

# 从二元经济理论看重庆房地产市场

李东<sup>1</sup>周元明<sup>2</sup>

(1 重庆大学建设管理与房地产学院;2 重庆市政设计院)

**【摘要】**根据重庆房地产市场现状,运用二元经济理论,分析重庆房地产市场高热的根本原因,提出相关建议,以达到国家宏观调控房地产市场的初衷。

**【关键词】**:二元经济理论;资金转移

**【中图分类号】**:F293.3 **【文献标识码】**:A

2007年重庆作为西部大开发重点建设城市迎来了直辖10周年庆典,同时又作为城乡统筹新政特区。在这些外部概念的刺激下,重庆的房地产迎来了其爆发式增长的一年。但是,与建设无关的其他行业的经济却无明显增长。这就是重庆的“类似二元经济”现象。针对此现象本文建立了二元经济模型,并分析了模型背后的深层次原因,同时提出一些相关建议

## 一、重庆房地产市场现状

2007年全国房价普遍大幅度上涨。据国家发改委和国家统计局发布的最新调查数据显示,2007年11月全国70个大中城市房屋销售价格同比上涨10.5%,创下近两年房价增幅的新高。另外一组来自国家权威部门的统计数据也同样验证了2007年房地产市场的热度“国房景气指数”在经历年初的短暂下行后,从4月开始不断高涨,从102石上扬到11月的106.59%。而1-11月份,全国完成房地产开发投资21,632亿元,同比增长31.8%

在全国房地产高热度的大环境下,重庆的房地产也是如火如荼,2007年10月22日市统计局发布前三季度房地产市场数据,指出重庆市在直辖十周年和城乡统筹试验区双重效应下,全市商品房销量同比大幅增长。统计显示,重庆前三季度卖出2,19865万平方米商品房,同比增长89.2%。以下是重庆房地产2007年1-8月份的详细数据。

(一) 商品房住宅月度成交量及分布 (图1)

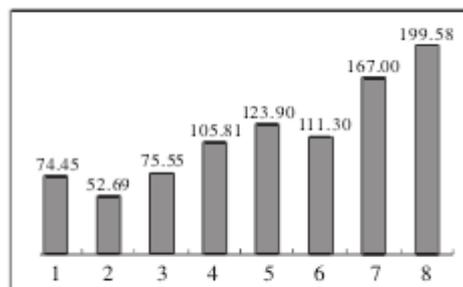


图1 2007年1~8月主城区商品房住宅套内成交面积 (单位:万平方米)

2007年8月主城区商品房住宅成交套内面积199.8万平方米,较上月上升19.51%;与2006年同期相比,上升376.35%;从2006年以来达到最高峰。重庆成为特区新政的政策,继续强有力地刺激主城区房市升温,单月成交面积率创新高。

(二) 商品房住宅月度成交均价(图2)

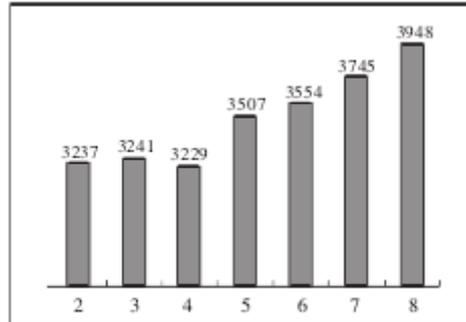


图2 2007年2~8月主城区商品房住宅单月套内成交单价(单位:元/㎡)

2007年8月主城区商品房住宅物业套内成交均价为3,948元/平方米,较上月上升5.1%,与去年同期相比,上升29.1%,成为2006年以来单月最高的套内成交均价

通过上面的统计数据看出,重庆房地产的发展热度是非常高的。尤其是在实施特区新政后,房地产价格爆发式的上涨更是让人瞠目结舌,最显著的是江北区的房价在一个月间从3,500元左右飘升至6,000元

## 二、刘易斯的二元经济理论回顾

威廉·阿瑟·刘易斯在1954年发表的《劳动无限供给条件下的经济发展》一文中,首次研究和提出了发展中国家的二元经济结构理论:处于经济发展早期阶段的大多数国家,其经济不是一元的,而是二元的,是高工资经济和低收入经济并存。刘易斯认为,发展中国家的经济是由现代化的工业部门和传统落后的农业部门组成。传统部门的人均产量大都低于现代工业部门,但存在着大量的剩余劳动力,这就保证了现代工业部门规模扩大所需要的劳动力。由于劳动力供给是无限的,且农村的平均收入低,工资可以保持在低水平上,从而使现代工业部门可以获得较高的利润。这些高利润再投资,又能使现代工业部门越来越扩大。因此,现代工业部门相对于落后的农业部门不断扩大,形成了发展中的二元经济结构

## 三、结合二元经济理论,分析重庆房地产市场在国家宏观调控下保持高热的原因

在当今中国,与房地产有关的行业是过热的,重庆也不例外,尤其是在重庆直辖十周年和城乡统筹新政双重概念下,房地产爆发式的增长更是让重庆房地产的热度达到了前所未有的高度。但在重庆与房地产无关的行业相对于如火如荼的房地产业而言是过冷的。重庆经济是同时过热、同时过冷并存,这就是所谓的“类似二元经济”。结合现在中国的房地产市场现状和重庆自身特点,分析重庆房地产高热的根本原因:

(一)市场方面。笔者并不赞同大多数人的观点:房地产价格上涨是由于流动性过剩所造成。笔者认为,投资环境的急速恶化,使得很多企业家把应该投资而不投资的钱大量挤压起来进入楼市、进入股市才是症结所在。目前,在重庆购买地产的资金按照重要性可以分成三类。第一类,也是最重要的资金就是很多企业家把应该投资而不投资的钱挤压出来的资金,打入房地产市场。第二类,重庆外的热钱,很多外省投资者,看中重庆在未来几年的发展前景,将剩余资金投入重庆房地产。第三类,是我们老百姓的储蓄款。目前,所有宏观调控的政策所针对的资金基本上是针对国际热钱和上述的第三项。目前并没有任何政策对第一项资金进行调控,重庆也没有相关政策限制外省虚拟资金进入重庆,所以会有大量的资金进入重庆房地产市场,造成重庆房

价居高不下

用经济学分析:资金的效用差异导致资金的转移。模型如下:(图 3)

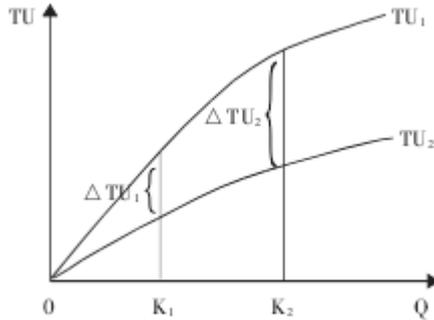


图 3 资金效用差异导致资金的转移模型图

用图 3 来描述重庆城市经济资金转移模型，图中 Q 为投入的资金数额，TU 为资金的总效用， $TU_1$  为投资房地产相关行业的效用曲线， $TU_2$  为投资房地产无关行业的效用曲线，在任何时候均有  $TU_1 > TU_2$ 。由图 3 可知，随着资金投入量增加 ( $K_1$  移向  $K_2$ )  $TU_2$  与  $TU_1$  的差距随之增大。作为理性投资人必然希望自己的资金效用最大化，所以最后结果是大量资金流入房地产市场

(二)政策方面。全国各地的地方政府都是以 GDP 为纲的理念推动地方建设，重庆作为西部重点开发城市和城市城乡统筹新政特区，需要保证 GDP 的高速度增长，如此必然把重庆市内的有限资源误导到与建设有关的部门上，导致与建设有关的部门是过热的，其中最典型的的就是房地产，而其他民营经济是相对过冷的

(三)国家的宏观调控。国家在最近调控中不断地提高利率，不断地紧缩货币，会使得投资引商环境急速恶化。在宏观调控下，银行随时随地不讲情面地抽紧银根，这种资金成本以及银行抽紧银根的做法加大了项目投资的融资风险，使得很多企业家放弃项目投资，而把资金转入到收益更高、风险相对小的房地产市场，也是导致重庆乃至全国房地产高热的一个原因

## 四、二元经济所导致的后果

(一)产业结构失衡二元经济下，会使得过热的产业持续过热，而相对过冷的产业因为缺少资金而不断萎缩，最终导致产业结构的严重失衡

(二)资源浪费由于过热部门的大量投资建设而超出实际需要，就会导致大量的建设项目闲置，浪费有限的资源。尤其在重庆这种资源并不充裕的西部城市，这种浪费是令人痛心疾首的

## 五、相关建议

(一)建议中央政府及重庆地方政府出台针对第一类资金投资地产的政策，以遏止投资引商环境的恶化，为城市经济的持续发展奠定基础。增大投资性购房的税率;相反，对于投资与房地产无关行业的给予一定的税收优惠，尽量使他们的利润率达到均衡

(二)对现行的房产证管理和发放政策实行改革。对商品房的房产证实行限时交易，即购房者(不管是第一套还是第二套)从购房当日起 10~30 年内不得交易、过户(该办法实行前可有半年到一年的过渡期)。具体的限定时间由政府部门统一制定。打击省际虚拟资金大量涌入重庆房地产(如类似温州炒房团)，打击外省游资哄抬房价的行为

---

（三在对政府官员的政绩考核制度中，考虑非建筑相关产业对 GDP 增长的贡献率总之，应当从市场和政策两个角度减少投入房地产的资金，以达到中央宏观调控房地产市场的初衷。