

重庆房地产空间分布均衡性研究

刘贵文 魏 昌

(重庆大学建设管理与房地产学院)

【摘要】本文简要介绍重庆房地产业近期发展概况,从重庆房地产投资、商品房竣工面积、商品房销售面积、商品房价格、房地产资源占有量等方面详细说明重庆房地产业的区域发展状况,重点分析重庆房地产空间分布不均衡的原因,并提出相应的调整对策。

【关键词】:重庆房地产;空间分布;均衡性

【中图分类号】:F293.3 **【文献标识码】**:A

一、重庆房地产发展总体状况

直辖以来,重庆房地产业飞速发展。房地产开发企业从1997年的622个增加到2008年的2,280个;房地产业从业人员从1997年的249万人增加为2008年的861万人。2008年重庆房地产开发投资完成额991亿元,占全社会固定资产投资比重达到24.50%,近十年平均增长率为27.54%;2008年全市商品房销售面积2,872.19万平方米,近十年平均增长率为25.86%;2008年房地产业增加值达191.21亿元,近十年平均增长率为16.26%。

重庆房地产业在高速发展的同时也呈现出一些问题,如供求结构不均衡、房价有所波动且相对居民收入过高、房地产金融市场存在不足、房地产市场秩序略显不规范、房地产行业管理分散等。

二、重庆房地产业各区域发展分析

2006年12月,重庆市提出“一圈两翼”发展战略:距离主城区大约1小时通勤距离半径范围内的区域为“一小时经济圈”,占全市总面积的34.8%,占全市总人口的59.4%;以万州为中心的渝东北地区、以黔江为中心的渝东南地区为“两翼”。

(一)重庆房地产投资区域分布。重庆房地产投资主要集中在“一小时经济圈”区域,2006-2008年累计达23,117,056万元,占到全市总量的94%，“渝东北”和“渝东南”分别只占5%和1%左右。重庆市区域发展正由中心逐渐辐射到周边,城镇化的脚步正在加速。从表1可以看出,虽然在纵向上2006-2008年三年来“渝东北”和“渝东南”房地产投资的同比增速大于“一小时经济圈”,但所占比例依然较小,绝对增加额更是无法和“一小时经济圈”相比。(表1)

(二)重庆商品房竣工面积区域分布。重庆商品房竣工总面积稳步增长,2008年达2,367.94万平方米,其中“一小时经济圈”占83.26%,比以往有大幅度下降。近年来,“一小时经济圈”所占比例呈下降趋势,但仍占据主导地位;相对所占投资总额比例,“渝东北翼”所占比例较大,并且呈逐年上升的趋势;“渝东南翼”所占比例波动较大,不利于本地区房地产业的健康发展。(表2)

(三)重庆商品房销售面积区域分布。2007年是重庆房地产业发展的巅峰时期,商品房销售面积达3552.92万平方米,其中“一

小时经济圈”突破了 3,000 万平方米, 占全市比例更是高达 87.31%; “渝东北翼”及“渝东南翼”总量都在不断上升, 但所占比例依然较低。(表 3)

表 1 重庆市各区域房地产投资分布

区域 年份	一小时经济圈		渝东北翼		渝东南翼	
	金额(万元)	占全市比例	金额(万元)	占全市比例	金额(万元)	占全市比例
2006 年	5949116	94.49%	275852	4.38%	71332	1.13%
2007 年	7995628	94.08%	396782	4.67%	106556	1.25%
2008 年	9172312	92.55%	580107	5.85%	157551	1.60%

表 2 重庆市各区域房地产竣工面积分布

区域 年份	一小时经济圈		渝东北翼		渝东南翼	
	面积(m ²)	占全市比例	面积(m ²)	占全市比例	面积(m ²)	占全市比例
2006 年	19362757	87.03%	2254540	10.13%	631147	2.84%
2007 年	19676588	87.33%	2585174	11.47%	268943	1.19%
2008 年	19715305	83.26%	3246375	13.71%	717735	3.03%

表 3 重庆市各区域商品房销售面积分布

区域 年份	一小时经济圈		渝东北翼		渝东南翼	
	面积(m ²)	占全市比例	面积(m ²)	占全市比例	面积(m ²)	占全市比例
2006 年	19058591	85.52%	2635122	11.82%	590872	2.65%
2007 年	31020079	87.31%	3891432	10.95%	617714	1.74%
2008 年	23475018	81.73%	4652326	16.20%	594605	2.07%

(四)重庆各区域商品房价格情况。2008 年重庆“一小时经济圈”商品房均价为 3,046.19 元/平方米, 远高于“渝东北翼” 1,597 元/平方米及“渝东南翼” 1,784.55 元/平方米, “一圈”的均价约为“两翼”的两倍, 见图 1, 表现出明显的非均衡性。(图 1)

三、重庆各区域人均房地产资源占有量对比分析

从图 2 可以看出, 重庆房地产市场的三个区域在 2006-2008 年人均投资额、人均竣工面积及人均销售面积都存在着较大的差距。在人均投资额方面, “一小时经济圈”分别为“渝东北翼”及“渝东南翼”的 4.73 倍及 4.74 倍, 表现出极其显著的非均衡性; 在人均竣工面积方面, “一小时经济圈”分别为“渝东北翼”及“渝东南翼”的 1.86 倍及 2.28 倍, 相对投资方面略有好转, 但非均衡情况仍相当严重; 在人均销售面积方面, “一小时经济圈”分别为“渝东北翼”及“渝东南翼”的 1.69 倍及 2.54 倍, 即在需求端“渝东北翼”及“渝东南翼”与“一小时经济圈”仍然存在较大差距。(图 2)

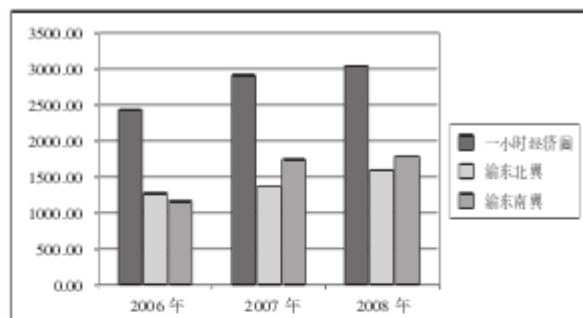


图1 重庆市各区域商品房均价对比

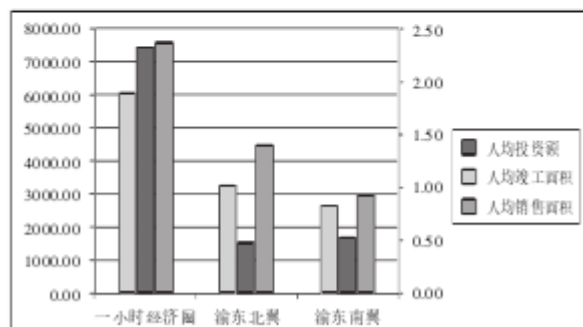


图2 2006~2008年重庆各区域房地产资源人均占有量对比

(一)空间分布非均衡性原因分析。重庆房地产市场在“一小时经济圈”、“渝东南翼”及“渝东南翼”三个区域表现出的严重非均衡性，主要是因为三个区域国民经济发展的水平相差甚远，在人均收入等方面存在一定差距。2008年重庆GDP总量为5,096.7亿元，一小时经济圈、渝东北翼、渝东南翼的GDP分别为3,959.3亿元、857亿元和280.4亿元，在全市所占的比重为77.7%、16.8%和5.5%。而同期三个经济区域的人口分别占全市人口的56.1%、33.2%、10.7%。财政收入是地方经济实力的反映。2008年三个经济区域的地方财政收入分别为382.3亿元、48.3亿元和23.5亿元，在全市所占比重分别为84.2%、10.6%和5.2%。由三地区国内生产总值和财政收入的对比可知，“一圈”经济实力最强，渝东北翼次之，渝东南翼较弱。

居民的收入和消费与经济发展水平是同步的，由于取得资料的局限和时间关系，本文以城镇经济单位职工年平均工资代替城市居民可支配收入。2008年一小时经济圈、渝东北翼、渝东南翼城镇经济单位职工年平均工资分别为28,181元、22,323元和23,536元，一小时经济圈分别高出渝东北翼、渝东南翼26.2%和19.7%。同期一小时经济圈、渝东北翼、渝东南翼农民人均纯收入分别是5,183元、3,639元和3,242元，一小时经济圈分别高出渝东北翼、渝东南翼42.4%和59.9%。2008年一小时经济圈、渝东北翼、渝东南翼社会消费品零售总额分别是1,6399亿元、3118亿元和1124亿元，一小时经济圈分别高出渝东北翼、渝东南翼5.2倍和1.4倍。同期一小时经济圈、渝东北翼、渝东南翼城乡居民储蓄余额分别是3,010.2亿元、7925亿元和1,8179亿元，一小时经济圈分别高出渝东北翼、渝东南翼270%和65.6%。无论是消费还是积累，一小时经济圈均高于两翼。

重庆市是大城市、大农村二元结构特征非常突出的直辖市，区域经济差距的存在是不可避免的，也是造成房地产市场区域发展不均衡的重要原因，我们要正视差距的存在，但不可让差距拉得过大，因为房地产市场差距不理性地扩大会造成社会不稳定，特别是渝东南地区是少数民族集聚区，需要采取一些措施对“两翼”房地产市场进行调整扶植。

(二)调整对策

1、实施“强者更强、弱者变强”的差异化发展模式。针对二元结构非常突出的重庆，要想三个区域的房地产市场共同全面发展，各方面的条件还不成熟。因此，我们认为“一小时经济圈”的加快发展，“渝东北翼”、“渝东南翼”发挥后发优势，后来居上，实施“强者更强，弱者变强”的差异化发展模式是重庆缩小房地产地区差异的较好选择。

2、加强“两翼”基础设施建设。基础设施是吸引投资的主要因素，在上文的分析中可以看到“一圈”和“两翼”在房地产投资方面存在着巨大差距，因此加强“两翼”基础设施的建设是优化投资环境、吸引更多房地产投资、缩短差距的重要手段。

3、加大财政转移支付和扶植力度。对“渝东北翼”及“渝东南翼”，尤其是少数民族集聚区域，通过财政转移支付等措施，促进这些地区房地产业的发展；出台一些扶植性的区域倾斜政策促进这些地区房地产业的发展，比如在税收上相对于“一圈”给予部分减免。

4、在“两翼”加强政府服务性建设。相对“一圈”中政府在房地产开发中的服务理念，“两翼”存在着明显的滞后性。不仅要突出政府在房地产开发中的引导作用，更要发挥地方政府在房地产市场中的服务性。同时，这也是吸引投资、促进房地产市场健康发展的重要方面。“两翼”地区应及时更新理念，突出政府在房地产开发中的服务作用。

主要参考文献：

[1]熊怡. 理性成长的市场. 今日重庆, 2008. 10.

[2]周婷, 夏春蕾. 重庆房地产市场存在的问题及发展对策. 技术与市场, 2010. 4.

[3]李东, 邹环玲. 重庆房地产投资对产业结构的影响及对策. 合作经济与科技, 2008. 22