对我国房地产经济的分区讨论

安徽工业大学经济学院 董梅生

[摘要] 首先对我国房地产经济发展中存在的问题进行了分析,然后对我国房地产经济发展中的区域差异进行了实证分析。通过聚类分析,可以把我国房地产经济划为最快发展区、较快发展区、潜在发展区、缓慢潜在发展区和缓慢发展区五种类型。政府应该针对不同区域的发展特点,制定不同区域的房地产发展政策。

[关键词] 区域经济学;区域差异;房地产经济;聚类分析;

引言

我国各地区宏观经济区位的差异,以及原有经济水平以及房地产业发展起步时间的不同,都决定了各地区房地产业发展的速度、规模的不同,从而房地产的经济在各省区表现出明显的区域差异。划分房地产经济区,对研究我国房地产业发展的空间分布特征,国家制定相应的房地产业发展政策,进行国民经济的宏观调控以及房地产投资者选择适当的投资区域,采取相应的投资策略等均有重要的意义。

1. 我国房地产经济发展中存在的问题

1.1 **房地产开发区域不平衡,东西部发展差距较大。**从地区投资结构看,2004 年东、中、西部地区房地产投资占全国房地产总投资的比重分别为 69.53 %、15.38 %和 15.09 %,1998 年上述比重分别为 75.51 %、12.46 %和 12.03 %。2004 年东部所占比重较 1998 年下降 5.98 个百分点,中西部的比重增大。但由于东部基数大,占全国比重仍近 70 %。2004 年东、中、西部地区房地产投资增长率分别为 27.9 %、37.6 %、20.6 %,而 1998 年三个区域的房地产开发投资增长率分别为:11.7 %、18.8 %、42.2 %,东部和中部增速加快,西部呈下降趋势。因此,我国房地产开发区域不平衡,东西部发展差距较大。

1.2 **投资增长过快。**目前我国房地产市场的主要问题是房地产投资增长过快。我国的房地产投资,1998 年比 1997 年增长了 13.7 %;1999 年比 1998 年增长了 13.5 %;2000 年比 1999 年增长了 21.5 %;2001 年比 2000 年增长了 27.3 %;2002 年比 2001 年增长了 21.9 %。5 年平均增速 22 %。2003 房地产投资增长了 32.5 %,比前 5 年的平均增速高出 10 个百分点,增速显然过快。

1.3 **房价上升过快是另一个问题。**来自国家统计局的数字显示,2005 年一季度,我国商品房平均销售价格同比上升 12.5 %,涨幅比去年同期提高 5.8 个百分点。2005 年 6 月商品房销售价格分类指数为 104.49,比 5 月份回落 2.62 点,比去年同月回落 1.26 点。2005 年上半年,全国商品房平均销售价格同比上涨 10.1 %。其中,商品住宅平均销售价格上涨 11.9 %;办公楼销售价格下降 4.6 %;商业营业用房销售价格上涨 9.3 %,可以说,我国的房价上涨仍然很快。

2. 对我国房地产经济分区的实证分析

2.1 **指标的选取。**本文指标的选取原则有二:一是在现有的统计年鉴上能够找到、并且规范使用的;二是能够反映各地区房地产经济投资情况、房地产销售情况、房地产开发成本、房地产开发企业情况、房地产企业产出情况。根据这两个原则,本文选取了 10 项统计指标(见表 1),以对我国各省房地产经济发展现状进行经济区的划分。

2.2 **数据的收集。**最后选取了我国的 30 个省/市/自治区(扣除了台湾省和西藏)的指标数据,数据来自文献 2,基本统计量见表 1。

表 1 原始数据的基本统计量

划分依据	指标	编码	单位	均值	标准差	变异系数
投资情况	房地产开发企业实际完成投资额	V1	万元	3371934	3429873	1.02
	房地产投资资金来源	V2	万元	4397443	5002153	1.14

纺织厂。目前该公司产品结构升级已基本完成,下一阶段该公司的主要竞争对手将是欧美及香港的中高端产品的生产商。

2.坚持实施出口市场多元化战略。多年来,我国屡遭欧美等国反倾销的主要原因之一就是出口市场单一化,由于纺织品与服装的出口市场过分集中在中国香港地区、日本、美国、韩国、欧盟等五大市场,所以,既增加了对稳定市场的依赖,从而造成了纺织品贸易的不稳定性,同时,也增加了国家实施外贸政策的难度。因此,扩大出口产品的不同市场,是避免造成出口产品激增的又一重要对策。如越南,由于越中交通便利,而且中国纺织品的价格较越南纺织品的价格低 20 % - 30 %,甚至 50 %。因此,进一步扩大包括越南在内的亚洲市场也是很有可能的。此外,中国企业在海外设厂和投资也是市场多元化的一种形式,如华源集团绕过贸易壁垒在海外投资设厂;雅戈尔集团正在和美国零售商组建合资公司。

[参考文献]

[1] 李小年,唐小波. WTO 与工业品贸易争端[M]. 上海:上海人民出版社,2001.
[2] 乔生. “特保条款”及其对我国出口贸易的负面影响评析[J]. 国际贸易问题,2005(5)
[3] 裴王月. 美正式受理对我羊毛制男裤采取“特保”措施申请[N]. 国际商报,2003 年 12 月 8 日

基金项目:江苏省人文社会科学基金资助项目(02SJD630016)

© 1994-2009 China Academic Journal Electronic Publishing House. All rights reserved. http://www.cnki.net

销售情况	销售住宅面积	V3	万平方米	992	769	0.78
	个人购买住宅面积比重	V4	%	0.96	0.02	0.02
	商品房平均销售价格	V5	元/平方米	1990	926	0.47
开发成本	房地产开发建设竣工房屋造价	V6	元/平方米	1147	439	0.38
开发企业情况	房地产开发企业个数	V7	个	1237	875	0.71
	房地产开发企业企业平均职工人数	V8	人	40165	28771	0.72
企业产出情况	房地产开发经营总收入	V9	万元	3070312	4075337	1.33
	房地产开发经营营业利润	V10	万元	143389	352963	2.46

从表 1 中的变异系数可以看出,各地区的房地产开发经营营业利润变动程度最大,为 2.16;其次是各地区的房地产开发经营总收入,为 1.33;其它指标变异系数也较高,只有个人购买住宅面积比重的变异系数仅为 0.02,各地区的差异不大。但是,从总体上看,各地区的房地产经济发展是极不平衡的。

2.3 聚类分析结果。本文采用 Q 型聚类分析中的离差平方和法进行聚类分析。类数可以由聚类图直观地确定,图略。从图上可以直观把我国的房地产经济划为 5 类。首先,按照 5 类的划分,求各类指标均值,结果见表 2。然后就每类的具体情况进行分析,见下面。

表 2 各类指标的均值

	第一类	第二类	第三类	第四类	第五类	平均值
V1	10506213.50	9966716.67	4418182.60	1577992.13	1294215.25	3371933.67
V2	14892259	14053205.33	5432538.40	1804488.50	1531712.00	4397442.60
V3	2482.04	2164.05	1544.78	560.59	508.65	992.29
V4	0.97	0.98	0.96	0.93	0.98	0.96
V5	4156.50	3223.67	1860.60	1456.88	1729.33	1989.80
V6	2328.17	1437.68	995.61	1037.02	1014.59	1147.29
V7	3185	1979	1892.60	858.62	706.67	1237.30
V8	99920	57405.67	66014.20	31455.38	20932.17	40165.23
V9	15500000	8029410.33	3496156.80	949752.13	995194.83	3070312.33
V10	1292081.50	407291	79441.40	-3607.38	10606.67	143388.80

(1)第一类:快速发展区。此类有上海和广东。由表 2 可看出,这类的各项指标均明显高于其他各类。其中房地产开发建设竣工房屋造价为 2328.17 元/平方米,商品房平均销售价格为 4156.50 元/平方米,是这几类里房价最高的地区。上海是中国的商业中心,很多外地人被这个迅速崛起的中国商业中心所吸引,纷纷在此购房置业;外国人也携重金而入,因而抬高了上海的房价。中国人民银行最新公布统计数据显示,2004 年有 222 多亿元外资在上海炒楼,这表明上海是外资炒楼的"主战场"。到目前为止,广东是不仅全中国最富的地方,也是外资企业最多的省份,吸引流动人口最多的地区。因此广东经济的发展带动了广东的房地产市场的发展,而广东的房地产市场发展又反过来促进了当地经济的发展,使其属于快速发展区。

(2)第二类:较快发展区。此类有北京、江苏和浙江。从各指标情况来看,这一区域的房地产开发完成投资、本年资金来源、房地产经营收入、住宅销售面积、房地产开发企业个数以及房屋造价等指标都较高,而且个人购买住宅面积比重也很高。但需注意的是:这类的房地产开发企业平均职工人数为 57405.67 人,低于第三类企业平均职工人数的 66014.20 人,但房地产开发经营利润为 407291 万元,高于第三类经营利润 79441.40 万元,说明这一类房地产市场发展健康,效益不错。

(3)第三类:潜在发展区。此类有辽宁,福建,重庆,山东,四川省。其中福建处于东南沿海;辽宁为我国老工业基地;山东拥有 3000 多公里海岸线,区位优势明显;四川和重庆受西部开发的影响较大,近几年来经济发展较快,房地产业发展比较活跃。从各指标来看,这一区域的房地产开发完成投资、本年资金来源、房地产经营收入、住宅销售面积、房地产开发企业个数、经营利润以及房屋造价等指标都属于中等水平,具有巨大的发展潜力。但需注意的是:这类的房地产开发建设竣工房屋造价为 995.61 元/平方米,低于第四类 1037.02 元/平方米;而房屋售价为 1860.60 元/平方米,高于第四类 1456.88 元/平方米,这说明第三类地区的房地产开发企业成本较低,但售价却很高,有泡沫的嫌疑。

(4)第四类:缓慢潜在发展区。此类有河北,陕西,山西,甘肃,青海,河南,湖南,湖北。这些省区主要分布在我国中西部,经济发展比较缓慢,房地产市场发育较晚,也不成熟。从各指标来看,这一区域的房地产开发完成投资、本年资金来源、房地产经营收入、住宅销售面积、房地产开发企业个数、经营利润以及房屋造价等指标都很低,但个人购买住宅面积却较高,具有较大的发展潜力。但需注意的是:这类地区的商品房销售价格为 1456.88 元/平方米,低于第五类的 1729.33 元/平方米;房地产开发经营的总收入为 949752.13 万元,高于第五类的 995194.83 万元;房地产开发经营利润却为 -3607.38 万元,说明这类地区房地产发展不健康,房地产开发中的行政事业性收费较高,只能是缓慢潜在发展区。

(5)第五类:缓慢发展区。属于此类的有天津,海南,吉林,云南,新疆,内蒙,宁夏,黑龙江,广西,安徽,江西,贵州省。其中海南属于沿海地区,经济基础较好,但是却属于第五类。这是因为 20 世纪 90 年代,伴随海南旅游房产泡沫破灭,初期的旅游地产出现消化不良综合症,海南商品房的均价在 30 几个大中城市里排在末

© 1994-2009 China Academic Journal Electronic Publishing House. All rights reserved. http://www.cnki.net

中韩贸易相关性及其影响

浙江大学经济学院(韩国留学生) 裴成焕

[摘要] 本文通过对中韩两国的产业相关性即贸易依赖度和贸易竞争度的分析,发现中韩两国的贸易依赖度及竞争度急剧深化,这将成为中韩两国未来贸易发展的极大障碍,进而对两国产业及经济产生较大的不利影响。为了保持中韩两国之间均衡对称的依赖关系,本文提出四种改善途径:第一,使贸易壁垒最小化;第二,两国在贸易投资统计上保持一致性;第三,通过核心主导商品的多样化及共同市场的开拓带来贸易增进;第四,与日本合作,谋求中日韩的水平性分业体系。

[关键词] 中韩贸易相关性,中韩贸易纠纷,竞争度

1. 问题的提出

随着全球化发展和国际经济交流的扩大,具有地理、文化接近优点的中韩两国贸易规模迅速增长。1980 年贸易总额为 0.4 亿美元(占韩国所有贸易比重为 0.1 %),至 2003 年已高达 579.4 亿美元(15.5 %)。2003 年韩国对中国的出口高达 357 亿美元(占韩国总出口额的 18.4 %,比上年增加 50.3 %,增长额 119.5 亿美元)①,中国一跃成为为韩国第一大出口国。

除了贸易往来,两国在投资方面也有比较密切的往来(如下列图一及表一所示)。两国经济交流给两国产业、贸易都带来了很大促进作用,但由于贸易依赖度的非对称性发展② 和两国产业稳定性分工不成熟等原因,贸易纠纷日益频繁,两国在国际市场上的竞争也日益激烈,这成为了两国贸易发展的很大障碍。而且目前对这些问题还没有有效的研究,很多研究都是片面的。本文首先通过对客观全面的资料分析中韩两国产业的相关性、贸易依赖度及竞争性,分析中韩两国贸易关系的特征、存在的问题及其影响。然后以此为基础,探讨中韩两国构筑稳定伙伴关系的方向。

2. 贸易依赖度分析

一般情况下,国家之间相互依赖的概念是"一个国家经济性的活动直接影响其他国家的状态",包括国家之间的协助关系及纠纷关系等。因此除了研究我们平时注重的协助即积极方面,还要考虑纠纷关系即消极方面。

本文采用贸易贡献度、贸易补充度来分析中韩两国的贸易依赖度。

位,所以聚类为第五类。其他区域多位于中西部,经济发展缓慢,房地产市场发展很不成熟。从各指标情况看,这一区域的房地产开发完成投资、本年资金来源、房地产经营收入、住宅销售面积、房地产开发企业个数、经营利润以及房屋造价和个人购买住宅面积比重等指标都是最低,因此为缓慢发展区。

3 结论和建议

(1)通过对房地产经济进行的聚类分析可以发现,房地产业的区域不均衡现象是我国房地产业发展过程中一大特点,可初步划分为快速发展区、较快发展区、潜在发展区、缓慢潜在发展区和缓慢发展区等五种区域类型。快速发展区和较快发展区都属于沿海地区和大城市,这一地区由于得天独厚的优越地理条件,加之国家的一系列优惠政策以及良好的投资环境,较其他地区发展为快。因此,房地产的区域差异与经济的区域差异是紧密联系在一起的。

(2)政府在制定房地产业整体发展战略、目标与政策时,不能搞"一刀切",应充分考虑区域差异,制定和实施与各地区房地产发展状况相适应的区域政策。如对快速发展区的房价较高,应该重点采取措施抑制房价的炒作;较快发展区房地产经营的利润较高,可以考虑适当让利给消费者,以平抑房价的快速上涨;潜在发展区的房价低于缓慢潜在发展区,这一区域的政府主要是引导和保持房地产市场的健康发展;缓慢潜在发展区房地产经营的利润为负,房价也低于缓慢发展区,这一区域应该进一步减少房地产开发过程中的行政事业性收费,对乱收费项目均严令禁止,以保证房地产开发成本的下降,从而带动房价的降低,从而促进房地产业的进一步健康发展;缓慢发展区经济发展缓慢,房地产市场发展很不成熟,但房地产商的利润却比较高,房价也高于第四类,说明这一地区的房价下降有一定的空间,政府应该重点采取措施抑制房价的上升。

[参考文献]

[1] 社科院权威发布:2005 年中国房地产蓝皮书[EB/OL].
[2] 国研网教育版(宏观数据,固定资产投资中的房地产投资)[EB/OL].
[3] 邓仕敏. 试论我国房地产业的区域特性[J]. 市场论坛. 2004(5):34—35.
[4] 刘东良,郑平建. 基于多元分析的我国大经济区划初步研究[J]. 广西大学学报. 2000(4):14—18.

基金项目:安徽省高等学校青年教师科研资助计划项目(2004jqw55)

① 据 2004 年 KOTRA 统计,对中国出口增加 41.7 %(前一年对比),进口增加 35 %(前一年对比)。
② 国家之间产业和贸易处于不对等的地位。

© 1994-2009 China Academic Journal Electronic Publishing House. All rights reserved. http://www.cnki.net