营管理专业学生徐丽、夏飞。

① 需要说明的是，现阶段中国房地产市场的地域范围仅限于城镇，农村开发的房地产（即小产权房）不具备上市交易条件，本文讨论的房地产市场范围也仅限于城镇。

② 这些指标包括：不同用途房地产（住宅、办公楼、商业营业用房）开发投资，除住宅开始于1995年外，其他记载始于1996年；房地产开发企业当年购置土地面积（1996—）、当年完成土地开发面积（1996—2009年）；房地产开发企业竣工（房屋、住宅）面积和（房屋、住宅）造价（1995—）；商品房和商品住宅销售面积、价格（1996—）；房地产开发企业资金来源（1995—）。

房地产市场运行态势可用房地产市场供给、房地产需求和房地产交易等指标来反映。本文不单独分析房地产需求指标（如收入、人口、消费者预期、购房成本等），而是与供给、交易指标结合形成综合指标，如房地产开发投资强度（即人均房地产开发投资）、人均土地购置面积、人均新开工房屋面积、人均竣工房屋面积、人均^①商品房购置面积等。为了反映房地产市场与经济的关系，本文采用了房地产开发投资占固定资产投资的比重、房地产投资率（即房地产开发投资占GDP的比重）、房地产开发投资贡献率（即房地产开发投资增量占GDP增量的比重）等指标。

分析表明，贵州房地产市场发展平稳，主要体现在以下几个方面。

量升价稳 —— 房地产开发投资增长率位居全国前列，商品房销售面积增长率位居全国上游，商品房价格增长速度处于全国中间水平；居民购买住房的能力处于全国上游。

市场潜力较大，主要体现在：人均比例低 —— 住宅投资强度比全国平均水平低 46.9%，人均土地购置面积位居全国第 15，人均新开工房屋面积位居全国第 20，人均商品房销售面积位居全国第 16。

潜在风险主要体现在：由于房地产投资贡献率过大，房地产开发投资的波动将导致经济增长出现较大波动，从而导致经济增长不稳定；经济增长不稳定将导致房地产市场出现更大的波动^②。

（一）房地产开发投资情况

主要结论如下。

第一，贵州房地产开发投资增长速度位居全国前列。1998—2012年，房地产开发投资复合增长率位居全国第 2，其中非住宅投资复合增长率位居全国第 1，住宅投资复合增长率位居全国第 2。

第二，贵州房地产开发投资中住宅投资份额偏低。1998—2012年，贵州住宅投资份额比全国平均水平低 12.7%。

第三，贵州省住宅投资强度较低。2000—2012年，贵州住宅投资强度比全国平均水平低 46.9%。

第四，贵州房地产开发投资占固定资产投资的比重处于全国中游，1998—2012年位居全国第 13。1998—2012年住宅投资占固定资产投资的比重位居全国第 20。

第五，贵州房地产开发投资占地区生产总值的比重逐年增加，1986年为 0.44%，2012年增加到 21.42%。1998—2012年，住宅投资占地区生产总值的比重，全国平均水平为 5.6%，贵州为 5.2%，位居全国第 17。

第六，贵州房地产开发投资贡献率较大，2010年以来实现快速增长，仅次于海南，位居全国第 2。

（二）基本情况分析

² ① 上述人均中的人口指城镇常住人口。

② 房地产投资与经济增长关系更详细的分析见本书《贵州房地产开发投资与经济增长》。

根据《中国固定资产投资统计数典》，我国房地产开发投资统计始于 1986 年。1986 年贵州省房地产开发投资 0.86 亿元，2013 年增加到 1942.03 亿元（见图 1）。^③

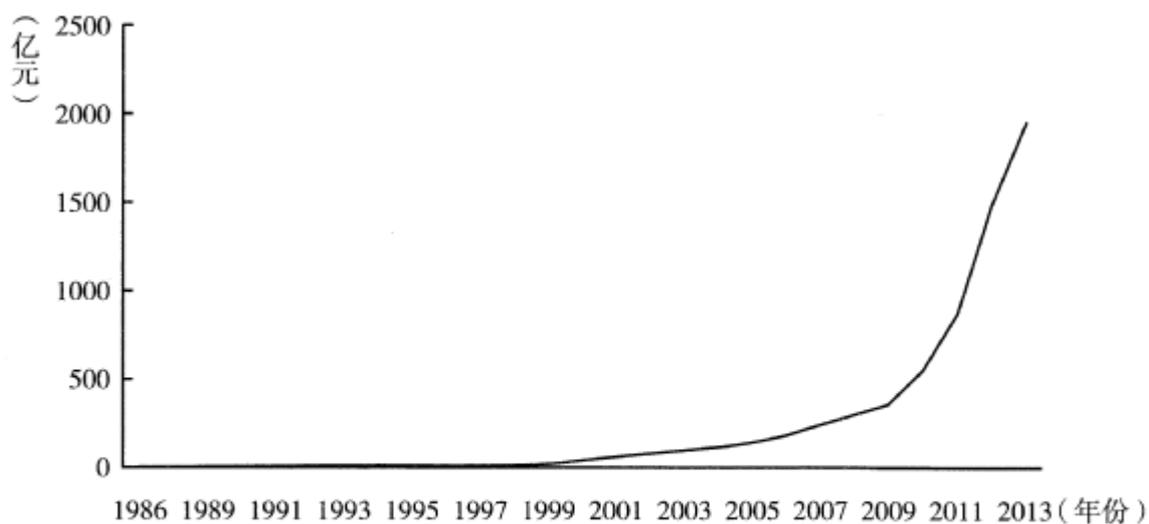


图 1 1986 ~ 2013 年贵州省房地产开发投资

1986 — 2013 年，贵州房地产开发投资增长 2257 倍，年复合增长率 34.8%。以 1998 年住房市场化改革为界，之前年复合增长率为 33.0%，之后为 35.8%；各年增长率差异较大（见图 2）

由图 2 可知，一是房地产开发投资的波动幅度大于固定资产投资（不含房地产开发投资）；二是 20 世纪 90 年代的房地产投资的波动幅度大于 2000 年之后的。

³ ① 除特殊说明外，本报告 2000 年及之前的数据来自国家统计局固定资产投资统计司编《中国固定资产投资统计数典》；2000 年之后的数据来自国家统计局网站。

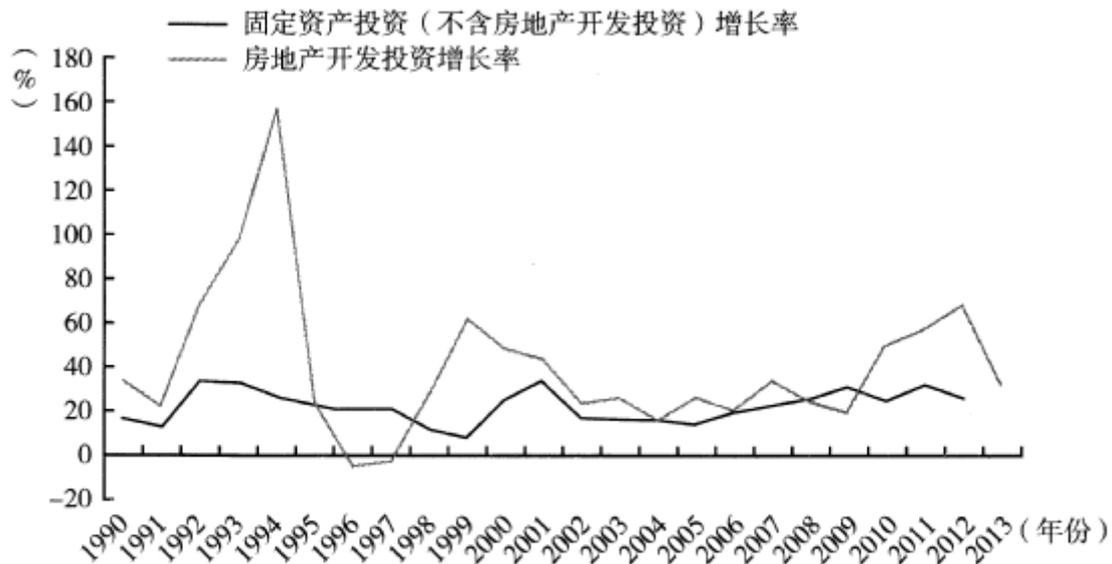


图2 贵州省固定资产投资和房地产开发投资增长率

1992年我国出现的投资过热在贵州房地产开发投资上表现得极为明显，1992—1994年，房地产投资飞速增加，1991—1994年，同比增长分别为22.0%、68.4%、97.7%、157.6%，远远大于同期固定资产投资（不含房地产开发投资）的增速。1993年国家出台了宏观调控“十六条”，严格控制货币投放量，扭转了经济过热的局面，^④1995年房地产开发投资明显回落，19%—1997年出现负增长。

1998年国家推出的住房市场化改革刺激了房地产开发投资，1998—1999年房地产开发投资持续增加，1999年同比增长达61.7%，之后出现回落，2004年下降到15.9%，2012年达68.0%，2013年回落到32.3%。

我们将房地产开发投资增长率分解为住宅投资增长率与非住宅投资增长率（见图3）。由图3可知，1998年住房市场化改革刺激了住宅投资，1999年住宅投资增长率（81.9%）远远大于非住宅投资增长率（38.5%），之后的增长率均未突破这一水平。1998—2012年，住宅投资复合增长率为37.8%，非住宅投资复合增长率为33.7%。由图3可看出，1998年我国启动的住房市场化改革，不仅推动了房地产开发住宅投资的持续增长，也推动了城市经济对非住宅投资的需求。

⁴ ① 朱熔基：《朱熔基讲话实录》（第一卷），人民出版社，2011。

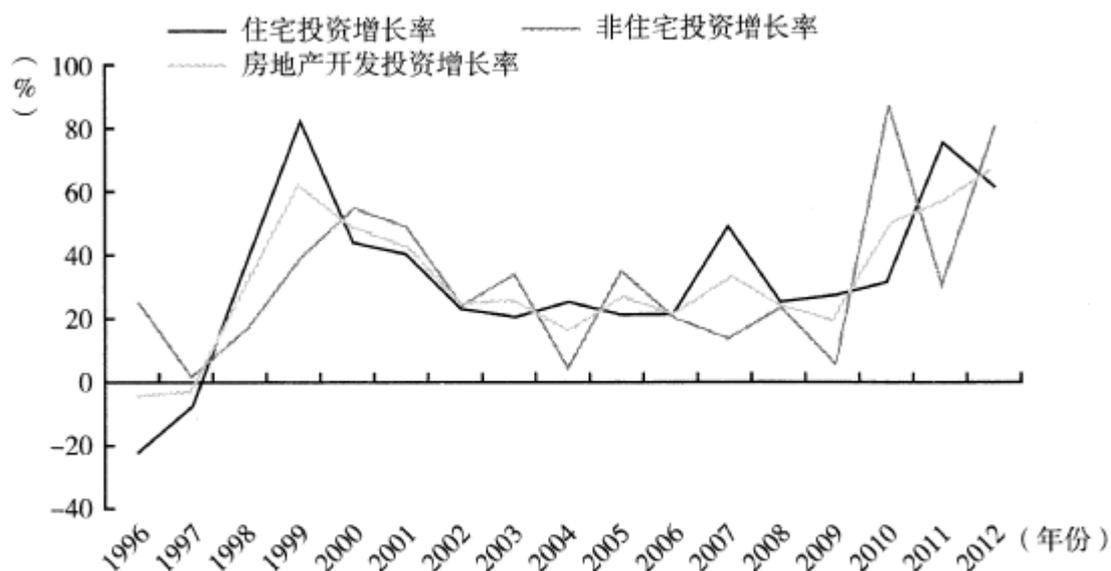


图3 贵州省房地产开发投资增长率

房地产投资结构如图4所示，房地产开发投资中，住宅投资比重在50% - 70%。1998年之前，平均为54.3%；1998年之后，平均为59.3%。

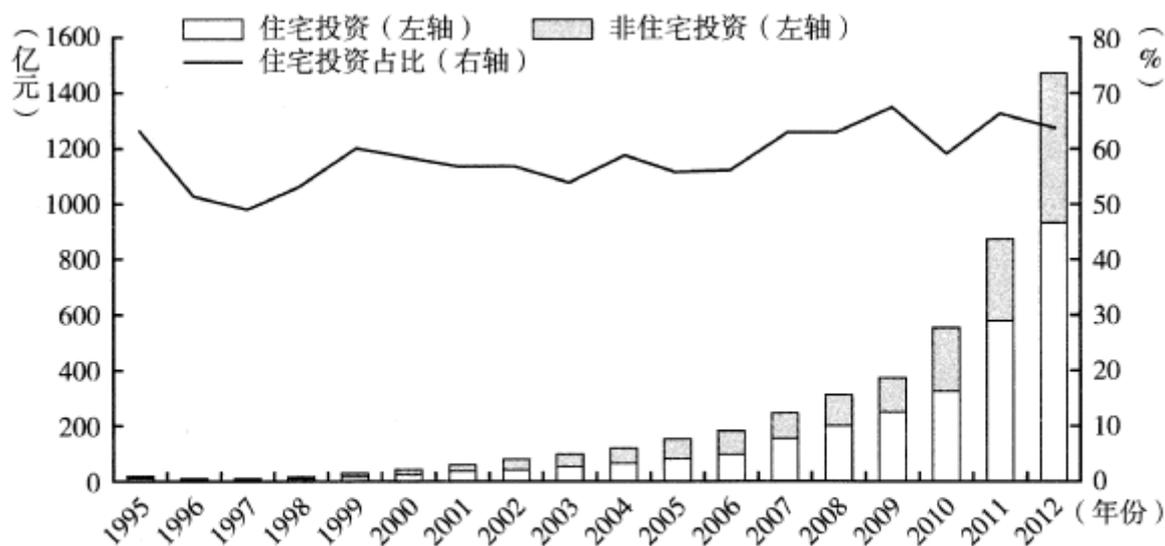


图4 贵州省房地产开发投资中非住宅投资、住宅投资及占比

图5为贵州省住宅投资强度，即城镇人口人均住宅投资（指房地产开发中的住宅投资），1995年为42.7元/人，2012年为7331.0元/人，增加171倍。住宅投资强度从一个侧面反映了未来潜在住房投资规模，投资强度越低，说明未来潜在住房投资规模就越大。

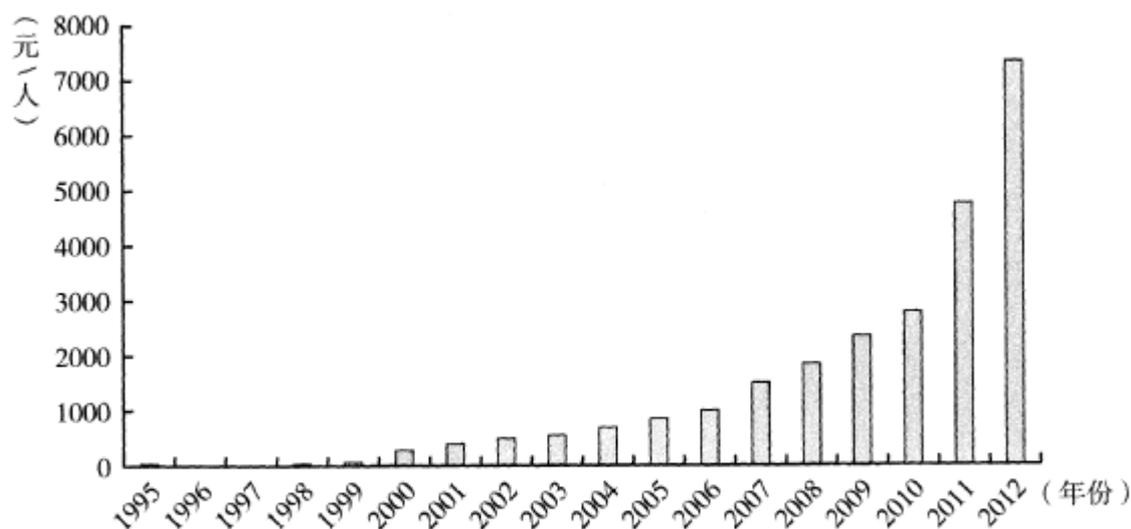


图 5 贵州省住宅投资强度

房地产业与地区经济的协调发展可以通过房地产开发投资占固定资产投资的比重、房地产开发投资占地区生产总值的比重、房地产开发投资对地区生产总值的贡献率等指标来反映。

如图 6 所示,贵州省房地产开发投资占固定资产投资的比重逐年增加的趋势非常明显,1986 年为 1.69%,1994—1995 年增加到 9%以上,之后 1997 年回落到 6.2%,1998 年房改之后持续增加,2013 年达 26.3%。1986—2013 年,房地产开发投资占固定资产投资的比重平均水平为 11.3%,1986—1997 年平均水平为 4.7%,1998—2013 年平均水平为 15.8%。

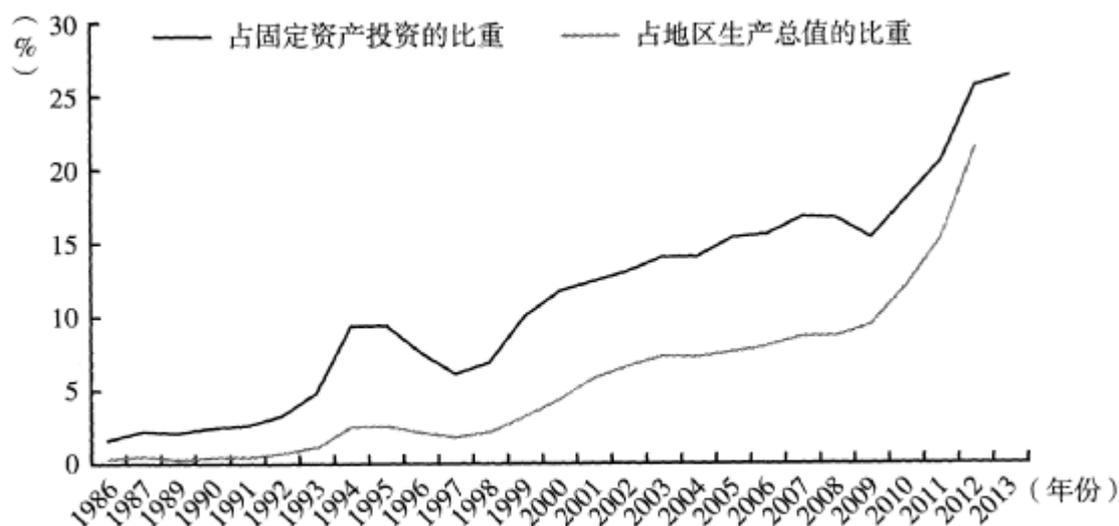


图 6 贵州省房地产开发投资所占比重

房地产开发投资占地区生产总值的比重呈递增趋势(见图 6)。1986 年房地产开发投资占地区生产总值的比重为 0.44%，

2012 年增加到 21.42%。1986—2013 年，房地产开发投资占地区生产总值的比重平均水平为 5.5%，1986—1997 年平均水平为 1.2%，1998—2012 年平均水平为 8.6%。

1998 年的住房市场化改革启动了巨大的住房需求。由图 7 可见，1998 年之后，贵州住宅投资占地区生产总值的比重持续增加，从 1998 年的 1.2% 增加到 2012 年的 13.6%，1998—2012 年平均水平为 5.2%。

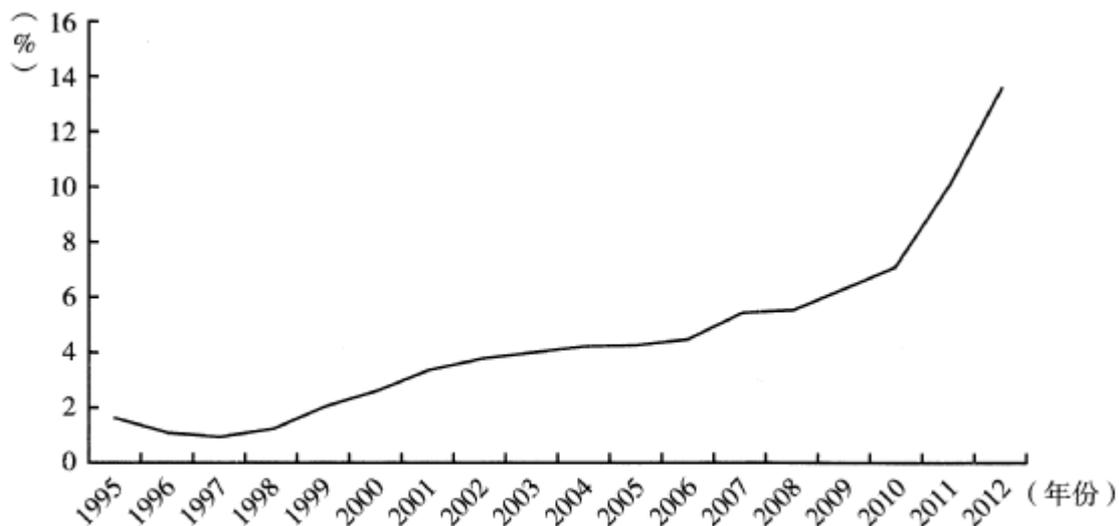


图 7 贵州省房地产开发投资中住宅投资占地区生产总值的比重

反映房地产业对经济的影响最直观的指标是房地产开发投资的贡献率。1996 年以来，贵州房地产业对经济的影响较大（见图 8），1996—1997 年贡献率为负，之后逐步增加，2001 年出现峰值，2004 年、2008 年是低谷，2012 年快速增加到 73.8%，其中仅住宅投资的贡献率就达 43.9%（2012 年贵州经济增长有 73.8% 来自房地产开发投资）。房地产开发投资的贡献率从一个侧面反映了地方经济对房地产的依赖程度。贡献率越大，表明地方经济对房地产的依赖程度越大。

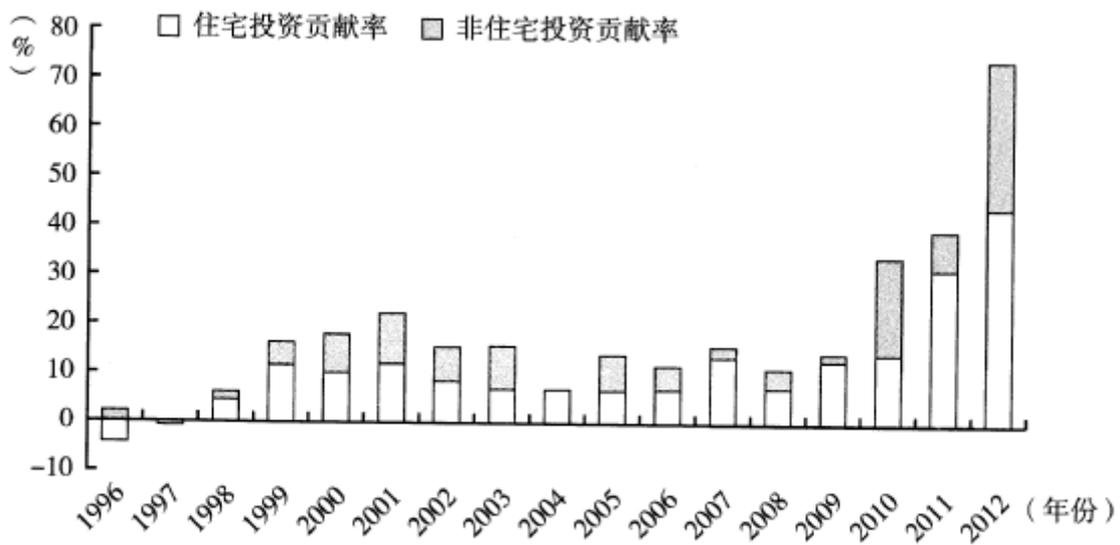


图8 贵州省房地产开发投资对地区生产总值的贡献率

(三) 比较分析

1. 房地产开发投资增长速度比较

贵州房地产开发投资增长速度位居全国前列。1998—2012年，房地产开发投资复合增长率位居全国第2，其中非住宅投资复合增长率位居全国第1，住宅投资复合增长率位居全国第2。

由图9可知，1986年有房地产开发投资数据的省份共26个。1986—2012年，房地产开发投资增长幅度最大的是上海，增长2769倍，贵州紧随其后，增长2406倍；最小的是海南，增长198倍；全国平均水平为711倍。

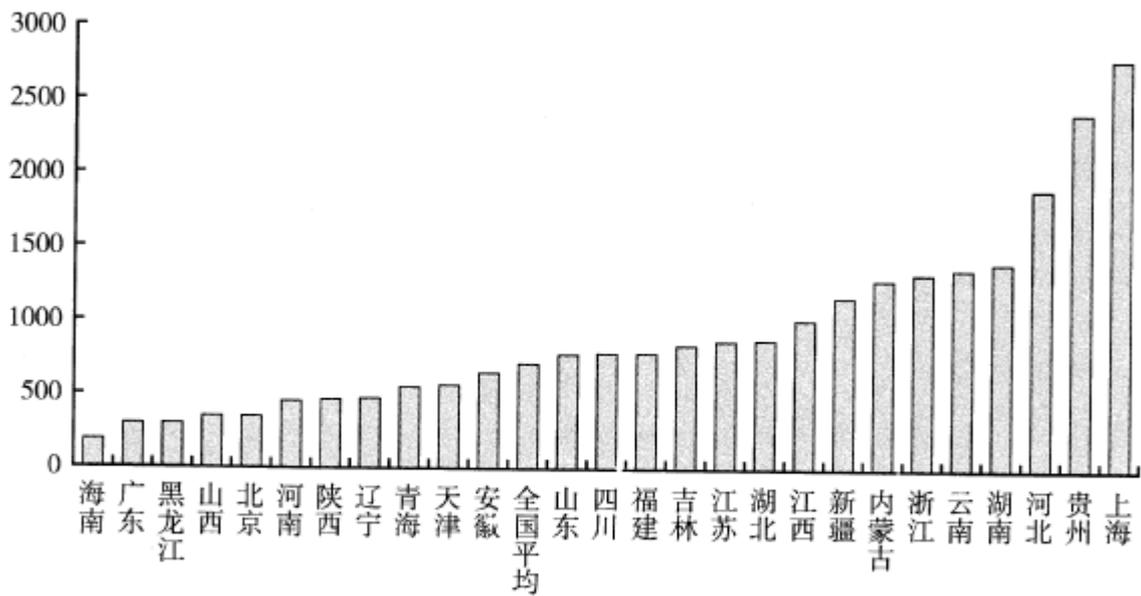


图9 房地产开发投资增长 (2012年/1986年房地产开发投资) 排序

我们将 1986 — 2012 年分为两个时段，以 1998 年住房市场化改革为界，分别计算不同省份房地产开发投资复合增长率，结果如图 10 所示。1998 — 2012 年房地产开发投资增长最快的是海南，其次是贵州。由图 11 可知，1998 年之前，增长最快的是上海，贵州排第 12 位。在两个时段，增长速度变化最大的是上海和海南。上海在 1998 年之前排第一，而在 1998 年之后位居最后；海南在 1998 年之后位居第一，而在 1998 年之前排最后。另外，值得注意的是，1998 年住房市场化改革之后，全国房地产开发投资的增长速度反而低于 1998 年之前。

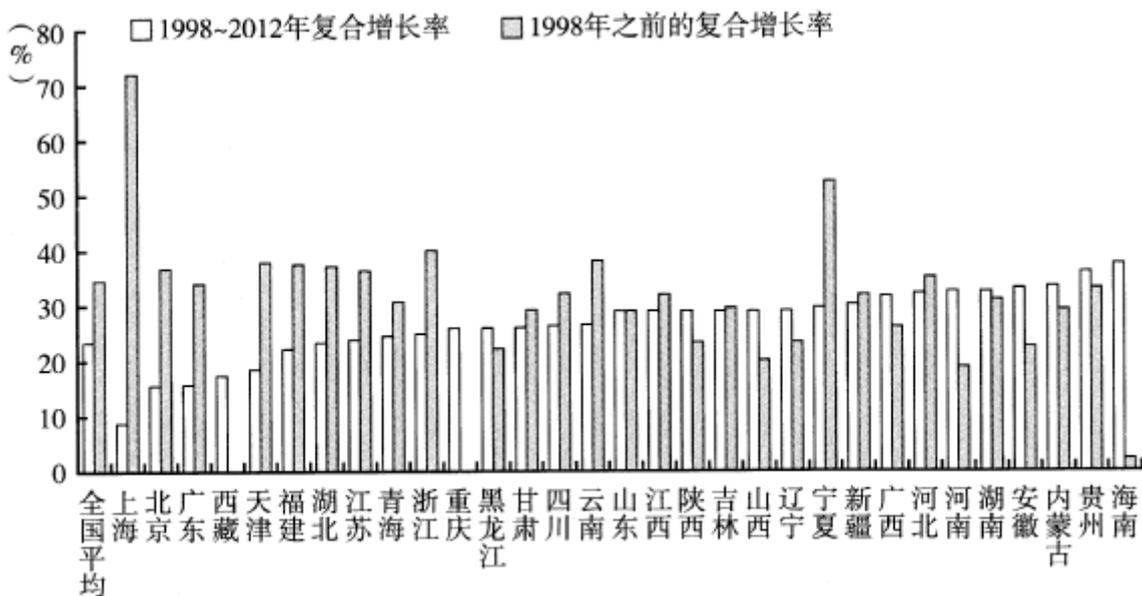


图10 不同时段房地产开发投资复合增长率及排序

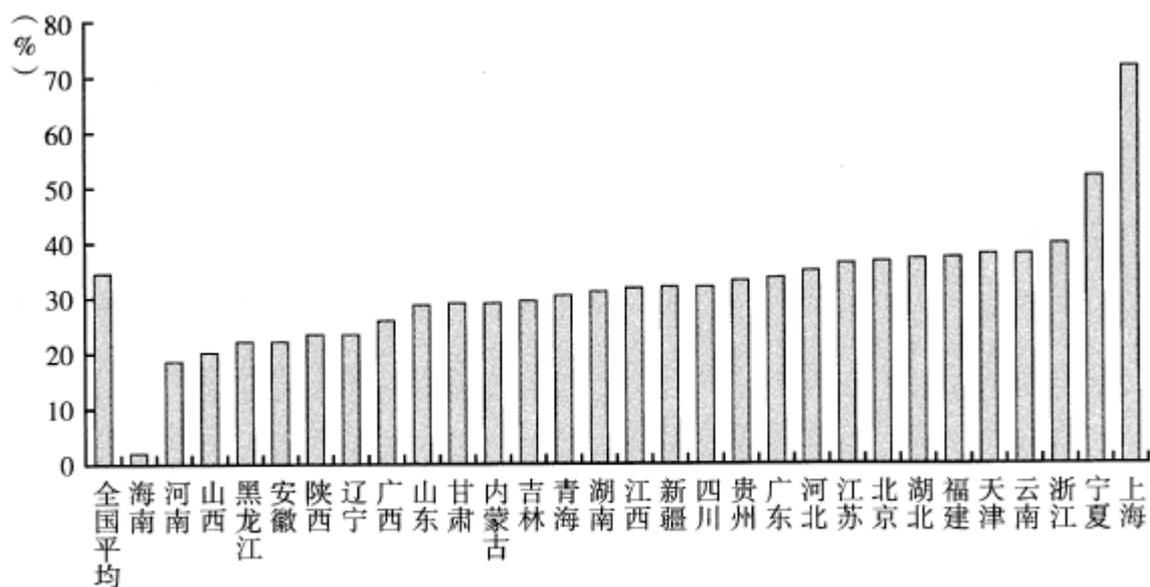


图 11 1998 年之前不同省份房地产开发投资复合增长率及排序

将房地产开发投资分解为住宅投资和非住宅投资，并考察不同年份不同地区的增长率（见图 12、图 13）。1996—2012 年的大多数年份中，贵州住宅投资和非住宅投资的增长率在全国并非位居前列，2011 年和 2012 年住宅投资增长率位居全国第 1，分别为 75.4%、61.4%；非住宅投资在 2012 年为 80.9%，仅次于海南的 82.3%。

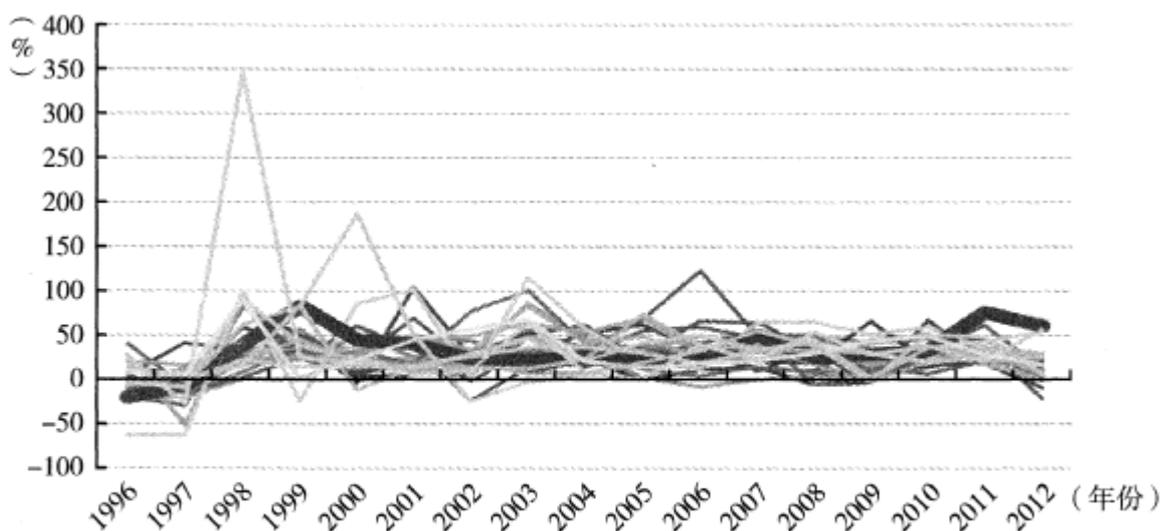


图 12 不同省份房地产开发投资中住宅投资增长率

注：图中粗线为贵州省。

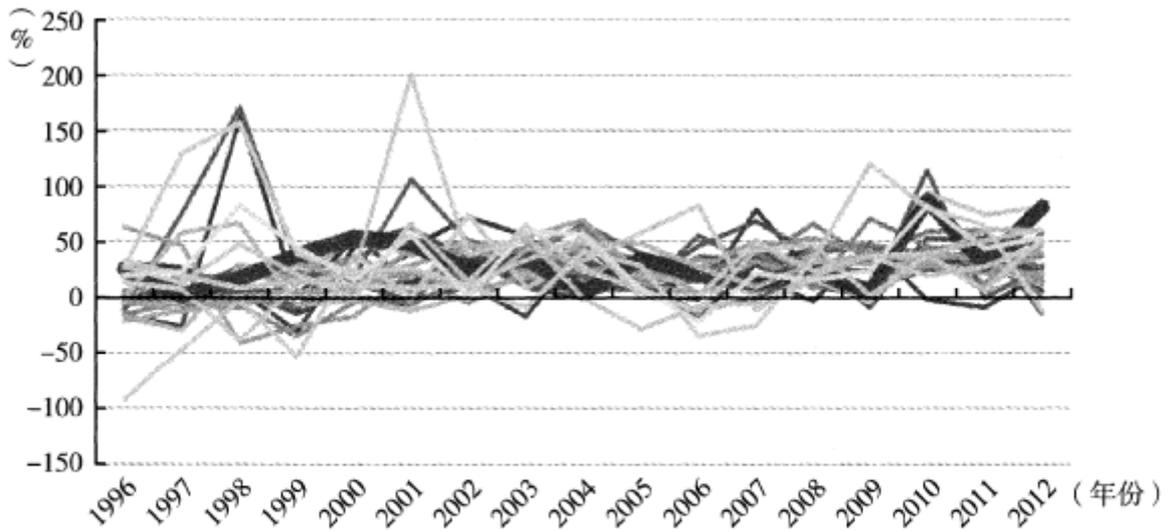


图 13 不同省份房地产开发投资中非住宅投资增长率

注：图中粗线为贵州省。

从复合增长率看，1998—2012 年贵州省住宅投资复合增长率仅次于海南，位居全国第 2，比全国平均水平 25.0% 高 51%（见图 14）。非住宅投资复合增长率位居全国第 1，比全国平均水平 20.5% 高 64%（见图 15）。

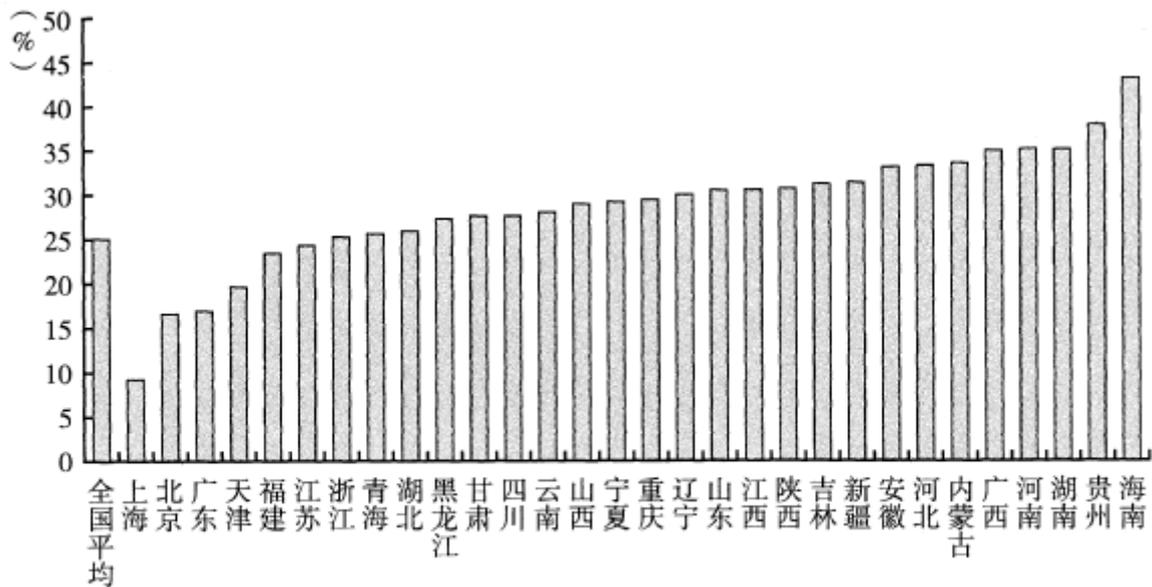


图 14 1998~2012 年不同省份住宅投资复合增长率及排序

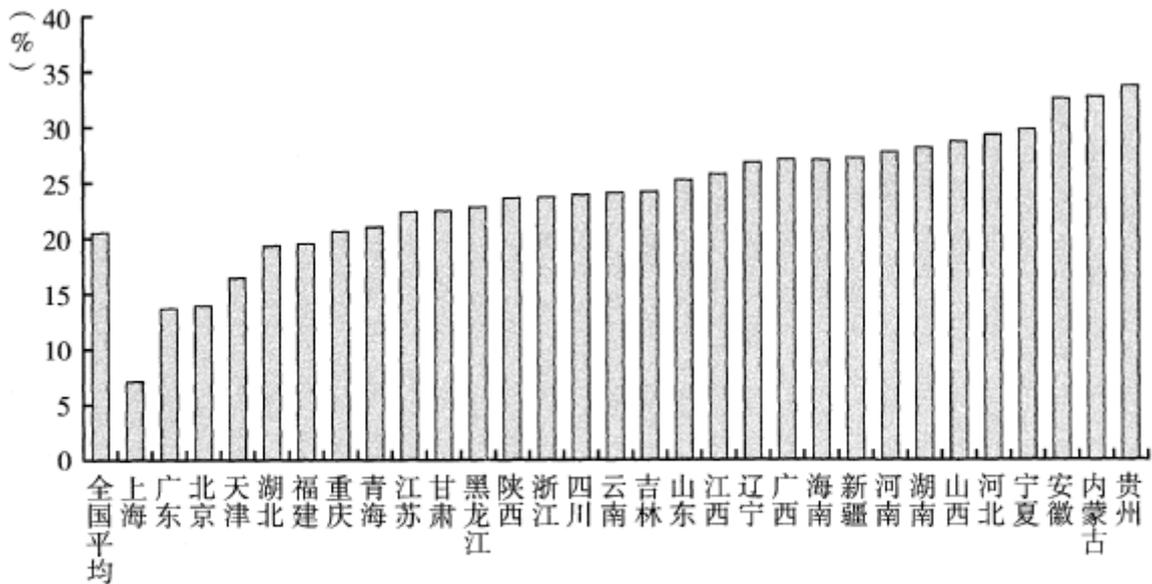


图 15 1998 ~ 2012 年不同省份非住宅投资复合增长率及排序

2. 房地产开发投资结构比较

由图 16 可知，在大多数年份，贵州房地产开发投资中住宅投资份额偏低。1998 — 2012 年，贵州房地产开发投资中住宅投资份额为 59.3%，比全国平均水平 67.9% 低 12.7%。变化最大的是海南，1998 年之前，海南住宅投资所占份额最低，而 2001 年之后的大多数年份中却位居第 1；北京的住宅投资份额在大多数年份处于最低水平。

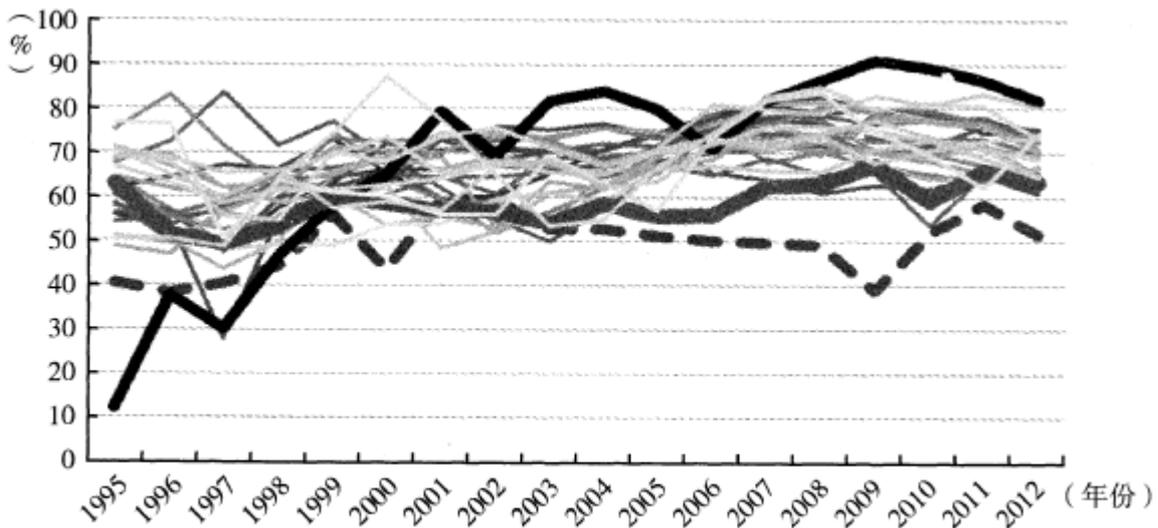


图 16 不同省份房地产开发投资中住宅投资的份额

注：图中粗灰线是贵州，粗黑线是海南，粗点划线是北京。

3. 房地产开发住宅投资强度比较

贵州省住宅投资强度较低（见图 17）。2000—2012 年，贵州住宅投资强度比全国平均水平低 46.9%，位居全国倒数第 7，2011 年之后有所提升。北京在大多数年份位居全国前列。海南在 2010 年及之后位居全国第 1，其次是辽宁。

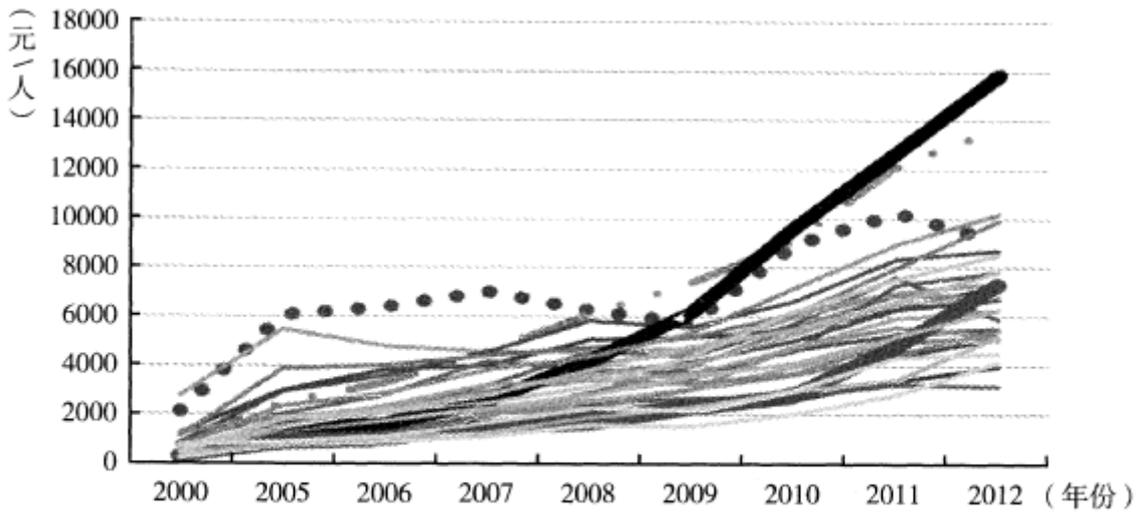


图 17 不同省份房地产开发投资中住宅投资强度

注：图中粗灰线是贵州，粗黑线是海南，粗点线是北京，双点划线是辽宁。

2000~2012 年我国不同省份住宅投资强度排序如图 18 所示。北京市住宅投资强度最大，甘肃最低，贵州排倒数第 7。全国平均水平为 3727，比贵州的 2538 高 46.9%。

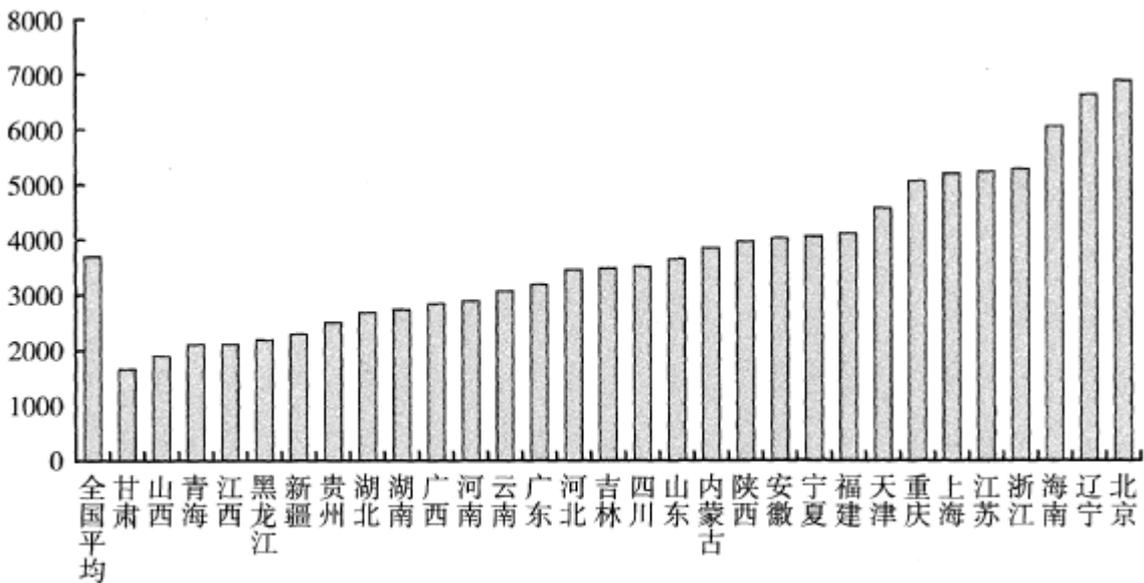


图 18 2000~2012 年不同省份住宅投资强度及排序

4. 房地产开发投资与经济协调关系比较

贵州房地产开发投资占固定资产投资的比重处于全国中游。1990 — 1997 年，位居全国第 23（见图 20），1998 — 2012 年位居全国第 13（见图 22）。住宅投资占固定资产投资的比重，1998 — 2012 年位居全国第 20（见图 24）。

由图 19 可见，1998 年之前，贵州房地产投资占固定资产投资的比重较低。1990 — 1997 年贵州房地产开发投资占固定资产投资的比重平均值是 5.7%，在 29 个地区位居倒数第 7（见图 20）。20 世纪 90 年代初海南房地产泡沫可见一斑，1995 年房地产开发投资占固定资产投资的比重达 73.8%，1996 年跌到 9.1%。1997 年之前，房地产开发投资占固定资产投资的比重最大的是北京，达 37.4%；其次是上海，33.7%。

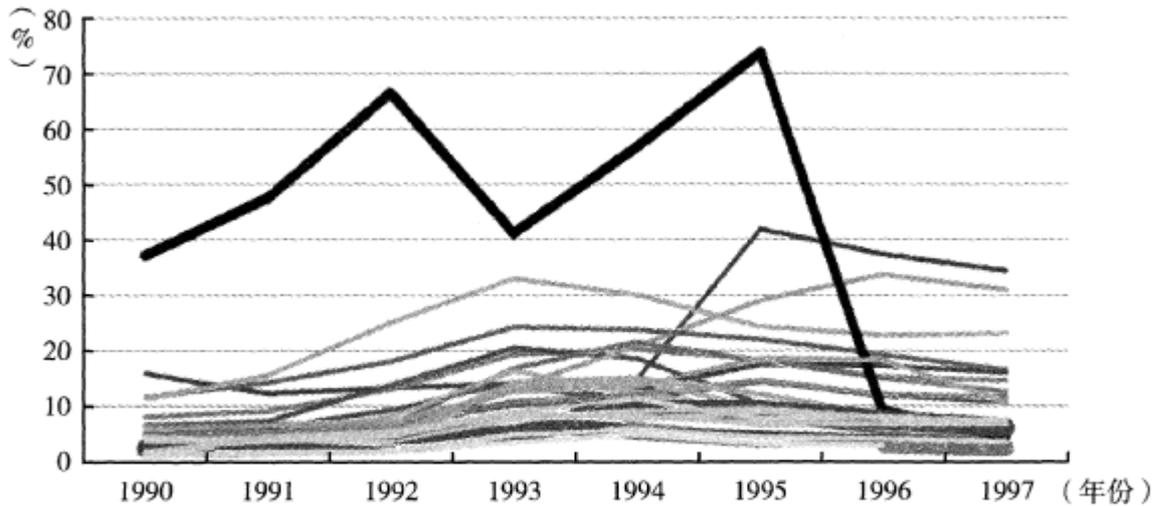


图 19 1990 ~ 1997 年不同省份房地产开发投资占固定资产投资的比重

注：图中粗灰线是贵州，粗黑线是海南。

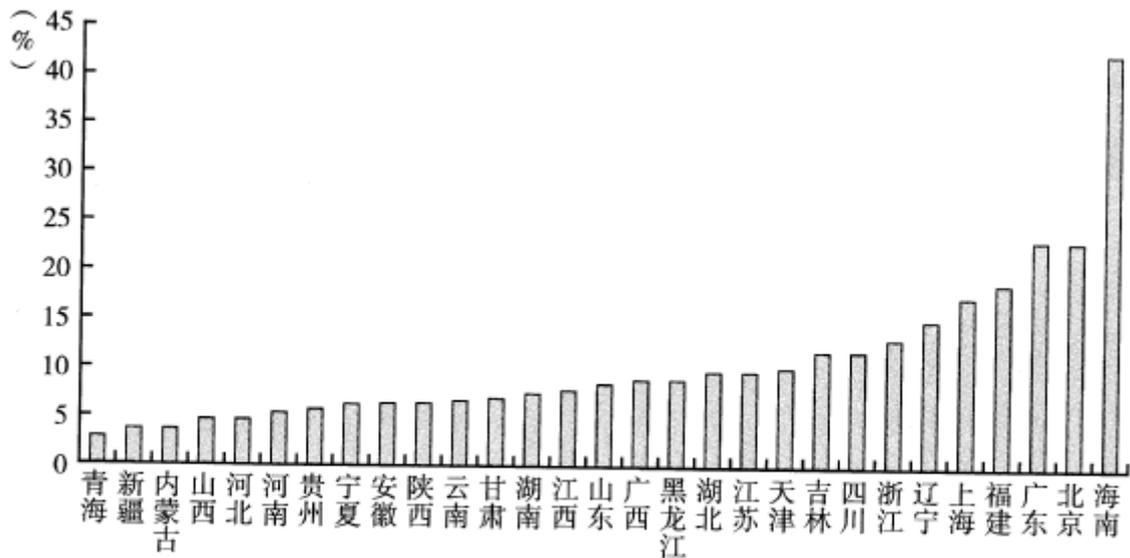


图 20 1990 ~ 1997 年房地产开发投资占固定资产投资的比重平均值排序

由图 21 可见，1998 — 2012 年贵州房地产开发投资占固定资产投资的比重处于中间水平，平均值是 15.1%，在 31 个省份中位居 13，排第 1 的是北京（见图 22）。图 22 显示，从 1998 年开始，我国房地产开发投资占固定资产投资的比重最大的是北京，其次是上海，两者远高于其他省份。这从一个侧面反映了北京、上海已从工业经济进入了城市经济。在城市经济中，大部分投资投向满足人们消费的领域（住、行、学）。^⑤

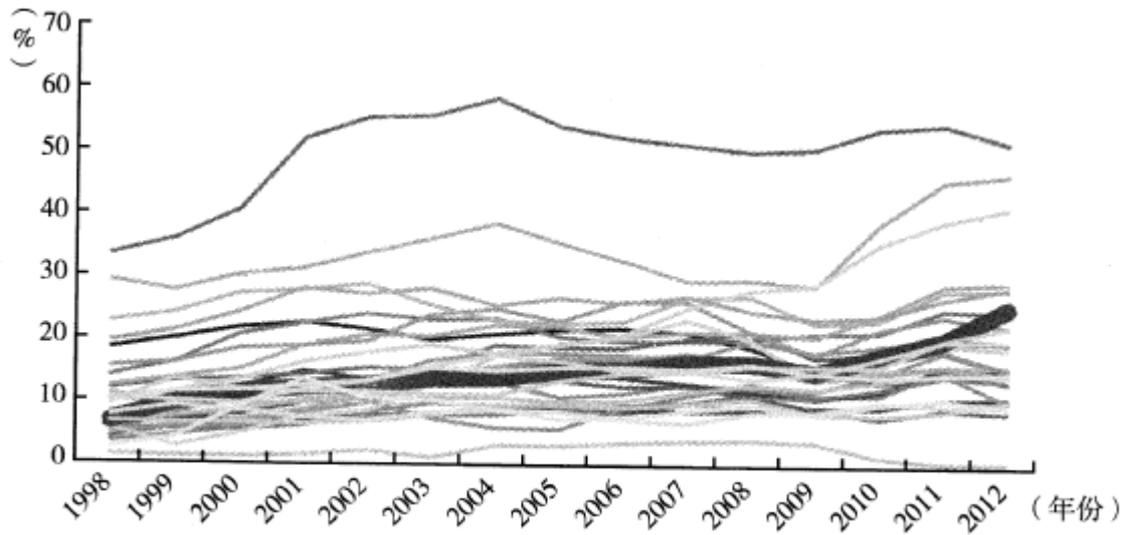


图 21 1998 ~ 2012 年不同省份房地产开发投资占固定资产投资的比重

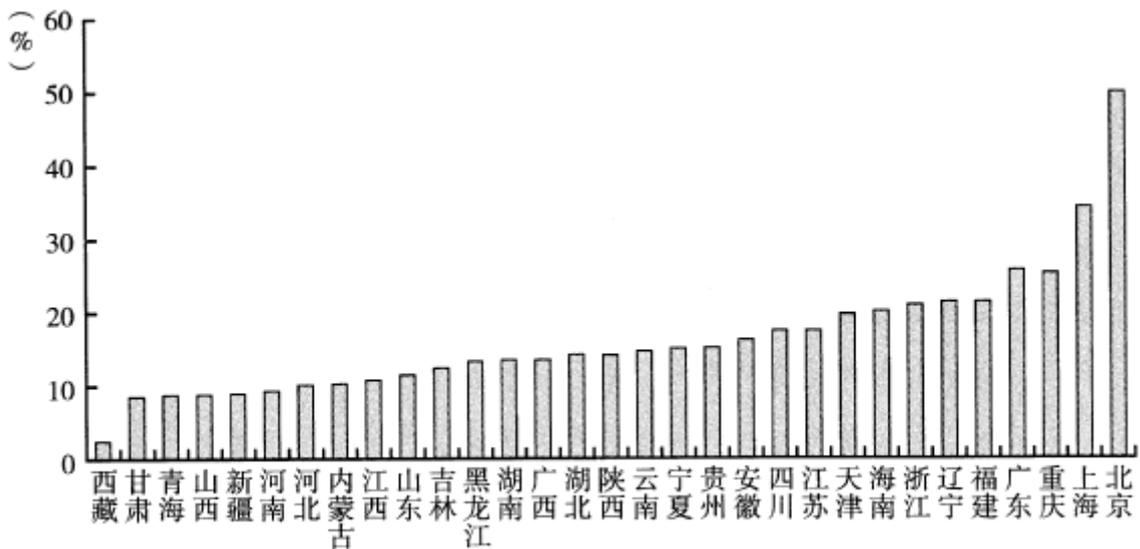


图 22 1998 ~ 2012 年房地产开发投资占固定资产投资的比重平均值及排序

我们进一步分析房地产开发投资中住宅投资占固定资产投资的比重（见图 23）。1998 年房改之后，该比重有所上升。贵

⁵ ① 王国刚：《城镇化：中国经济发展方式转变的重心所在》，《经济研究》2010 年第 12 期。

贵州省住宅投资占固定资产投资的比重大体处于全国中间水平，大多数年份中北京和上海位居前列。速度增长最快的是海南，2009年海南超越北京，位居第1，2012年达33.8%。

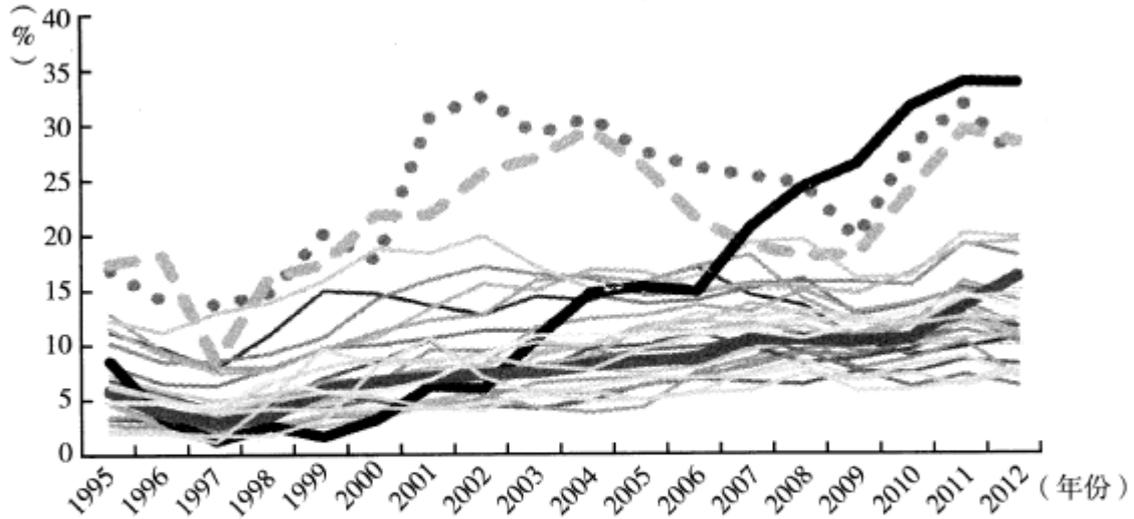


图 23 1995 ~ 2012 年不同省份住宅投资占固定资产投资的比重

注：图中粗灰线是贵州，粗黑线是海南，粗点线是北京，粗虚线是上海。

由图 24 可见，1998 — 2012 年，贵州住宅投资占固定资产投资的比重是 9.1%，比全国平均水平 11.3% 低 19.5%，排第 20 位。北京排第 1，其次是上海。

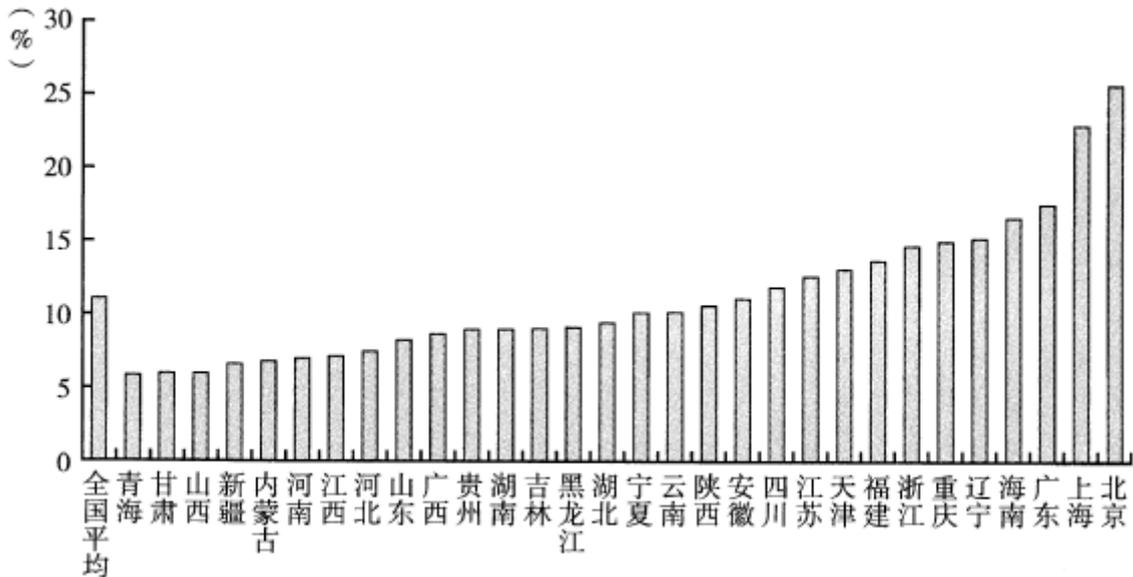


图 24 1998 ~ 2012 年住宅投资占固定资产投资的比重平均值及排序

1993 — 2012 年，总体来说，房地产开发投资占地区生产总值的比重逐步增加（见图 25）。贵州逐年上升，2012 年为 21.4%，海南 2012 年为 31.0%。变化最大的是海南，呈现“U”字形，1994 年高达 40.3%，1999 年下降

到全国最低水平 1.3%，之后快速上升，2010 年之后位居第 1。在 1998 年房改之后的大多数年份中北京和上海明显高于其他地区。与其他地区不同，1998 年住房改革之后，上海的比重是逐年下降，说明房地产投资对上海经济的重要性逐年下降。

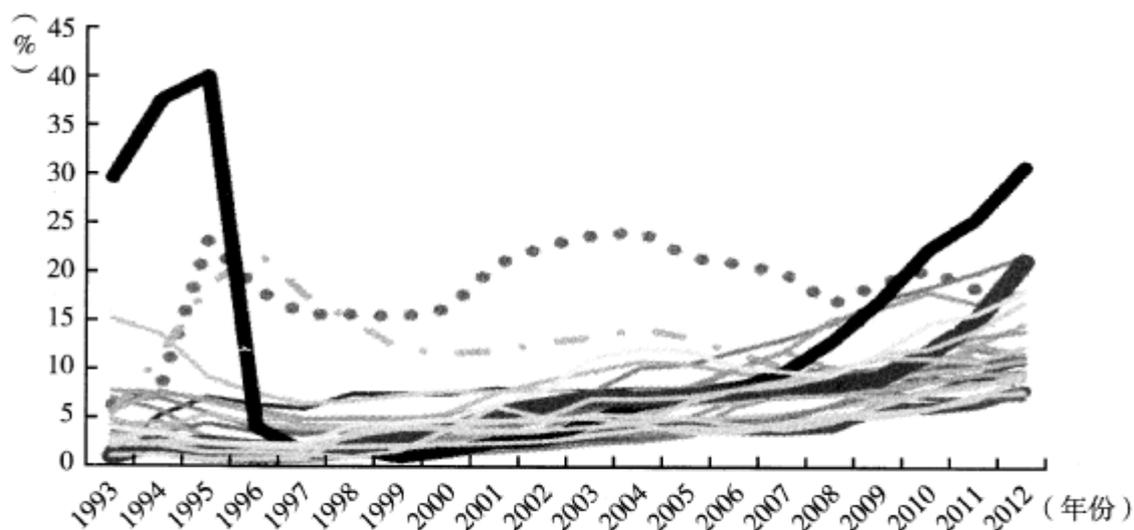


图 25 不同省份房地产开发投资占地区生产总值的比重

注：图中粗灰线是贵州，粗黑线是海南，粗点线是北京，细点划线是上海。

同样考察房地产开发投资中住宅投资占地区生产总值的比重（见图 26）。

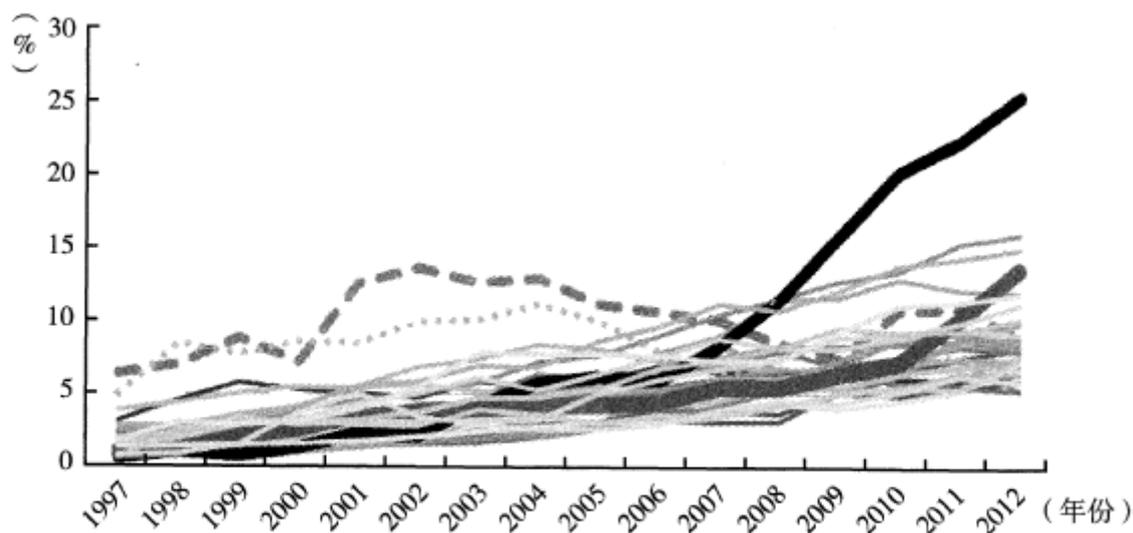


图 26 不同省份房地产开发投资中住宅投资占地区生产总值的比重

注：图中粗灰线是贵州，粗黑线是海南，粗点划线是北京，细点划线是上海。

1998 — 2012 年，全国平均水平为 5.6%，贵州为 5.2%，位居全国第 17，排第 1 的是北京，其次是海南（见

图 27)。

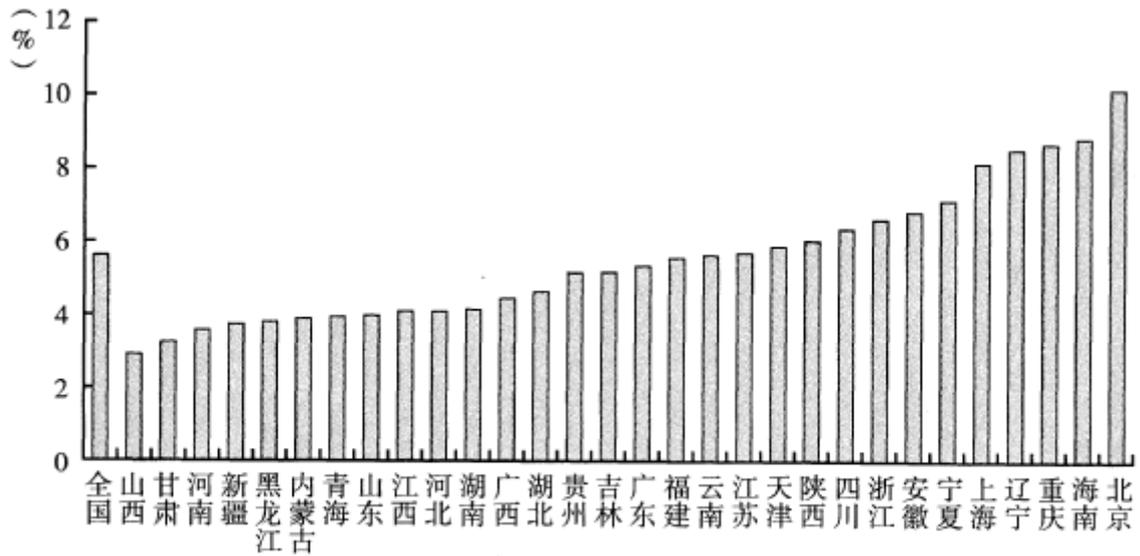


图 27 1998 ~ 2012 年住宅投资占地区生产总值的比重平均值及排序

图 28 为美国私人部门的住宅投资占比，住宅投资包括新建住宅投资和住宅更改投资。1929 — 2010 年，美国住宅投资占 GDP 的比重是 4.1%，住宅投资占固定资产投资的比重是 29.1%。住宅投资中新建住宅投资约占 75%，则 1929 — 2010 年新建住宅投资占 GDP 的比重为 3.1%，占固定资产投资的比重为 21.8%。由图 28 可知，占比的波动幅度很大，住宅投资占固定资产投资的比重最小值是 1945 年的 13.8%，最大值是 1950 年的 42.4%，2007 年次贷危机之后，该比重一直下降，2010 年达 19.4%，是 1945 年以来最低的一年。

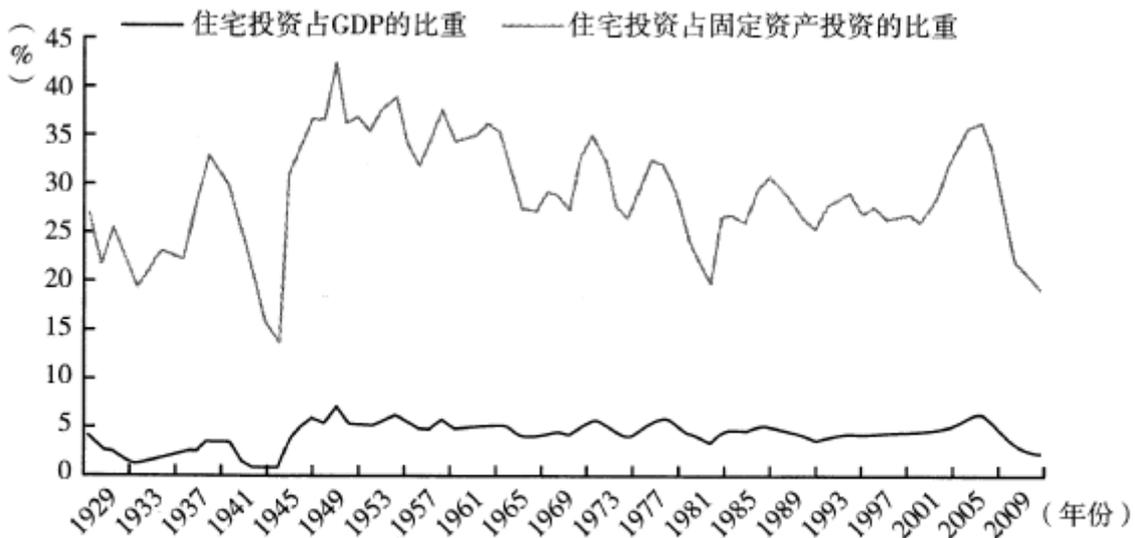


图 28 美国住宅投资占比

资料来源：<http://www.census.gov>，笔者计算整理。

贵州房地产开发投资贡献率较大，2010年以来实现快速增加，仅次于海南，位居全国第2。由图29可见，相较于其他省份，贵州房地产开发投资对地区生产总值的贡献率的波动较小。其他波动较大的省份中，北京2008年贡献率为-25.1%，2009年为44.0%；内蒙古2011年和2012年分别为22.6%和-19.4%。

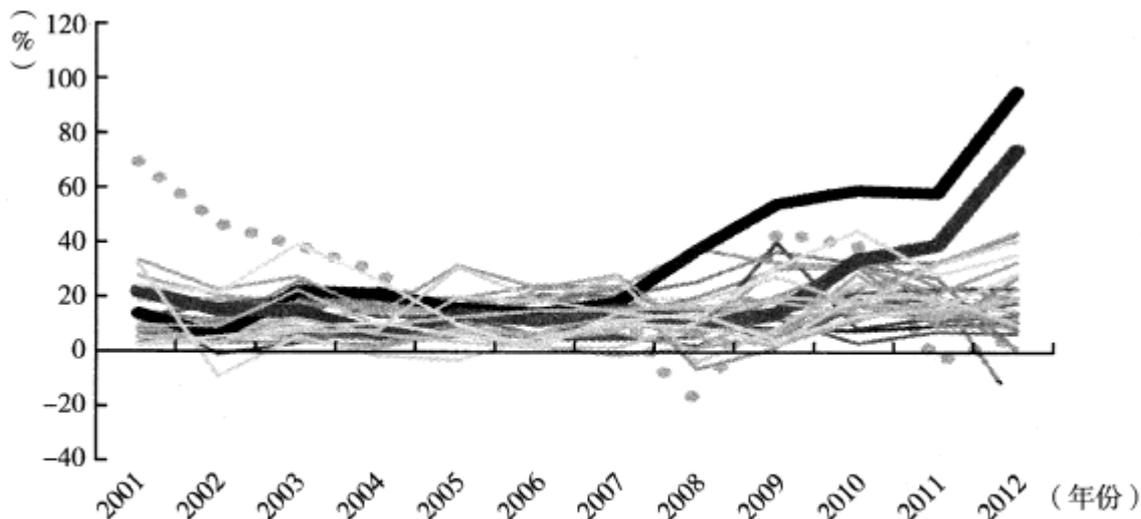


图29 不同省份房地产开发投资贡献率

注：图中粗灰线是贵州，粗黑线是海南，粗点线是北京。

二、房地产企业

(一) 房地产开发企业数量

房地产开发企业个数增加幅度逐年减少（见图30）。房地产开发企业个数在2000年为541个，2012年增加到2133个，增长3.9倍。不同年份增加速度差异较大，最快的是2002年，增加了59.7%，2005年、2006年和2009年是负增长。

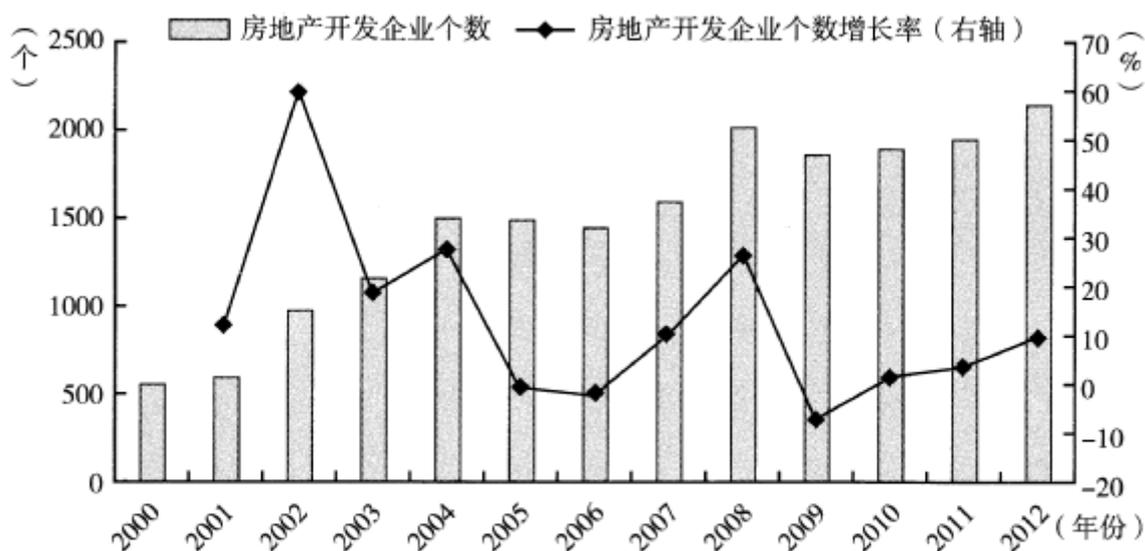


图 30 贵州省房地产开发企业个数

在房地产开发企业中，按企业所有制性质，内资企业个数超过 90 %（见图 31），其次是国有企业。下降幅度最大的是集体企业和外资企业，分别从 2000 年的 55 个和 27 个减少到 2012 年的 8 个和 10 个。港澳台企业个数最高的是 2002 年的 51 个，其他年份大体保持在 30 个左右。

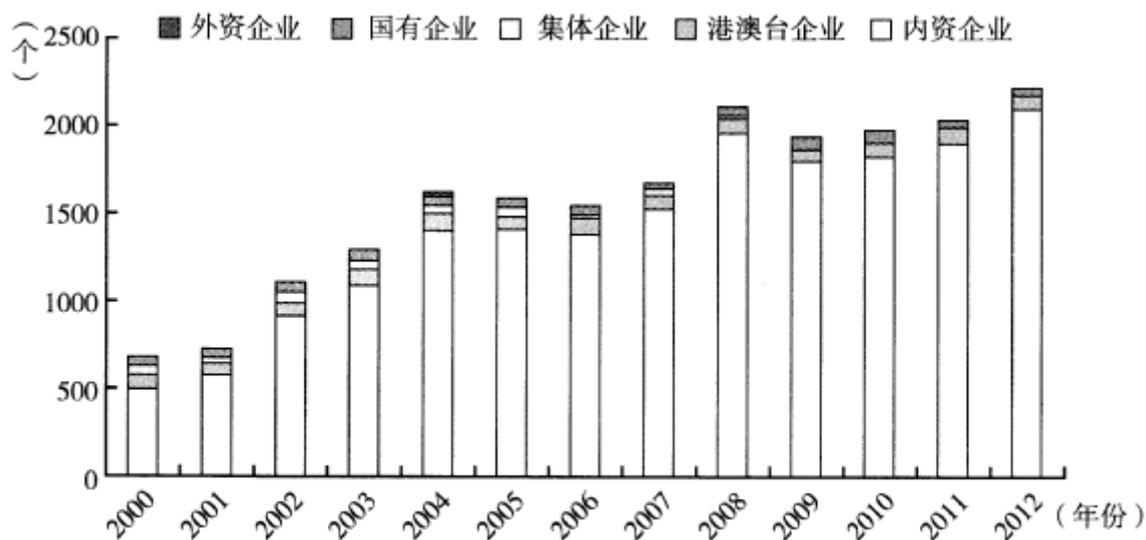


图 31 贵州省不同所有制结构的房地产开发企业个数

（二）房地产开发企业经营情况

主营业务收入以商品房销售收入为主。房地产开发企业主营业务收入构成如图 32 所示，收入构成包括商品房销售收入、土地转让收入、房屋出租收入和其他收入。其中，商品房销售收入占比很高，2000—2012 年平均水平为 93.1%，最低为 2009

年的 85.6%，最高为 2010 年的 99.1%；其他主营业务收入占比在 2000—2012 年平均水平分别为土地转让收入 0.8%、房屋出租收入 1.9%、其他收入 4.2%。

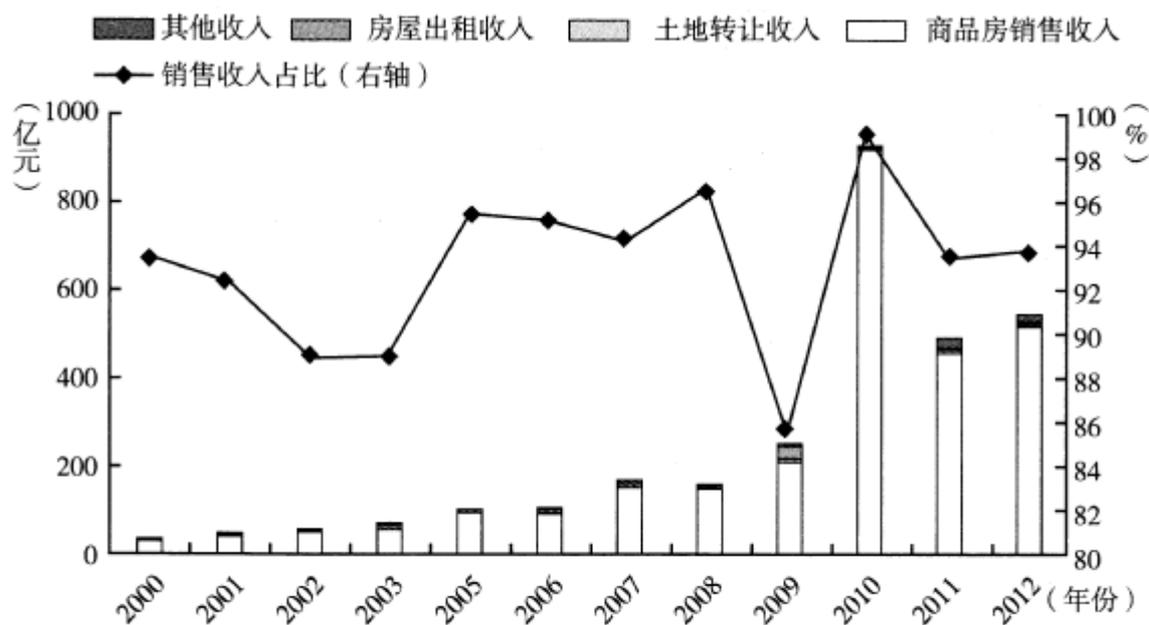


图 32 贵州省房地产开发企业主营业务收入构成及销售收入占比

注：缺 2004 年的数据。

贵州省房地产开发企业主营业务税金及附加从 2000 年的 1.61 亿元增加到 2012 年的 42.4 亿元，增加 25.3 倍，复合增长率 31.3%，年度增长率波动幅度较大，增长率最大是 2010 年的 270.6%，最小是 2011 年的一 46.5%。主营业利润最大为 2010 年的 81.02 亿元。由图 33 可见，2000—2012 年房地产开发企业主营业亏损的有 7 年，亏损最大是 2003 年的 16.13 亿元。

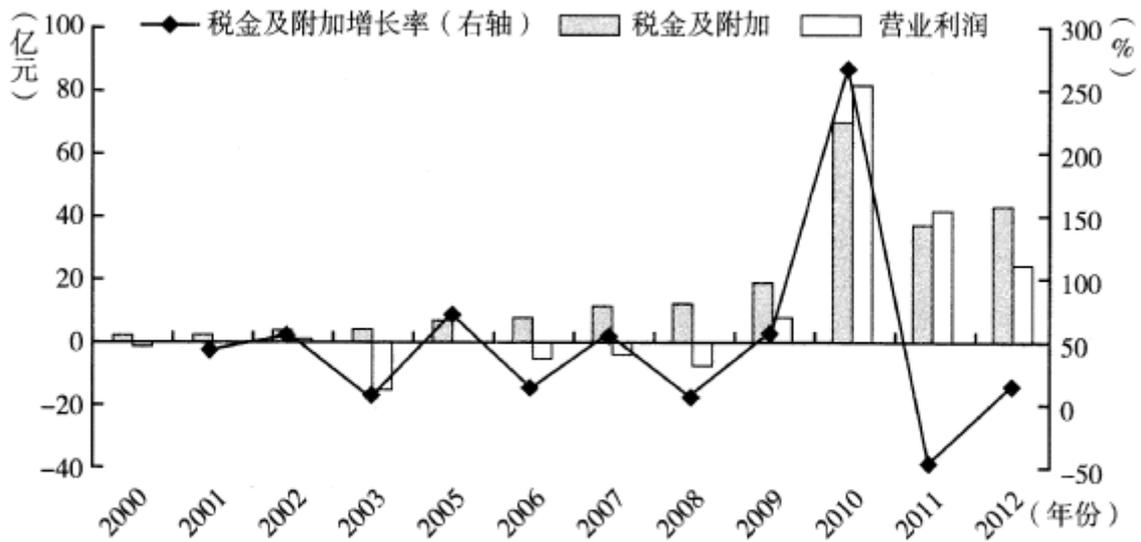


图 33 贵州省房地产开发企业主营业务利润、税金及附加

贵州省房地产开发企业商品房销售额及住宅销售额占比如图 34 所示，商品房销售额呈逐年上升趋势，从 2000 年的 31.93 亿元增加到 2012 年的 900.1 亿元，增加 27.2 倍，年复合增长率 32.1%；销售额中住宅销售额占比超过 70%，最低为以 2005 年的 73.1%，最高为 2010 年的 86.3%，2000—2012 年平均水平为 80.4%。

比较图 34 和图 32 可知，房地产开发企业商品房销售额变化趋势不同于销售收入，^⑥通常情况下销售额大于销售收入，例外的是 2010 年，销售额 581.01 亿元，销售收入 924.71 亿元。

^⑥ ① 商品房销售额指报告期内出售商品房屋合同总价款（即双方签署的正式买卖合同中所确定的合同总价）。该指标与商品房销售面积同口径，由现房销售额和期房销售额两部分组成（《中国统计年鉴 2013》）。在公司财务中，销售收入指报告期竣工商品房的销售额，商品房销售额中未竣工商品房的销售额在财务报表中表现为预收款。

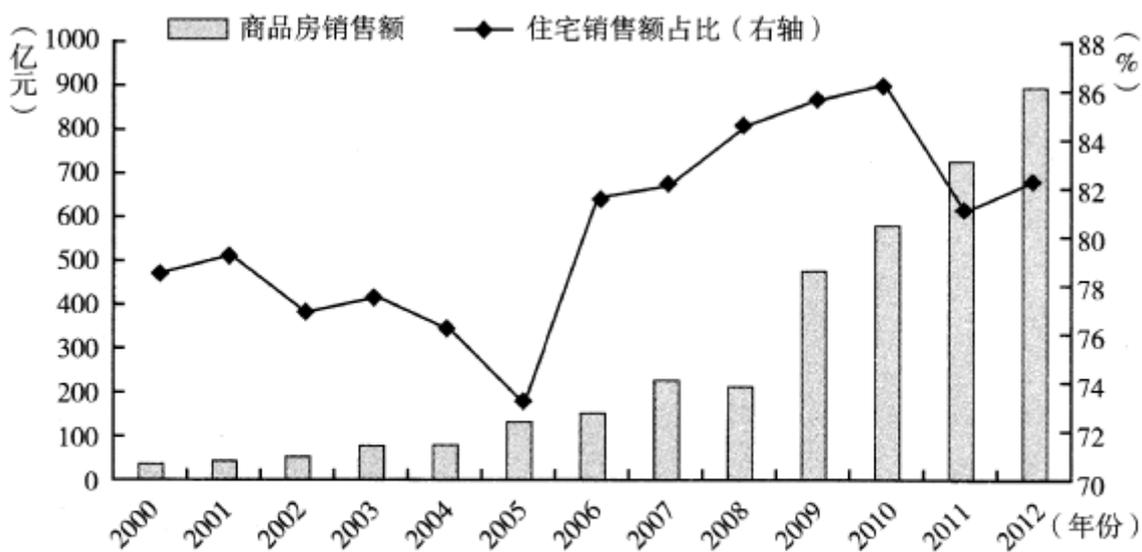


图 34 贵州省房地产开发企业商品房销售额及住宅销售额占比

（三）房地产开发企业资金来源

银行是房地产开发企业主要的资金来源。由图 35 可见，贵州省房地产开发企业利用资金逐年增加，从 2000 年的 60.91 亿元增加到 2012 年的 1418 亿元，增加 22.3 倍，年复合增长率 30.0%，年增长率最大的是 2009 年，增长 60.3%，最小的是 2008 年，增长 10.6%。

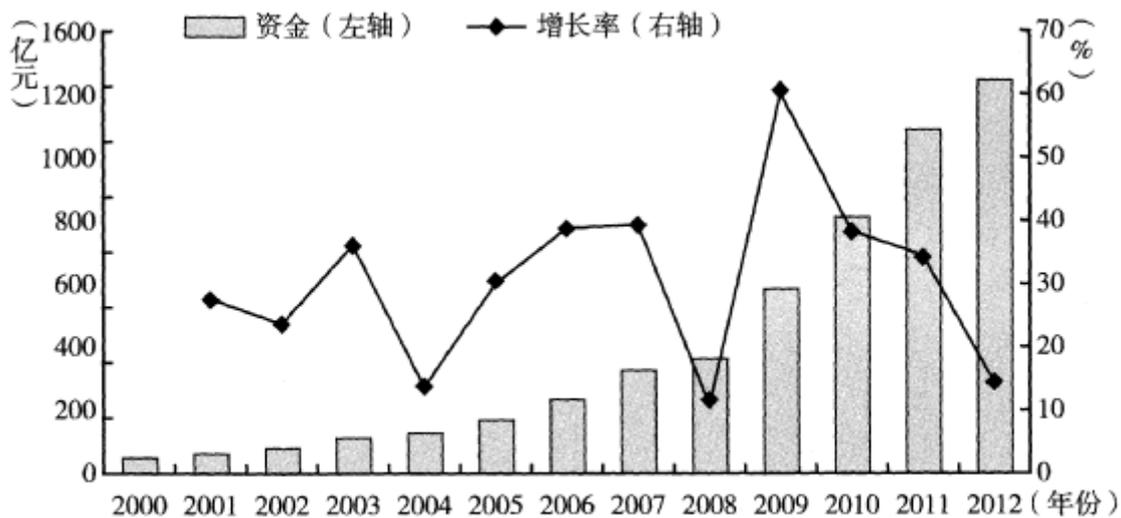


图 35 贵州省房地产开发企业年度利用资金及增长率

房地产开发企业资金来源有国内贷款、自筹资金、利用外资、外商直接投资和其他（其他资金含定金和预收款）。资金来源构成比例如图 36 所示，主要资金来自国内，外资（利用外资和外商直接投资）占比极低。国内贷款占比在 2005—2007 年

有所上升，最高为 2006 年的 26.1%，2008 年以来有所下降，2011 年仅为 13.9%；其他占比最大为 2009 年的 55%，最低为 2005 年的 42%；自筹资金最大占比为 2011 年的 42%，最低为 2009 年的 25%。2000—2012 年平均水平分别是：国内贷款 20.2%、自筹资金 32.1%、利用外资 0.4%、外商直接投资 0.3%、其他 47.0%。

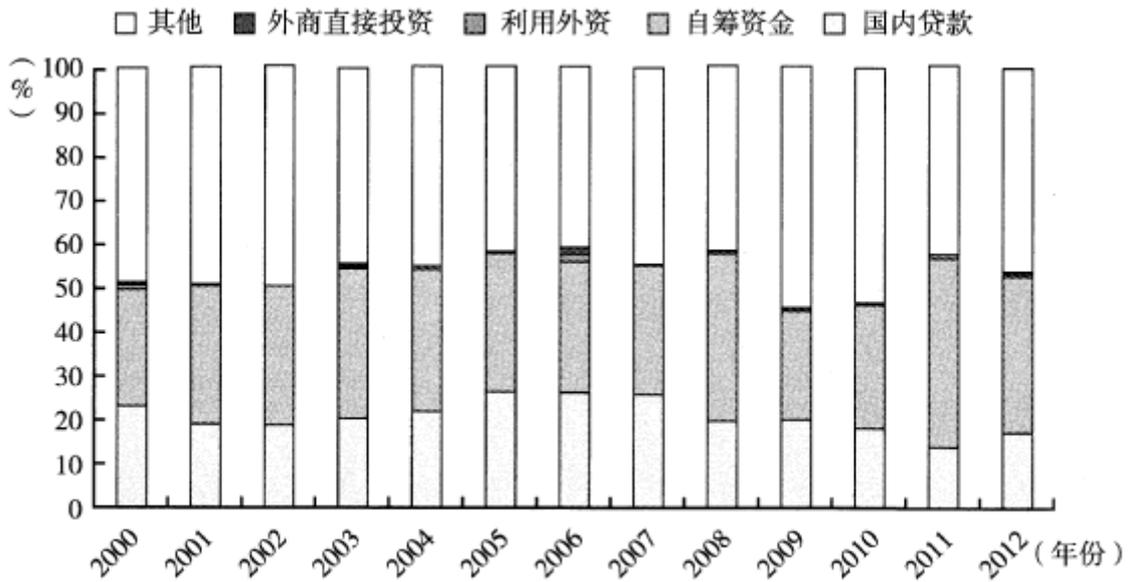


图 36 贵州省房地产开发企业资金来源构成比例

由上文分析可知，贵州房地产开发企业主营业务收入的 93.1% 来自商品房销售收入。2000—2012 年贵州商品房销售额中住宅销售额占比约 80%，我们假设商品房销售收入中住宅销售收入比例为 80%，按购房款 50% 来自银行贷款计算，则房地产开发企业自筹资金中约 37% 是间接来自银行贷款；另外其他来源中主要是定金和预收款，如果定金和预付款 37% 也来自银行，则贵州房地产开发企业资金直接和间接来自银行的比例约 50%，即银行是房地产开发资金的主要来源。

图 37 为房地产开发企业年度完成投资占年度利用资金比例，2000—2012 年平均水平为 76.0%（即房地产开发企业年度资金来源中，平均 24% 用于企业流动资金）。该比例在不同年份不完全相同，最小为 2009 年的 55.4%，最大为 2012 年的 103%。该比例可从一个方面反映房地产开发企业对未来房地产市场的预期。该比例过小，说明房地产开发企业缺乏投资动机，对未来前景不看好；该比例较大，说明房地产开发企业对未来前景较乐观；当该比例大于 100% 时，说明房地产开发投资中垫资占较高比例，存在较大的财务风险。

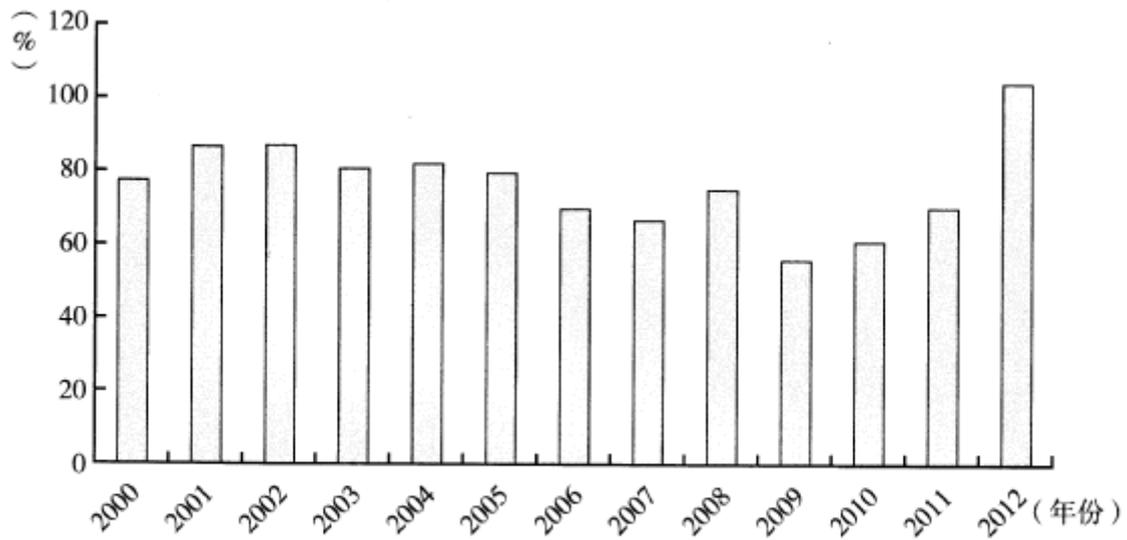


图 37 贵州省房地产开发企业当年完成投资占年度利用资金比例

(四) 房地产开发企业资产负债率

贵州省房地产开发企业资产负债率在 2005 年之后有所增加 (见图 38), 最低的是 2002 年的 70.4%, 最高的是 2009 年的 81.1%, 2000 — 2012 年 (不包括 2004 年) 的平均水平为 77.2%。

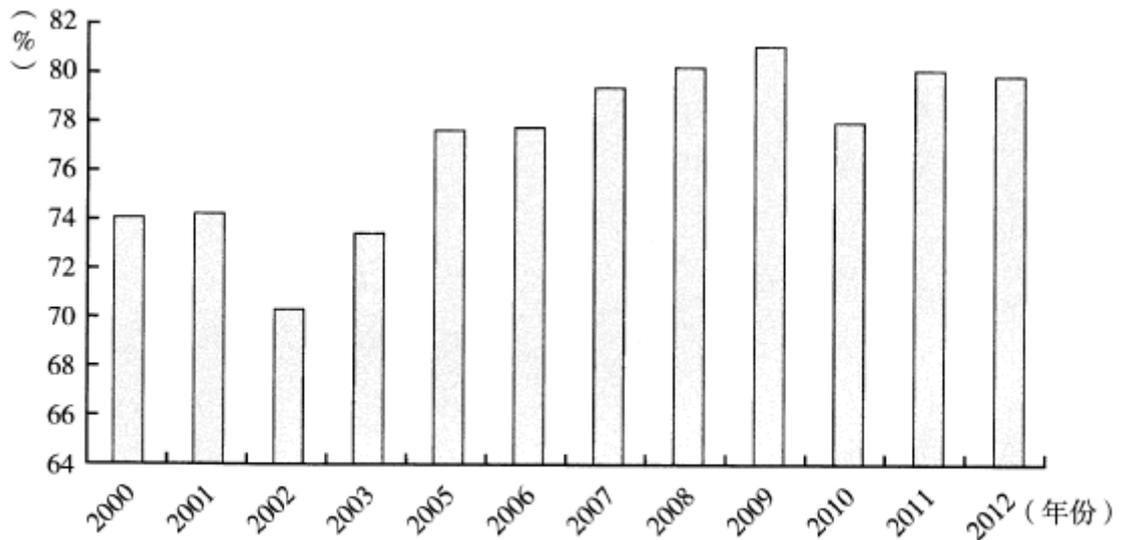


图 38 贵州省房地产开发企业资产负债率

(五) 比较分析

1. 资产负债率

2000—2012年我国不同地区房地产开发企业资产负债率平均值及排序如图39所示。全国平均水平为74.0%；较高的云南、北京、浙江分别为80.3%、80.0%、80.0%；较低的海南、上海、江西分别为63.8%、67.3%、68.0%；贵州为77.2%，排第8位。

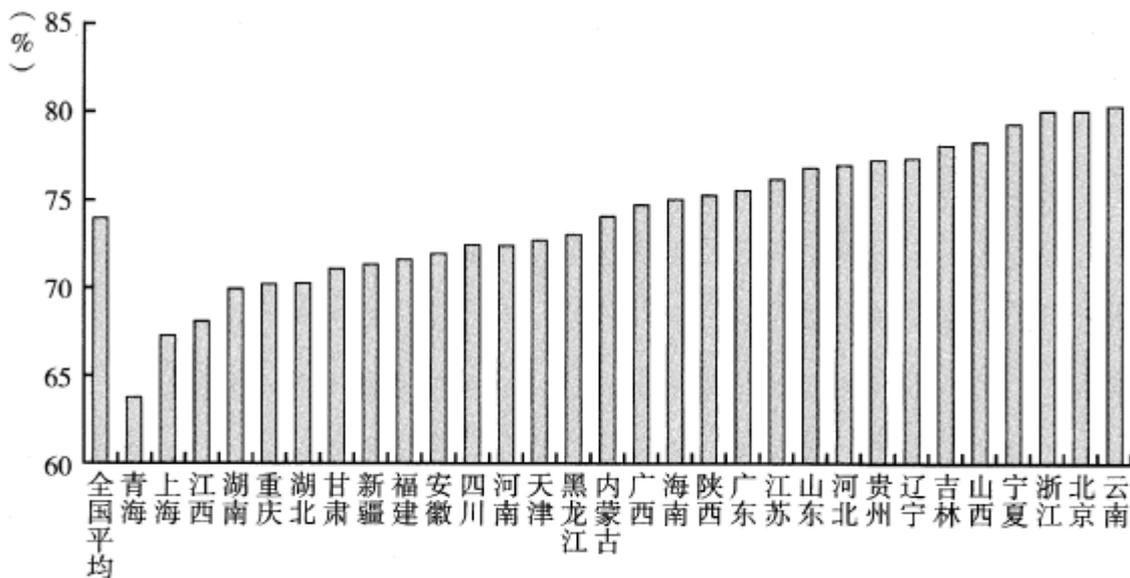


图39 2000~2012年我国不同地区房地产开发企业资产负债率及排序

由图40可知，不同年份资产负债率有一定的变化。变化最大的是青海，最小值为2006年的47.7%，2010—2012年平均水平超过80%，处于全国较高水平。资产负债率最大值为2005年海南的92.3%。贵州省在2005年之前，在全国处于较低水平，2009年的81.1%为全国最高水平，也是2000—2012年贵州最高水平。

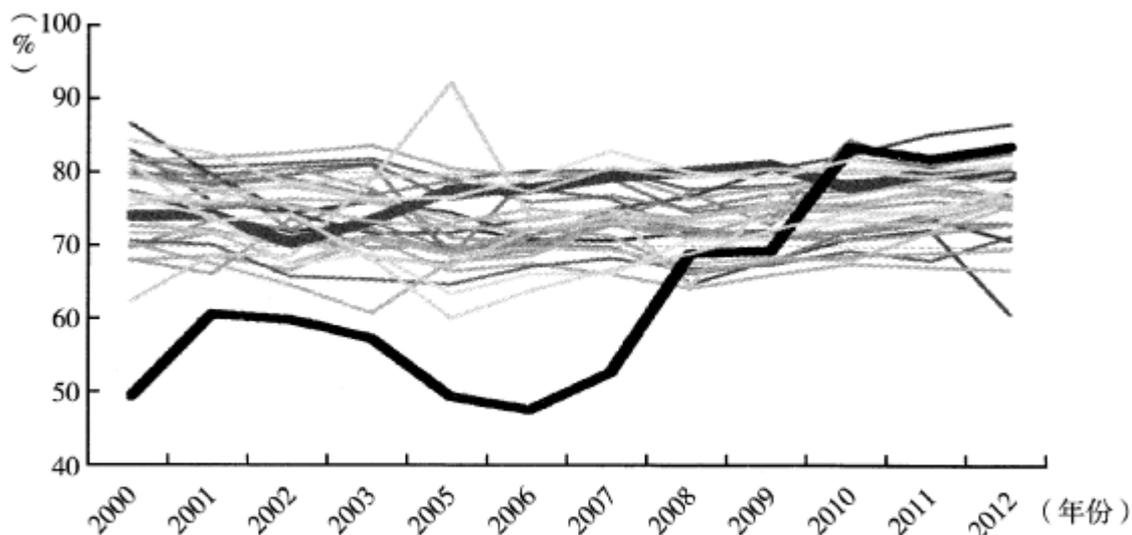


图40 我国不同地区房地产开发企业资产负债率

注：图中粗灰线是贵州，粗黑线是青海。

2. 住宅商品房销售额占比

2000—2012年我国不同地区房地产开发企业住宅商品房销售额占商品房销售额比例平均值及排序如图41所示。全国平均水平为82.8%；海南远高于其他地区，为94.4%；内蒙古为73.1%；贵州为80.4%，略低于全国平均水平，排第21位，占比相对偏低。

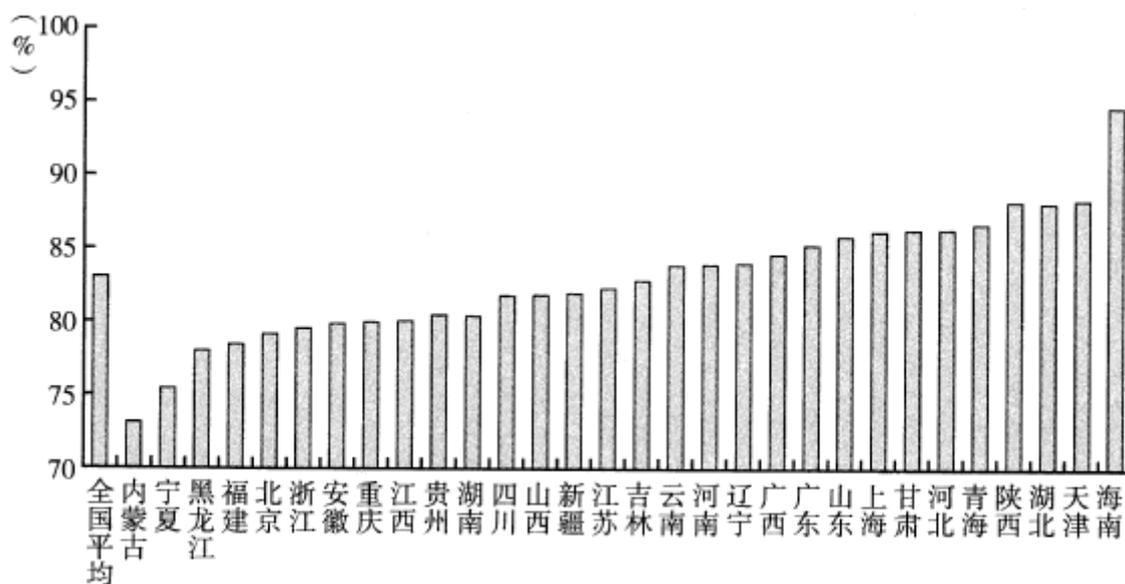


图 41 2000 ~ 2012 年我国不同地区房地产开发企业住宅商品房销售额占比及排序

由图 42 可知，不同年份住宅商品房销售额占比不同。总体而言，海南占比基本保持最高水平，内蒙古维持较低水平；北京呈下降趋势，贵州呈上升趋势。

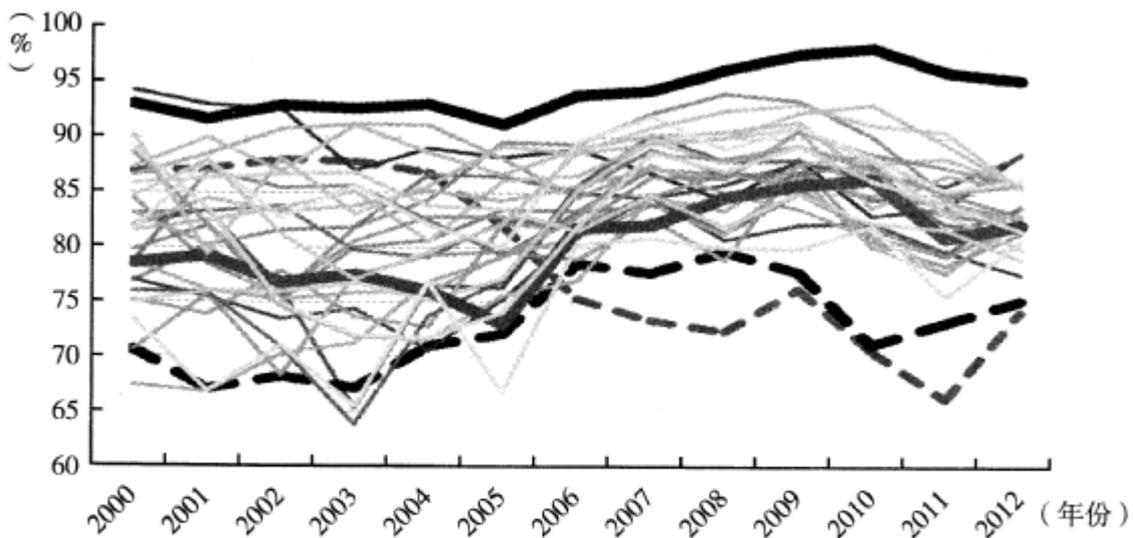


图 42 我国不同地区房地产开发企业住宅商品房销售额占比

注：图中粗灰实线是贵州，粗灰虚线是北京，粗黑实线是海南，粗黑虚线是内蒙古。

三、商品房开发建设

主要结论如下。

第一，贵州人均土地购置面积处于全国中间水平，位居全国第 15 。

第二，贵州新开工房屋面积稳步增长，新开工房屋中住宅占比远大于其他用途的房屋，新开工房屋面积波动幅度最大的是办公楼；贵州人均新开工房屋面积处于全国中下游水平，位居全国第 20 。

第三，贵州人均竣工房屋面积较低，位居全国第 22 。

（一）基本情况分析

1. 房地产开发企业土地购置面积

土地购置面积波动幅度大。1996 — 2012 年，贵州省房地产开发企业年度土地购置面积从 45.85 万平方米增加到 707.51 万平方米（见图 43），增长 14.4 倍，年复合增长率 18.65%。

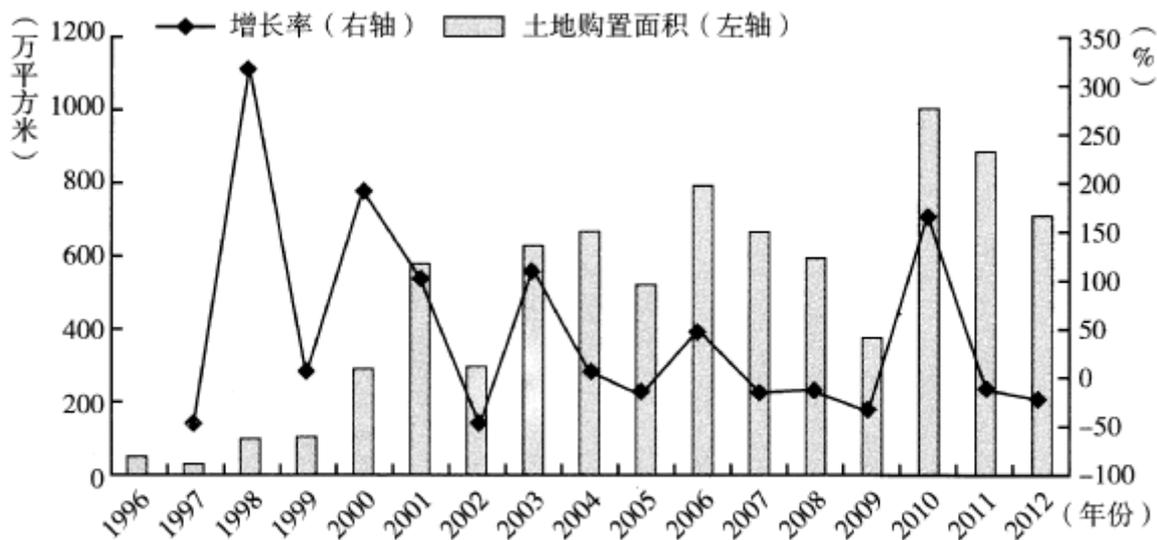


图 43 贵州省房地产开发企业年度土地购置面积及增长率

由图 43 可知，年度土地购置面积波动幅度很大，上升幅度最大的是 1998 年，也就是我国住房市场化开启之年，增长 317.2%；下跌幅度最大的是 2002 年，减少 49.4%。在所有年份中，土地购置面积最大的是 2010 年，达 1004.6 万平方米。

2. 房地产开发企业新开工房屋面积

新开工房屋面积稳步增长，新开工房屋中住宅占比远大于其他用途的房屋，新开工房屋面积波动幅度最大的是办公楼。2000—2012 年，贵州房地产开发新开工房屋面积从 412.67 万平方米增加到 3788 万平方米（见图 44），增长 8.2 倍，年复合增长率 20.29%。在此期间，仅 2004 年是负增长，为 -2.78%；增长率最大的是 2003 年，为 68.1%，其次是 2010 年的 63.6%。

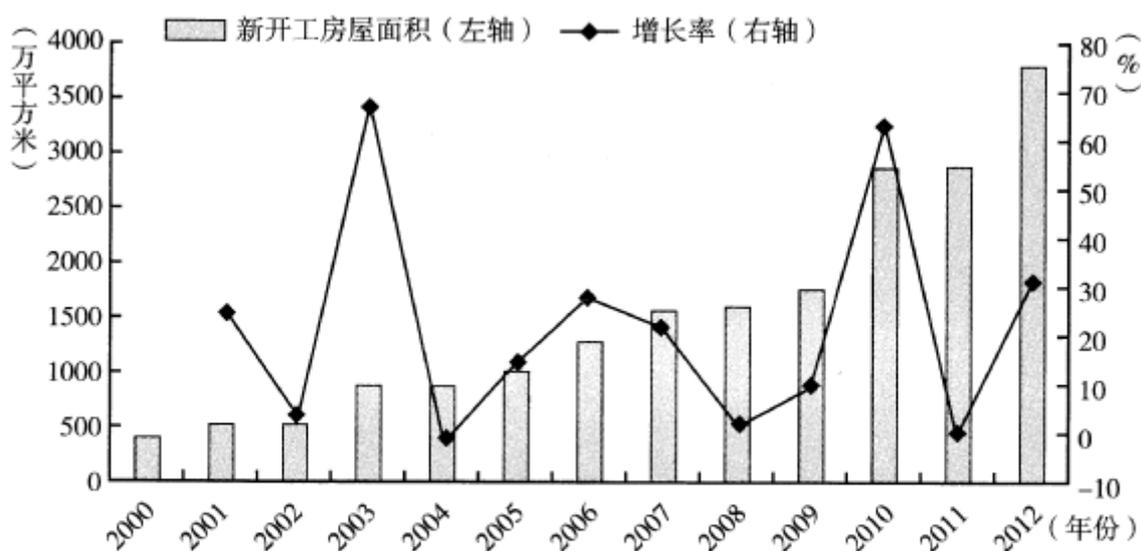


图 44 贵州省房地产开发企业新开工房屋面积及增长率

按用途划分，房地产开发企业新开工房屋包括住宅、办公楼、商业营业用房和其他。其中，住宅包括普通住宅、别墅、高档公寓和经济适用房。新开工房屋中不同用途房屋面积占比如图 45 所示，住宅占比远高于其他类型，除 2012 年外，均超过 70%；其次是商业营业用房，大于 10%；办公楼占比相对较低。2000—2012 年平均水平为住宅 77.8%、商业营业用房 13.2%、办公楼 2.6%、其他 6.4%。

不同用途房屋新开工面积增长率如图 46 所示，2012 年办公楼新开工面积增长率高达 1194.9%（图中未标示），办公楼新开工面积增长率波动幅度远远大于其他类型，而且波峰、波谷与其他类型有较大差异。如 2003 年，其他类型房屋新开工面积增长率大幅增加，办公楼新开工面积增长率却是负增长；2004 年，其他类型房屋开工面积增长率大幅减少，办公楼新开工面积增长率却是增加；2007 年、2011 年办公楼新开工面积增长率均是大幅下降；2012 年办公楼新开工面积增长率增加了 10 多倍，远高于其他类型房屋的新开工面积增长率。

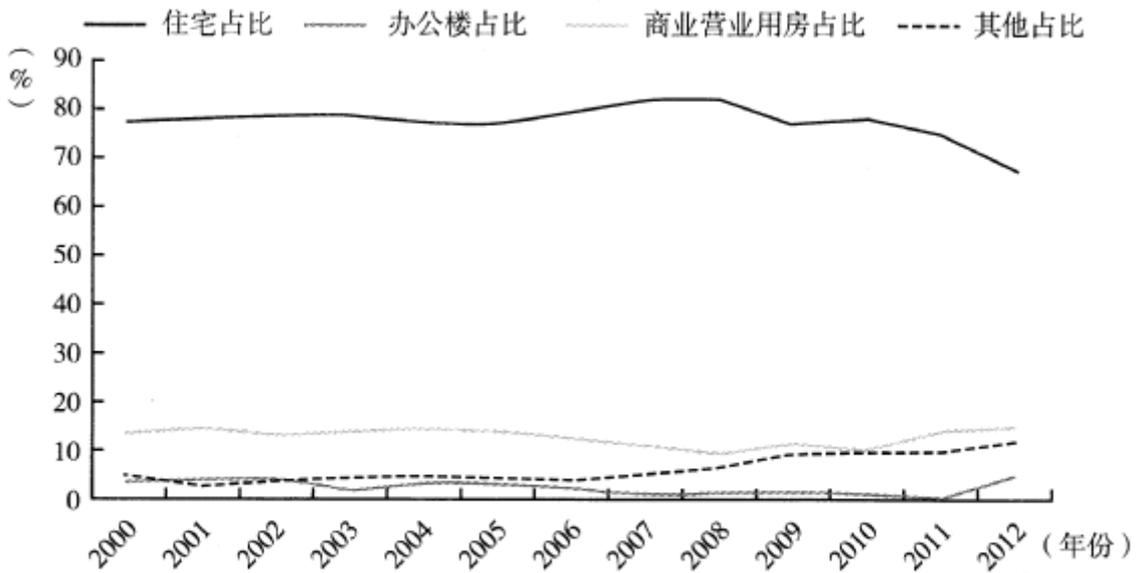


图 45 贵州省房地产开发企业新开工房屋面积的构成比例

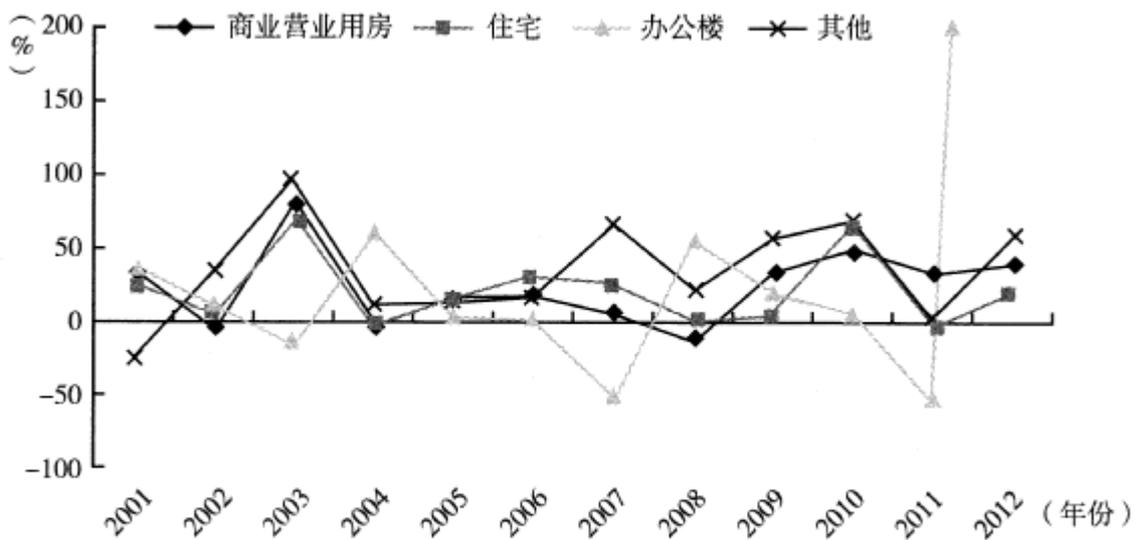


图 46 贵州省房地产开发企业新开工的不同用途房屋增长率

3. 房地产开发企业竣工房屋面积

1995—2012年，房地产开发企业竣工房屋面积呈增长趋势（见图 47），由 1995 年的 110.28 万平方米增加到 2012 年的 1416.77 万平方米，增长 11.8 倍，年复合增长率 9.9%。增长率波动幅度较大，最大的是 2009 年的 69.8%，其次是 1999 年的 57.1%；出现负增长的有 4 个年份，分别是 2004 年、2006 年、2010 年和 2012 年，下降幅度最大的是 2010 年，为一 14.3%。

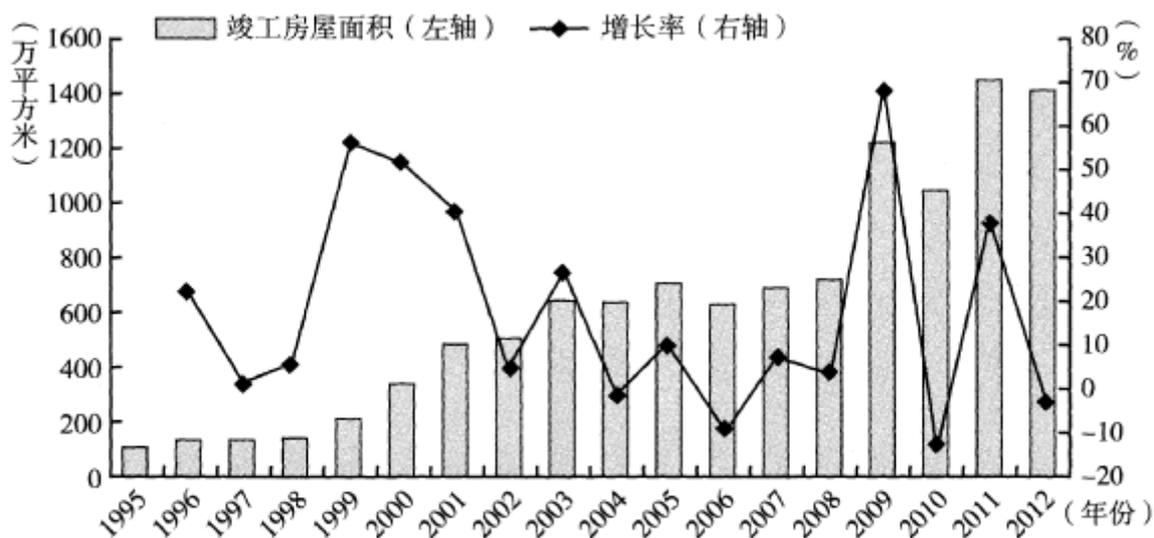


图 47 贵州省房地产开发企业竣工房屋面积及增长率

(二) 比较分析

贵州省房地产开发企业土地购置面积、新开工房屋面积、竣工房屋面积增长率比较：土地购置面积与新开工房屋面积变化趋势较为接近；土地购置面积波动幅度最大，竣工房屋面积波动幅度最小。

房地产开发企业土地购置面积、新开工房屋面积和竣工房屋面积是房地产市场重要的先行指标，反映了房地产开发企业对房地产市场未来的预期。当开发商预期未来市场利好时，将增加土地购置量、扩大新开工面积，竣工房屋面积将随之增加，从而导致新建房屋供给量增大；反之，市场前景利空时，先行指标将出现萎缩。由图 48 可见，2008 年经济增长放缓，影响了房地产开发企业的信心，导致 2009 年土地购置面积增长率大幅下降。

房地产开发企业土地购置面积与新开工房屋面积变化趋势较为接近，两者与竣工房屋面积变化趋势差异较大，主要原因是房地产开发建设需要一定周期。比如，2010 年土地购置面积与新开工房屋面积增长率大幅增加，竣工房屋面积增长率却下降。由图 48 可知，土地购置面积增长率波动幅度最大，竣工房屋面积增长率波动幅度最小。

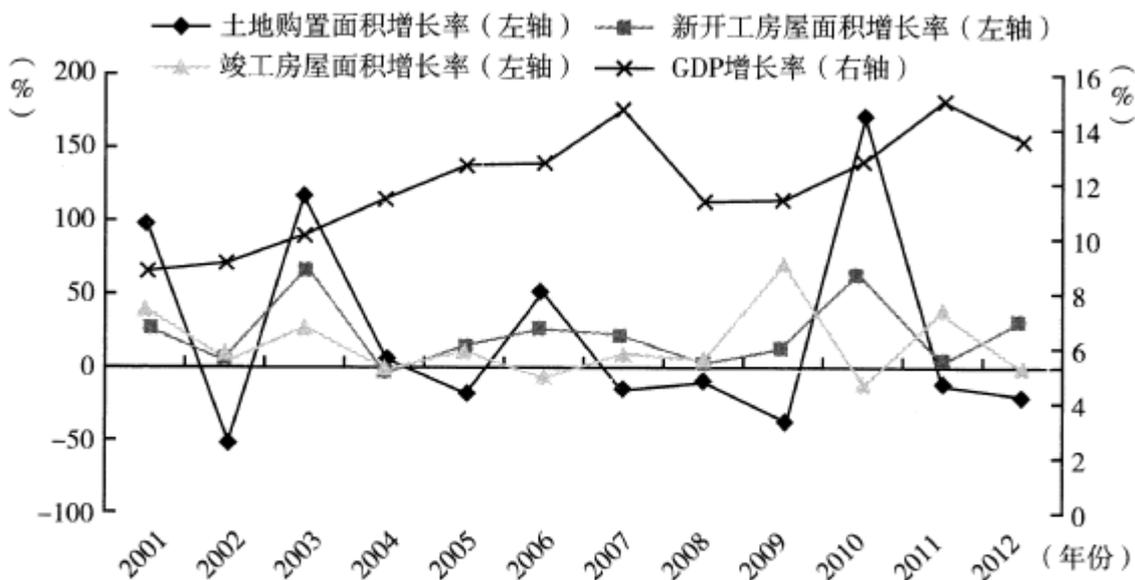


图 48 贵州省地区生产总值增长率、房地产市场先行指标增长率

与其他省份比较，贵州人均土地购置面积处于全国中间水平，位居全国第 15。

为便于比较不同省份房地产开发企业土地购置面积，我们用某一年某地区房地产开发企业购置土地面积除以当年该地区城镇常住人口，得到人均土地购置面积。该指标可以反映不同地区潜在增量房地产供给量。为简化分析，我们用 2000 — 2012 年的平均值来比较不同地区房地产潜在供给量的大小（见图 49）。2000 — 2012 年，全国平均值是 0.6，^⑦ 贵州为 0.58，略低于全国平均值，处于全国中间水平，位居全国（不包括海南、西藏）第 15；位列前茅的是宁夏、重庆和辽宁；甘肃、陕西和山西位居末端。

⁷ ① 该值的计算公式二 2000 — 2012 年房地产开发企业购置的土地面积之和 / 2000 — 2012 年城镇常住人口平均数。由于缺乏我国不同省份 2001 — 2004 年城镇常住人口数据（该期间全国城镇人口数据在国家统计局网站可获得），为统一，本文采用的折中方法是：2000 — 2012 年城镇常住人口平均数 = (2000 年城镇常住人口数 + 2012 年城镇常住人口数) / 2。大体来说，该平均数与 2006 年城镇常住人口数较接近；从全国来看，2000 — 2012 年城镇常住人口平均数为 58471 万人，按本文采用的折中方法计算。

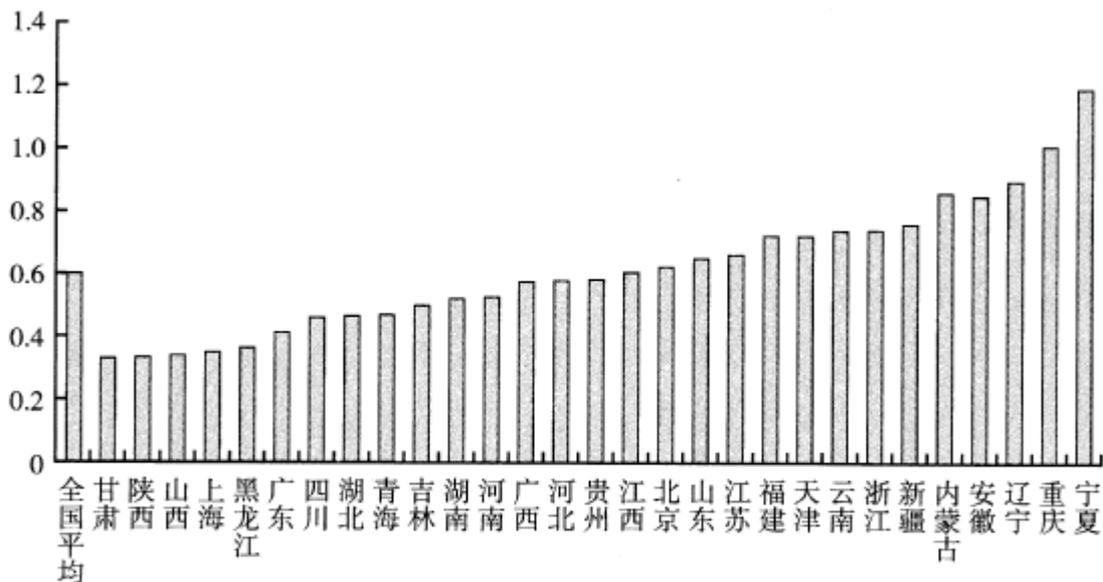


图 49 2000 ~ 2012 年我国不同地区人均土地购置面积平均值及排序

贵州人均新开工房屋面积处于全国中下游水平，位居全国第 20。

与上述人均土地购置面积计算方法类似，我们计算不同地区人均新开工房屋面积，结果如图 50 所示，全国平均值为 1.60；贵州为 1.46，低于全国平均水平，位居全国（不包括西藏）第 20；最大的是宁夏，为 3.46，其次是重庆的 2.49，这与上述人均土地购置面积排序相同；最低的是山西，为 1.03，其次是甘肃的 1.05。

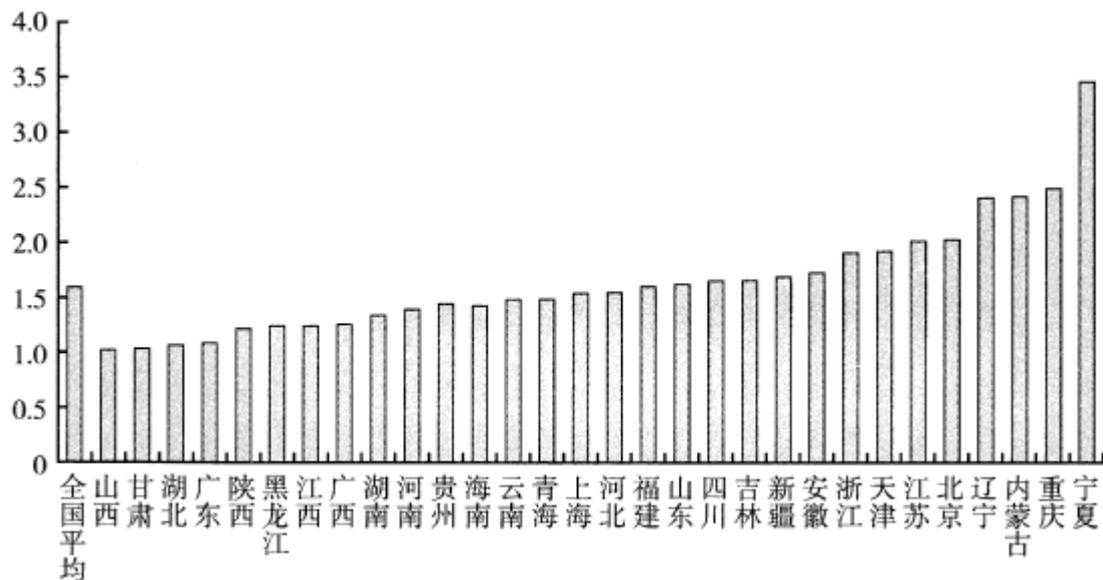


图 50 2000 ~ 2012 年我国不同地区人均新开工房屋面积平均值及排序

贵州人均竣工房屋面积较低，位居全国第 22。

与上述土地购置面积、新开工房屋面积类似，竣工房屋面积也是房地产市场先行指标，反映了市场供给能力。不同的是，土地购置面积、新开工房屋面积是潜在供给指标，竣工房屋面积是现实供给指标，反映了房地产市场增量房屋供给量。同理，我们计算了人均竣工房屋面积（见图 51）。全国平均值为 0.99；排前三的分别是宁夏 2.24，北京 1.79，重庆 1.62；排最后的分别是甘肃 0.55，陕西 0.56，山西 0.57；贵州为 0.77，在 30 个地区（不含西藏）中排第 22 位。

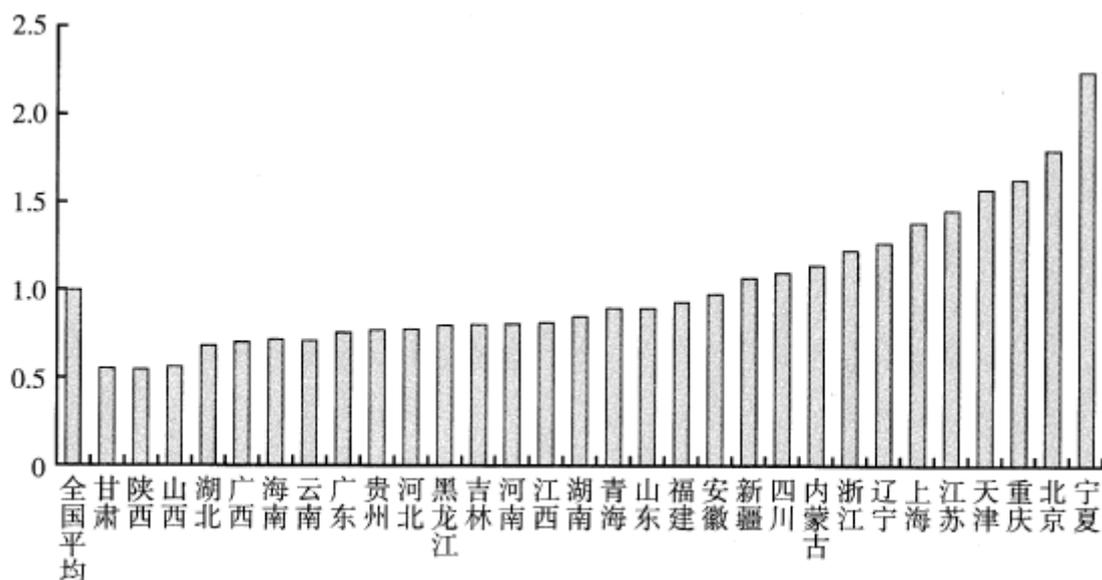


图 51 2000 ~ 2012 年我国不同地区人均竣工房屋面积平均值及排序

四、商品房销售

主要结论如下。

第一，2000—2012 年贵州商品房销售面积增长 8.7 倍，位居全国第 9；商品房销售面积中住宅占比 91.0%。

第二，贵州人均商品房销售面积 0.97，略低于全国平均水平。

第三，贵州潜在商品房供给面积的吸纳时间接近全国平均水平。

（一）基本情况分析

1995—2012 年，贵州省房地产开发企业商品房销售面积呈递增趋势（见图 52），从 1995 年的 52.75 万平方米增加到 2012 年的 2186.95 万平方米，增长 40.5 倍，年复合增长率 14.8%。由图 52 可知，增长率上升幅度最大的是 2000 年的 83.0%，其次是 2009 年的 82.0%；下降幅度最大的是 2008 年的一 15.2%。

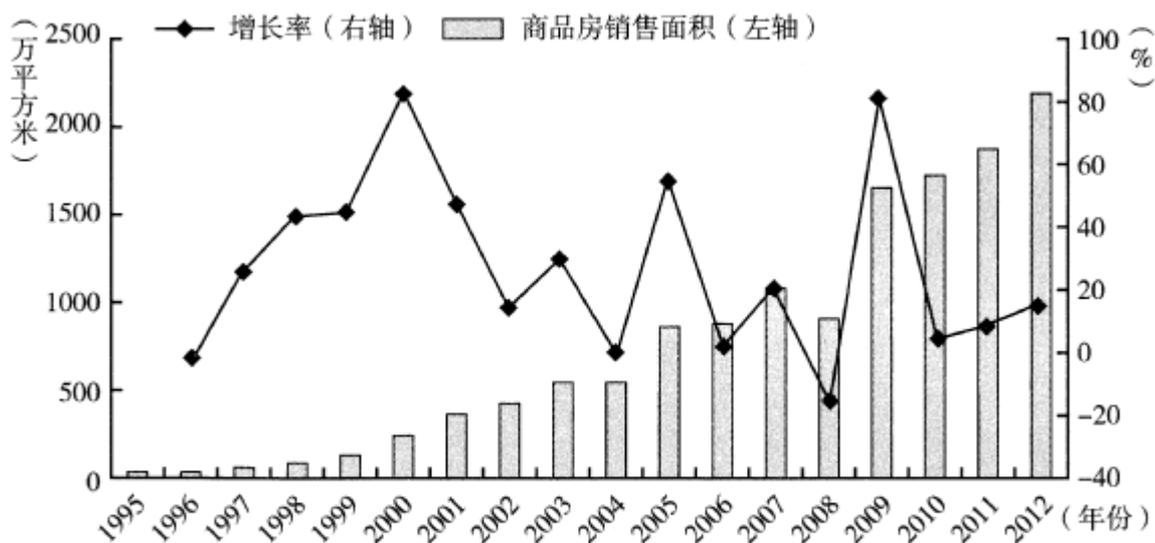


图 52 贵州省房地产开发企业商品房销售面积及增长率

在商品房销售面积中，商品住宅占比保持在 90 % 左右（见图 53、图 54）。商品住宅从 1995 年的 47.02 万平方米增加到 2012 年的 2002.4 万平方米，增长 41.6 倍，年复合增长率 14.9%，略高于商品房销售面积增长率。与商品房销售面积增长率类似，商品住宅 2000 年和 2009 年的增长率远远大于其他年份，分别是 81.3 % 和 81.8 %；下降幅度最大的是 2008 年，为 -14.3 %。

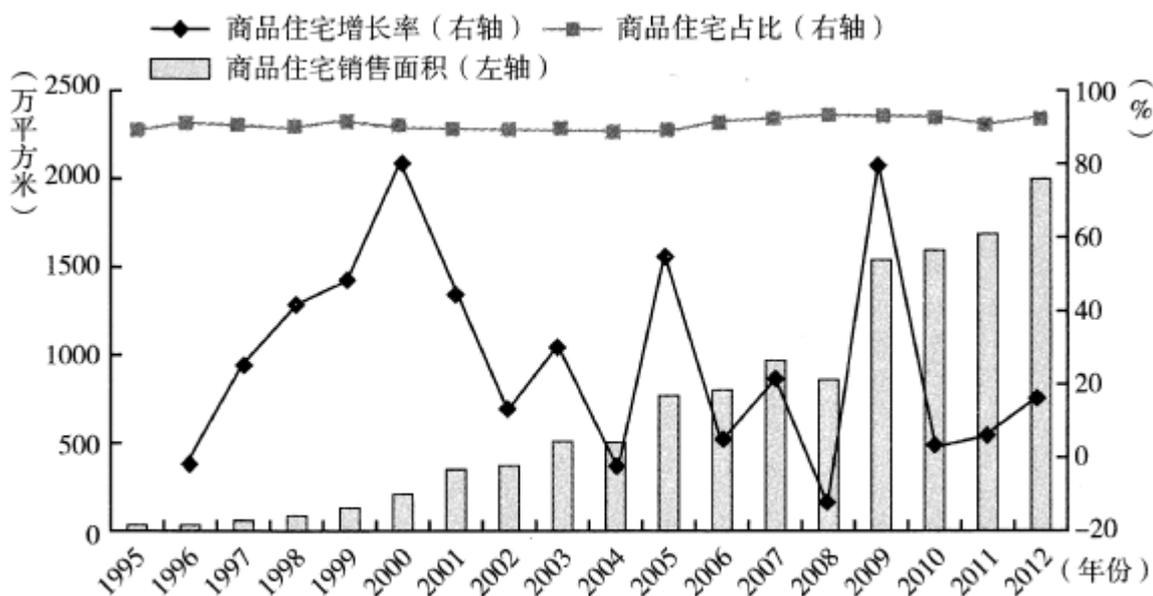


图 53 贵州省商品住宅情况

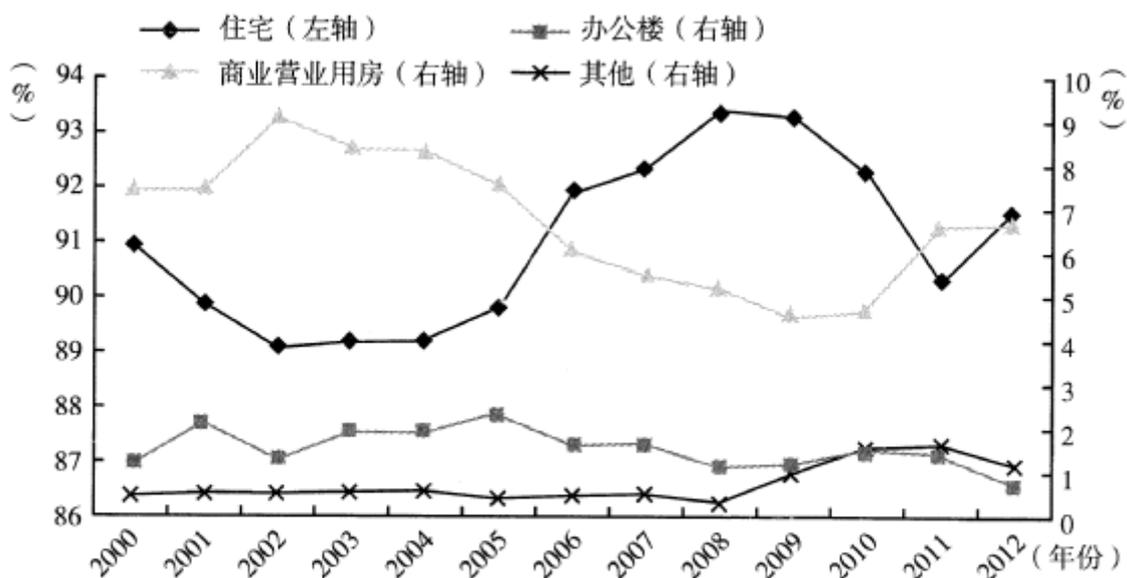


图 54 贵州省房地产开发企业商品房销售面积构成比例

商品房除包括住宅外,还包括办公楼、商业营业用房及其他,其构成比例如图 54 所示。2000—2012 年,住宅占比在 89%—94%,平均水平为 91.0%;其次是商业营业用房,占比为 4%—10%,平均水平为 6.7%;办公楼平均水平为 1.5%;其他占比为 0.8%。

(二) 比较分析

1. 贵州省房地产开发建设和销售比较

2000—2012 年,贵州省累计商品房新开工面积 20012.44 万平方米,累计商品房竣工面积 10566.72 万平方米,累计商品房销售面积 13330.69 万平方米(见图 55)。如果忽略 2000 年前房地产开发建设和销售的影响^①,分别计算开工面积、竣工面积与销售面积之间的差值,则潜在商品房供给面积为(累计开工面积减累计销售面积)6681.75 万平方米;预售房屋面积为(累计销售面积减累计竣工面积)2763.97 万平方米,占累计商品房销售面积的 20.7%。^②

我们按 2000—2012 年每年平均销售面积(13330.69 万平方米/13=1025.4 万平方米)计算,潜在供给商品房吸纳时间是 6.5 年(=6681.75/1025.4);如果按 2012 年销售面积(2186.95 万平方米)计算,吸纳时间是 3.1 年;如果按 14.8%的复合增长率计算,吸纳时间约 2.6 年。

^① 根据前面分析可知,贵州省 1995—1999 年房地产开发期房屋竣工面积和销售面积分别为 757.67 万平方米、403.11 万平方米,分别占 2000—2012 年相应累计量的 7.1%、3.0%。

^② 这里计算的预售面积不同于实际预售面积。本文的预售是以房屋是否竣工为判断依据。

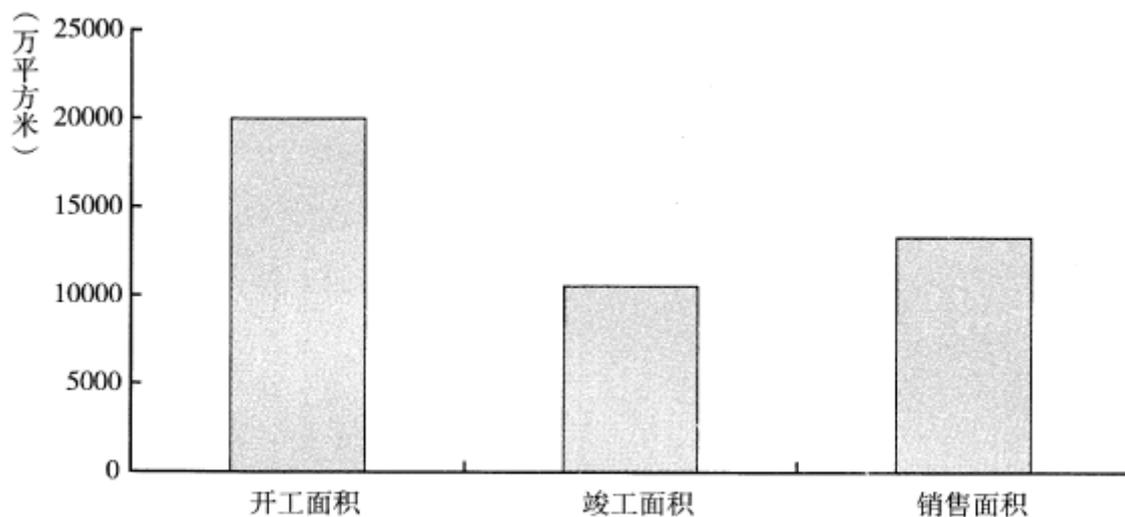


图 55 2000 ~ 2012 年贵州省房地产开发企业商品房建设和销售累计面积

2. 与其他省份比较

2000 — 2012 年贵州商品房销售面积增长较快，高于全国平均水平，排第 9；人均商品房销售面积 0.97，略低于全国平均水平，排第 16 位。

2000 — 2012 年我国不同地区商品房销售面积增长倍数如图 56 所示。全国平均值为 6.0 倍；海南增长 22.1 倍，远高于排第 2 的广西（14.4 倍）；上海、北京增长倍数最低，分别为 1.2 倍、2.0 倍；贵州增长 8.7 倍，排第 9 位。

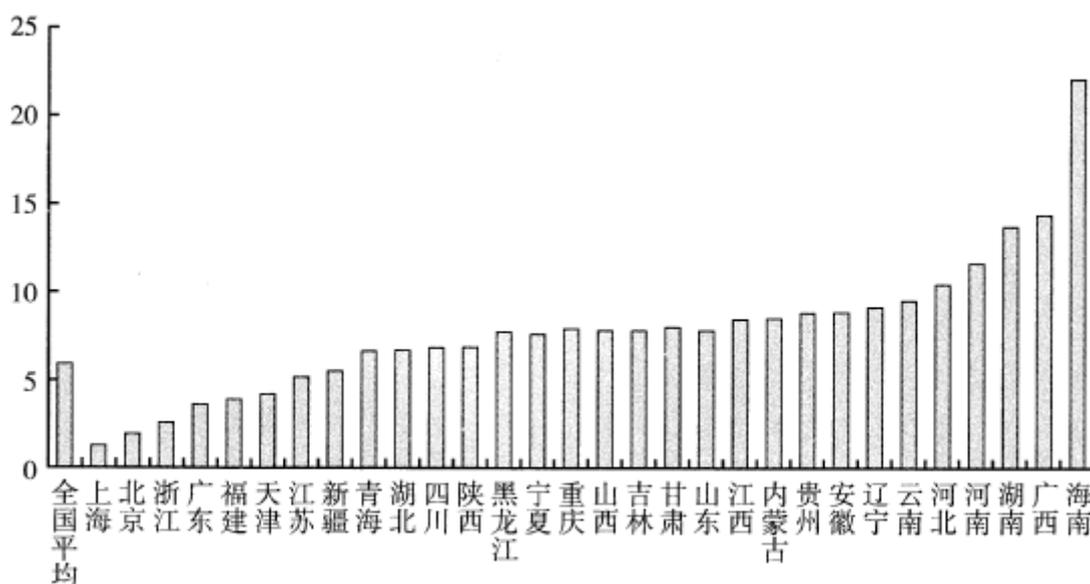


图 56 2000 ~ 2012 年我国不同地区商品房销售面积增长倍数

与前面不同地区房地产开发建设类似，我们采用同样的思路比较不同地区人均商品房销售面积（见图 57）。2000 — 2012 年，全国平均值为 1.08；排前三的分别是重庆 1.88、宁夏 1.81、辽宁 1.45；排名靠后的分别是山西 0.51、甘肃 0.61、青海 0.67；贵州人均商品房销售面积排在第 16 位（不含西藏），约低于全国平均水平，为 0.97，其含义是：2000 — 2012 年，贵州省城镇常住人口每年人均购买的商品房面积是 0.97 平方米，比全国平均值低约 10%，比重庆低约 48%，比山西高约 90%。

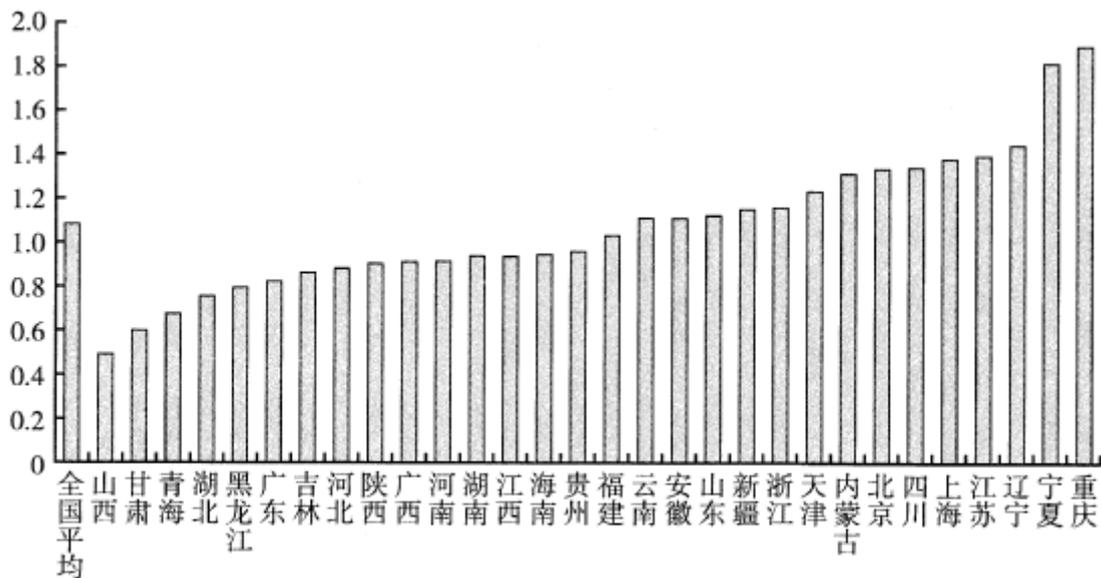


图 57 2000 ~ 2012 年我国不同地区人均商品房销售面积平均值及排序

贵州商品房销售中住宅占 91.4%，高于全国平均水平。

我国不同地区人均住宅销售面积占人均商品房销售面积的比例及排序如图 58 所示，2000 — 2012 年，我国房地产开发企业销售的人均商品房面积中人均住宅面积占 89.3%；占比较大的分别是：海南 0.94、陕西 0.940、青海 0.936；较小的分别是浙江 0.839、北京 0.848、内蒙古 0.848。贵州为 0.914，排第 9（不含西藏）。

根据 2000 — 2012 年我国不同地区累计商品房新开工面积和累计商品房销售面积，我们计算不同地区潜在商品房供给面积（累计商品房新开工面积减累计商品房销售面积）^⑨，分别按不同的吸纳速度（即年度商品房销售面积）计算吸纳时间。

按 2000 — 2012 年年度平均吸纳速度测算，结果如图 59 所示。全国平均值为 6.3 年；时间最长为青海的 15.7 年，其次山西 13.4 年、吉林 11.8 年；最短为上海的 1.5 年，其次四川 3.0 年、广东 4 年；贵州为 6.5 年，略大于全国平均值。

⁹ ① 由于缺乏 2000 年之前商品房新开工面积数据，根据可获得的资料，1986 — 1999 年我国房地产开发房屋竣工面积累计为 144799 万平方米，实际销售商品房房屋面积累计为 84136.94 万平方米，库存为 60662.06 万平方米，占 2000 — 2012 年潜在商品房供给面积 398145.83 万平方米的 15.2%。

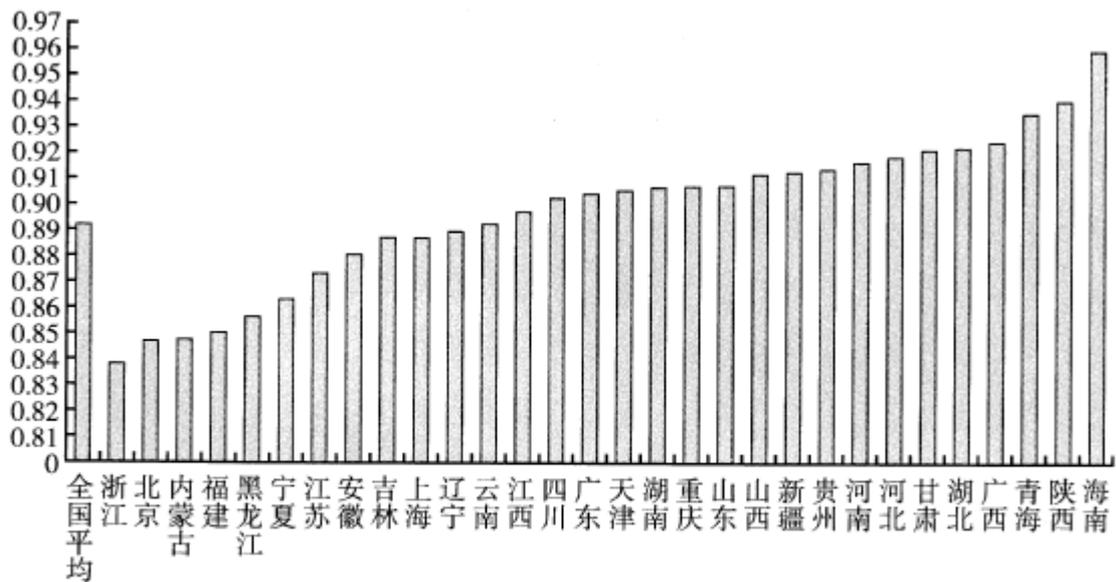


图 58 2000 ~ 2012 年我国不同地区人均住宅销售面积占比及排序

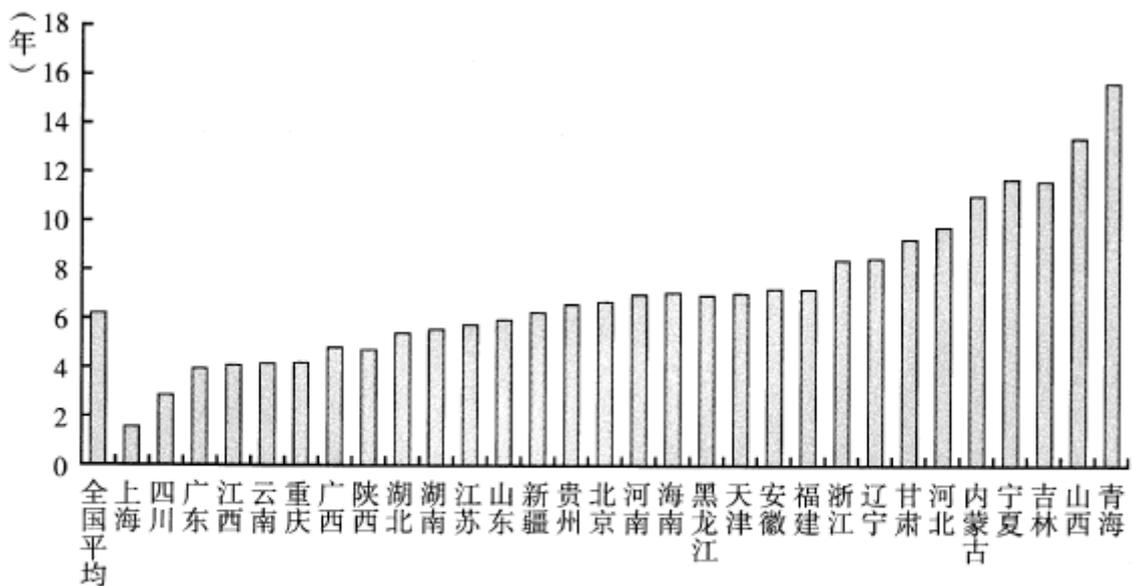


图 59 我国不同地区潜在商品房供给吸纳时间及排序
(按 2000 ~ 2012 年平均吸纳速度测算)

我们按 2012 年吸纳速度测算, 结果如图 60 所示, 全国平均值为 3.6 年; 时间最长为青海的 9.1 年, 其次内蒙古 7.1 年、浙江 7.1 年; 最短为四川 1.8 年、上海 2.0 年、云南 2.0 年; 贵州为 3.1 年, 与全国平均值较接近。

由图 59、图 60 可知, 不同的吸纳速度, 不仅吸纳时间明显不同, 不同地区吸纳时间的排序也不完全相同; 从吸纳时间、吸纳时间排序的变化可以反映不同地区房地产市场容量及增长情况。图 60 中吸纳时间大于图 59 中吸纳时间的地区只有上海,

分别为 2.0 年、1.5 年；北京的差别不大，分别是 6.7 年、6.8 年。这说明上海、北京的商品房年度销售面积基本稳定。其他地区的商品房年度销售面积有不同程度的增加。总之，我国房地产市场还处在一个发展过程中。

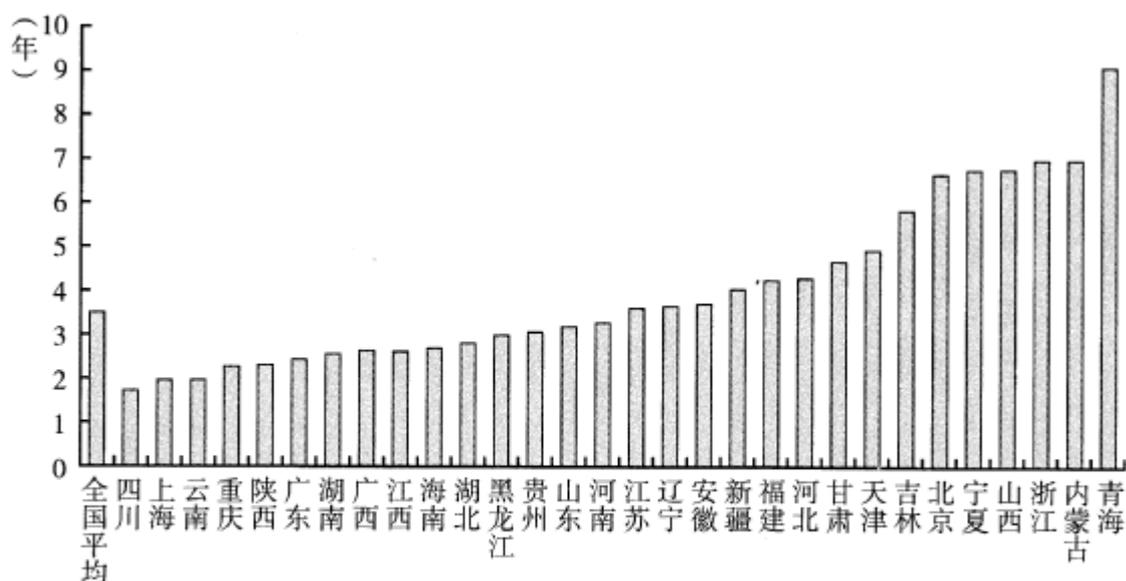


图 60 我国不同地区潜在商品房供给吸纳时间及排序
(按 2012 年吸纳速度测算)

五、商品房价格

基本结论如下。

第一，2000—2012 年，贵州省住宅投资的风险小于办公楼、商业营业用房。

第二，2000—2012 年，平均而言，贵州省城镇居民住房购买能力有所提升，贵州省规模以上工业企业办公楼购买能力增强，批发零售企业的商业营业用房购买能力增强。

第三，2000—2012 年，贵州住宅价格、办公楼价格、商业营业用房价格的复合增长率处于全国中游水平，在全国 30 个地区（不含西藏）中的排位分别是第 18、第 15、第 18。

第四，2001—2012 年，与其他地区同类房地产价格相比，贵州省住宅价格、办公楼价格、商业营业用房价格的波动幅度相对较小，大多数年份增长率处于全国中游水平。

第五，2000—2012 年，贵州省城镇居民购买住房的能力处于全国上游水平。

(一) 商品房价格情况

1. 基本情况

2000—2012年，贵州省商品房价格及复合增长率如图61、表1所示。其中真实价格是指扣除通货膨胀因素后的价格。办公楼价格复合增长率最大，其次是住宅，最低的是商业营业用房。

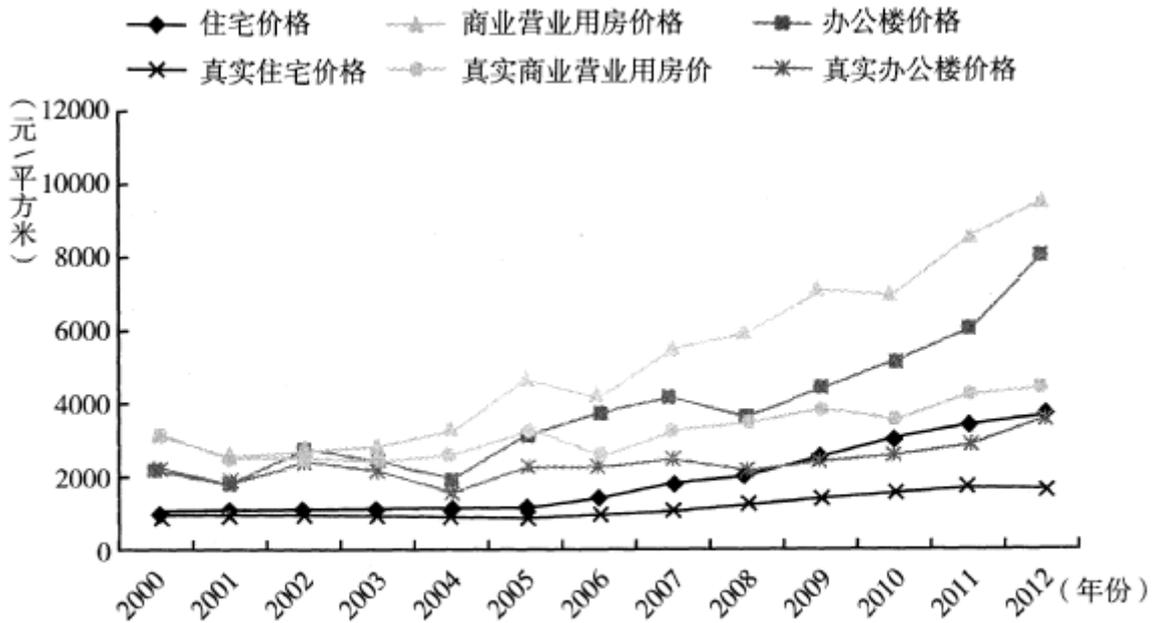


图61 贵州省商品房价格

表1 贵州省商品房价格复合增长率

单位：元/平方米，%

价格类型	商品房类型	2000年	2012年	复合增长率
名义价格	住宅	1096	3695	10.66
	办公楼	2353	8158	10.92
	商业营业用房	3191	9630	9.64
真实价格(2000年不变价格)	住宅	1096	1741	3.93
	办公楼	2353	3843	4.17
	商业营业用房	3191	4537	2.97

2000—2012年，办公楼名义价格下跌的年份有2001年、2003年、2004年、2008年，下跌幅度最大的是2004年，为一23.05%，真实价格下跌的年份有2001年、2003年、2004年、2006年、2008年；名义价格上涨幅度最大的是2005年，增长了63.55%，同年真实价格上涨46.14%。从名义价格看，住宅仅在2001年有所下跌，跌幅为6.39%，从真实价格看，2001—2005年住宅价格均下跌；住宅名义价格上涨幅度最大的是2009年，为24.51%；真实价格上涨幅度最大的是2007年，为17.25%。对于商业营业用房，名义价格下跌的年份有2001年、2006年、2010年，跌幅最大的是2001年的18.9%；真实价格在2001年、2002年、2003年、2006年、2010年5个年份是下跌的；名义价格涨幅最大的是2005年的41.77%，真实价格涨幅最大的是2005年的26.69%。2000—2012年，贵州省房地产市场中，住宅投资的风险小于办公楼、商业营业用房。

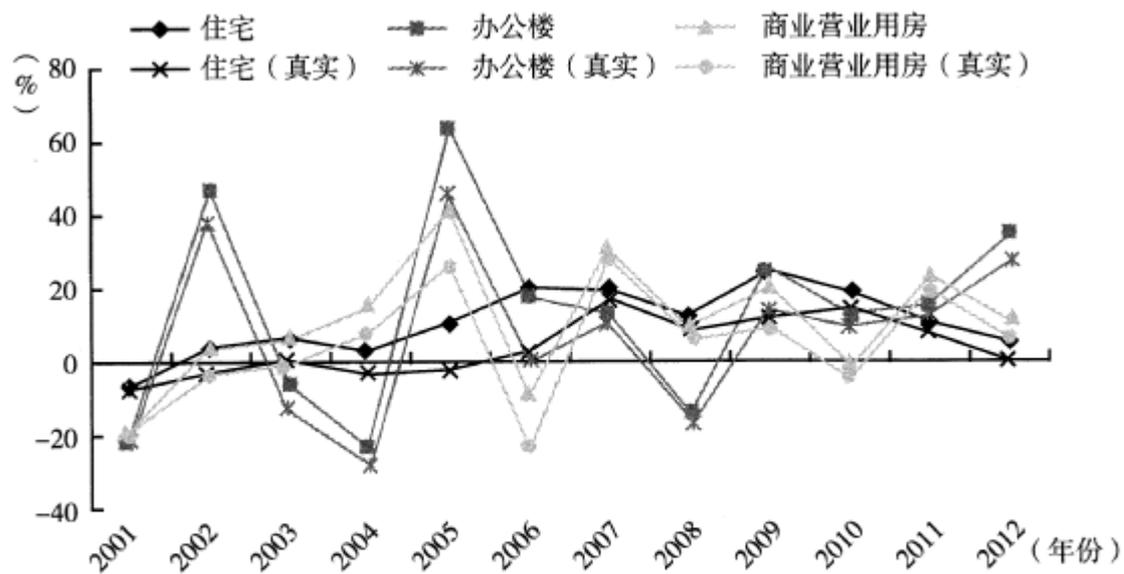


图 62 贵州省商品房价格增长率

2. 住房购买能力

我们可通过城镇居民人均可支配收入和住宅价格来反映城镇居民住房购买能力。

如图 63 所示，2001—2005 年和 2011—2012 年城镇居民人均可支配收入增长率大于住宅价格增长率，2006—2010 年住宅价格增长率大于城镇居民人均可支配收入增长率。概言之，2001—2012 年，有 7 年时间收入增长速度大于住宅价格增长速度，5 年时间收入增长速度小于住宅价格增长速度。综合而言，2000—2012 年，名义住宅价格复合增长率是 10.66%，名义收入复合增长率是 11.41%，收入增长幅度大于住宅价格增长幅度。

从 2000 年到 2012 年，平均而言，贵州省城镇居民住房购买能力有所提升。

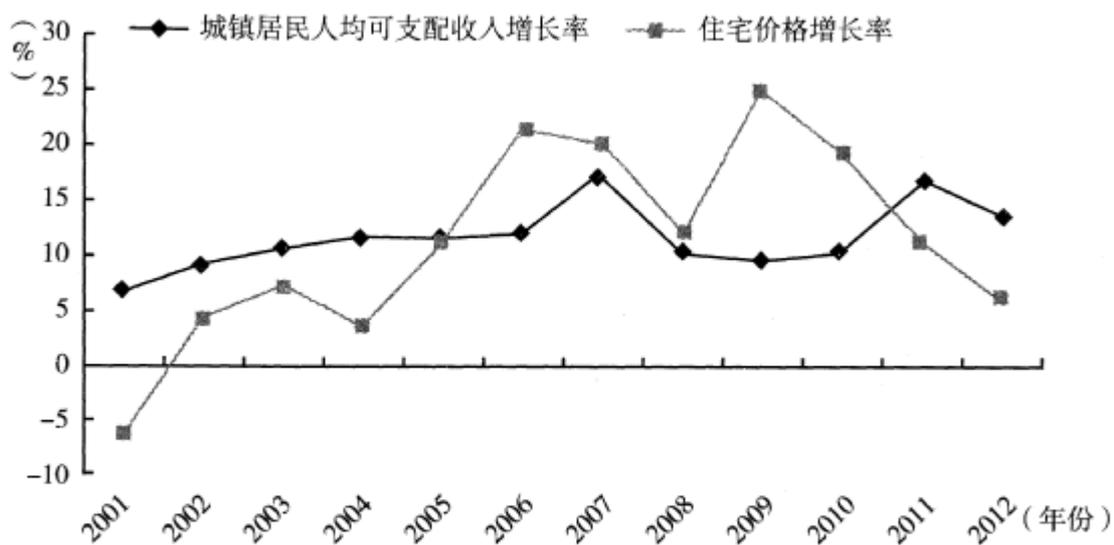


图 63 贵州省城镇居民人均可支配收入增长率和住宅价格增长率

3. 办公楼购买能力

与上述住房购买能力的评价方法类似，我们可以通过工业企业平均利润与力、公楼价格来评价工业企业的办公楼购买能力。如图 64 所示，2001—2012 年，企业平均利润增长率在大多数年份高于办公楼价格增长率，办公楼价格增长率较大的年份是 2002 年、2005 年、2009 年和 2012 年。总体而言，企业平均利润复合增长率为 35.37%，远大于办公楼价格复合增长率 10.92%。

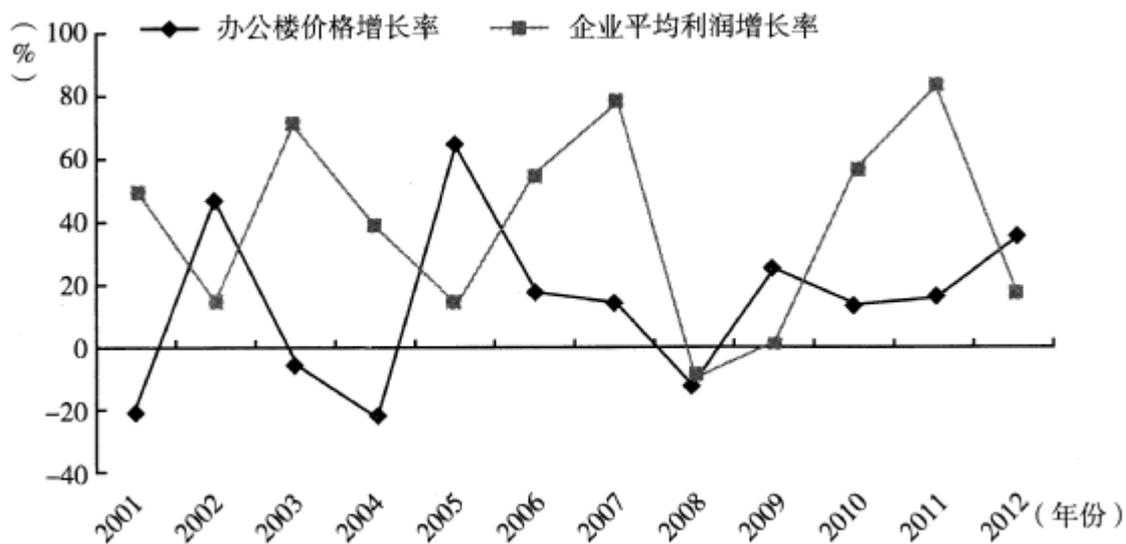


图 64 贵州省规模以上工业企业平均利润增长率和办公楼价格增长率

从 2000 年到 2012 年，平均而言，贵州省规模以上工业企业办公楼购买能力增强。

4. 商业营业用房购买能力商业营业用房主要用于批发零售，可用批发零售企业的利润增长率与商业营业用房价格增长率来反映批发零售企业的商业营业用房购买能力。由图 65 可知，仅 2007 年、2008 年和 2012 年商业营业用房价格增长率大于批发零售企业的利润增长率。总体而言，批发零售企业平均利润复合增长率为 21.78%，远大于商业营业用房价格复合增长率 9.64%。

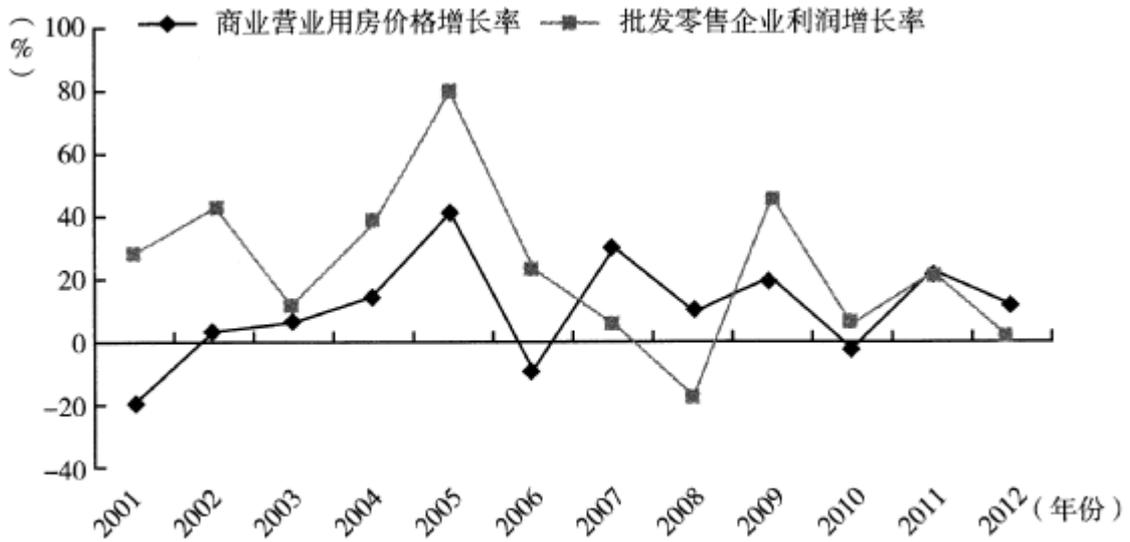


图 65 贵州省批发零售企业平均利润增长率和商业营业用房价格增长率

从 2000 年到 2012 年，平均而言，贵州省批发零售企业的商业营业用房购买能力增强。

(二) 商品房价格比较分析

1. 复合增长率比较

2000 — 2012 年，贵州住宅价格、办公楼价格、商业营业用房价格的复合增长率处于全国中游水平，在全国 30 个地区（不含西藏）中排位分别是第 18、第 15、第 18。

2000 — 2012 年，全国住宅价格复合增长率为 11.03%；增长率最大的是浙江，为 16.22%；最小的是云南，为 7.36%；贵州为 10.66%，排全国（不含西藏）第 18 位，处于中偏下的位置。

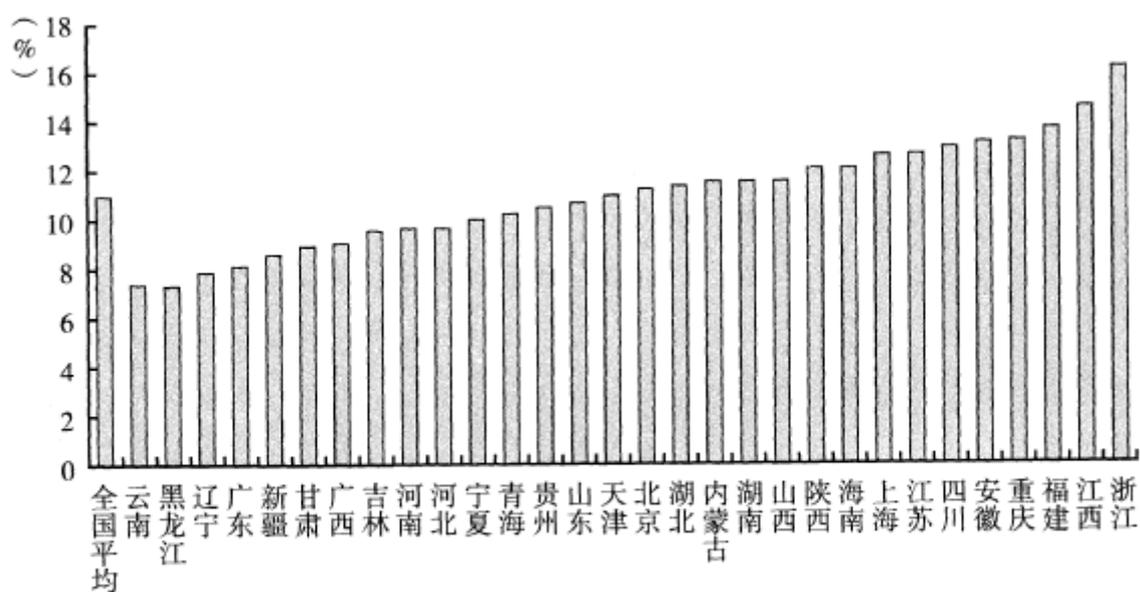


图 66 2001 ~ 2012 年中国不同省份住宅价格复合增长率及排序

不同省份办公楼价格复合增长率及排序如图 67 所示，全国平均水平为 11.09%；在 30 个省份中（不含西藏），排第 1 的是江西，为 23.44%；排第 30 位的是海南，为 4.07%；贵州为 10.92%，排第 15 位，处于全国中游水平。

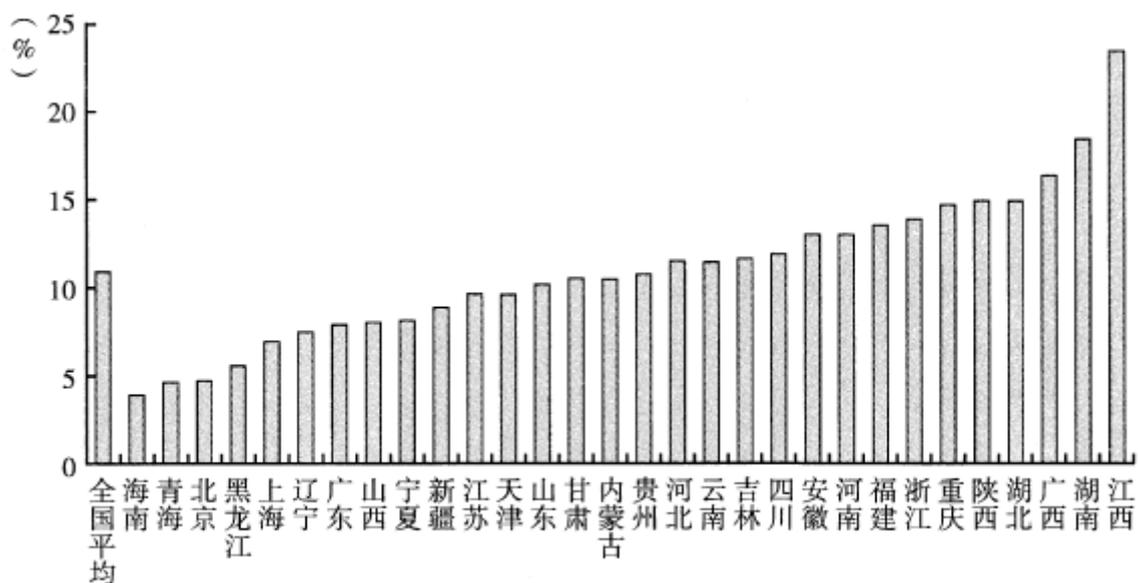


图 67 2001 ~ 2012 年中国不同省份办公楼价格复合增长率及排序

2000 — 2012 年，商业营业用房复合增长率全国平均水平为 10.21%，最大值为海南的 18.91%，最小值为新疆的 5.14%。贵州为 9.64%，在全国 30 个省份（不含西藏）中排第 18 位，处于全国中偏下的位置。

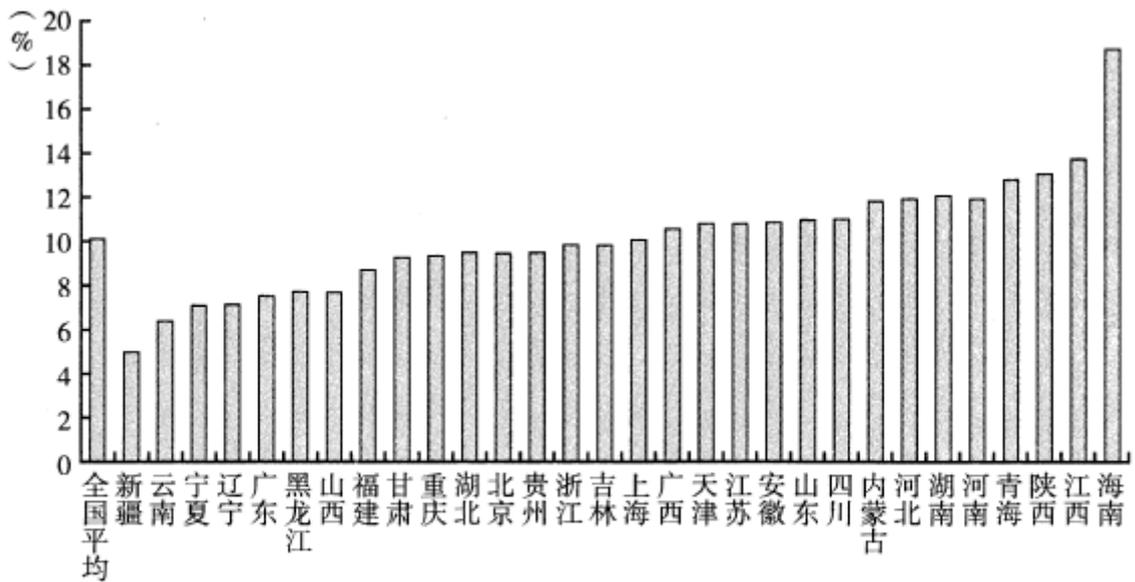


图 68 2001 ~ 2012 年中国不同省份商业营业用房价格复合增长率及排序

2. 年增长率比较

2001 — 2012 年，与其他地区同类房地产价格相比，贵州省住宅价格、办公楼价格、商业营业用房价格的波动幅度相对较小，大多数年份增长率均处于全国中游水平。

由图 69 可见，贵州省住宅价格增长率呈现倒“U”字形，波动幅度相对较小，其中波动幅度较大的有海南、上海、北京。海南在 2006 年、2008 年、2010 年，住宅价格涨幅全国第一，2002 年、2012 年的跌幅也是全国第一，而且 2012 年是最大跌幅，达 -14.0%。最大涨幅出现在 2009 年的上海，达 52.36%；其次是北京在 2007 年的涨幅，达 44.55%。

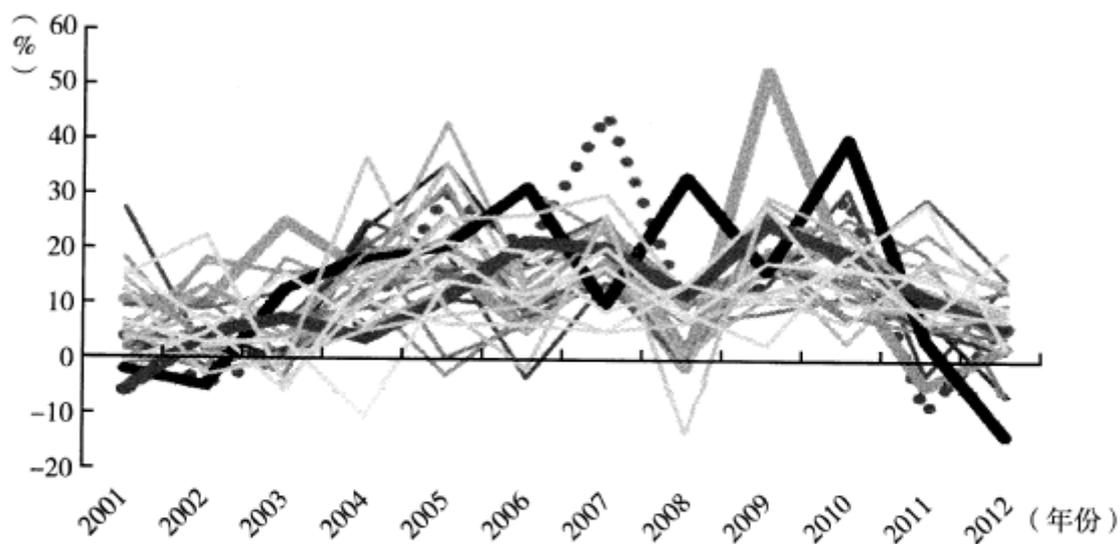


图 69 不同省份住宅价格增长率

注：图中深灰色粗线是贵州，黑色粗线是海南，淡灰色粗线是上海，灰色点线是北京。

由图 70 可见，2001—2012 年，贵州省办公楼价格波动幅度相对较小，大多数年份增长率处于全国中游水平。波动幅度较大的省份，如海南，2002 年增长率达 184.90%，2001 年和 2012 年跌幅均位居全国第一，分别为 -65.81% 和 -48.13%。在所有年份，变化幅度最大的是 2012 年的青海，增长率为 272.46%。

2001—2012 年，中国不同省份商业营业用房价格增长率如图 71 所示，大多数年份，贵州省商业营业用房价格增长率处于全国中游水平，且波动幅度相对较小。波动幅度最大的是海南，2003 年增长率为 327.21%，2004 年下跌到 -58.78%，2012 年增长率为 80.31%，远高于其他省份。

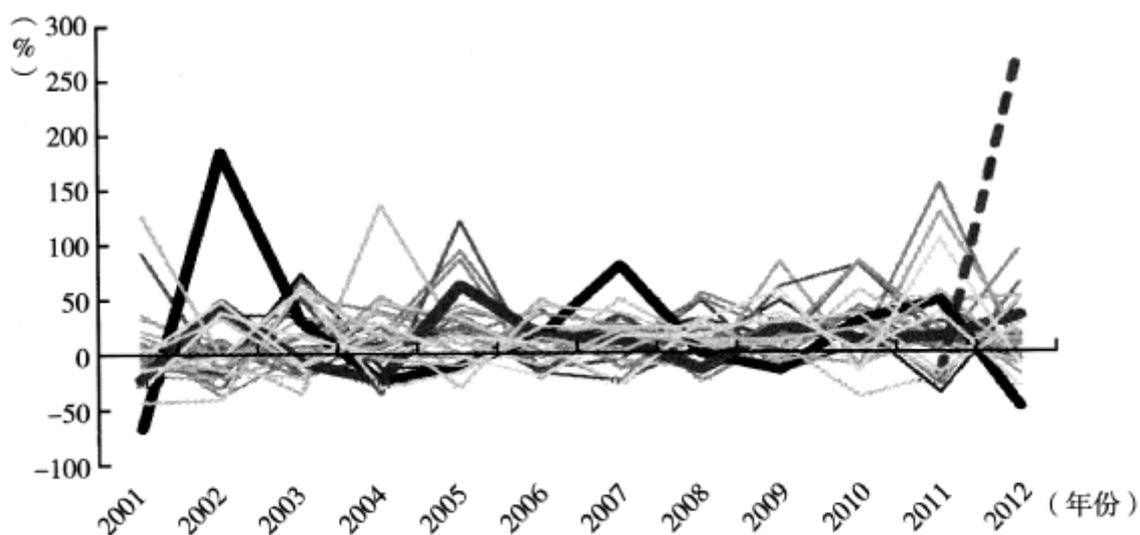


图 70 中国不同省份办公楼价格增长率

注：图中灰色粗线是贵州，黑色粗线是海南，灰色点线是青海。

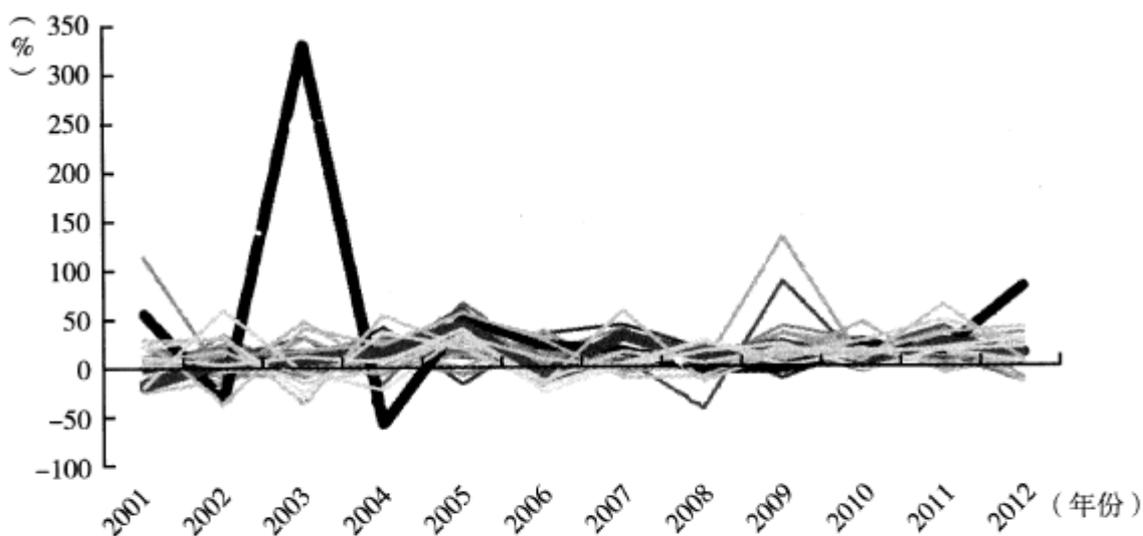


图 71 中国不同省份商业营业用房价格增长率

注：图中灰色粗线是贵州，黑色粗线是海南。

3. 购买能力比较

2000—2012年，贵州省城镇居民购买住房的能力处于全国上游水平。图 72 是各省城镇居民人均可支配收入与住宅销售平均价格的比值，本文称该比值为收入房价比。该比值越大，表明城镇居民购买住房能力越强；该比值越小，表明城镇居民购买住房的压力越大。由图 72 可见，贵州省大多数年份的收入房价比较高，2000—2005 年收入房价比逐步增加，之后逐步

下降，2010 年达低位，然后有所回升。购房压力最大的地区是北京、上海和海南。比如，2010 年北京收入房价比是 1.70，其含义是：平均来说，2010 年北京城镇居民可支配收入可购买 1.7 平方米的住宅，则购买 30 平方米的住宅需要 17.6 年的时间。购买能力较大的是湖南，2004 年其收入房价比是 6.9，则购买 30 平方米的住宅需要 4.4 年的时间。

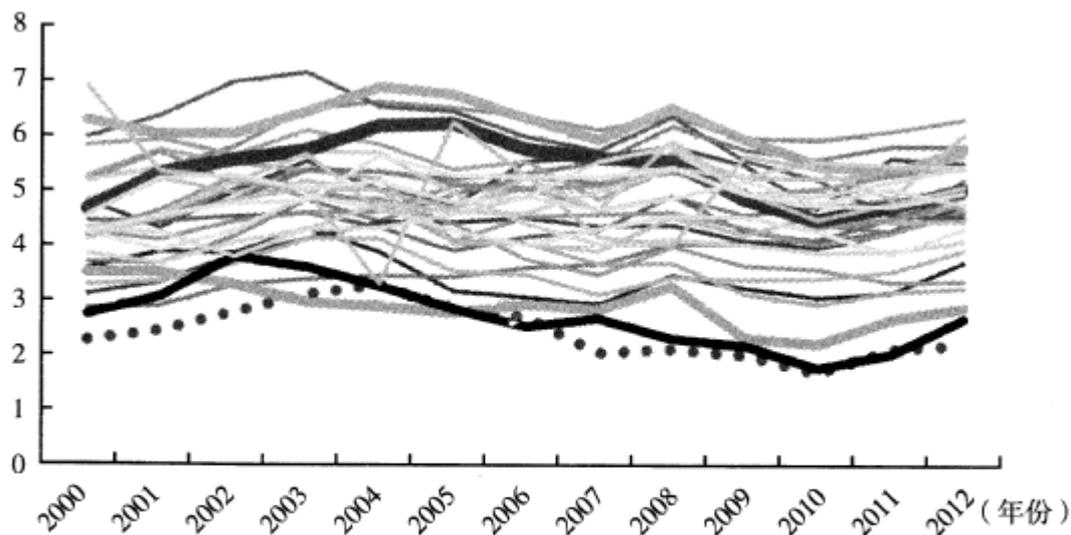


图 72 中国不同省份收入房价比

注：图中深灰色粗线是贵州，浅灰色粗线是上海，黑粗线是海南，灰色点线是北京，中灰色粗线是湖南。

六、贵州房地产市场需求潜力大

(一) 贵州人均存量住房低，未来发展潜力较大

回顾贵州房地产市场，我们发现贵州房地产市场潜力大，主要原因是人均房地产开发投资、人均土地购置面积、人均新开工房屋面积、人均商品房销售面积等均处于全国较低水平。除了这些指标可以间接说明贵州房地产市场潜力大之外，我们可以直接用人均存量住房来反映。

表 1 2010 年贵州省城镇家庭人口及住房情况

区域	家庭户数(户)	人数(人)	人均住房建筑面积(平方米)
城区	1777973	5012681	25.94
镇区	1876388	5845206	28.39
城镇	3654361	10857887	27.26

注：城区是指在市辖区和不设区的市，区、市政府驻地的实际建设连接到的居民委员会和其他区域；镇区是指在城区以外的县人民政府驻地和其他镇，政府驻地的实际建设连接到的居民委员会和其他区域（《中国 2010 年人口普查资料》附录 9，<http://www.stats.gov.cn/tjsj/pcsj/rkpc/6rp/indexch.htm>）。

资料来源：城区、镇区资料来自《中国 2010 年人口普查资料》第一部分，第一卷，表 1-14a、b，<http://www.stats.gov.cn/tjsj/pcsj/rkpc/6rp/indexce.htm>。城镇数据为笔者根据城区、镇区资料计算。

表 1 为 2010 年贵州城镇家庭人口及住房情况，截至 2010 年底，贵州城镇家庭户约 365 万户，人口 1086 万人^⑩，人均住房建筑面积 27.26 平方米，镇区家庭人均住房面积比城区家庭人均住房面积大 2.45 平方米。由表 1 可知，截至 2010 年末，贵州城镇家庭住房存量约 3.0 亿平方米（建筑面积）。

下面我们比较分析我国不同地区家庭户人均住房情况。由图 1 可见，贵州家庭户人均住房建筑面积为 27.7 平方米，比全国平均水平 31.06 平方米低 10.8%，排全国第 17 位；排第 1 的是浙江，为 40.13 平方米；最低的是青海，为 21.33 平方米。

图 1 反映的是地区所有家庭户（农村地区和城镇地区）人均住房情况，由于我国现阶段房地产市场主要考虑城镇，我们关注的重点是城镇，图 2、图 3 分别为我国城区、镇区家庭户住房情况。比较图 1、图 2 可知，城区人均住房建筑面积较低，不同地区在图 1 和图 2 中的排序不完全相同。图 2 中，全国平均水平为 29.15 平方米；贵州为 25.94 平方米，比全国平均水平低 11.0%，排全国第 23 位；最大的是河南，为 34.04 平方米；最低的是黑龙江，为 23.72 平方米。

¹⁰ ⑩ 2010 年末贵州省城镇常住人口 1176.25 万人，城镇家庭户人口占比 92.3%。

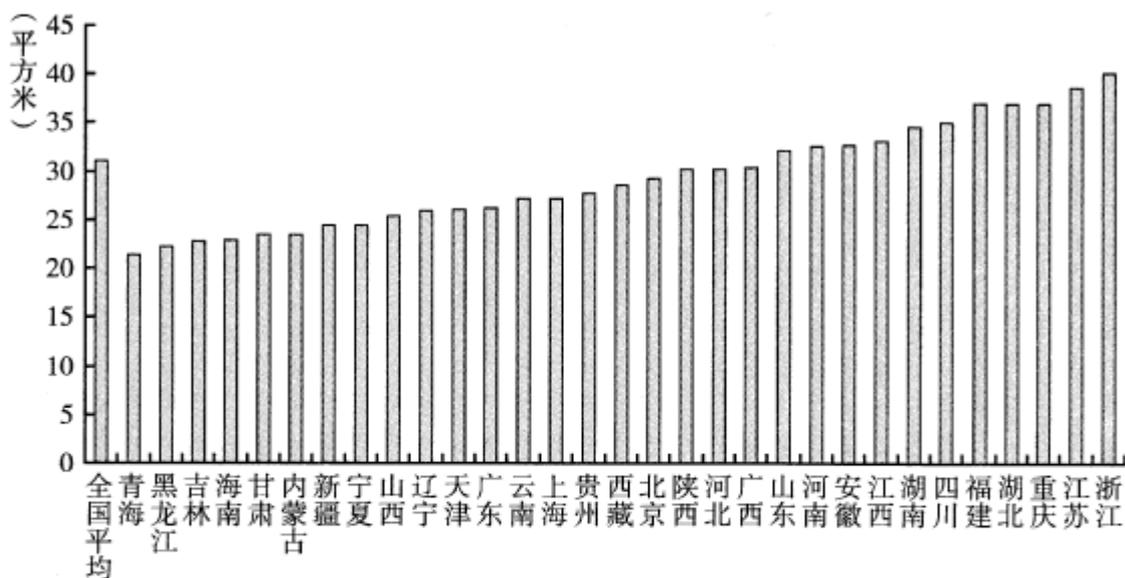


图1 全国不同地区家庭户人均住房建筑面积

资料来源:《中国2010年人口普查资料》第一部分,第一卷,表1-14, <http://www.stats.gov.cn/tjsj/pcsj/rkpc/6rp/indexce.htm>。

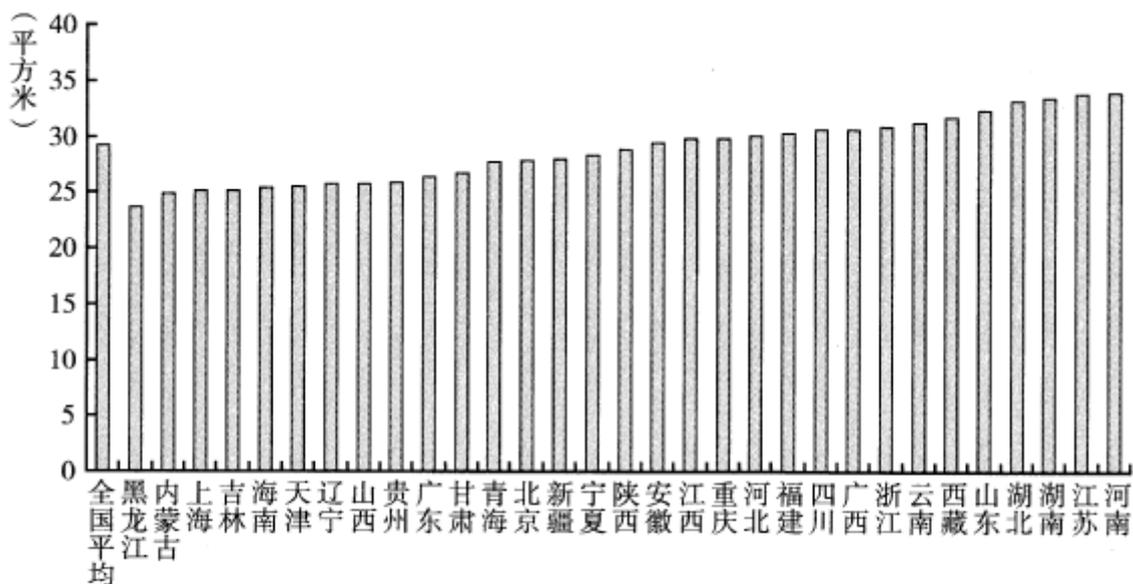


图2 全国不同地区(城区)家庭户人均住房建筑面积

资料来源:《中国2010年人口普查资料》第一部分,第一卷,表1-14a, <http://www.stats.gov.cn/tjsj/pcsj/rkpc/6rp/indexce.htm>。

比较图2、图3,在大多数地区,镇区人均住房建筑面积高于城区人均住房建筑面积。全国镇区人均住房建筑面积为32.03

平方米，比城区人均住房建筑面积 29.15 平方米高 9.9%；贵州镇区人均住房建筑面积为 28.39 平方米，比全国平均水平低 11.4%，排全国第 20 位，比贵州城区人均住房建筑面积高 9.4%；排序第 1 的是江苏，为 39.53 平方米；最低的是青海，为 21.94 平方米。

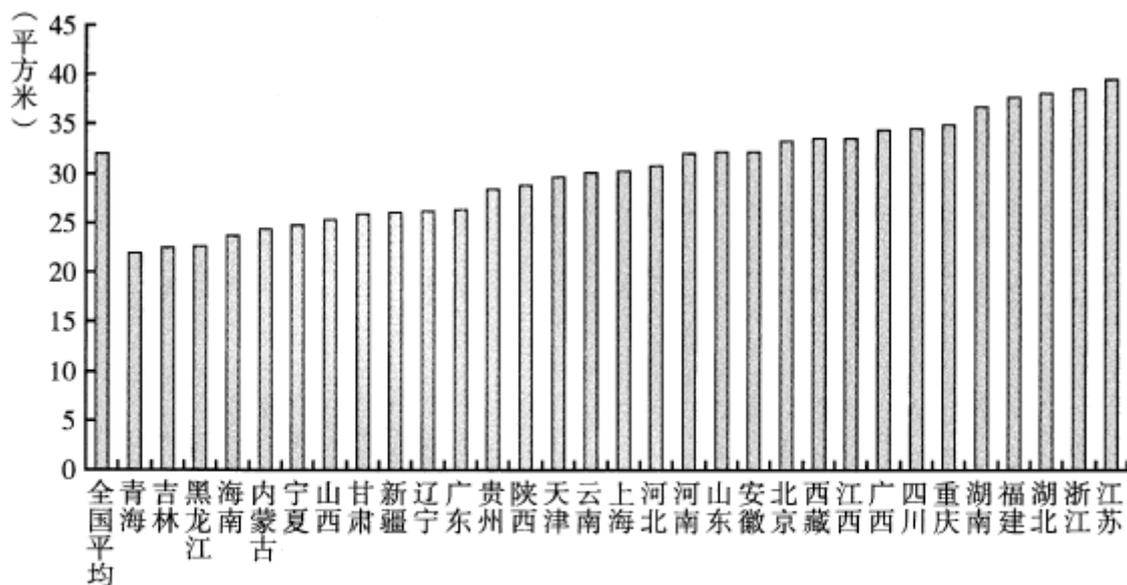


图3 全国不同地区（镇区）家庭户人均住房建筑面积

资料来源：《中国 2010 年人口普查资料》第一部分，第一卷，表 1-14b，<http://www.stats.gov.cn/tjsj/pcsj/rkpc/6rp/indexce.htm>。

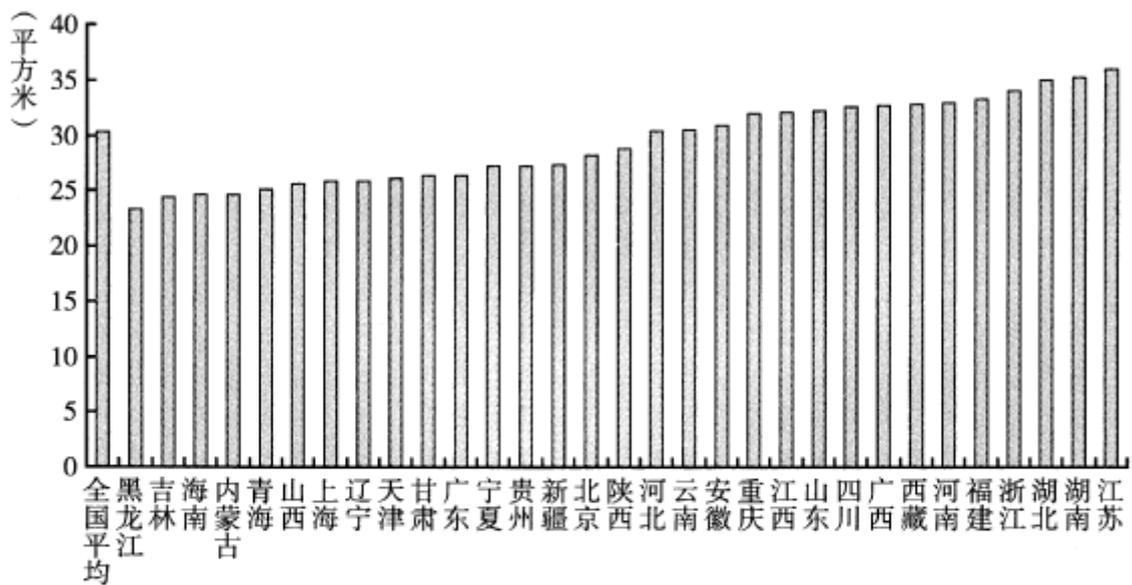


图4 全国不同地区城镇家庭户人均住房建筑面积

资料来源：《中国2010年人口普查资料》第一部分，第一卷，表1-14a、b，<http://www.stats.gov.cn/tjsj/pcsj/rkpc/6rp/indexce.htm>；作者计算整理。

综合图2、图3，我们得到城镇家庭户人均住房建筑面积（见图4）。到2010年，全国城镇家庭户2.07亿户，家庭户人数5.9亿人，人均住房面积30.33平方米，^①截至2010年末全国城镇家庭拥有的存量住房为179亿平方米；^②贵州城镇家庭人均住房面积27.26平方米，比全国平均水平低3.07平方米，排第19位，处于全国的中下游水平；最高的是江苏的36.02平方米；面积最小的是黑龙江的23.35平方米。

^① ① 2010年我国城镇常住人口66978万人，则城镇常住人口人均住房面积为26.7平方米；我国城镇家庭人口占城镇常住人口的88.1%。

② 按不同口径计算，我国城镇存量住房面积差异较大。我国在1985年进行了全国房屋普查，按普查结果，1985年底我国城镇实有住宅建筑面积22.9亿平方米，根据《中国统计年鉴2013》，1986—2010年城镇新建住宅面积总计116.33亿平方米，则2010年末城镇住宅面积不超过139.23亿平方米。根据建设部（住建部）《2003年城镇房屋统计公报》，2003年底我国城镇住宅建筑面积89.11亿平方米；根据《中国统计年鉴2013》，2004—2010年我国城镇新建住宅面积50亿平方米，2010年底我国城镇住宅建筑面积不应超过149.11亿平方米。根据《中国统计年鉴2013》，2010年我国城镇居民（家庭户居民）人均住房建筑面积31.6平方米，按城镇家庭户人口5.9人计算，2010年度我国城镇住宅面积186.44亿平方米。我国1986—2000年城市住宅减少面积3.97亿平方米，占同期新建住宅面积49.12亿平方米（《中国统计年鉴2013》）的8.1%，实际减少量要大于统计量；2000年之后，我国城市大量拆迁的情况非常普遍，根据上海公布的数据，2005—2008年每年拆除的住宅面积占新建住宅面积的30%左右。不同计算口径得出的面积在139.23亿—186.44亿平方米，差异较大。需要说明的是，统计年鉴中新建住宅面积没有包括小产权房，对小产权房没有权威统计，估计全国小产权房面积达66亿平方米。本文住宅潜在需求预测基于2010年普查结果，考虑到前文的分析，预测结果是较为保守的；换言之，实际需求可能大于预测值。

以上分析表明，我国不同地区存量住房有较大差异。人均住房面积多大才合理呢？本文对此不作深入讨论，仅引用发达国家人均居住面积作简单对比（见表 2）。

表 2 主要发达国家居住情况

国 家	人均居住面积 (平方米)	住宅平均面积 (平方米)	2011 年人均 GDP (当年美元)	人均耕地面积 (公顷)
美 国	67	174.2	48112	0.66
荷 兰	40.82	97.96	50076	0.06
德 国	39.4	86.7	44060	0.14
英 国	35.4	84.97	39038	0.11

国 家	人均居住面积 (平方米)	住宅平均面积 (平方米)	2011 年人均 GDP (当年美元)	人均耕地面积 (公顷)
法 国	35.2	88	42377	0.31
西班牙	25.8	85.1	31943	0.36
韩 国	19.8	82.5	22424	0.04
日 本	19.6	54.9	45903	0.03

注：人均耕地面积为 1997 年数据。

资料来源：华生：《城市化转型与土地陷阱》，东方出版社，2014。“Global Report on Human Settlements 2001”，United Nations Centre for Human Settlements (Habitat)。

比较表 2 与图 1 一图 4，考虑图 1 一图 4 中的面积是建筑面积，我们按 0.8 的系数折算为套内使用面积，2010 年我国城镇家庭人均居住面积为 24.3 平方米，城镇常住人口人均居住面积为 21.28 平方米，单从面积来看，我国已经超过日本和韩国。如果考虑住房开发的主要约束——土地，从人均耕地面积来看，1997 年中国人均耕地面积为 0.1 公顷，与英国较为接近，如果将英国人均居住面积作为我国的目标，则我国城镇家庭人均居住面积可增加 11 平方米，在不考虑人口增加的情况下，我国城镇将增加 65 亿平方米的住宅套内面积。按 2011 年住宅销售面积（建筑面积）9.6 亿平方米来计算，约需要 9 年的时间。同理，贵州将增加 1.4 亿平方米，约需要 11 年的时间。

（二）贵州城镇化率低，未来潜在需求大

前文分析了贵州城镇家庭户住房存量情况，按现有城镇家庭人口计算，住房改善需求约 1.4 亿平方米。本部分的分析将表明，城镇化是我国，更是贵州未来住房需求的主要来源。

如果按中国未来 20—30 年最终城镇化率 75%、人口 15 亿人来计算，^{①2} 则未来 20—30 年城镇常住人口将从 2010

¹² ① 华生：《城市化转型与土地陷阱》，东方出版社，2014。

年的 6.6978 亿人增加到 11.25 亿人，净增加 4.5522 亿人，按家庭人口占城镇常住人口 88 % 来计算，新增加的城镇家庭人口约 4 亿，将对住宅市场形成巨大的需求。

现阶段，贵州城镇化率远低于全国平均水平。贵州省城镇化率与全国城镇化率的比较如图 5 所示，2000—2012 年，贵州省城镇化率从 23.87 % 增加到 36.41 %，年复合增长率 3.6 %；同期，全国城镇化率从 36.22 % 增加到 52.57 %，年复合增长率 3.2 %，贵州城镇化率速度高于全国同期水平。2012 年贵州城镇化率 36.41 %，与 2000 年的全国平均水平 36.22 % 近似；2000 年贵州城镇化率 23.87 % 与 1985 年的全国平均水平 23.7 % 近似。全国城镇化率从 1985 年的 23.7 % 增加到 2000 年的 36.22 %，用了 15 年的时间；贵州从 2000 年的 23.87 % 增加到 2012 年的 36.41 %，用了 12 年的时间。

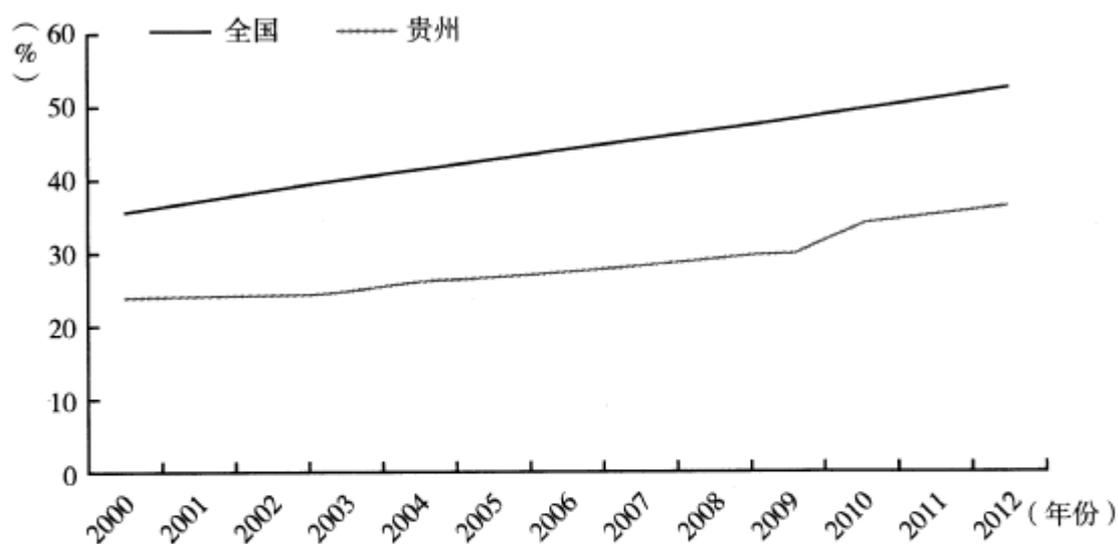


图 5 贵州省城镇化率与全国城镇化率比较

资料来源：全国城镇化率来自国家统计局网站。贵州城镇化率来自贵州省统计局、国家统计局贵州调查总队编《贵州统计年鉴 2013》，中国统计出版社，2013。

根据《国家新型城镇化规划》，2020 年我国常住人口城镇化率约 60%，即全国城镇化率从 36 % 到 60 % 用 20 年的时间。按此推算，考虑贵州赶超战略将加速推进城镇化，估计 2030 年贵州城镇化率达 60 % 左右，2045 年左右达到 75 %（见表 3）。

表 3 不同年份贵州与全国城镇化率对照

单位：%

年份	1985	2000	2012	2020	2030	2040	2045
全国平均	23.71	36.22	52.57	60		75	
贵州		23.87	36.41		60		75

资料来源：2030 年之后为预测数据，2012 年及之前全国城镇化率来自《中国统计年鉴 2013》；2020 年全国城镇化率来自《国家新型城镇化规划》。2012 年及之前贵州城镇化率来自贵州省统计局、国家统计局贵州调查总队编《贵州统计年鉴 2013》。

贵州 2010 年末常住人口 3497 万人，城镇常住人口 1176.25 万人，城镇家庭人口 1086 万人，人均住房建筑面积 27.26 平方米，按 0.8 的系数折算为套内面积 21.8 平方米，当城镇化率达 75 % 时，按现有城镇家庭人口人均住宅套内面积达 35 平方米、农村迁移到城市家庭人均住房面积 20 平方米来考虑，^① 根据表 3 预测的贵州城镇化率，首先假设城镇常住人口保持不变，则 2045 年之前住房潜在需求为 4.3 亿平方米（其中现有城镇家庭改善需求 1.4 亿平方米，新增城镇家庭人口住房需求 2.9 亿平方米），年均住宅需求约 1200 万平方米。

如果我们再考虑城镇人口增长、房屋自然折旧、房屋拆迁等因素，^{②⑬} 预计年均住宅需求约 2500 万平方米（建筑面积）。

综上所述，城镇化是贵州未来住房需求的最大源泉。

七、充分认识房地产需求与城镇化的关系

上文分析表明，贵州省未来房地产市场需求的主要来源是城镇化，没有城镇化带来的增量需求，改善需求与其他需求（城镇人口增长、房屋自然折旧和房屋拆迁）远小于前文预测的住宅需求。因此，我们应从以下几个方面来认识房地产与城镇化的关系。

（一）城镇化是经济社会发展的客观趋势^⑭

21 世纪是人类社会在总体上完成城市化转型的世纪。1900 年全球 10 亿人中有 14 % 的城市人口，2011 年全球 69.7 亿人中有 52.1 % 的城市人口。联合国预计 2050 年全球人口达 93.1 亿，其中 67.2 % 为城市人口。到 21 世纪末，全球城市化率达 80 % 以上，人类完成从农业、畜牧业的乡村社会向工业化、信息化的城市社会的根本转变，已经是一个确定

¹³ ① 进城家庭人均住房面积 20 平方米，而不是 35 平方米的原因分析见后。

② 房屋自然折旧按存量住房的 2 % 计算，即房屋使用寿命 50 年。2010 — 2045 年平均存量住房约 3.25 亿平方米（套内面积） $[(3 \times 0.8 + 4.1) / 2 = 3.25]$ ，则弥补自然折旧需要新增加的住房面积 650 万平方米；平均拆迁率（拆迁量占新增量的比例）按 10 % 考虑，人口增长按 0.8 % 考虑（2000 — 2012 年自然增长率）。

¹⁴ ① 本部分内容主要来自华生《城市化转型与土地陷阱》，东方出版社，2014。

性的前景。

由于农业经济对土地资源的高度依赖，土地集中和规模经营是农业现代化的必然之路，土地集中的前提是农业人口向城市迁移，增加农业人均耕地面积。从农业社会到城市社会的转型，标志着人类社会进入第三阶段（第一阶段是采集—狩猎的自然经济、第二阶段是农业社会）。由图 6 可见，全球城市化率从 1960 年的 33.5% 增加到 2012 年的 52.5%，年均提高 0.365%，呈稳步增长的态势；不同收入水平国家或地区平均城市化率差异明显，高收入国家或地区从 1960 年的 62.4% 增加到 2012 年的 80.2%，年均提高 0.342%；中等收入国家或地区从 1960 年的 23.5% 增加到 2012 年的 49.5%，年均提高 0.5%；低收入国家或地区从 1960 年的 11.1% 增加到 2012 年的 28.2%，年均提高 0.329%。结果表明，中等收入国家或地区城市化率速度高于全球平均水平，低收入国家或地区城市化率速度最低。

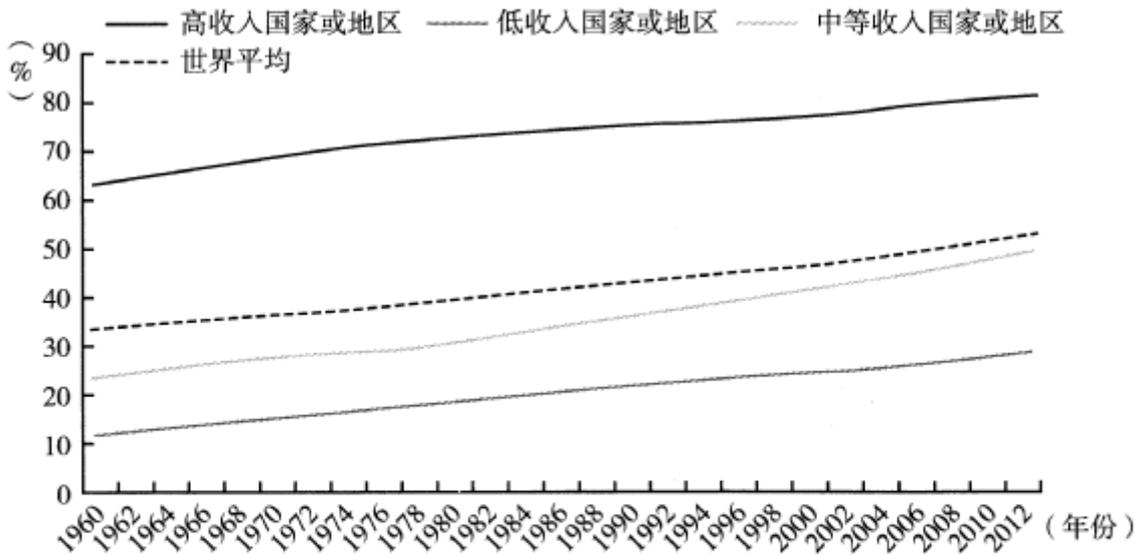


图 6 世界及不同收入水平国家或地区平均城市化率变化趋势

资料来源：世界银行指标数据库，<http://data.worldbank.org/topic/urban-development>。

对不同国家或地区不同时期城市化率与人均 GDP 的相关分析表明，城市化率与人均 GDP 高度正相关。2011 年在全球 100 万以上人口的国家或地区，城市化率超过 70% 的国家或地区（除人口只有 6 万人的马绍尔群岛外），全部都进入了中高收入及以上的阶段；而高收入的发达国家都完成了城市化转型（城市化率 70% 以上）。^①

中共十八大在过去“工业化、信息化、农业现代化”的基础上，首次提出了“工业化、信息化、城镇化、农业现代化”四化融合的现代化道路，将城镇化提高到国家战略高度。十八届三中全会《中共中央关于全面深化改革若干重大问题的决定》在“健全城乡发展一体化体制机制”中论及城镇化：坚持走中国特色新型城镇化道路，推进以人为核心的城镇化，推动大中小城市和小城镇协调发展，产业和城镇融合发展，促进城镇化和新农村建设协调发展，优化城市空间结构和管理格局，增强城市综合承载能力。2013 年 12 月中央城镇化工作会议指出推进城镇化是现代化的必由之路。推进城镇化是解决农业、农村、农民问题的重要途径，是推动区域协调发展的有力支撑，是扩大内需和促进产业升级的重要抓手。2014 年 2 月《国家新型城镇化规划》发布，明确了我国未来城镇化发展的指标任务。新型城镇化与中国新红利（人口红利、资源红利、改革红利）密切相关，新型城镇化能否转型成功，直接关系到新红利是否源源不断形成和产生，可以说中国城市化转型的道路在一定意义上

就是中国现代化的道路。^⑮

按照美国学者诺瑟姆（Ray M. Northam）1979年在总结欧美城市化历程基础上提出的“诺瑟姆曲线”，城市率的上升类似一条平卧的“S”曲线。在上升初期（一般为20%—30%以下）速度缓慢，在此之上则进入加速阶段，超过70%—80%时再次放缓。20世纪下半叶以来，拉美和东亚地区城市化的推进，进一步验证了城市化率变动的这个趋势（见表4）。日本和韩国在经济快速增长时期，城市化率年均提高1.5%以上，之后年均提高率逐步下降到0.4%左右。

表4 日本和韩国城市化情况

单位：%

国家	起点 城市化率	终点 城市化率	年均提高率 (起点-终点)	2012年 城市化率	年均提高率 (终点,2012年)
日本	37.4(1950年)	75.7(1975年)	1.532	91.7	0.432
韩国	27.7(1960年)	73.8(1990年)	1.537	83.5	0.441

资料来源：日本1950年城市化率数据来自日本内阁府统计局《国形势调查报告》；其他数据来自世界银行指标数据库，<http://data.worldbank.org/topic/urban-development>。

2012年我国城镇化率为52.57%，属于“诺瑟姆曲线”的加速阶段；贵州2012年城镇化率为36.41%，与日本1950年的城市化率接近，也属于加速阶段。不同国家或地区由于城市启动时点不同、资源禀赋不同、制度背景不同，城市化路径并不相同。我国新型城镇化是人的城镇化，是可融人的城镇化，^⑰应避免拉美式的贫民窟、^⑱盲目造城运动、^⑲城镇神话^⑳等风险。

总之，城镇化是经济社会发展的必然趋势，对贵州省来说也不例外。

（二）城镇化可以产生有效住房需求吗？

城镇化本质上是农村人口向城镇的聚集，向城镇迁移的农村居民能形成有效住房需求吗？这主要取决于收入、房价及其他生活成本。^㉑

¹⁵ ① 华生：《城市化转型与土地陷阱》，东方出版社，2014。

② 厉以宁：《发展优势和“红利”的创造》，载高尚全主编《改善是中国最大的红利》，人民出版社，2013。

¹⁶ ① 华生：《城市化转型与土地陷阱》，东方出版社，2014。

② 邵宇：《新型城镇化的潜在风险》，载王健主编《城镇化与中国经济新未来》，中国经济出版社，2013。

③ 汪玉凯：《中国城镇化的教训与风险》，载王健主编《城镇化与中国经济新未来》，中国经济出版社，2013。

平均来说，农村居民及外出务工农民工，其收入水平低于城镇居民平均收入水平。由表 5 可见，城镇单位在岗职工平均年收入是农民工年收入的 1.7 倍以上；城镇居民家庭人均可支配收入与农村居民家庭人均纯收入的差距更大（见图 7）。由图 7 可见，2000 年之后，我国城乡收入差距逐步增大，2000 年城镇居民家庭人均可支配收入是农村居民家庭人均纯收入的 2.79 倍，2003 年扩大到 3.23 倍，差距最大的是 2009 年的 3.33 倍，然后有所下降，2012 年为 3.10 倍；从收入差距可以看出，农村居民家庭住房购买能力明显弱于城镇家庭。

表 5 不同年份农民工平均年收入与城镇单位在岗职工平均工资比较

单位：元

年份	2008	2009	2010	2011	2012
城镇单位在岗职工	29229	32736	37147	42452	47593
外出农民工	16080	17004	20280	24588	27480
工资比	1.82	1.93	1.83	1.73	1.73

资料来源：城镇单位在岗职工平均工资来自《中国统计年鉴 2013》；外出农民工收入来自《2013 年全国农民工监测调查报告》，http://www.stats.gov.cn/tjsj/zxfb/201405/t20140512_551585.html，笔者计算整理。

图 7 表明，不同年份城镇居民家庭人均可支配收入和农村居民家庭人均纯收入的差距并不完全相同。

④ 许小年：《城镇化或城镇神化》，载王健主编《城镇化与中国经济新未来》，中国经济出版社，2013。

⑤ 夏刚：《住房支付能力研究》，重庆大学博士论文，2009。

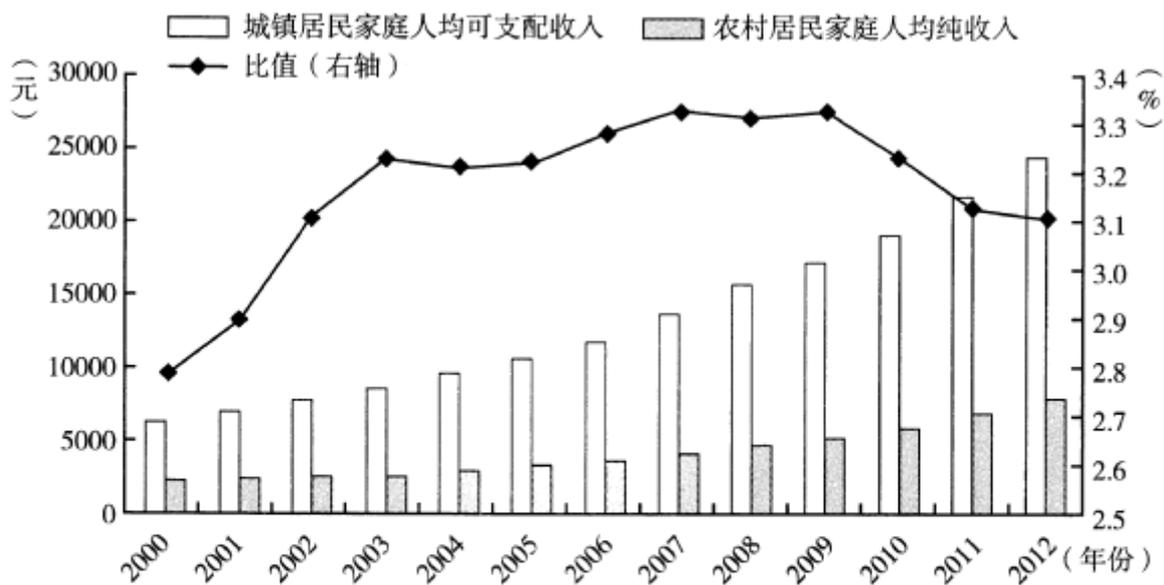


图7 城镇居民家庭人均可支配收入、农村居民家庭人均纯收入及比值

资料来源：《中国统计年鉴 2013》。

由表 6 可见，同一年份，不同收入等级的城镇家庭和农村家庭的收入比值也不相同，高收入户差距（比值）相对较小，收入越低，则差距越大。比较 2005 年和 2012 年，收入较高家庭，差距相对减小；低收入和中等偏下家庭差距扩大。无论是 2005 年，还是 2012 年，农村高收入户人均纯收入都低于城镇中等收入户人均可支配收入。夏刚等的研究表明，^① 2005 年我国城镇家庭里约 40 % 无能力购买商品住房，即低收入和中等偏下家庭均没有能力购买商品住房；约 18 % 的家庭无能力购买经济适用房。考虑到现阶段我国经济适用房停止建设的现实，农村家庭约 90 % 没有能力购买商品住房。即使考虑进城农民工收入高于农村家庭人均纯收入，原农村家庭进城后收入提高到与城镇家庭收入相差 1.7 倍，仍有约 80 % 的进城家庭没有能力购买商品住房。

表 6 我国农村与城镇家庭不同收入等级收入情况对比

项目	农村居民家庭人均纯收入		城镇居民家庭人均可支配收入		比值(城镇/农村)	
	2005 年	2012 年	2005 年	2012 年	2005 年	2012 年
平均	3254.90	7916.58	10493.03	24564.72	3.22	3.10
低收入户	1067.22	2316.21	4010.10	10351.86	3.76	4.47
中等偏下户	2018.31	4807.47	6710.58	16761.43	3.32	3.49
中等收入户	2850.95	7041.03	9190.05	22419.10	3.22	3.18
中等偏上户	4003.33	10142.08	12603.37	29813.74	3.15	2.94
高收入户	7747.35	19008.89	22988.02	51714.69	2.97	2.72

资料来源：《中国统计年鉴 2013》《中国统计年鉴 2006》。

绝大部分从农村迁移到城镇的家庭没有能力购买商品住房，那么，租赁商品住房又如何呢？我们按房价 3.6%^{①7} 来考虑年租金，从农村迁移到城镇的家庭人均收入增加，与城镇家庭收入比值从大于 3 缩小到 1.7，即原城镇家庭人均收入是从农村迁移到城镇的家庭人均收入的 1.7 倍。我们用 2002 — 2012 年全国相关数据来进行分析，结果如表 7 所示。在这里，我们判断一个家庭是否有能力租赁商品住房的依据是：如果商品房房租占可支配收入的比重不大于 30%，我们说该家庭可以支付商品房的租金；如果大于 30%，我们说该家庭不能支付商品房租金。这是在国外较简单且常见的一种住房支付能力判别指标。^{①18}

由表 7 可见，平均来说，城镇家庭租金收入比小于 30%，平均水平为 26.65%，即可以支付商品房租金；进城家庭，如果租赁面积达到城镇平均面积，则租金收入比远大于 30%，平均水平为 45.31%；如果按 30% 租金收入比考虑，进城家庭有能力租赁的商品房面积平均水平为 19.37 平方米。

由表 7 可知，平均来说，城镇家庭有能力租赁商品住房，进城家庭有能力租赁的商品住房面积约为 20 平方米。

¹⁷ ① 夏刚、任宏、杨莉琼：《城市不同收入家庭住房支付能力研究》，《建筑经济》2008 年第 8 期。

② 根据《中国城市地价报告 2011》，2009 — 2011 年，北京、上海、天津、杭州、深圳、青岛六个城市在 3 个年份的平均住宅租价比分别是 3.73%、3.38%、3.56%，3 年总平均 3.56%；六个城市 3 年的平均住宅租价比分别是北京 3.6%、上海 3.52%、天津 3.77%、杭州 3.47%、深圳 3.45%、青岛 3.52%，总平均 3.56%。

¹⁸ ① 夏刚：《住房支付能力研究》，重庆大学博士论文，2009。

表 7 2002 ~ 2012 年我国从农村迁移到城市的家庭住房支付能力分析

年份	普通住宅 价格(元/ 平方米)	租金 (元/平方 米·年)	家庭人均收入(元)		人均住房 面积(平 方米)	总租金 (元)	租金收入比		进城家庭有 能力租住 面积(平 方米)
			城镇 家庭	进城 家庭			城镇 家庭	进城 家庭	
2002	2092	75.31	7702.8	4531.06	24.5	1845.1	23.95	40.72	18.05
2003	2197	79.09	8472.2	4983.65	25.3	2001.0	23.62	40.15	18.90
2004	2608	93.89	9421.6	5542.12	26.4	2478.6	26.31	44.72	17.71
2005	2937	105.73	10493.0	6172.35	27.8	2939.3	28.01	47.62	17.51
2006	3119	112.29	11759.5	6917.35	28.5	3200.4	27.22	46.27	18.48
2007	3645	131.23	13785.8	8109.29	30.1	3949.9	28.65	48.71	18.54
2008	3576	128.74	15780.8	9282.80	30.6	3939.3	24.96	42.44	21.63
2009	4459	160.52	17174.7	10102.74	31.3	5024.4	29.25	49.73	18.88
2010	4725	170.10	19109.4	11240.85	31.6	5375.2	28.13	47.82	19.83
2011	4993	179.75	21809.8	12829.28	32.7	5869.0	26.91	45.75	21.41
2012	5430	195.48	24564.7	14449.84	32.9	6433.2	26.19	44.52	22.18
平 均							26.65	45.31	19.37

注：第 3 列租金 = 第 2 列 × 3.6%；第 5 列进城家庭人均收入 = 第 4 列 / 1.7；第 7 列 = 第 3 列 × 第 6 列；第 8 列 = 第 7 列 / 第 4 列；第 9 列 = 第 7 列 / 第 5 列；第 10 列 = (第 5 列 × 0.3) / 第 3 列。

资料来源：第 2 列普通住宅价格、第 4 列城镇家庭人均可支配收入、第 6 列城镇家庭人均住房面积等数据来自《中国统计年鉴 2013》。

由于平均收入略高于中等收入户人均收入（见表 6），结合前面的分析，可以说，城镇中等收入及以上家庭（即 60 % 以上家庭）有能力租房；中等收入及以上的进城家庭（即 60 % 以上进城家庭）租赁商品房的面积约为 20 平方米。

那么中等收入以下家庭又如何呢？本文以 2012 年不同收入家庭有能力租赁的商品房住房面积为例来说明，计算结果如表 8 所示。

表 8 2012 年我国城镇家庭、进城家庭和农村家庭住房租赁能力分析

单位：元/年，平方米

项目	人均收入			有能力租赁的住房面积		
	城镇家庭	进城家庭	农村家庭	城镇家庭	进城家庭	农村家庭
平均	24564.7	14449.8	7916.6	37.70	22.18	12.15
低收入户	10351.9	6089.3	2316.2	15.89	9.35	3.55
中等偏下户	16761.4	9859.7	4807.5	25.72	15.13	7.38
中等收入户	22419.1	13187.7	7041.0	34.41	20.24	10.81
中等偏上户	29813.7	17537.5	10142.1	45.75	26.91	15.56
高收入户	51714.7	30420.4	19008.9	79.37	46.69	29.17

注：进城家庭人均收入按城镇家庭人均收入的 1/1.7 计算，商品房租金按表 7 的 195.48 元/平方米·年计算，有能力租赁的住房面积计算公式同表 7 第 10 列。

资料来源：《中国统计年鉴 2013》。

由表 8 可见，平均来说，2012 年我国城镇家庭中，低收入户有能力租赁的住房面积约为 16 平方米；进城家庭中，中等偏下户有能力租赁的商品住房面积约为 15 平方米，低收入户约为 9 平方米；与前两者相比，农村家庭在城镇有能力租赁的商品住房面积则大幅减小。

按照我国住房保障标准，廉租房为 50 平方米，2012 年我国城镇家庭户均人口为 3.02 人，则廉租房人均面积为 16.6 平方米。按此标准，城镇家庭住房保障覆盖面 20%，进城家庭住房保障覆盖面 40%，农村家庭住房保障覆盖面 80%。

同理，我们可以计算 2012 年贵州城镇家庭、进城家庭和农村家庭住房租赁面积（见表 9）。比较表 9 和表 8，尽管贵州省城镇家庭、进城家庭和农村家庭收入均低于全国平均水平，但能够租赁的住房面积差别很小，其原因是贵州平均房价低于全国平均水平。2012 年贵州商品住房平均价格为 3695 元/平方米，全国平均水平为 5430 元/平方米；全国平均收入房价比为 4.52（即城镇家庭人均年可支配收入可以购买 4.52 平方米的住房），贵州为 5.06。如果从住房购买能力来看，贵州城镇家庭的购买能力强于全国平均水平；而租赁能力弱于全国平均水平，因为贵州房价租金比高于全国平均水平（全国为 3.6%，贵州为 4.0%）。

表 9 2012 年贵州省城镇家庭、进城家庭和农村家庭住房租赁能力分析

单位：元/年，平方米

项目	人均收入			有能力租赁的住房面积		
	城镇家庭	进城家庭	农村家庭	城镇家庭	进城家庭	农村家庭
平均收入	18700.5	11000.3	4753.0	37.96	22.33	9.65
低收入户	7824.4	4602.6	1949.2	15.88	9.34	3.96
中低收入户	13383.0	7872.4	3293.4	27.16	15.98	6.68
中等收入户	18031.4	10606.7	4422.8	36.60	21.53	8.98
中高收入户	23720.9	13953.5	5921.0	48.14	28.32	12.02
高收入户	38638.4	22728.4	9977.2	78.42	46.13	20.25

注：进城家庭人均收入按城镇家庭人均收入的 1/1.7 计算，有能力租赁的住房面积计算公式同表 7 第 10 列，2012 年贵州省商品房平均价格为 3695 元/平方米，单位面积租金按房价 4% 计算，即 147.8 元/平方米·年。

资料来源：《贵州统计年鉴 2013》。

由表 9 可见，贵州城镇家庭 20 %、进城家庭 40 %需要住房保障，农村家庭 80 %需要住房保障。

本部分的分析表明，无论是从全国来看，还是从贵州省的情况来看，城镇化进程中从农村进入城镇的家庭，尽管有住房潜在需求，但要转换为有效的市场需求，其收入水平必须有相应的提高。如果按现有农村家庭收入水平来计算，进城家庭住房有效需求极为有限（即有能力租赁商品住房的家庭比例仅为 20 %，能购买商品住房的更是微乎其微）。

本部分基于《2013 年全国农民工监测调查报告》中农民工收入水平与《中国统计年鉴 2013》中城镇单位职工收入水平，假设未来进城家庭人均可支配收入与现有城镇家庭人均可支配收入之比等于农民工收入与城镇单位职工收入之比，推算出 60 %的进城家庭能形成住房有效需求，其余 40 %的家庭需要政府提供住房保障。当然，从全社会视角来看，无论是住房的市场需求还是保障需求，均是有效需求；两者的区别在于市场需求由消费者自己埋单，保障需求部分则由政府埋单。

下面计算贵州省城镇化率达到 75 %时，不同情景下进城家庭的住房需求量。

情景 1：全部家庭租赁商品住房，则人均住房面积约为 20 平方米（见表 7 第 10 列）。

情景 2：10 %的家庭购买商品住房，人均住房面积 35 平方米；50 %的家庭租赁商品住房，人均面积 20 平方米；40 %的家庭需要住房保障，人均住房面积 16.6 平方米。人均住房面积 20.12 平方米。

情景 3：20 %的家庭购买商品住房，人均住房面积 35 平方米；40 %的家庭租赁商品住房，人均住房面积 20 平方米；40 %的家庭需要住房保障，人均住房面积 16.6 平方米。人均住房面积 21.64 平方米。

上述不同情景下的住房需求量相差不大于 10 %，本文按最保守的情景 1 来考虑进城家庭住房需求，即进城家庭人均住房需求 20 平方米，总需求约 2.9 亿平方米，其中购买商品住房约 0.5 亿平方米，租赁商品住房约 1.5 亿平方米，住房保障约 0.9 亿平方米。

商品住房由进城家庭在住房市场直接购买，住房保障由政府提供，那么租赁的商品住房由何而来？

（三）完善住房租赁市场，顺利推进新型城镇化

新型城镇化是人的城镇化，而人的城镇化的核心是住有所居。上述分析表明，贵州城镇化进程中约有一半从农村迁移到城镇的家庭将通过租赁市场来解决其居住问题，这些租赁住房总量约 1.5 亿平方米，约占现阶段贵州城镇存量的一半。如何解决如此巨大的租赁住房需求呢？本文认为，主要措施是鼓励住房投资，控制住房投机。

作为实物资产的住房不同于股票、债券等金融资产，住房具有使用价值。金融资产的投资和投机难以区分，但住房资产的投资和投机可以区分（至少在理论上）。对于住房资产，如果购买目的是获得涨价收益，为投机；如果购买目的是自己使用或租赁，通过使用获得收益，即体现住房的使用价值，为投资。

投机是对住房资源，特别是对土地资源的极大浪费。由于土地资源的有限性，特别是城市土地资源更是稀缺，投机挤占了有效供给，加大了供需不平衡的矛盾，刺激了住房价格的不断上涨。投机者获得了城市集聚效应产生的外部收益，即：随着城市规模扩大，城市生产力越来越高，城市经济越来越发达，土地收益越来越高，最终转换为房价越来越高，可以说，住房投机者是我国城市化的最大食利者。正如速水佑次郎、神门善久对李嘉图模型的阐述：在各等级土地面积固定的自然资源享赋下，由人口增长导致的食物价格上升，将迫使经济处于“停滞状态”。在该状态下，利润率如此之低，以致无法为追加投资提供激励，劳动者的实际工资率也不会背离最低生存线，只有地主得到的地租收入在增加，而这些增加（的收入）大多用于挥霍性消费。这种制约工业化初期经济增长的固定土地资源享赋机制，通常被称为“李嘉图陷阱”，舒尔茨则称其为“食品问题”。^①我国城镇化、工业化进程中的住房投机者与李嘉图模型中的“地主”何其相似！李嘉图模型中，人口增长导致食物价格上升，而食物价格上升导致人工成本增加，企业利润下降，整个社会的资本积累降低，经济增长停滞；在我们这里是人口增长导致住房价格上升，而房价上升导致人工成本增加，企业利润下降，整个社会的资本积累降低，经济增长放缓。住房投机不仅关乎房地产市场的健康发展，更关乎整个经济的发展。

在中国，特别是在中国的城镇，土地是极为稀缺的资源，城镇化导致的城镇土地升值是否促进经济发展，取决于能否将资源租金（即土地产生的收入）动员起来，并用于人力资本投资、改善基础设施和制度建设，以便使市场机制有效地运作起来。^②

¹⁹

住房增值本质上是土地增值。现阶段，中国城镇土地增值的直接受益者主要包括地方政府、房地产开发商、房地产投机者、城市房屋拆迁户。从中国城镇土地所有制性质来说，城镇土地是国有，政府代表国家获得土地收入是无可厚非的，至于土地收入使用是否恰当则另当别论；从理论上说，地方政府获得的土地收入可以用于人力资本投资、改善基础设施和制度建设，从而促进经济发展。后三者获利的合理性却难以让人信服。^①

由于投机是通过涨价产生价差获益，征收高额的资本收益税是国外成熟的经验，^{②②0}其前提条件是建立全国统一的个人或

¹⁹ ① 速水佑次郎、神门善久：《发展经济学——从贫困到富裕（第三版）》，社会科学文献出版社 2009。

② 速水佑次郎、神门善久：《发展经济学——从贫困到富裕（第三版）》，社会科学文献出版社 2009。

²⁰ ① 华生：《城市化转型与土地陷阱》，东方出版社，2014。

② 华生：《城市化转型与土地陷阱》，东方出版社，2014。

家庭住房信息系统，方能区别于自有住房出售、工作迁移导致的住房出售、租赁住房出售等非投机行为的售房。

控制住房投机可以抑制房价过快上涨，但并不能保证所有进城家庭都有能力买房。前文分析表明，租房是进城家庭解决住房问题的主要途径，而且有近一半的家庭可以租赁商品住房。我们前面计算的假设条件是：进城家庭不会导致房价上涨，房东将房屋租赁给进城家庭可以获得 4 % 的收益（全国平均水平为 3 . 6 % ）。

要解决约 50 % 进城家庭租赁商品住房的问题，靠现有住房存量是远远不够的，增加租赁商品住房是必要的途径。要将住房作为投资而不是投机，必须保证投资人的合理收益。度量房地产租赁收益的指标是租价比，表 10 为我国部分城市不同物业租价比，住宅物业租价比远低于商服和工业物业租价比。

表 10 我国部分城市不同物业租价比

项目	住宅	商服	工业
北京	3.60	8.24	6.79
上海	3.52	7.54	7.86
天津	3.77	7.74	6.58
深圳	3.45	4.97	5.98
杭州	3.47	6.19	7.16
青岛	3.52	5.39	3.19
平均	3.56	6.68	6.26

注：笔者计算整理，各城市住宅、商服物业租价比为 2009 ~ 2011 年的平均值；工业物业租价比中，青岛为 2011 年的数据，其余为 2009 ~ 2011 年的平均值。

资料来源：国土资源部土地利用管理司、中国土地勘测规划院：《中国城市地价报告 2011》，地质出版社，2012，第 182 ~ 188 页。

与其他国际大城市相比，表 10 中的六个城市的住宅物业租价比平均水平小于伦敦，远低于多伦多、旧金山、纽约、巴黎和芝加哥，与新加坡近似（见图 8）。但新加坡保障房比重超过 80 %，商品房租赁市场需求容量相对较小。只有商品房租赁投资回报有保证，才可能激励企业、家庭和有实力的个人投资或购买商品住房作为租赁房源。对此，可以采取以下措施。

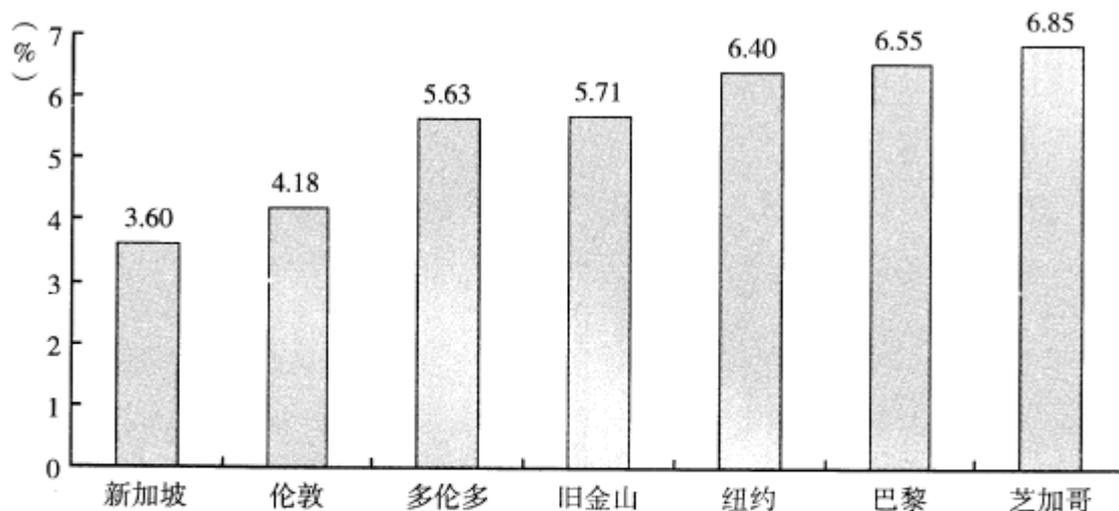


图 8 2011 年国际部分城市住宅物业租价比

资料来源：国土资源部土地利用管理司、中国土地勘测规划院：《中国城市地价报告 2011》，地质出版社，2012，第 191 页。

一是降低租赁住房投资者的融资成本。对于开发企业，如果将开发建设的住宅物业长期持有并用于租赁，可以对其融资进行优惠，包括融资渠道、贷款利息等方面的优惠。对于家庭或个人，如果将购置的商品房作为租赁房源，在贷款上给予优惠，如首付比例、贷款利息、贷款利息的税收减免等方面。需要注意的是，无论是企业、家庭还是个人，在尚未将住房租赁之前，给予其相应的优惠都存在一定的道德风险，需要相关的配套制度（如全国统一的企业、个人征信系统，违约处罚规定等相关制度）。

二是对租赁商品房投资者的租赁收益进行税收优惠。比如，为了促进出租房投资，美国税法允许投资者在其他方面的资本收入免税，鼓励个人和企业通过投资来获得免税优惠。1987 年之前，对出租房投资最重要的税收激励是折旧津贴。例如，某住房租赁净收入 7.5 万美元，折旧 20 万美元，“亏损” 12.5 万美元，投资者可以利用这个亏损额来抵消在其他方面获得的应税收入，从而提高其税后收入。^{②1} 这个方法不仅适用于企业，也适用于家庭、个人购买商品出租。

我国住房租赁经营主要税费有营业税、城市维护建设税、教育附加、所得税、房产税、城镇土地使用税。根据《财政部国家税务总局关于廉租住房经济适用房和住房租赁有关税收政策的通知》，对个人出租住房，不区分用途，在 3% 税率的基础上减半征收营业税，按 4% 的税率征收房产税，免征土地使用税。对企事业单位、社会团体以及其他组织按市场价格向个人出租用于居住的住房，减按 4% 的税率征收房产税。

总之，为激励住房租赁投资，我国相应的税费改革尚有很大的空间。

相比而言，事后，即对租赁商品房投资者的租赁收益进行税收优惠，则风险要小；但如果没有融资优惠，租赁商品房的投资门槛高，将会影响租赁商品房存量。

²¹ ① 施瓦兹·阿列克斯：《美国住房政策》，中信出版社，2008。

除了鼓励住房投资，以形成足够的租赁房源外，完善住房租赁市场交易制度（如租赁住房信息披露制度、中介交易机构准入制度、中介交易员从业资格制度、中介交易收费制度等）也至关重要。

本文分析中提到的诸多制度建设，如税收优惠制度，更多的是国家层面，而不是地方层面。新一届中央政府将新型城镇化上升为国家战略，而本文提出的解决进城家庭住房问题，特别是推进住房租赁市场发展的有关建议，在相关政策制定过程中有一定的参考价值。

总之，我们必须从增加租赁住房房源、完善住房租赁市场交易制度等方面出发，以不断完善住房租赁市场，为进城家庭住房需求提供必要条件。只有实现了进城家庭住有所居，我国的新型城镇化才名实相符。

参考文献：

- [1] 杨慎：《房地产与国民经济》，中国建筑工业出版社，2002。
- [2] 华生：《城市化转型与土地陷阱》，东方出版社，2014。
- [3] 邵宇：《新型城镇化的潜在风险》，载王健主编《城镇化与中国经济新未来》，中国经济出版社，2013。
- [4] 汪玉凯：《中国城镇化的教训与风险》，载王健主编《城镇化与中国经济新未来》，中国经济出版社，2013。
- [5] 许小年：《城镇化或城镇神化》，载王健主编《城镇化与中国经济新未来》，中国经济出版社，2013。
- [6] 厉以宁：《发展优势和“红利”的创造》，载高尚全主编《改善是中国最大的红利》，人民出版社，2013。
- [7] 夏刚、任宏、杨莉琼：《城市不同收入家庭住房支付能力研究》，《建筑经济》2008年第8期。
- [8] 夏刚：《住房支付能力研究》，重庆大学博士论文，2009。
- [9] 速水佑次郎、神门善久：《发展经济学——从贫困到富裕（第三版）》，社会科学文献出版社，2009。
- [10] 施瓦兹·阿列克斯：《美国住房政策》，中信出版社，2008。