

# 谈我国房地产业的过去、现在和未来

胡葆森

我国房地产业起步于上世纪90年代初,至今已有25年的历史了。由于其规模宏大,关联产业多,且是城市化的主要载体,又直接影响着民生,一直以来都是全社会关注的热点。特别是当市场出现波动或风向不定的今天,“中国房地产业会不会崩盘”、“中国经济是否会被房地产拖累”、“房价会不会下降”、“有多少开发商会在这次严冬中死掉”等一连串问题接踵而至,多种推测和议论也莫衷一是,更加重了消费者及从业人士对行业未来的担忧。作为业内人士,我几乎目睹和参与了这一行业发展的全过程,对其发展的大脉络有些观察和思考,现予阶段性总结并呈上,以期与大家分享。

## 行业的基本属性和特征

**1. 后发产业属性。**房地产业属后发产业,是工业、农业、商业发展到一定程度后,伴随着城市化的加速而兴起的新兴产业。作为城市化的主要载体,其自身的发展又拉动并促进了其他相关产业的发展。在城市化进入中期阶段后,房地产业及其相关产业升级为主导产业和支柱产业,直接影响着国家宏观经济的发展状况。

**2. 功能属性。**房地产业说到底是为了改善国民的居住水平,实现执政者“居者有其屋”的施政纲领,创造和谐社会的基本条件。无论哪个国家的政府,从未忽视过国民住房问题。发达国家早在工业革命中期即开始着手研究城市居民的住房问题,恩格斯也早在19世纪就写过《关于住房问题》的专著。改革开放三十多年来,新建各种住宅近200亿平方米,使得人们的物质生活得以极大地改善。其中超过100亿平方米的商品房住宅,有效地提升了超过1亿个家庭的住房水平,是中国房地产业最大的发展成果。

**3. 资本属性。**房地产业是典型的资本密集型产业,无论是投资还是消费,这一属性都表现得极为充分。一直以来,无论是在起步时期

的千亿规模阶段,十年前的万亿规模阶段,还是如今的近十万亿规模阶段,房地产业和建筑业每年的投资都占到我国国民经济投资总额的20%左右;居民的住房消费支出也已超过城镇居民消费总额的30%以上。于银行业而言,开发贷款及住房按揭贷款占其贷款总额的比例也已超过20%,香港因为住房均价更高,这一比例更高达40%以上。这一金额加上土地占压的银行资金规模,在我国超百万亿的货币总量中所占的比例,应超过30%或更多。试想,又有哪一个行业可以将房地产业替代出来,可以容纳几十万亿的货币沉淀?

**4. 行业规模巨大。**从行业以上属性可以看出,无论是在国民经济所占投资比例还是在居民消费中所占比例,房地产业规模巨大的特征都表现得十分突出,对国家宏观经济的影响巨大而直接,其支柱产业地位也十分明显。2013年,全国商品房销售总额已突破8万亿,如加上每年投入使用的400余万套保障房部分,规模更加宏大。

**5. 行业关联度高。**据不完全统计,房地产业直接或间接拉动着40余个行业的发展。对宏观经济的拉动系数亦接近2左右。这些年,我国建筑、建材、家具、家电、装饰、设计等行业的快速发展,无不与房地产业的蓬勃发展密切相关。各级政府财政收入的增加,土地出让

金和各种相关税费占比平均高达40%以上。房地产业的这一特征,也是其他行业所不具备的。

## 行业的过去

以1990年广州第一个大型住宅小区淘金花园开发为标志,我国市场化的房地产业迄今已有25年的历史了。这25年,大体可以分为以下三个阶段:

**1. 起步阶段。**1990年至1998年,是我国房地产业的起步阶段。这一阶段的我国房地产业有两个关键词:一是“无序”,二是“调控”。由于行业刚刚起步,政府的相关法律法规尚不完善,土地的出让方式以协议出让为主,只要有一张

合同,即可随意转让,于是便有了海南、惠州、北海等地的“击鼓传花”倒卖土地的乱象。那个时候,开发商凭一纸土地协议即可“卖楼花”,土地款未付清售楼款就能回收,投资回报率甚至可以高达500%以上——从政府、银行、开发商、媒体到消费者,整个市场主体的行为方式都是无序的。在这一状态下,银行大量的资金被拖入土地交易中,投资增幅陡然加大,全国范围内的投资过热现象加剧。针对这一状况,1993年开始掌握中国经济的朱镕基副总理施以重拳,用“关水龙头”的方式,责令银行对企业的期货、股票、房地产类投资停止贷款,开始了第一轮宏观调控。直至1997年8月份中央北戴河会议,重又“将城市居民住宅的开发作为我国国民经济新的增长点”,年底的中央经济工作会议明确了这一方针,结束了接近五年的宏观调控。

(下转十版)

# 筑巢引凤栖 育凤飞九天

访郑州高新区大学科技园发展有限公司总经理洛明

本报记者 李莉

作为高新区重点培育的“九大园区”之一,亦作为郑州高新技术产业集聚区大力发展电子信息产业的重要载体,河南省国家大学科技园(东区)担负重任。在产业升级、集聚发展的背景下,如何才能让园区成为经济发展的新引擎?

“不仅要筑好巢,更要引凤来栖,育凤高飞,这是河南省国家大学科技园(东区)的战略发展核心,只有三者良性循环才能实现园区的可持续发展。”接受记者采访的郑州高新区大学科技园发展有限公司总经理洛明思路清晰、观点明确,“从某种意义上讲,后者要比前者更为重要、难度也更大,也最能考验一个产业园区的运营实力。如今,我们已经进入了引凤及育凤的阶段。”

## 筑巢 面向未来求创新

孟夏草木长,绕屋树扶疏。西三环与东风路交会处,西流湖畔,一个占地千余亩的现代化生态园区——河南省国家大学科技园(东区)(以下简称“大学科技园”),在绿树掩映之下静静矗立。

走进充满学院风格的一期项目创新园,如同来到了一所大学。对于这个倾注了无数心力与精力的项目,不用让工作人员提前准备采访提纲,亦无需记者现场提问,甫一落座,洛明就将园区的建设进度、战略规划、发展目标等一一道来。

“园区规划总面积103公顷,总建筑面积210万平方米,总投资100亿元,项目在2009年底规划奠基之初,时任郑州高新区管委会总工程师的王飞就给园区提出明确建园方针:将其打造为郑州产业园区的新名片、郑州市的西大门。经过4年的建设,如今,大学科技园已初步完成了‘筑巢’这一最基础的任务。”

“为了让园区真正符合时代发展的要求,不仅能够引领现在更能够在未来历久而弥新,在市政府和高新区政府的密切关注之下,建设过程中园区规划曾做过多次调整,最终才定下了现在这一方案。”指着办公室墙壁上一幅巨大的园区规划效果图,洛明一切熟稔于心:“北

边这些多层建筑是一期工程,现在已经建成投入使用,有多家科技企业入驻;南边的高层建筑是项目二期,如今已经接近建设尾声;明年就可以投入使用。今年年底我们还准备开工建设10万平方米三期项目。”

正如洛明所言,在此之前大学科技园所处位置曾一片荒芜,如今园区周边及内部道路修葺一新,各种草木葳蕤生长,高大的白杨枝叶招摇,一栋栋现代风格的楼宇林立,在阳光下熠熠生辉。

这个以电子信息产业为定位,以孵化创新型科技企业为己任的科技产业园,正将曾经的蓝图一笔笔绘入现实,成为连接郑州市区与高新区的一道美丽风景。

## 引凤 伯乐团队招商

如果将产业园区发展建设比喻成一场马拉松的话,在洛明心中,“筑巢”的成功,仅仅是大学科技园在这场马拉松比赛中的完美“起跑”,实力的比拼还在“筑巢”之后。

“大学科技园采用‘政府主导、统一规划、市场运作、滚动发展’的建设模式,担负着将高校及社会上的科技成果转化与产业化的重任,‘筑巢’成功意味着我们为企业孵化服务的开始。”一直密切关注着省内外产业园区发

展动向的洛明语气笃定,“有其名更要有其实。大学科技园可以说是我省最纯粹的科技园区之一,前年,大学科技园被评为省级科技企业孵化器;2013年底,被科技部火炬中心认定为国家级科技企业孵化器。这是我们最值得骄傲的资本。”

乐观与自信的同时,对园区长远发展中面临的种种竞争,洛明对也有着清醒的认识,他习惯于站在全省乃至全国范围的产业园区内定位大学科技园的“坐标”:“仅郑州市大大小小的产业园区就有上百家,如同一粒粒欲开花结果的种子,政府主导只是给了园区生长的适宜土壤,市场化运作意味着我们在成长过程中也面临着竞争的压力,也是大学科技园作为一家企业未来参与国际化竞争的基础。”

“高新区的主导产业被定为电子信息产业,与之相契合,大学科技园的产业定位也是电子信息,我们要学习硅谷的发展方式,以最低的成本把最有希望的技术型创业人才引进来,实现他们的创业梦想。”对于破解竞争之道,洛明思虑甚详:“目前,我们正在着力打造一支有着慧眼相马本领的伯乐团队,把有着千里马潜质的创新型企业引进来,与此同时,还将引进在国内外经过检验的、适合园区发展的孵化服务模式。”

曾经在河南省首家高科技创业投资公司

从事过投资工作的洛明深知选择一家“潜力股”企业的重要性:“硅谷的很多世界级电子信息巨头,都是从小企业成长起来的,我们的伯乐团队就是要把这些成长空间巨大的小企业发掘出来并加以培育、扶持。”

事实上,在大学科技园招商“伯乐”们的努力下,已经有不少品种优良的“雏凤”被成功引入园区:带着技术归来创业的“海归”们相继入驻园区,开始了各自在新能源、数字城市等领域的创业之旅;在郑州科技市场外迁的过程中,多家电子信息类企业慕名而至,在这里启动升级发展的新航程……

## 育凤 振翼翱翔飞九天

一直以来,孵化企业都是高新区响亮的名片。如今,作为高新区五个国家级综合孵化器之一,大学科技园在孵化成长型科技企业方面肩负重任。

记者采访过程中,不断有人园企业的负责人或登门拜访或电话咨询洛明,他说,与企业的深入接触,让他更能了解创业者们的实际需求。

“大学科技园要做的不仅是把品种优良的企业‘雏凤’引进来,更要通过我们的精心培育让这些‘雏凤’在未来羽翼丰满、身强体健,飞

向更广阔的天空,搏击更广阔的市场。”洛明这样形象描述大学科技园的“孵化”职能。

据介绍,大学科技园为企业提供的,首先即为技术“孵化”,园区为企业搭建了公共服务平台,开展技术转移专项对接服务,让科技成果落地转化成为可持续产生效益的企业技术资本。

如果说技术孵化为科技成果转化提供了“破壳”之巢,那么大学科技园的后续服务则将帮助这些刚刚破壳的“雏凤”快快成长:涵盖政策、融资、信息、经营四大服务系统的公共服务平台,免去入园企业发展成长的后顾之忧。

“企业的长久发展离不开资金的支持。针对中小企业融资难这一现实问题,大学科技园特别设立了企业投融资服务平台,开展多渠道融资服务,每年针对创新性强、技术领先、市场前景好的优质入园项目提供千万孵化基金。”洛明介绍说。

“从以往的‘筑巢引凤’,到现在的‘筑巢育凤’,我们的目的是使项目引得进、留得住,还要在未来有益,能发展。”谈及未来目标,坚持“先扎实做项目树品牌,再考虑多点布局求扩张”这一思路的洛明话语依旧简洁而实际,“我希望通过我们的服务,在未来的三到五年内,在入园企业中培育出三到五家上市公司,实现企业凤飞九天的翱翔之梦。”

