

我国金融业与房地产业相互关系的投入产出分析

盛 黎

(广西大学, 南宁 530004)

摘要:通过对我国 1997 年、2002 年、2007 年的投入产出表分析,发现我国金融业的发展滞后对总产出起到了制约作用。房地产业的发展能够明显拉动金融业的产出,而金融业的发展对房地产业的需求拉动作用主要体现在直接拉动上。

关键词:金融业;房地产业;投入产出

中图分类号:F207 **文献标志码:**A **文章编号:**1671-1807(2013)01-0055-06

从世界各国泡沫经济的历史以及本次全球金融危机的起因上看,金融业与房地产业的产业关联,对一国经济的健康运行有着重要影响。

从金融业对房地产业的影响上看,由于房地产资金垫付量大、周转期长,金融杠杆对于房地产生产、流通、消费过程有着重要的作用。银行房地产开发贷款的剧烈扩张是我国房地产业高速增长的重要原因^[1]。实证方面,金德环、田大伟^[2]通过对上海市 1997 年与 2002 年投入产出表的分析,发现金融保险业在房地产业中间投入中所占的比重分别为 44.89% 与 46.51%,贡献排名均是第一。

从房地产业对金融业的影响上看,由于土地供给的刚性以及房地产使用的时间长、不宜变质、使用对象广泛的特点,其本身就是很好的抵押物和投资对象。随着房地产市场的发展,我国居民越来越多地选择贷款方式进行房产购置,这也会拉动金融服务的产出。但是,这同时也可能加剧金融业所承担的风险^[3]。实证研究方面,我国学者王国军、刘水杏^[4]通过分析 oecd 国家的投入产出表发现,美国、日本、澳大利亚房地产业对金融保险业的带动作用均为 0.09 (变动范围分别为 0.071~0.102; 0.071~0.150; 0.048~0.133),而中国 1997 年的投入产出表显示,房地产业对金融保险业带动作用为 0.145,明显高于发达国家。

从二者的相互影响上看,刘水杏^[5]对北京投入产出表的研究发现,北京市金融保险业与房地产业的产业关联过大,造成了产业结构失衡,不利于经济稳定。

曹秋菊^[6]通过 2000 年 10 月到 2008 年 11 月的月度数据对房地产业与金融业的关系进行了协整分析,认为我国房地产业的发展规模与效益与金融业的发展短期波动具有相互影响性,并且受到长期均衡的影响。

上述研究或是仅考察了金融保险业与房地产业的单向影响,或是仅针对我国局部地区考察了两个行业的双向联系,都不够全面。本文利用我国 1997 年、2002 年、2007 年投入产出表,试对我国金融保险业*与房地产业的互动关系做出更为全面的评价。

1 研究思路与方法

产业结构的投入产出关联分析,是基于一般均衡理论,把经济体系中各部门之间的相互依存关系通过一个线性方程组(矩阵)来描述,并深刻揭示产业结构变动内在机理的重要方法。利用投入产出表进行经济分析,需计算投入产出表的各种系数投入产出表的系数很多,而最基本、最常用的主要有直接消耗系数、完全消耗系数、影响力系数和感应度系数。

本文首先通过计算金融业与房地产业历年的影响力系数和感应度系数,从整体上考察两个行业对我国国民经济的需求拉动作用与感应程度的变化。第二,计算房地产业对其它各产业的直接消耗系数与完全消耗系数,通过金融业在其中的位次变化,分析金融业对房地产业产出增长的贡献情况,这也可以理解为房地产业对金融业的需求拉动作用。第三,计算金融业对其它各产业的直接消耗系数与完全消耗系数,在此基础上,分析金融业产出对房地产业产出的拉动

收稿日期:2012-10-31

作者简介:盛黎(1987—),女,河南郑州人,广西大学,研究生,研究方向:政治经济学。

注:1997 年、2002 年的投入产出表中“金融保险业”与 2007 年投入产出表中“金融业”统计口径变化不大。故本文均称之为“金融业”

作用。最后,本文对房地产与金融业的协调发展提出相关建议。

由于我国的投入产出表遵循“逢二逢七”编制新表,“逢零逢五”编制延长表的规则,同时,鉴于我国 2012 年的投入产出表尚未公布,本文选取投入产出协会公布的我国 1997 年(40 部门 * 40 部门)、2002

年(42 部门 * 42 部门)、2007 年(42 部门 * 42 部门)投入产出表进行分析。

2 投入产出分析结果

2.1 金融业与房地产业的基本情况

	1997 年		2002 年		2007 年	
	影响力程度	影响力系数	影响力程度	影响力系数	影响力程度	影响力系数
金融业	1.950 3	0.754 1	1.849 1	0.732 6	1.796 1	0.612 5
房地产业	1.626 3	0.628 9	1.658 0	0.656 9	1.486 6	0.507 0
	感应程度	感应度系数	感应程度	感应度系数	感应程度	感应度系数
金融业	2.535 6	0.980 5	3.098 9	1.227 7	3.313 0	1.129 8
房地产业	1.303 0	0.503 9	1.559 0	0.617 6	1.572 0	0.536 1

如表 1 所示,为我国金融业与房地产业影响力程度和系数,感应程度和感应度系数。影响力系数用于反映当国民经济中的某一产业部门增加单位最终使用产品时,对其它部门所产生的生产需求的波及程度。其公式为:某产业的影响力系数=该产业纵列里昂惕夫逆矩阵系数的平均值/全部产业纵列里昂惕夫逆矩阵系数的平均值的平均。影响力系数表示后向总连锁效应。当影响力系数大于 1 时,则表明该部门的生产对其它部门所产生的影响程度水平超过社会平均水平,小于 1 则表明小于社会平均水平。其中,里昂惕夫逆矩阵的列和是影响力程度。

从影响力上看,金融业与房地产业的影响力系数均小于 1,低于全社会平均水平,可见,较之其它行业,金融业与房地产业对国民经济的需求拉动作用都不算显著。在 1997 年、2002 年、2005 年,金融业每增加 1 元的产出,会带来总产出增加分别为 1.95 元、1.84 元、1.79 元,房地产业每增加 1 元的产出,会带来总产出增加程度为 1.63 元、1.66 元、1.49 元(均保留两位小数)。虽然无论从影响力程度还是影响力系

数上看,两个行业均出现了下降的趋势,但金融业对全社会的需求拉动作用都比房地产业要大,这主要是由于金融业直接为经济生活提供服务,而房地产业的产出,更多具有投资品和最终消费品的性质。

感应度系数是衡量在国民经济中某产业受其它产业影响程度的指标。其公式具体为:某产业的感应度=该产业横行里昂惕夫逆矩阵系数的平均值/全部产业横行里昂惕夫逆矩阵系数的平均值的平均。感应度系数表示前向总连锁效应,如果感应度系数大于 1,表明该部门受到其它产业影响的感应程度大于社会平均感应程度水平,小于 1 则表示小于社会平均水平。另外,里昂惕夫逆矩阵的行和,表示感应程度。

从感应度上看,金融业的感应度系数从 1997 年接近 1 的水平,到 2002 年与 2007 年均高于 1,可见,经济发展对于金融服务的需求出现了明显的增长,金融业发展的滞后会对社会的总产出产生制约,成为“瓶颈”行业。而房地产业的感应度系数一直小于 1,在这方面与我国其它劳动密集型产业的特点相近。

2.2 房地产业对金融业的拉动作用

房地产业的直接消耗系数									
排名	部门	1997 年	比例	部门	2002 年	比例	部门	2007 年	比例
1	金融保险业	0.046 07	19.12%	金融保险业	0.077 46	28.82%	金融业	0.024 821	14.94%
2	建筑业	0.038 95	16.16%	建筑业	0.040 48	15.06%	租赁和商务服务业	0.021 880	13.17%
3	非金属矿物制品业	0.038 90	16.15%	租赁和商务服务业	0.036 94	13.75%	建筑业	0.012 187	7.33%

房地产业的直接消耗系数									
4	社会服务业	0.021 13	8.77%	住宿和餐饮业	0.014 38	5.35%	化学工业	0.011 486	6.91%
5	电气机械及器材制造业	0.008 99	3.73%	非金属矿物制品业	0.011 86	4.41%	住宿和餐饮业	0.010 939	6.58%
6	商业	0.008 66	3.59%	房地产业	0.009 55	3.55%	石油加工、炼焦及核燃料加工业	0.009 059	5.45%
7	其他制造业	0.008 01	3.32%	交通运输及仓储业	0.009 28	3.45%	房地产业	0.008 919	5.37%
8	造纸印刷及文教用品制造业	0.006 92	2.87%	交通运输设备制造业	0.008 48	3.16%	电气机械及器材制造业	0.008 084	4.86%
9	饮食业	0.006 72	2.79%	电气、机械及器材制造业	0.008 40	3.13%	金属制品业	0.007 569	4.55%
10	房地产业	0.005 99	2.49%	通用、专用设备制造业	0.007 17	2.67%	居民服务和其他服务业	0.006 220	3.74%

表 3 房地产业完全消耗系数的变化

房地产业的完全消耗系数									
排名	部门	1997 年	比例	部门	2002 年	比例	部门	2007 年	比例
1	非金属矿物制品业	0.065 76	10.50%	金融保险业	0.095 71	14.54%	化学工业	0.048 93	10.04%
2	金融保险业	0.058 92	9.41%	租赁和商务服务业	0.046 47	7.06%	金融业	0.035 21	7.23%
3	建筑业	0.042 61	6.80%	建筑业	0.044 54	6.77%	金属冶炼及压延加工业	0.033 02	6.78%
4	化学工业	0.040 73	6.50%	金属冶炼及压延加工业	0.038 92	5.91%	租赁和商务服务业	0.028 72	5.89%
5	社会服务业	0.035 36	5.65%	化学工业	0.034 80	5.29%	电力、热力的生产和供应业	0.025 10	5.15%
6	金属冶炼及压延加工业	0.032 37	5.17%	交通运输及仓储业	0.031 78	4.83%	石油加工、炼焦及核燃料加工业	0.023 33	4.79%
7	商业	0.031 14	4.97%	通信设备、计算机及其他电子设备制造业	0.027 87	4.24%	通信设备、计算机及其他电子设备制造业	0.020 24	4.15%
8	机械工业	0.023 54	3.76%	批发和零售贸易业	0.026 45	4.02%	电气机械及器材制造业	0.019 26	3.95%
9	造纸印刷及文教用品制造业	0.022 24	3.55%	通用、专用设备制造业	0.025 97	3.95%	住宿和餐饮业	0.017 28	3.55%
10	电气机械及器材制造业	0.021 64	3.46%	交通运输设备制造业	0.022 99	3.49%	交通运输及仓储业	0.016 75	3.44%

直接消耗系数 $a_{ij} = x_{ij}/x_j$,其中, a_{ij} 表示投入产出系数, x_{ij} 表示 j 部门所使用 i 部门的投入量, x_j 表 j 部门总产出量),该系数表明 i 部门对 j 部门总产出的贡献率,也可以理解为, j 部门产出增加,对于 i 部门的需求拉动作用。

在各个产业的生产过程中,除了存在着直接消耗,还存在着间接消耗,完全消耗系数就把直接消耗和间接消耗结合起来,可以全面的反映一个产业与其它产

业的关系,比直接消耗系数更具体,更全面,用公式表示为: $b_{ij}a_{ij} \sum_{k=1}^n b_{kj}a_{kj}$ 。($i, j = 1, 2 \cdots n$),这其中 b_{ij} 为完全消耗系数,包括了直接消耗 a_{ij} 与全部间接消耗。

表 2 与表 3 分别列出了 1997 年、2002 年、2007 年房地产业直接消耗系数与完全消耗系数排名前十的产业 $\sum_{k=1}^n b_{kj}a_{kj}$ 。

从整体上看,房地产业对其它行业的直接消耗中,金融业一直位列第一,而在完全消耗中,金融业也

在前二位之列,可见,一方面房地产业的发展对金融的资金支持有着强烈地依赖,另一方面,通过对房地产业的服务,金融业也受到了明显的带动作用。从直接消耗与完全消耗的对比上看,房地产业对各产业的完全消耗系数普遍高于直接消耗系数,这表明房地产业与其它行业的间接关联要强于直接关联。

结合我国房地产业发展的实际来说,受到金融市场发展程度的影响,我国房地产业的主要融资途径就是银行贷款。我国房地产开发商的资金来源中,银行贷款是最主要的;设备和原材料供应商的赊销款,以及施工企业的垫资中,也要依靠银行贷款的支持;而购房者的认购款,又往往是来自银行发放的住房贷款。这样,在房地产开发的各个环节,银行贷款都发挥着举足轻重的作用。可以说,两个产业如此密切的关联,正是建立在房地产开发的这种资金运作模式基础上的。

从时间变化上来看,金融业对于房地产业的直接与完全贡献率,及其各自占有产业贡献的比例均出现了先上升后下降的趋势(直接消耗率:1997 年为 0.046 07、19.12%;2002 年为 0.077 46、28.82%;2007 年为 0.024 821、14.94%;完全消耗率:1997 年为 0.058 92、9.41%;2002 年为 0.095 71、14.54%;2007 年为 0.035 21、7.23%)。可能的原因在于,经过 2002 年前后,房地产业的飞速发展,为了防止经济

出现泡沫,我国政府曾在 2005 至 2007 年间加强了对房地产市场的调控,当然受 2008 年金融危机的影响,后来这些政策又一度放松。

考虑到其它对房地产业产生贡献的行业的位次变动,我们可以发现,2002 年与 2007 年,服务型的产业如住宿和餐饮业、租赁和商业服务业等的位次有所提升,而建筑业等传统物质生产型产业位次有所下降。由于服务业与传统物质生产型产业对于金融业的影响是不同的,因此,尽管金融业与房地产业的完全关联一直非常密切,但是这其中的原因可能发生了结构性的变化。

2.3 金融业对房地产业的拉动作用

表 4 与表 5 分别列出了 1997 年、2002 年、2007 年金融业直接消耗系数与完全消耗系数排名前十的产业。

从整体上看,金融业的发展主要拉动和依赖的产业仍是第三产业,无论是直接消耗系数还是完全消耗系数排名中,首先都是金融业自身位列第一,租赁和商业服务业,信息传输、计算机服务和软件业,造纸印刷及文教体育用品制造业,住宿和餐饮业等均占据了较为靠前的位置。其中,信息传输、计算机服务和软件业是 2002 年之后出现在前十位中的产业,这显示了技术进步对金融业发展的重要作用。

表 4 金融业直接消耗系数的变化

金融业的直接消耗系数									
排名	部门	1997 年	比例	部门	2002 年	比例	部门	2007 年	比例
1	金融保险业	0.086 80	22.28%	金融保险业	0.068 16	18.90%	金融业	0.064 19	20.67%
2	社会服务业	0.075 67	19.42%	信息传输、计算机服务和软件业	0.043 90	12.17%	租赁和商业服务业	0.044 52	14.33%
3	房地产业	0.037 78	9.70%	房地产业	0.042 05	11.66%	住宿和餐饮业	0.037 70	12.14%
4	造纸印刷及文教用品制造业	0.025 15	6.46%	住宿和餐饮业	0.031 10	8.62%	房地产业	0.026 41	8.51%
5	建筑业	0.018 50	4.75%	交通运输及仓储业	0.024 04	6.67%	造纸印刷及文教体育用品制造业	0.025 72	8.28%
6	旅客运输业	0.017 48	4.49%	租赁和商业服务业	0.022 96	6.37%	信息传输、计算机服务和软件业	0.025 38	8.17%
7	电子及通信设备制造业	0.016 88	4.33%	造纸印刷及文教用品制造业	0.019 06	5.29%	交通运输及仓储业	0.020 09	6.47%
8	邮电业	0.016 57	4.25%	建筑业	0.015 25	4.23%	电力、热力的生产和供应业	0.008 60	2.77%
9	饮食业	0.011 90	3.05%	通信设备、计算机及其他电子设备制造业	0.01106	3.07%	石油加工、炼焦及核燃料加工业	0.00626	2.01%
10	商业	0.009 94	2.55%	电力、热力的生产和供应业	0.009 70	2.69%	教育	0.006 15	1.98%

表 5 金融业完全消耗系数的变化

金融业的完全消耗系数									
排名	部门	1997 年	比例	部门	2002 年	比例	行业	2007 年	比例
1	金融保险业	0.108 20	11.39%	金融保险业	0.091 45	10.77%	金融业	0.083 797	10.50%
2	社会服务业	0.101 51	10.68%	信息传输、计算机服务和软件业	0.056 27	6.63%	租赁和商务服务业	0.058 190	7.29%
3	化学工业	0.059 84	6.30%	通信设备、计算机及其他电子设备制造业	0.055 37	6.52%	造纸印刷及文教体育用品制造业	0.054 018	6.77%
4	电子及通信设备制造业	0.052 94	5.57%	交通运输及仓储业	0.051 06	6.01%	化学工业	0.053 305	6.68%
5	造纸印刷及文教用品制造业	0.052 55	5.53%	化学工业	0.050 52	5.95%	住宿和餐饮业	0.049 954	6.26%
6	房地产业	0.044 63	4.70%	房地产业	0.049 39	5.82%	交通运输及仓储业	0.040 576	5.08%
7	商业	0.041 05	4.32%	造纸印刷及文教用品制造业	0.042 43	5.00%	电力、热力的生产和供应业	0.039 354	4.93%
8	金属冶炼及压延加工业	0.035 15	3.70%	住宿和餐饮业	0.040 89	4.82%	房地产业	0.032 991	4.13%
9	机械工业	0.03457	3.64%	租赁和商务服务业	0.035 46	4.18%	信息传输、计算机服务和软件业	0.031 670	3.97%
10	农业	0.027 73	2.92%	批发和零售贸易业	0.034 73	4.09%	金属冶炼及压延加工业	0.030 811	3.86%

而在第二产业中,对房地产业的直接消耗是最多的,1997 年为 0.037 78、9.70%,2002 年为 0.042 05、11.66%,2007 年为 0.026 41、8.51%,排名分别为第三、第三和第四。但是,在考虑了完全关联之后,在完全消耗系数的排名之中,化学工业,通信设备、计算机及其他电子设备制造业超过了房地产业。这表明,金融业的产出增加能够对房地产业的产出产生比较大的直接需求拉动作用,间接作用相对较小。

结合我国的实际情况来看,由于我国资本市场比较落后,房地产商的主要资金来源仍集中于银行,而银行利润又来自于存贷利差。正如前文所说,土地资源的稀缺性和房地产业强劲的增长,使得银行有充足的动力,将资金投向房地产市场。这种直接信贷投放的方式,是金融业对房地产业的直接拉动作用。目前,针对房地产的信贷产品,主要包括个人商品房按揭贷款、房地产开发贷款、建筑企业流动资金贷款和土地储备贷款等。资料显示,2007 年 10 月末,房地产开发贷款余额达 1.76 万亿元,个人住房贷款余额达 2.6 万亿元,分别占金融机构人民币各项贷款总余额的 6.76%和 9.99%。特别是个人住房贷款比年初增加 6 192 亿元,同比增长 35.57%,住房公积金委托贷款余额达到 4 502.2 亿元,可见,这种直接拉动作用是非常大的。另外,金融机构还能为各行各业提供

与房地产有关的资产管理、信息咨询等服务,这些都会强化房地产业与金融业的间接关联,但目前这种关联比直接关联要弱。

从时间变化上看,金融业对房地产业的直接消耗系数和完全消耗系数都出现了先增加再减少的趋势。这体现了从 1997 年以来,政府通过金融政策对房地产行业的调控。

3 结论与建议

通过上述分析发现:对对整个国民经济的拉动和推动作用看,金融业都比房地产业有更强的影响,特别是近年来金融业发展的滞后,已经逐步显示出对社会总产出的制约作用。从金融业与房地产业的相互作用上看,房地产业对金融业的需求拉动作用最为显著,另外对其它服务性行业的拉动作用也出现了上升趋势。而金融业对房地产业的需求拉动作用主要体现在直接拉动上,间接拉动作用相对较小。

我国的房地产业与金融业的联系过于紧密,这对于两个产业的发展都是不利的。为了能够促进金融业与房地产业的协调发展,本文认为应当注意以下几点:

首先,在房地产开发过程中,应当注意发展与之配套的服务性行业。房地产业对金融业的强大拉动作用,表明我国房地产业目前的产出增长,仍然走的

是高投入高产出的规模扩大的道路。长期来看,这种增长方式是不健康的。强化与房地产相关的服务性行业,如住宿和餐饮业、租赁和商业服务业等的产业关联,能够提升房地产业产品的质量,使得房地产业的增长具有更为持久的动力。

第二,深化金融改革,促进金融机构与金融产品的多样化,优化银行产品和服务结构,改变房地产资金来源集中于银行体系的现状。分析可知,在坐享存贷利差的前提下,银行业有充足的动力,为安全性和稳定性较好的房地产业提供资金。然而,这种动力,会加剧房地产经济泡沫化的风险,进而又使得银行业成为房地产业的风险的主要承担者。改变这种状况,不能单纯依靠银行业的风险意识,从根本上说,应当促进房地产业融资方式的多元化。这样,一方面,减少了房地产业资金链条的脆弱性,另一方面,使得银

行面临激烈的竞争,从而改变其盲目追求扩大信贷规模的增长方式。

参考文献

[1] 易宪容. 房地产对国内金融业的依赖与影响[J]. 现代商业银行,2005(4):12-15.
[2] 金德环,田大伟. 上海金融保险业的产业关联度研究——基于投入产出表的实证分析[J]. 上海金融,2006(12):12-15.
[3] 赵婷婷. 房地产业风险对金融业的影响及对策[J]. 现代金融,2010(9):12-13.
[4] 王国军,刘水杏. 房地产业对相关产业的带动效应研究[J]. 经济研究,2004(8):38-47.
[5] 刘水杏. 北京房地产业与金融业的产业关联度分析[J]. 商业时代,2009(33):114-115.
[6] 曹秋菊. 我国房地产业与金融业关系的协整分析[J]. 求索,2011(9):26-28.

Input-Output Analysis on the Interaction of Finance Industry and Real Estate Industry

SHENG Li

(School of Business,Guangxi University,Nanning 530004,China)

Abstract: By analyzing the I-O tables of China of the year 1997, 2002 and 2007, the results show that finance industry has been a restriction on the economy growth during the past ten years. The development of real estate industry could significantly increase the output of finance industry both directly and completely, while the development of finance industry could only directly enhance real estate industry’s output and the complete effect is much weaker than the direct effect.

Key words: finance industry;real estate industry;I-O analysis

(上接第 48 页)

环节的专业合作伙伴是极为必要的。

4.3 引进专业人才,实施具有激励作用的薪酬考核制度

产业地产的特点决定了开发商要摒弃原有房地产开发的惯性思维,要下决心、下大力气引进一批相关产业、相关专业的人才,这也是顺利推进各项工作的前提。建立一套针对项目特点的、既有竞争力和激

励作用的薪酬考核体系,真正留用一批专业人才。

参考文献

[1] 世联地产. 工业园晋级城市战略[M]. 北京:机械工业出版社,2010:6.
[2] 沈开艳,徐美芳. 上海张江高科技园区创新集群模式的特征及主要政策[J]. 社会科学,2009(9):3-9.

An Analysis on the Development of Industrial Real Estate in China

ZHANG Hui-yang

(Institute of Finance and Banking,Chinese Academy of Social Sciences,Beijing 100048, China)

Abstract: This paper discussed the idea and characteristics of industrial real estate, and its role in promoting economic development. It then analyzed the problems facing the development of industrial real estate and put forward some suggestions.

Key words: industrial real estate;problems;suggestions