

# 哪些省份最依赖地产投资?

投资是稳增长利器,房地产投资又是固定资产投资支柱之一,因此不难理解,许多省份的经济都高度依赖房地产投资。

记者统计各省(区、直辖市)今年上半年房地产投资占固定资产投资的比重后发现,固投中对于地产投资依赖度排名前十的分别是上海(55%)、北京(52%)、海南(46%)、贵州(33%)、重庆(33%)、广东(32%)、浙江(30%)、福建(26%)、云南(26%)、辽宁(22%)。

但多位专家表示,地产投资占固投的比重,并不能完全说明一个省份对房地产的依赖度,因为像上海和北京这样的中心城市,基建和工业投资的空间已经不大,地产投资在固投中占比高,但占GDP比重相对有限。

统计发现,如果以房地产投资占GDP的比重来排,前十则为海南(36%)、贵州(27%)、云南(25%)、重庆(24%)、福建(22%)、辽宁(21%)、宁夏(21%)、安徽(21%)、浙江(18%)、四川(16%),相比第一份排名,上海、北京、广东已被排除。

由此不难看出,“两榜题名”的海南、贵州、重庆、浙江、福建、云南和辽宁,是最依赖地产投资的省份。

■ 据《第一财经日报》报道

## 沿海、旅游省份房产投资占比高

在各省份中,北京和上海两大直辖市的地产投资占固投比重均超50%,分列前两名。

中原地产首席市场分析师张大伟分析称,北京、上海尽管是省级行政单位,但它们是城市的概念,辖区内基本已是城区,经过多年的发展,基础设施已经十分完善,再进行大规模城市建设和工业大项目投资的空间已经很小,“(固投)分母小了,占比自然就高。”

天津是直辖市中唯一的例外。主要因为天津近年发展迅速,一大批大项目先后落户滨海新区,因此工业投资一直很高,作为分母的固定资产投资总量超过京沪之和;相反,由于不具备一线城市对全国的辐射力和吸引力,天津吸引的外来购房者相对有限,因此作为分子的房产投资相对不高。

同理,广东、浙江、福建这些南方发达省份经过多年的发展,工业投资已经比较少,基础设施也比较完善,再加上不少实体产业的资金涌向地产,因此房地产投资占比也就比较高。

不过,与上述发达地区相比,海南、云南、贵州的经济并不发达,但地产投资比重却很高,其中的一个重要原因是,这些省份的旅游业带动了大量的房地产开发。例如,2010年初,海南国际旅游岛建设启动后,有超过100家房地产开发企业进驻海南“跑马圈地”,一线海景土地资源日渐紧俏,大量资金纷纷涌向海南。

同样的情况也出现在云南。近几年,大量的房企涌入昆明、西双版纳等城市,扎堆发展旅游地产。此外,由于南方比较温暖,因此很多北方人会选择到南方过冬、养老。

## 重化、能源省份地产投资比重低

另一方面,以地产投资占固投比重倒数计,倒数前十的分别是吉林(6%)、内蒙古(7%)、甘肃(7%)、江西(8%)、青海(10%)、新疆(11%)、山西(11%)、广西(12%)、河南(14%)、湖南(14%)。

分析发现,地产投资占固投比重较低的地区,主要集中在北方重化工业、能源工业省份,以及中西部一些大城市比较少的省份。究其原因,一方面是工业投资相对较高导致分母大,另一方面是房地产投资不高导致分子不高。

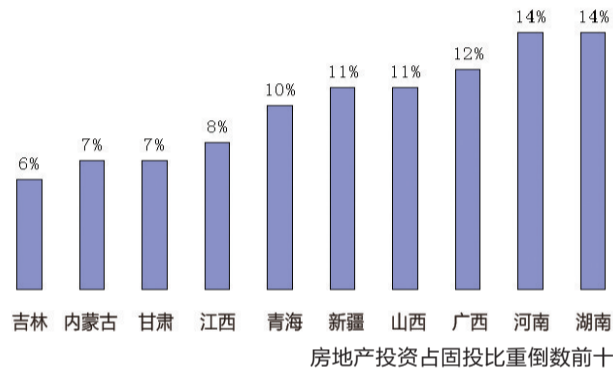
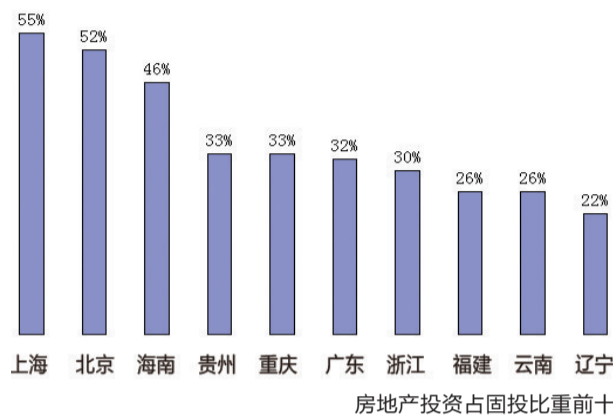
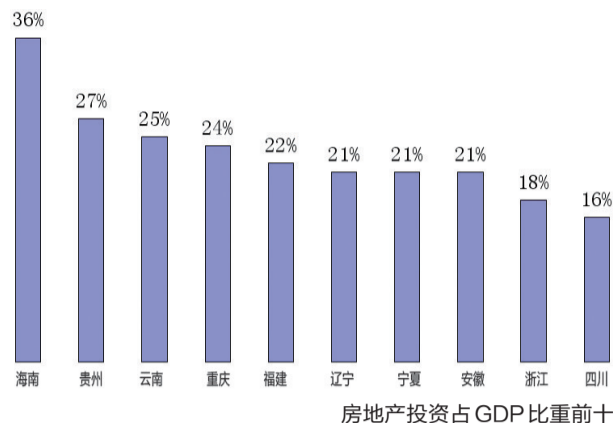
虽然近年来北方很多省份如山东、天津、内蒙古、陕西的经济发展很快,内蒙古的人均GDP甚至超越了广东和福建,但这些省份以重化工业、大型国企为主,主要靠投资拉动,第三产业、轻工业、民营中小企业占比偏低,这种结构对

GDP增长和政府收入的提高作用很大,但对就业和老百姓收入提高效果不大,也就是人们常说的“只长骨头不长肉”。

“有什么样的经济结构决定了什么样的收入水平,而收入水平又决定了房价的水平和房地产投资的数量。”

厦门大学经济学系副教授丁长发说,很多北方和中西部省份的人均收入上不去,一些北方中心城市房价一直都在低位徘徊,土地也卖不出去。

张大伟分析称,北方很多重化工业大省,这几年工业投资量都很大,而且由于以国企为主,在工业投资的同时会附加很多房地产方面的建设。比如东北的很多棚改项目,并没有列入房地产开发投资,而是企业建设给员工居住的房子,因此算入工业投资。



## 京沪粤占比高不能说明依赖度高

地产投资占固投的比重,能说明投资中的房地产依赖度,但不能说明地区经济对房地产投资的依赖程度?在记者采访的专业人士看来,两者并不能等同。

广东省综合改革发展研究院副院长彭澎认为,像京、沪、广、深等东部大城市,已经进入工业化后期,基础设施建设和工业投资的空间都已相对饱和,因此固定资产投资相对也不多;而内陆很多地区还处于工业化早期和中期,仍有大量的基础设施建设和工业投资,发展阶段明显不同。

因此多位业内人士认为,在衡量一个地方对房地产投资的依赖度时,需要引入地产投资占GDP比重的数据同时考虑。

如果以房地产投资占GDP的比重来排,海南以36%的比重在各省份中遥遥领先。海南以外,西南的贵州、云南、重庆,东部的福建、辽宁对房地产的依赖程度也比较高,地产开发投资占GDP比重均超过了20%。

也正是因为对地产的依赖度较高,一些地方近期加快了救市的步伐。例如,福建近日出台的“闽八条”,涉及到房地产交易、建设的所有的环节都做了全面的放松,在省级层面还是第一个。

在海南,此前的7月18日,省会海口发文中止执行商品房限购政策,不再要求购房者提供住房套数证明。

相比之下,尽管北京、上海和广东的房地产投资占固投的比重较高,但占GDP的比重却都低于全国平均水平。

## 做新闻背后的新闻

知天下 / 赢财富 / 懂生活

新闻热线: 2620110 广告热线: 2815807  
 订报热线: 7136993 微博: weibo.com/scxb  
 安徽财经网: www.ahcaijing.com