

重提“房地产支柱产业”信号意义大

■ 研究背景

12月11日，国家发展改革委副主任兼国家统计局局长宁吉喆在“2021-2022中国经济年会”明确，房地产是支柱产业，住房更是居民的消费。在中央经济工作会议明确“支持商品房市场更好满足购房者的合理住房需求”基础上，此次高层重提“支柱产业”，信号意义极强，也受到了市场各参与者的关注。同时，2016年12月中央首提房住不炒，当前正值“房住不炒”五周年，所以结合“房住不炒”的定位，科学理解“支柱产业”的表述，对于我们把握房地产业的发展，以及2022年的政策动向，具有积极的作用。

■ “支柱产业”的多处表述

统计来看，2003年以前，房地产业本身没有“支柱产业”一说。其中，1998年3月政府工作报告明确，“积极推进住房体制改革，采取切实措施促进住房商品化，使居民住房建设成为新的经济增长点。”2000年3月，政府工作报告明确，“要积极培育住房等新的消费热点，使住房建设真正成为重要产业。”一直到2003年8月，房地产“支柱产业”的提法才正式出现。此次“2021-2022中国经济年会”再提“支柱产业”，信号意义极强。下表我们整理了2003年以来“支柱产业”表述的相关文件或场合。

表1 房地产业“支柱产业”表述的相关文件或场合

时间	文件或场合	表态部门或官员	表述内容
2003年8月	《关于促进房地产市场持续健康发展的通知》	国务院	房地产业关联度高，带动力强，已经成为国民经济的支柱产业
2003年9月	全国房地产工作会议	国务院副总理 曾培炎	房地产业已成为国民经济的重要支柱产业
2005年5月	《关于做好稳定住房价	国务院办公厅	房地产业是国民经济支柱产业



格工作意见的通知》			
2008 年 12 月	中央经济工作会议	中共中央	要把满足居民合理改善居住条件愿望和发挥房地产业支柱产业作用结合起来
2021 年 12 月	2021-2022 中国经济年会	国家发展改革委副主任兼国家统计局局长宁吉喆	房地产是支柱产业，住房更是居民的消费

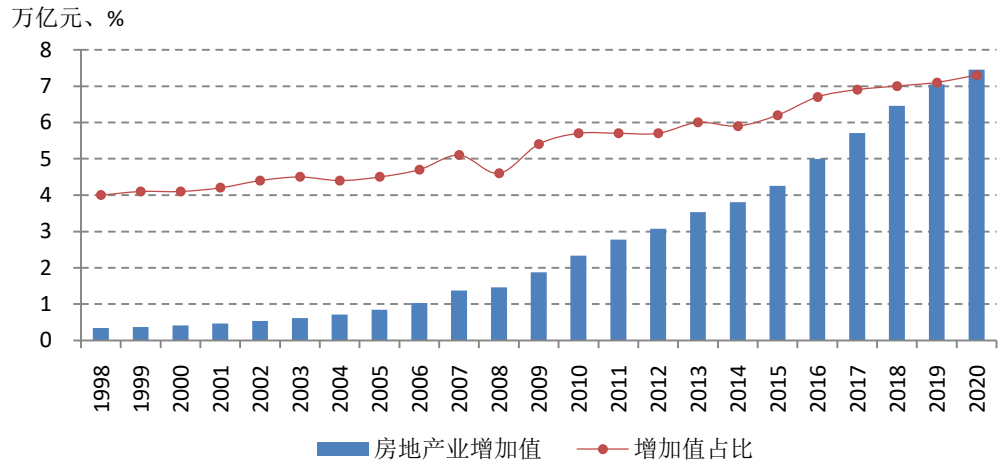
资料来源：易居研究院整理

■ 贡献度出现三次减弱

住宅产业的市场化大力发展，源于 1998 年住房制度改革。鉴于住宅市场在房地产业中的重要地位，因此本报告的数据和分析也从 1998 年开始。分析产业地位和行业贡献度，一般用“具体产业增加值/GDP 增加值”来表述。我们计算了 1998 年至 2020 年中国房地产业增加值及其占比。数据显示，1998 年全国房地产业增加值为 0.3 万亿（人民币，下同），而到了 2020 年则为 7.4 万亿。期间年复合增长率为 15%，既超过了名义 GDP 的 12% 年复合增长率，也超过了第三产业的 14% 年复合增长率。数据说明，20 多年的房地产业发展，在 GDP 和第三产业发展中发挥了积极的拉动作用。

当然，在这 20 多年中，房地产业对于 GDP 的贡献度略有差异。其中有 3 个年份出现了贡献度减弱的现象，即房地产业增加值占比出现下降，分别为 2004、2008 和 2014 年。其中 2004 年房地产业增加值为 0.7 万亿，占比 4.4%，相比 2003 年的 4.5% 收窄了 0.1 个百分点；2008 年为 1.5 万亿，占比 4.6%，相比 2007 年的 5.1% 收窄了 0.5 个百分点；2014 年则为 3.8 万亿，占比为 5.9%，相比 2013 年的 6.0% 收窄了 0.1 个百分点。下表我们给出了这 3 个年份房地产业贡献度减弱的原因分析。

图 1 全国房地产业增加值及其占比



数据来源：国家统计局、易居研究院

表2 房地产业贡献度三次减弱的原因分析

	2004年	2008年	2014年
增加值占比	4.4%	4.6%	5.9%
该占比收窄的百分点个数	0.1	0.5	0.1
原因分析	-	国际金融危机下房地产市场行情快速降温	房地产去库存压力骤然增大，尤其是上半年，引起房地产市场行情降温
后续政策调整	2004-2007年房地产政策基调总体偏紧，直到2008年	房贷、税收方面的政策放松，如房贷方面明确支持改善型购房需求	2015年央行明确支持居民自住和改善性住房需求

数据来源：国家统计局、易居研究院

■ 行业地位分析

基于国家统计局数据，我们梳理了2021年前三季度全国各产业的增加值及其占比。数据显示，从全国10个重点产业的划分情况看，房地产业增加值排名为第四，即其为仅次于制造业、批发和零售业、金融业后的第四大产业。若考虑到房地产业对其他产业的辐射效应，那么其“支柱产业”的地位确实不言而喻。比如，房地产业是影响建筑业的重要产业，把房地产业和建筑业进行加总，其增加值占比为13.7%，那么“房地产业+建筑业”是仅次于制造业的第二大产业。另外，需要注意的是，相比2021年全年房地产业增加值7.3%的占比，今年前三季度为7.1%，略有下降，说明其贡献度存在减弱的风险。这和今年下半年房地产市场行情持续

走弱、房企购地和新开工持续走弱等有重要关联。

房地产业的辐射能力强，是佐证其支柱产业属性的重要依据。12月11日，在“2021-2022中国经济年会”上，中央财经委员会办公室分管日常工作的副主任韩文秀表示，房地产业规模大、链条长、牵涉面广，在国民经济中，在全社会固定资产投资、地方财政收入、金融机构贷款总额中都占有相当高的份额，对于经济金融稳定和风险防范具有重要的系统性影响。此类表述，进一步说明房地产业在拉动固定资产投资、稳定财政、拓宽金融业业务等方面的重要作用。

表3 今年前三季度全国房地产等行业增加值及占比

序号	重点行业划分	增加值（万亿元）	增加值占比
1	制造业	22.6	27.4%
2	批发和零售业	7.9	9.6%
3	金融业	6.9	8.4%
4	房地产业	5.9	7.1%
5	建筑业	5.5	6.6%
6	农林牧渔业	5.4	6.5%
7	交通运输、仓储和邮政业	3.5	4.3%
8	信息传输、软件和信息技术服务业	3.4	4.1%
9	租赁和商务服务业	2.4	2.9%
10	住宿和餐饮业	1.3	1.6%

数据来源：国家统计局、易居研究院

■ 产业发展方向

此次国家统计局官员明确房地产支柱产业属性，信号意义极强。该提法基于当前房地产业快速降温的现状。包括销售指标、库存指标、购地指标、新开工指标等，都面临降温或各种压力，房地产业从过热开始转为过冷，景气度明显下降。同时，从产业链的角度看，其也对关联产业造成了影响。此次重提“支柱产业”，基调偏宽松，利好2022年房地产业的平稳健康发展。

不过也要注意，此前中央经济工作会议明确，探索新的发展模式。对“支柱产业”的理解，不能简单以放松或收紧来做评判。尤其是要防范后续市场炒作的风险，防范陷入“一放就乱，一抓就紧”的尴尬局面。在“房住不炒”五周年的时刻，更要精准理解“支柱产业”的属性。要从“房住不炒”、“良性循环”、“因城施策”等大方向出发，规范市场秩序、激活合理住房消费。只有这样，房地产业

才会更健康地发展，并支持其他产业和实体经济，为着力稳定宏观经济大盘发挥重要的作用。

执笔人：易居研究院智库中心研究总监严跃进

邮 箱：fudan-2007@163.com

电 话：021-60868887