



用辩证思维看待中国 房地产业

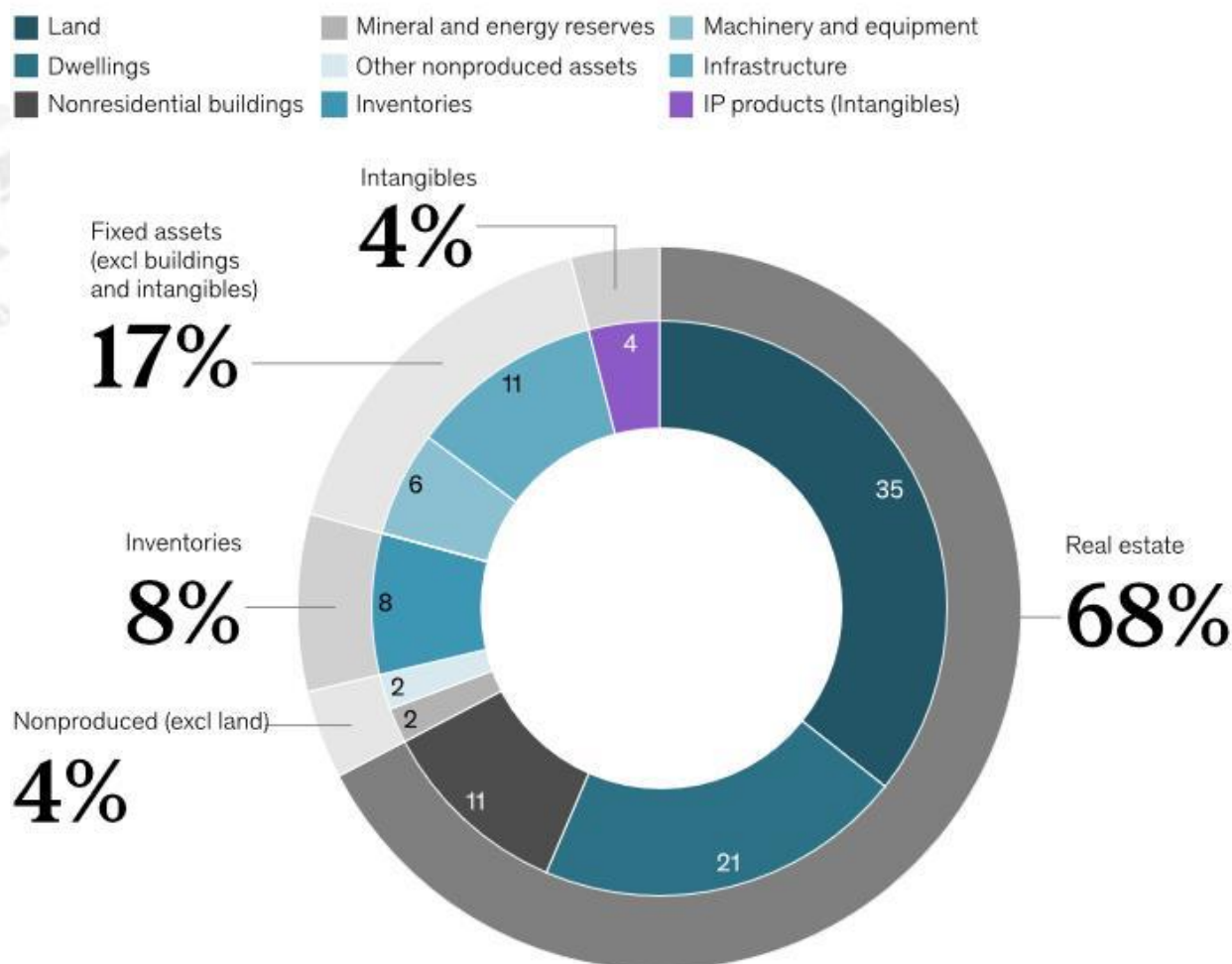


2021 年 11 月 15 日，麦肯锡发布《洞悉全球资产负债表：我们的财富使用效率到底有多高》的研究报告。麦肯锡全球研究院此次最新研究，考察了占全球总收入超过 60% 的十个国家的资产负债表，它们分别是：澳大利亚、加拿大、中国、法国、德国、日本、墨西哥、瑞典、英国和美国。

研究表明，2000 年至 2020 年间，全球净资产增加了两倍，达到 510 万亿美元，是全球 GDP 的 6.1 倍，其中中国占全球增长的三分之一。全球三分之二的净资产以房地产的形式存在，仅约 20% 的净资产被置于其他固定资产。2020 年，住宅房地产的价值几乎占全球净资产的一半，企业和政府的建筑与土地则占另外 20%。剩下的部分包括基础设施、工业建筑、机械设备和无形资产（这些是推动经济增长的主要动力），以及库存和矿产储备。

Real estate accounts for two-thirds of real assets.

Distribution of real assets, global average, 2020, %



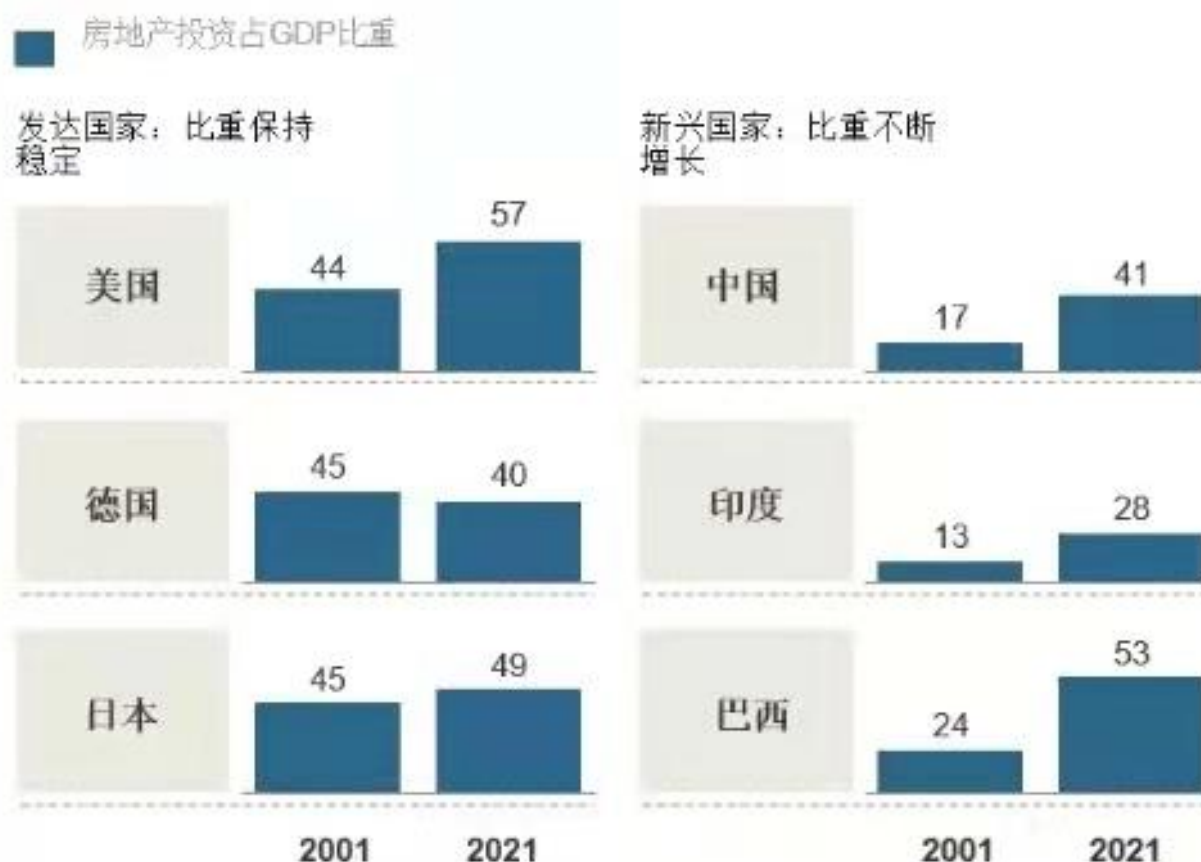
Note: The global average is an extrapolation derived from a weighted average of 10 countries based on GDP. Figures may not sum to 100%, because of rounding.
Source: AMECO; CEIC; EU KLEMS; Federal Reserve Board; national statistics offices; OECD; World Bank; McKinsey Global Institute analysis

McKinsey
& Company

此外,《从美英日德情况看房地产业在各国都是支柱产业》的报告显示,2016 年房地产业增加值占 GDP 比重,英国为 13.89%,美国为 11.7%,日本为 11.36%,德国为 10.9%。建筑业增加值占 GDP 比重,英国为 6.19%,日本为 5.52%,德国为 4.8%,美国为 4.3%。从房地产业占 GDP 比重看,

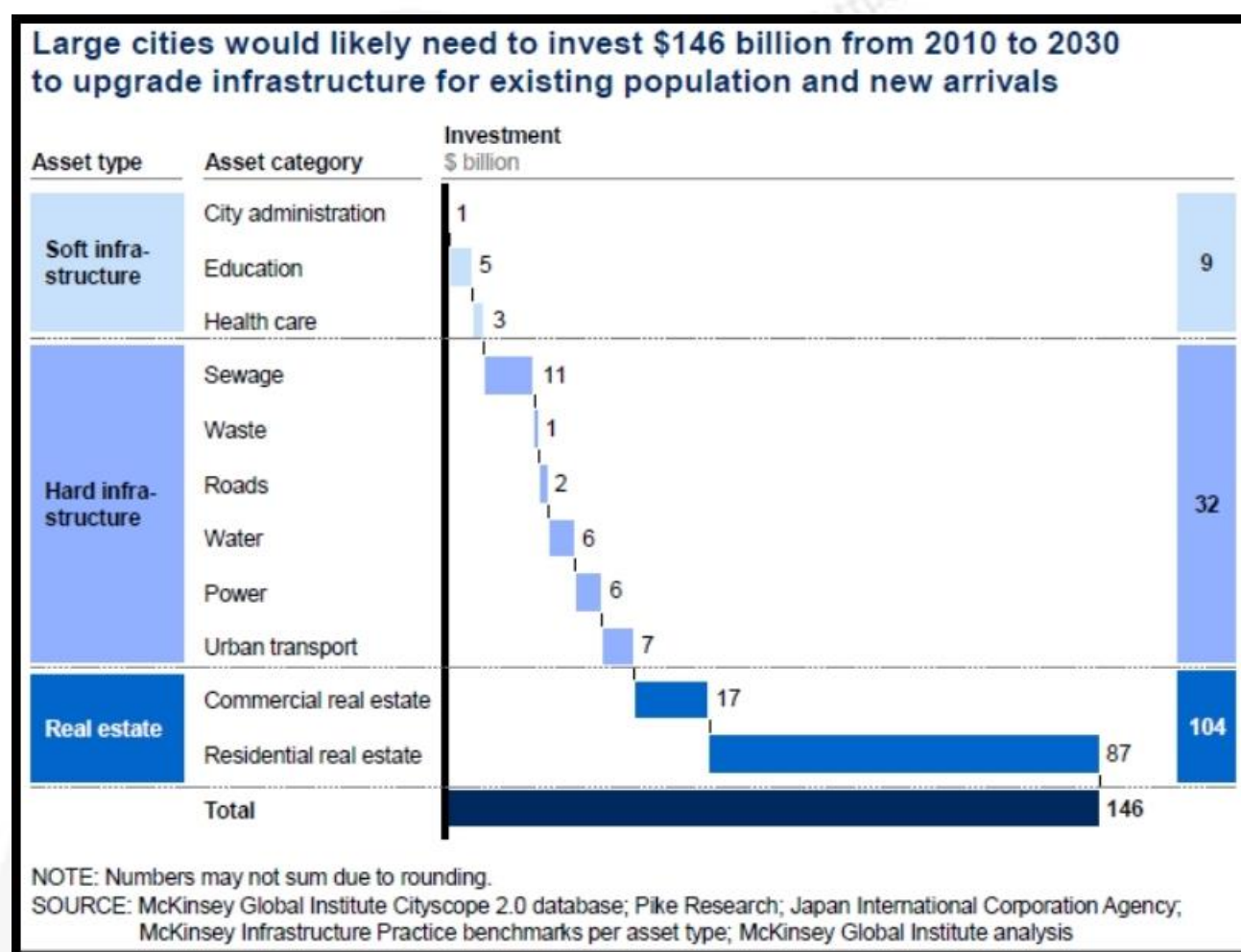
美、英、日、德四个发达国家都达 10% 以上，毫无疑问都是国民经济支柱产业之一。

《保德信房地产投资者报告》(Prudential Real Estate Investors Report) 显示，过去 20 年间，发达国家的房地产投资占 GDP 比重保持稳定，保持在 40%-50%；而新兴经济体由于城镇化进程不断加快，促进了楼市的蓬勃发展和 GDP 高增长，房地产开发规模不断扩大，占比不断提高，成为推动全球房地产市场的重要引擎，体现了房地产业对新兴经济体国民经济的巨大拉动作用和支柱产业地位。



房地产业对欠发达国家的经济腾飞同样起到举足轻重的作用。麦肯锡

在《缅甸时刻：独特的机会，主要的挑战》报告中，将房地产定义为基础设施，与软性基础设施、硬件基础设施并列为三大基础设施，且缅甸2010-2030年基础设施预计总投资1460亿美元中，房地产业为1040亿美元，占比71.2%，其中住宅870亿元，占比59.6%，商用房地产170亿元，占比11.6%。麦肯锡的定位，揭示了房地产业作为国民经济基础设施的本质特性，房地产业赫然成为欠发达地区城镇化加速期经济发展最大动力，是广大发展中国家和欠发达国家经济的发展推动力。



综上所述，在全球主要经济体中，房地产是最主要的净资产，尤其是住宅，几乎占到了全球净资产的一半，反映了房地产在全球经济中的重要

支柱产业地位。事实上，在世界主要发达经济体中，房地产业均为国民经济支柱产业，而对发展中国家而言，房地产业更是城镇化加速期经济发展最大推动力，在某种程度上不仅解释了为何全球经济“十次危机九次地产”，而且也解释了为何中国过往 20 余年房地产调控，尤其是住宅，“一抓就死，一放就乱”的经济现象。

作为一种客观存在的物质形态，房地产是房产和地产的总称，包括土地和土地上永久建筑物及其所衍生的权利。相比于空调、汽车等常规实体经济，房地产业是一种生产周期长、涉及面广的复杂的综合性制造业，但其最终产品，无论建筑在土地上的各种房屋（房产）还是地产，都看得见、摸得着，本质上是实实在在、不折不扣的实体经济。房地产业中住房为人们提供基本的居住需求，厂房、仓库和办公、商业、服务、文化等其他房屋为各行各业发展提供必需的生产、办公、交易、文化、休闲、体育等必不可少的场所，是国民经济发展极为重要的基础设施。

房地产需求的决定性因素是人，不仅包括刚需和改善性住宅需求，还伴随经济发展逐渐形成对工业厂房、购物中心、办公楼、酒店、旅游等的需求，由此产生的需求不可替代，并随经济发展和年龄不同而变化。房地产产品是包括住宅和其他功能的建筑物，解决的是人们“衣食住行”基本需求中“住”的功能以及为其他生产、生活、文化等活动提供场所的载体功能。与一般产业相比，房地产具有居住和投资双重属性，兼具实体经济和虚拟经济两种形式。按照居住和租赁的使用功能，房地产属于实体经济，

而按照投资功能，房地产则变成了虚拟经济。

中国最大的资源和优势是 14 亿多正逐渐摆脱贫困走向富裕的超量人口。一个拥有世界 20%总人口并由此产生全球 20%刚性需求总量的产业——中国房地产业，不仅是虚拟经济，更是实体经济；房地产业及其上下游相关产业所构成的不仅是目前甚至有可能是未来相当长一段时间内中国最大的实体经济，不能成为中国这一世界第一人口大国的支柱产业是难以想象的，也是不符合逻辑和经济规律的。

事实上，任何一个具有巨大市场需求的产业都能成为一个国家和地区的支柱产业，并随着经济发展和外部情况变化与时俱进地调整，如博彩业于中国澳门，旅游业于马尔代夫，石油业于沙特阿拉伯，矿业于澳大利亚，制造业于德国，金融高科技于美国，中国房地产也不例外。这是各国和地区基于自身国情、资源禀赋、发展阶段等因素做出的最优选择，是适应各自国情和发展阶段的自然选择，本身并无优劣之分，也无高低之别，并且会随着经济发展和外部情况变化而与时俱进地发展变化。正如沃尔玛（Wal-Mart）和路易威登（LVMH），两者品质不同，针对客户群体差别迥异，但并不能简单地说沃尔玛没有前途，或对社会的重要性不如路易威登。事实上，沃尔玛尽管商品品质和品牌光鲜度远不如路易威登，但商品价廉物美，适用群体更广泛，营业额更高，公司市值也更高。

和荷兰农业、沙特石油、美国高科技一样，房地产业属性中立，本身并无对错。正如不能因为曾经的郁金香泡沫而盲目否定荷兰农业，不能因

为能源危机而盲目否认沙特石油业，不能因为互联网泡沫而盲目否认美国高科技，不能因为金融危机而盲目否认美国金融业一样，同样不能因为中国房地产业的现实问题而盲目否认其对国民经济发展巨大的推动作用和实体经济的本质特征。

中国房地产业需要的不是否定产业本身，而是脱虚向实，回归房地产业的居住和民生属性，剔除其金融投机属性，即坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”，既发挥其作为国民经济支柱产业对经济发展的巨大拉动作用，又防范过度投资投机可能带来的潜在金融风险，在房地产业已帮助中国经济实现原始积累的基础上，助力中国房地产业从“无序非理性繁荣”向“理性均衡的可持续繁荣”转型升级，渐进式实现“土地财政”转化为“房地产民生”的战略构想，使其继续成为中国经济高质量可持续发展的驱动力和蓄水池，为实现以国内大循环为主，国内国际双循环相互促进的新发展格局提供物质条件和理论基础，实践探索“城镇化启动，高科技升级，金融巧助力，文化终强国”中国经济可持续高质量发展之路。

2001 年诺贝尔经济学奖获得者、世界银行前首席经济学家约瑟夫·斯

预览已结束，完整报告链接和二维码如下：

https://www.yunbaogao.cn/report/index/report?reportId=1_39150

