

中国房地产市场对经济增长和就业 的影响测算*

20 世纪 90 年代住房制度改革以来，中国房地产业发展迅速，不仅显著改善居民居住条件，还在拉动经济增长、促进就业等方面发挥重要作用。本文利用投入产出模型，从房地产供给和需求角度研究了房地产业对中国经济增长和就业的直接和间接拉动作用。研究发现，当前房地产消费占支出法 GDP 的比重约为 7%，对支出法 GDP 增长的贡献率约为 7%-8%。房地产开发投资对支出法 GDP 增长的直接贡献率约为 7%。由于房地产业具有链条长、关联行业多的特点，房地产开发投资对其他行业增加值具有较强的间接拉动作用。2020 年房地产开发投资间接拉动 GDP 约 7.5 万亿，占当年 GDP 的 7.4% 左右。考虑房地产企业融资以及房地产市场发展情况，结合基数因素，预计 2022 年房地产开发投资增速将继续下滑。在悲观、中性和乐观情形下，预计 2022 年房地产开发投资分别增长 2.5%、4% 和 5.5%。根据投入产出模型计算，悲观和中性情形将分别下拉 2022 年 GDP 增速 0.18 和 0.07 个百分点；乐观情形将拉动 GDP 增长 0.05 个百分点。2022 年经济稳增长压力较大，需充分考虑房地产业过快下滑对宏观经济带来的影响。

中银研究产品系列

- 《经济金融展望季报》
- 《中银调研》
- 《宏观观察》
- 《银行业观察》
- 《人民币国际化观察》
- 《国别/地区观察》

作者：周景彤 叶银丹 中国银行研究院
电话：010 - 6659 6874

签发人：陈卫东
审稿：周景彤
联系人：王梅婷
电话：010 - 6659 1591

* 对外公开
** 全辖传阅
*** 内参材料

中国房地产市场对经济增长和就业的影响测算

20 世纪 90 年代住房制度改革以来，中国房地产业发展迅速，不仅显著改善居民居住条件，还在拉动经济增长、促进就业等方面发挥重要作用。本文利用投入产出模型，从房地产供给和需求两个角度系统研究了房地产业对中国经济增长和就业的直接和间接拉动作用。研究发现，尽管从生产角度看，房地产业增加值占 GDP 比重不高，但从需求角度看，房地产消费和房地产投资对支出法 GDP 增长贡献较大。当前，房地产消费占支出法 GDP 的比重约为 7%，对支出法 GDP 增长的贡献率约为 7%-8%。房地产开发投资对支出法 GDP 增长的直接贡献率约为 7%。由于房地产业具有链条长、关联行业多的特点，房地产开发投资对其他行业增加值具有较强的间接拉动作用。2020 年，房地产开发投资间接拉动 GDP 约 7.5 万亿，占当年 GDP 的 7.4% 左右。此外，尽管房地产业本身的就业拉动能力并不强，但与之密切相关的建筑业和金融业就业拉动能力较强。近年来，房地产调控坚持“房住不炒”总基调，2021 年在一系列政策调控下，房地产开发投资增速逐步下滑。考虑房地产企业融资以及房地产市场发展情况，结合基数因素，预计 2022 年房地产开发投资增速将继续下滑。本文预计，在悲观、中性和乐观情形下，2022 年房地产开发投资分别增长 2.5%、4% 和 5.5%。根据投入产出模型计算，悲观和中性情形将分别下拉 2022 年 GDP 增速 0.18 和 0.07 个百分点；乐观情形将拉动 GDP 增长 0.05 个百分点。2022 年经济稳增长压力仍然较大，无论是房地产调控短期政策还是长期政策的制定，都需要充分考虑房地产业过快下滑对宏观经济带来的影响。

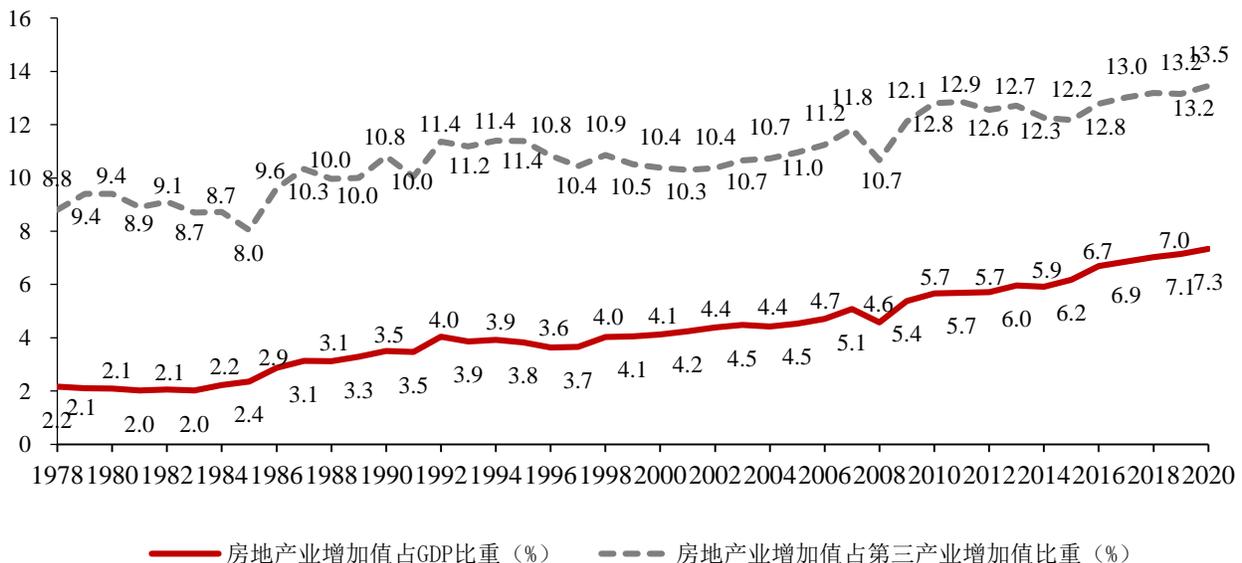
一、供给视角下房地产业对经济增长的贡献

随着中国房地产市场的不断发展，房地产业增加值从 1978 年的 79.7 亿元，快速增长到 2020 年的 74552.53 亿元。在这 40 多年的时间里，房地产增加值的年均增速为 17.7% 左右，明显快于同期 GDP 年均增速（8.3%）。同时，房地产增加值占 GDP 的比重也逐步提高（图 1）。1978 年至 1986 年，房地产市场化进程还未开启，住房主要按计划生产和分配，房地产增加值占 GDP 比重低于 3%，且绝大多数年份低于 2.5%。1987

年至1997年，房地产市场化改革处于探索阶段，房地产增加值占GDP比重位于3%-4%区间。1998年，国务院印发《关于进一步深化住房制度改革，加快住房建设的通知》，提出发展住房交易市场，加快住房建设的改革目标，房地产市场化发展正式开始。随后，房地产市场快速发展，除2008年等个别年份有所波动外，房地产增加值占GDP比重持续提高，从1998年的4%提高到2020年的7.3%。

本文利用不变价房地产增加值与不变价GDP来计算房地产增加值对GDP增长的贡献率^①，计算公式为：房地产对GDP增长贡献率= Δ 不变价房地产增加值/ Δ 不变价GDP $\times 100\%$ ；房地产对第三产业增加值增长贡献率的计算同理。计算发现，房地产增加值对GDP增长的贡献率的变化大致可分为2个阶段（图2）。1979年至2007年，房地产增加值对GDP增长的贡献率波动上升，由1979年的1.2%，上升为2007年的5.8%。2008年，受金融危机冲击，房地产增加值对GDP增长的贡献率降为0.2%，但2009年即反弹为4.1%。2009年后，房地产增加值对GDP增长的贡献率稳中有降，除2016年和2020年外，基本保持在3%以下。

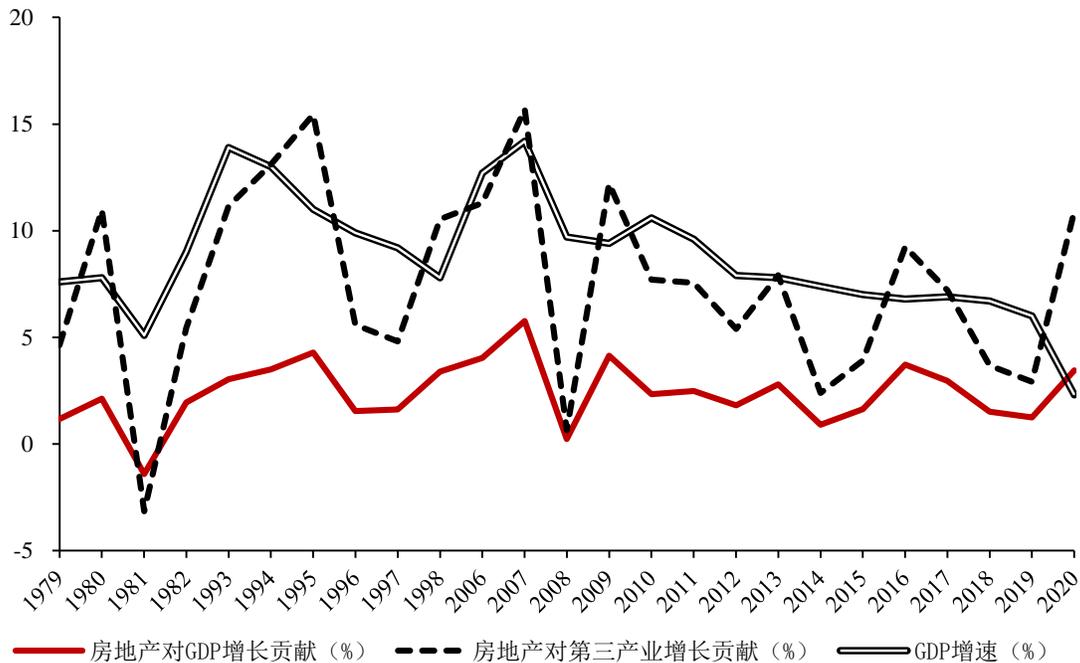
图1：房地产增加值占第三产业增加值和GDP比重（%）



资料来源：国家统计局，中国银行研究院

^① 不变价计算以1978年为基期。

图 2：供给视角下房地产业对经济增长的贡献率（%）



资料来源：国家统计局，中国银行研究院

二、需求视角下房地产业对经济增长的贡献

（一）房地产相关消费对经济增长的贡献

居民消费支出中的居住类消费支出包括房租、住房维修管理费、水电煤气费用和自有住房虚拟租金支出，这些消费构成房地产消费。借鉴许宪春（2015）对于房地产消费的估算方法，本文采用居民消费支出中的居住类消费支出来估算房地产消费^①，因不包含居民自有住房虚拟租金部分，因此存在一定的低估。自 2013 年以来^②，房地产消费支出占居民消费支出比重基本稳定在 18%-19%左右，占最终消费支出比重则稳定在 12.5%-13.5%左右（表 1）。房地产消费支出占支出法 GDP 比重呈现上升趋势，2013 年为 6.88%，2018 年及以后则保持在 7%以上。此外，除个别年份外，房地产消费

^① 由于数据不可得，本文估算房地产消费时，未包括居民消费支出中的家庭设备用品及服务类支出。

^② 从 2013 年起，国家统计局开展了城乡一体化住户收支与生活状况调查，2013 年及以后数据来源于此项调查。与 2013 年前的分城镇和农村住户调查的调查范围、调查方法、指标口径有所不同。因此，本文消费相关数据的分析从 2013 年开始。

对支出法 GDP 增长的拉动作用基本保持在 7.5%-8.5%左右。

表 1：房地产消费对 GDP 增长的贡献率（%）

年份	房地产消费支出占居民消费支出比重	房地产消费支出占最终消费支出比重	房地产消费支出占支出法 GDP 比重	房地产消费支出对支出法 GDP 增长的贡献率
2013	19.30	13.37	6.88	6.71
2014	18.65	13.03	6.81	7.34
2015	18.18	12.72	6.83	8.77
2016	18.07	12.70	6.99	8.38
2017	17.93	12.60	6.94	7.04
2018	18.44	12.90	7.13	8.26
2019	18.41	12.90	7.19	7.56
2020	19.02	13.22	7.18	-2.91

资料来源：国家统计局，中国银行研究院

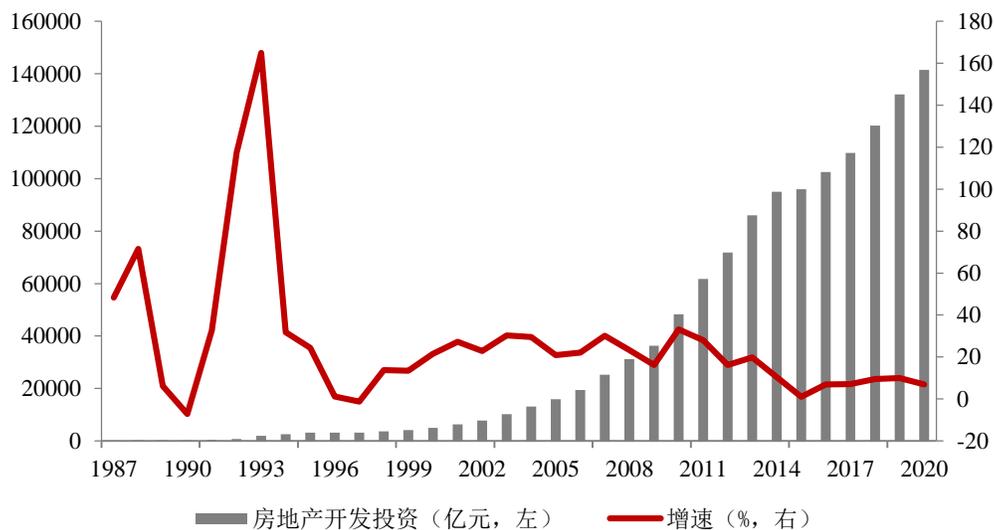
（二）房地产投资对经济增长的贡献

1. 房地产开发投资对经济增长的直接贡献测算

（1）房地产开发投资变化趋势

自 1986 年中国形成房地产开发统计制度以来，房地产开发投资的发展可分为 4 个阶段。2000 年前，中国房地产开发投资增速较不稳定。1987 年至 1999 年，房地产开发投资年均增长 31.7%，增速最高年份 1993 年为 165%，最低年份 1990 年为-7.22%（图 3）。2000 年至 2010 年为高速发展阶段，年均增速为 25.5%。2011 年至 2015 年，房地产开发投资增速逐步下行，由 2011 年的 28.05%下降至 2015 年的 1%以下。2016 年以来，房地产开发投资增速又逐步回升，2020 年升至 7%。

图 3：1987-2020 年房地产开发投资及增速



资料来源：国家统计局，中国银行研究院

（2）房地产开发投资、全社会固定资产投资与固定资本形成总额之间的关系

固定资本形成总额是支出法 GDP 的组成部分，指常住单位在一定时期内获得的固定资产减去处置的固定资产的价值总额，具体包括有形和无形固定资本形成总额。全社会固定资产投资是以货币形式表现的在一定时期内全社会建造和购置固定资产的工作量以及与此有关的费用的总称，包括 500 万元及以上建设项目投资、房地产开发投资和农村住户固定资产投资三部分，反映固定资产投资规模、结构和发展速度，是观察工程进度和考核投资效果的重要依据。房地产开发投资是指全部房地产开发法人单位（以下简称“房地产开发企业”）统一开发的房屋建筑物^①、配套的服务设施^②，以及土地开发工程^③和土地购置^④的投资，分为建筑工程、安装工程、设备工器具购置和

^① 房屋建筑物包括住宅、厂房、仓库、饭店、宾馆、度假村、写字楼和办公楼等。

^② 配套的服务设施包括为完成楼盘总体规划而建设的小区内道路，以及为提高商品房品质而建设的绿地和其他必要设施。

^③ 土地开发工程是指前期工程，包括通电、路、暖、气、给水、排水、通讯和平整场地等基础设施工程。

^④ 土地购置投资指房地产开发企业通过各种方式（“招拍挂”、出让、划拨等）取得土地使用权而支付的费用。

其他费用^①。

实际核算操作中，固定资本形成总额是在全社会固定资产投资的基础上，对数据口径进行调整后得到的。两者之间的差别主要有四个方面：一是全社会固定资产投资额包括土地购置费、旧建筑物购置费和旧设备购置费，固定资本形成总额则不包括这些费用。二是全社会固定资产投资额只包括计划总投资500万元以上项目的投资，不包括500万元以下项目的投资，不包括固定资产的零星购置；固定资本形成总额包括计划总投资500万元以上和以下项目的投资，以及固定资产的零星购置。三是全社会固定资产投资额不包括商品房销售增值、新产品试制增加的固定资产以及未经过正式立项的土地改良支出；固定资本形成总额包括这些价值。四是全社会固定资产投资额只包括有形固定资产的增加，固定资本形成总额既包括有形固定资产的增加，也包括矿藏勘探、计算机软件等无形固定资产的增加。

房地产开发投资是全社会固定资产投资的重要组成部分，也是固定资本形成总额核算的重要基础资料，但房地产开发投资和固定资本形成总额之间的口径范围存在两大区别。一是房地产开发投资包括土地和旧建筑物的购置费，固定资本形成总额不包括这部分费用；二是房地产开发投资不包括商品房销售增值^②，而固定资本形成总额包括这部分价值。

（3）房地产开发投资对经济增长的直接贡献

房地产开发投资占全社会固定资产投资比重自1987年以来整体呈波动上升趋势，由1987年的3.95%上升为2020年的26.83%（图4）。房地产开发投资增长对全社会固定资产投资增长的贡献率^③的变化经历了波动平稳再波动的过程。1987年至1999年波动较为剧烈，贡献率最低的是1990年，为-18.48%，最高的是1999年，达到33.76%；

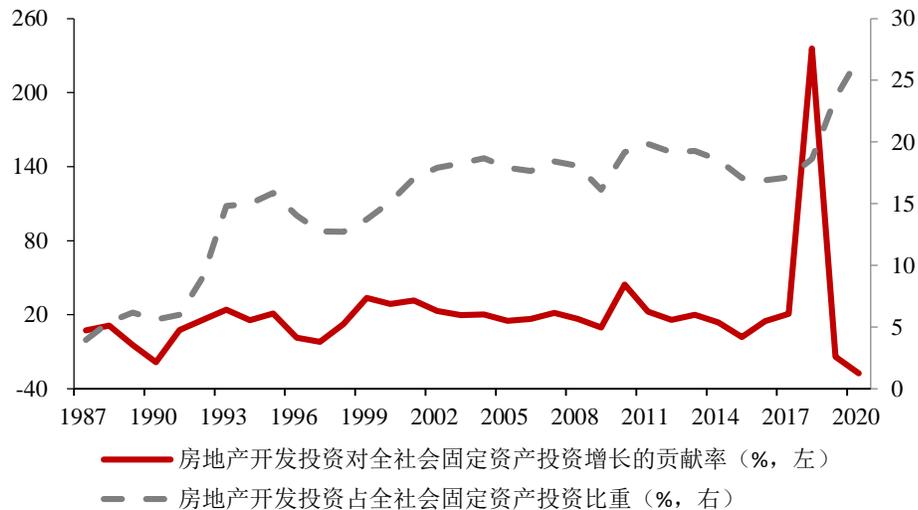
^① 建筑工程指各种房屋、建筑物的建设工程；安装工程指各种设备、装置的安装工程，其中不包括被安装设备本身的价值；设备工器具购置指购置或自制的、达到固定资产标准的设备、工具、器具的价值；其他费用指在固定资产建造和购置时才发生的除上述构成部分以外的费用，其中包括土地购置费。

^② 商品房销售价值和商品房投资成本之间的差额。

^③ 房地产开发投资对全社会固定资产投资增长的贡献率=（当年房地产开发投资-上年房地产开发投资）/（当年全社会固定资产投资-上年全社会固定资产投资）*100%。

2000 年至 2007 年期间相对平稳，贡献率基本保持在 15%-30% 区间内；2008 年以来，贡献率再次出现较大幅度波动，尤其是 2018 年和 2019 年，贡献率先升至 235.88% 后又降至 -14.07%。

图 4：房地产开发投资占全社会固定资产投资比重及其对全社会固定资产投资增长的贡献



资料来源：《中国统计年鉴》，中国银行研究院

鉴于以上阐述的房地产开发投资、全社会固定资产投资和固定资本形成总额之间的关系，本文通过支出法 GDP 中的固定资本形成总额对 GDP 增长的贡献，来推算房地产开发投资对国民经济增长的贡献。由于土地购置费占房地产开发投资的比重远远大于土地购置费占全社会固定资产投资的比重，且土地购置费不能计入固定资本形成总额，若在推算时直接使用房地产开发投资占全社会固定资产投资的比重，不剔除土地

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_31506

