

城镇化进程中房地产发展的国际比较与启示

山东大学经济学院 | 郝希文

摘要：我国房地产市场在近三十年来一直是国家经济增长的重要推动力，随着城市化率的不断提升，房地产行业面临着前所未有的机遇与挑战，作者通过国际经验比较，对促进我国房地产稳定健康发展提出思考和建议。

关键词：城市化率；房地产发展；发达国家 **中图分类号：** F293

通过对比分析主要发达经济体城镇化进程中房地产发展特征发现，我国当前城镇化水平与发达经济体还存在差距，城市化率超过70%后房地产发展速度放缓；主要发达国家的住房自有率并不高，城市更新是发达国家挖掘房地产增长潜力重要途径。当前，应优化房地产宏观调控手段促进房地产稳定健康发展，加快构建租购并重的房地产发展新模式，推动城市更新化解城镇化进程中房地产结构性失衡。

主要发达国家比较

（一）房地产健康发展是经济稳健增长长期动力。主要发达经济体房地产业对经济贡献较高且较为稳定，如美国、英国、德国和日本等国家房地产业增加值对GDP贡献一般在10%左右，如2023年三季度美国房地产业增加值占GDP比重为12.1%，2023年英国和德国房地产业增加值占GDP比重为

11.87%和9.13%，2022年日本房地产业增加值占GDP比重为10.96%（见图1）。主要发达国家房地产业增加值主要来自出租、改建及二手房交易的贡献。如2022年美国房地产业增加值占GDP的比重为12%，其中，新屋建造、旧房翻新在内的住宅投资占GDP比重为7%，其他主要为没有实际出租时，对居民住宅按照市场租金估算的增加值（也叫虚拟租金）和来自物业管理等配套服务的贡献。

（二）城市化率超过70%后房地产发展速度放缓。美国1954年城市化率达到66.57%，1961年超过70%，2005年超过80%。日本自2010年城市化率超过90%后，13年间基本稳定在91%左右，且其1964年城市化率就达到66.97%，并于1968年超过70%，2002年超过80%，用了34年跨过70%，用了8年跨过80%。

发达国家房地产发展高速增长阶段，对应的是二战后20—40年，在这一阶段城镇化快速推进，英国、

美国、日本和德国的房地产新开工年均增速分别达到4.6%、6.6%、12.5%和6.1%。此后，发达国家房地产行业进入提质降速阶段，但不同国家发展的进程不同。1990年代以后，发达国家房地产业普遍进入较为成熟阶段，此时住房存量已达到较高值，二手房取代新房成为主要交易对象，如2022年美国二手房交易量约为503万套，占房屋交易总量的88.65%。

通过对比主要国家城市化率发展阶段可以看到，城市化率从50%左右上升到70%左右为房地产高速发展时期，此后房地产发展速度会变慢。

（三）主要发达国家住房自有率并不高。来自Wind的数据显示，美国住房自有率在1990年代以前基本稳定在63%左右，此后步入上行周期，2004年达到69.2%的历史最高水平，2008年次贷危机后，经历近十年下行周期，降至2016年的63.7%后出现反转，2023年底达到

65.7%。英国在1980年以前住房自有水平长期较低,“公房私有化”政策推行后,地方政府将社会住房折价出售给租户,极大地刺激了住房自有率的提升。1984年,英国住房自有率首次突破60%,2001年更高达69%;日本家庭住宅的自有率自1963年以来一直保持在60%左右,2018年为61.20%;德国住房自有率长期偏低,保持在40%左右,2018年仅为46.5%。

(四)城市更新是发达国家挖掘房地产增长潜力重要途径。在美国、英国、德国、日本等发达国家,城市更新被广泛运用,通过更新老旧建筑、改善基础设施、优化城市规划等方式,实现城市全面发展和提升。通过对老旧建筑的翻新改造,可以吸引更多人流和商业机会,提升周边物业价值,实现经济效益最大化。

相关启示

(一)优化宏观调控手段促房地产稳定健康发展。1998年至今,我国房地产宏观调控政策的两个主题是发展和规范,总体上也起到了促进房地产市场健康发展的效果,但在具体调控思路、方式和政策内容上还存在一些问题,如当前对房地产的调控使用行政手段较多,市场化手段使用得不够。在宏观经济体系中,价格是滞后指标,如果根据价格进行刺激或抑制,容易加大房地产市场和宏观经济的波动。宏观调控更应注重理顺市场机制,规范市场秩序。国际比较显示,与主要发达国家相比,我国房地产占GDP

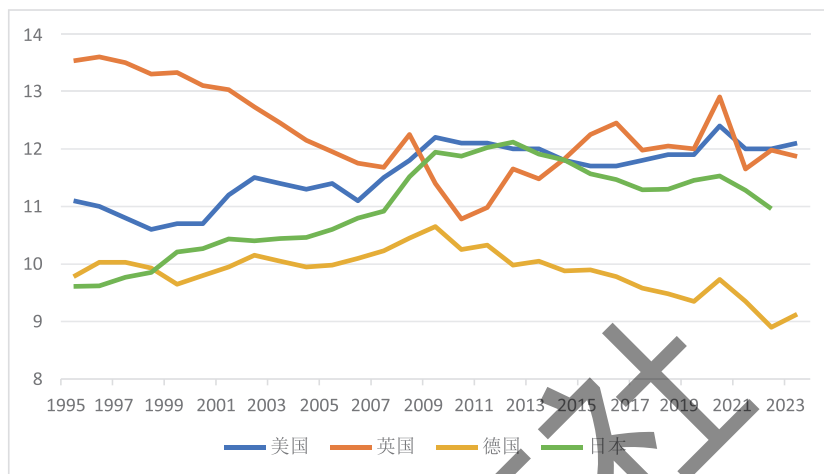


图1 1995-2023 主要发达经济体房地产业增加值占GDP比例

数据来源:美国商务部经济分析局、英国国家统计局和Wind

的比重仍有发展空间,当前有必要优化宏观调控手段促进房地产稳定健康发展。

(二)加快构建租购并重的房地产发展新模式。与发达国家相比,我国目前住房的自有化率比较高。当前可积极支持发展专业化长租机构,加大公租房建设力度,广泛收购社会房源,有效增加房源供给,为中低收入阶层提供住房保障。完善住房租赁行业信用评价体系,可由住建部门牵头,构建统一的信用评价指标和信用数据征集办法,建立完善信用惩戒和激励机制。推进住房租赁市场立法,增强承租者的“安全感”,建立标准化、透明化的租赁合同体系,加强对租赁双方权益的保护等有利于促进房屋租赁市场健康发展的各项措施。

(三)推动城市更新,化解城镇化进程中房地产结构失衡。城市更新作为一种重要的城市发展战略,旨在提升城市品质、挖掘城市潜

力,并促进经济可持续增长。城市更新不仅可以改善城市居民的生活质量,提升住房品质和满足人们日益增长的改善型住房需求,提升城市形象,还能带动房地产市场的增长,激发投资活力。同时,城市更新也为房地产企业提供了转型升级的契机,通过参与城市更新项目,房地产企业可以拓展业务领域,提升品牌形象,实现可持续发展。当前有必要以化解城镇化过程中不充分、不平衡的诸多矛盾和问题为导向,实施多主体合作开发的探索,给予城市更新专项基金等税收减免政策来鼓励发展。按照“谁投资、谁运营(收益)”的模式建立市场化改造机制。发达国家的经验表明,在城市更新改造过程中,应充分体现责权利对等原则,政府负责城市更新区域配套公共设施,竞争性企业负责以经营性或准经营性进行运营的部分。

责任编辑 雷艳