

当代城市经济发展 与房地产业

——上海大学房地产学院研究文集

徐勇谋 主编

上海大学出版社

The background of the entire cover is a grayscale aerial photograph of the Shanghai skyline. The Oriental Pearl Tower is prominent on the left, and various skyscrapers are visible across the horizon. The image has a slightly hazy, historical feel.

当代城市经济发展与房地产业

——上海大学房地产学院研究文集

徐勇谋 主编

A solid white rectangular box is positioned in the lower-middle section of the cover, partially obscuring the cityscape background.

上海大学出版社

·上海·

图书在版编目(CIP)数据

当代城市经济发展与房地产业：上海大学房地产学院研究文集/徐勇谋主编. —上海：上海大学出版社，2012.5

ISBN 978-7-5671-0153-1

I. ①当… II. ①徐… III. ①城市经济—文集②房地产业—文集 IV. ①F29-53

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2012)第 059684 号

责任编辑 傅玉芳

封面设计 柯国富

技术编辑 金鑫

章斐

当代城市经济发展与房地产业

——上海大学房地产学院研究文集

徐勇谋 主编

上海大学出版社出版发行

(上海市上大路 99 号 邮政编码 200444)

(<http://www.shangdapress.com> 发行热线 021-66135112)

出版人：郭纯生

*

南京展望文化发展有限公司照排

上海华教印务有限公司印刷 各地新华书店经销

开本 787×960 1/16 印张 35.25 字数 651,000

2012 年 5 月第 1 版 2012 年 5 月第 1 次印刷

ISBN 978-7-5671-0153-1/F·101 定价：65.00 元

序

根据国家统计局最新公布的数据,2010年我国居住在城镇的人口达6.6558亿人,占全国总人口的49.68%^①;在2011年全国GDP中,第一产业增加值占10.1%,第二产业占46.8%,第三产业占43.1%^②。毫无疑问,城市已然成为当代中国经济发展的核心空间。

城市经济的发展是一项庞大而复杂的系统工程,它既包括服务业和制造业内部诸多产业的经济增长及结构变迁,又涉及整个城市资源配置特别是空间配置的优化。随着当代中国城市化进程的加快和深化,城市经济不仅是学术研究的一大重要领域,而且还是各级、各类决策咨询研究的热点之一。因此,顺应学科发展的潮流,积极服务于国家和地方发展战略,努力推进学术基础研究和决策咨询研究,也就成了所有城市经济研究者的使命所在。

上海大学房地产学院自2004年成立以来,依托上海大学综合性学科优势,以房地产经济与管理为主体,以城市经济与工程管理为两翼,贯彻教学与科研相结合的发展模式,形成了横跨经济学、管理学、工学的跨学科研究团队,在圆满完成教学任务的同时,广泛开展各项科研活动,取得了较为丰硕的成果。据不完全统计,近5年来,全院共承接国家社科基金和自然科学基金项目5项,省部级项目19项,出版专著17部,在核心期刊上发表论文逾百篇,自筹科研经费近500万元,还有多项科研成果获得省部级以上奖励。

为进一步推动学院科学研究和学术队伍建设,充分发挥学院在城市经济与管理特别是房地产经济与管理领域的跨学科优势,更好地服务于国家和上海经济发展,学院以“当代城市经济发展与房地产业”为主题,于2010年自行组织了15项课题研究,本书即是这些课题研究成果的汇编。

在这些研究成果中,属于房地产经济与管理领域的共有9项,包括《在沪高校

① 国家统计局:《2010年第六次全国人口普查主要数据公报》(第1号),
http://www.stats.gov.cn/tjgb/rkpcgb/qgrkpcgb/t20110428_402722232.htm。

② 国家统计局:《中华人民共和国2011年国民经济和社会发展统计公报》,
http://www.stats.gov.cn/tjgb/ndtjgb/qgndtjgb/t20120222_402786440.htm。

毕业生中、低收入群体住房保障问题研究》、《房地产开发土地储备研究》、《完善我国城镇居民住房保障体系研究》、《我国银行信贷规模、差别化信贷政策与商品房价格波动的关系研究》、《从金融风险控制角度研究我国房地产投资的合理比例》、《中日房地产市场发展的比较研究》、《土地财政体制的制度经济学分析》、《基于和谐社会的绿色节能住宅建造技术的普适性研究》、《城市人居环境改善中的矛盾问题研究》等,它们分别选择我国房地产业发展过程中的不同议题作了较为深入的研究,有关研究结论有理有据,相应的政策建议也较具针对性和可操作性。另外6项研究成果则包括《基于空间匹配视角的上海城市郊区化机制研究》、《上海世博园后续利用过程中工业遗产旅游研究》、《基于我国经济现状的博物馆建设发展研究》、《民营企业法律风险管理机制研究》、《上海民营企业对外直接投资动因与模式研究》以及《商业银行参与PE的协同效应研究》,它们或者对城市经济的不同领域作了积极的探索,或者就上海经济的有关重大或是热点问题作了较为深入的分析。

总体而言,这15项课题研究的成果,不仅都达到了预期目标,而且有不少在选题、内容、方法和观点等方面都有所创新。当然,受学术水平、研究能力和科研条件等方面的限制,上述成果也存在着这样那样的缺憾。希望上海大学房地产学院的广大教师能够再接再厉,在今后的研究中取得更大的进步。

上海大学副校长

唐 豪教授

2012年3月

目 录

在沪高校毕业生中、低收入群体住房保障问题研究	1
1. 在沪高校毕业生中、低收入群体的社会学分析	2
1.1 在沪高校毕业生现状分析	2
1.2 在沪高校毕业生中、低收入群体生存现状分析	4
1.3 在沪高校毕业生中、低收入群体产生原因	5
1.4 在沪高校毕业生中、低收入群体消费特征分析	6
2. 在沪高校毕业生中、低收入群体住房现状实证分析	12
2.1 在沪高校毕业生中、低收入群体住房现状	12
2.2 在沪高校毕业生住房问题的生成机制	16
2.3 在沪高校毕业生中、低收入群体租房影响因素指标体系	17
2.4 在沪高校毕业生中、低收入群体租房可支付能力	22
3. 建立在沪高校毕业生住房保障 PIPP 运作模式——只租不售的人才公寓	24
3.1 在沪高校毕业生住房保障模式概述	24
3.2 PIPP 模式的概念和组织形式	30
3.3 PIPP 模式的融资操作模式	32
3.4 PIPP 模式的风险分析	33
3.5 住房过渡模式的 SWOT 分析	34
4. PIPP 住房保障模式发展相关政策建议	36
4.1 “人才公寓”建设相关政策研究及建议	37
4.2 “人才公寓”差异化租金设置建议	40
4.3 激励中间组织进入“人才公寓”	42
4.4 信用体系的构建	44
基于空间匹配视角的上海城市郊区化机制研究	57
1. 引言	58

1.1 问题的提出	58
1.2 研究思路	59
2. 相关理论和文献综述	60
2.1 郊区和郊区化的概念界定	60
2.2 国外关于城市郊区化的研究	61
2.3 国内关于城市郊区化的研究现状	63
2.4 关于空间失配的研究	65
3. 上海的郊区化过程	67
3.1 上海的工业郊区化过程	68
3.2 上海的人口郊区化过程	71
3.3 上海的商业郊区化过程	73
4. 上海郊区化的机制分析	75
4.1 上海人口郊区化和工业郊区化的共同动因	75
4.2 上海工业郊区化的特殊动因	79
4.3 上海人口郊区化的特殊动因	80
5. 上海郊区化中的空间失配问题	83
5.1 上海工业与人口空间失配指数的计算	83
5.2 关于工业与人口空间失配的问卷调查	85
5.3 上海工业与人口空间失配的原因	86
6. 实现空间匹配、推动郊区化可持续发展的建议	90
6.1 坚持多核心空间发展模式	90
6.2 消除郊区化中的机制差异	90
6.3 加强郊区基础设施建设	91
6.4 引导产业与人口的同步郊区化	91
房地产开发土地储备研究	96
1. 导论	97
1.1 问题的由来	97
1.2 研究范畴的界定	97
1.3 结构安排	100
2. 房地产开发土地储备的理性与非理性：理论与经验	101
2.1 房地产开发土地储备的理性	101
2.2 房地产开发土地储备的非理性	102

2.3 房地产开发土地储备规模的国际经验	103
3. 全国房地产开发土地储备的长期变动	104
3.1 房地产开发土地储备周期性波动的初步观察	104
3.2 全国商品房土地储备规模的长期变动与结构	107
3.3 商品房土地储备规模的地区结构	110
3.4 宏观经济政策、房地产调控政策与融资制度对土地储备规模的影响	113
4. 大中城市房地产开发土地储备的长期变动	116
4.1 35 个大中城市加总层面上的一般性观察	117
4.2 35 个大中城市新增土地储备的波动性	118
4.3 35 个大中城市土地储备规模与积累变动	120
4.4 上海商品住宅开发土地储备的长期演变	123
5. 大型房地产开发企业的土地储备现状与特征	127
5.1 土地储备向大型房地产开发企业日益集中	128
5.2 大型房地产开发企业土地储备规模差异显著	129
5.3 大型房地产开发企业的项目平均规模高	131
6. 总结与展望	132
完善我国城镇居民住房保障体系研究	135
1. 引言	136
2. 我国住房保障制度实施现状及其存在的主要矛盾与问题分析	139
2.1 土地供给、财政投入不足,公共住房保障水平较低	139
2.2 经济适用房产权让渡机制不合理,造成福利外溢	142
2.3 经济适用房以售为主的刚性运作模式不适应保障群体的动态变化	143
2.4 地方政府未能完成住房保障发展计划	143
2.5 公共住房选址失配,导致福利损失	144
3. 英国的公共住房政策和德国公共住房政策的对比分析	145
3.1 英国住房政策和公共住房政策主要特点简析	145
3.2 德国住房政策和公共住房政策主要特点简析	147
3.3 我国住房制度货币化改革以来住房政策及公共住房政策简析	151
4. 保障性住房供给模式的创新	157
4.1 PPP 模式的内涵	157

4.2 PPP 模式的种类与应用范围	158
4.3 PPP 模式的利弊分析	159
4.4 PPP 模式的拓展—PIPP 模式的提出	160
4.5 PIPP 模式的基本内涵	160
4.6 PIPP 模式在住房保障体系中的运用	160
4.7 PIPP 模式的操作形式研究	161
4.8 操作形式的比较应用	164
5. 完善我国住房制度和公共住房体系的措施及政策建议	165
5.1 完善我国住房制度的政策建议	165
5.2 完善我国公共住房体系的政策建议和实施策略	169
我国银行信贷规模、差别化信贷政策与商品房价格波动的关系研究	178
1. 引言	179
2. 国内外研究综述	179
3. 我国房地产信贷市场的发展	180
3.1 我国房地产信贷政策的历史演变	180
3.2 我国房地产信贷的发展规模	186
3.3 我国商品房价格波动	190
4. 银行信贷与房地产价格波动的相互影响效应	192
4.1 银行信贷政策对房地产价格的影响效应	192
4.2 房地产价格影响银行信贷的途径	192
5. 银行信贷、差别化信贷政策与商品房价格波动的实证模型与检验	193
5.1 数据来源	193
5.2 基本统计特征	193
5.3 单位根检验	196
5.4 Granger 因果检验	196
5.5 VAR 模型	198
5.6 误差修正模型	201
5.7 方差分解	203
6. 结论与政策建议	205
从金融风险控制角度研究我国房地产投资的合理比例	208
1. 研究意义和研究内容	209

1.1 研究意义	209
1.2 研究内容	209
2. 国内外关于房地产投资比例的研究概况	210
3. 一些国家和地区房地产业过度投资导致金融危机的比较分析	211
3.1 一些国家和地区房地产业投资过高引发的金融危机	211
3.2 日本、我国香港特别行政区、迪拜房地产业投资情况比较分析	215
3.3 比较分析的结论	219
4. 风险预警信号系统的建立	221
4.1 金融风险评价监测指标体系	221
4.2 金融风险预警信号系统的设计	222
4.3 我国金融风险形势不容乐观	223
5. 房地产投资比例与我国金融风险的实证分析	224
5.1 我国房地产投资比例上限的计算	224
5.2 房地产投资最佳比例分析	225
6. 调控我国房地产投资现状的措施和建议	229
6.1 继续推进保障性住房建设	229
6.2 采取多种方式抑制投机性需求	230
6.3 加强金融监管促进房地产金融市场建设	230
6.4 限制房地产行业的超额利润	231
7. 研究结论	231
上海世博园后续利用过程中工业遗产旅游研究	234
1. 上海世博会遗产内涵	235
1.1 历届世博会遗产概述	235
1.2 上海世博遗产初探	236
2. 上海世博园工业遗产再利用模式以及工业遗产与世博遗产和谐共生研究	239
2.1 工业遗产	239
2.2 工业遗产再利用模式	240
2.3 世博会筹办过程中工业遗产的利用	241
2.4 世博会后续利用过程中工业遗产与世博遗产的和谐共生	242
3. 世博会筹办和后续利用过程中工业遗产旅游研究	243
3.1 工业遗产旅游	243

3.2 世博会筹办和后续利用过程中工业遗产旅游的国际经验借鉴	245
3.3 世博园区与工业遗产旅游的整合和调控机制研究	248
4. 世博会筹办和后续利用过程中工业遗产旅游的对策研究	249
4.1 开展工业遗产旅游应遵循的原则	249
4.2 工业遗产旅游的内容	250
4.3 开展工业遗产旅游依赖的技术手段	251
中日房地产市场发展的比较研究	253
1. 绪论	254
1.1 研究的背景和目的	254
1.2 研究方法和构成	255
1.3 研究内容	256
2. 研究综述	257
2.1 一些国家和地区的研究综述	257
2.2 国内研究综述	258
3. 中日房地产市场发展阶段分析	259
3.1 日本经济中的房地产市场发展的四个阶段	259
3.2 日本房地产市场不同阶段的突出特征	261
3.3 中国房地产市场发展的四个阶段	262
3.4 与日本相比,中国房地产市场不同阶段的突出特征	263
4. 中日房地产发展情况的比较分析	266
4.1 房地产开发投资增长情况	266
4.2 货币供应量增长率情况	268
4.3 房地产贷款额占商业银行贷款总额比重	270
4.4 单位土地购置费用情况	272
5. 中、日房地产泡沫的成因比较分析	274
5.1 中、日房地产泡沫产生的共同因素分析	274
5.2 中、日房地产泡沫产生的不同因素分析	279
5.3 日本房地产泡沫对我国的警示	284
6. 我国应对当前房地产泡沫的对策建议	285
6.1 完善我国房地产市场的政策和制度	285
6.2 防范房地产泡沫带来的金融风险	287

土地财政体制的制度经济学分析	291
1. 土地财政概念界定及其分类	293
1.1 土地财政含义	293
1.2 财政收入和财政支出	294
1.3 土地财政分类(表 1-1)	295
2. 土地财政现状分析	297
2.1 数据来源	298
2.2 全国土地财政现状分析	298
2.3 土地财政地区差距	303
3. 土地财政产生的制度环境	307
3.1 城市化	307
3.2 财政分权	309
3.3 地方政府的晋升锦标赛	311
3.4 土地制度	312
4. 土地财政产生的基本逻辑框架	313
4.1 制度需求	314
4.2 制度供给	315
5. 土地财政制度的运行和发展	317
5.1 土地财政运行机制的冲突	317
5.2 土地财政制度发展中的债务危机	319
6. 土地财政改革的框架性设计和安排	320
6.1 土地财政的制度目标和制度功能	320
6.2 土地财政治理的大致框架	321
基于和谐社会的绿色节能住宅建造技术的普适性研究	324
1. 概述	325
1.1 绿色建筑的概念及发展目标	325
1.2 建筑节能有关的基本概念	325
1.3 课题研究意义	326
2. 住宅节能普适性研究的重要性	327
2.1 中国住宅能耗的特点	327
2.2 中国住宅节能技术应用的经济可行性	328
2.3 住宅节能技术普适性研究的重要性	330

3. 节能住宅建筑节能技术的现状研究	332
3.1 围护结构绿色节能材料利用	332
3.2 太阳能利用技术	336
3.3 自然采光	338
3.4 自然通风系统	339
3.5 风力发电	339
3.6 地源热泵	339
3.7 非传统水源利用(中水利用)	339
3.8 余热回收技术	340
4. 绿色建筑节能技术推广的政策现状	341
4.1 绿色节能建筑法律、标准	341
4.2 绿色建筑评价标准	341
4.3 中国绿色节能建筑推行中政策层面存在问题	344
5. 中低收入群体绿色节能技术应用的障碍研究	345
5.1 宣传不够,大众对绿色节能建筑认识不够	346
5.2 居民掌握不了节能知识,无法进行比较,但无法相信市场	346
5.3 认为建筑节能太贵,认识不到建筑节能的经济价值	346
5.4 房屋私有化,影响建筑节能改造	347
5.5 北方供热定价和供热计量方式不合理,影响节能改造进程	347
5.6 中国文化、生活方式和行为对建筑节能的影响	347
6. 绿色建筑成本增量与效益增量研究	348
6.1 绿色建筑成本增加情况及项目增值情况	348
6.2 消费者的绿色建筑成本增量及效益情况	349
7. 适宜于普通住宅的绿色节能技术研究	350
7.1 节能技术单项成本分析	350
7.2 普通住宅节能技术适用性	352
8. 促进绿色节能技术发展的政策建议	354
8.1 加大宣传,让普通百姓认识到住宅节能的重要性和效益	354
8.2 加强引导,让普适性的节能技术应用到中低端住宅建筑中	355
8.3 加快立法,让绿色节能住宅由推荐性标准成为强制性标准	355
8.4 加大监管,突出对绿色节能住宅使用中的监测	355
9. 结论	356

基于我国经济现状的博物馆建设发展研究	358
1. 引言	359
2. 博物馆发展概况	360
2.1 世界博物馆发展概况	360
2.2 我国博物馆发展历程	362
3. 我国博物馆建设现状及问题分析	364
3.1 我国博物馆建设现状	364
3.2 基于我国经济现状的博物馆建设发展问题及分析	366
4. 我国博物馆建设发展的科学之路	369
4.1 平衡各区域博物馆建设,发挥地域特色	369
4.2 建设博物馆的功能性体系	371
4.3 博物馆建设发展目标分类	374
4.4 建设网上博物馆	376
5. 结论与展望	377
民营企业法律风险管理机制研究	379
1. 民营企业法律风险管理概况研究	380
1.1 我国法律界对企业法律风险管理机制的研究综述	380
1.2 企业法律风险管理机制的内涵、构成和运行方式	382
1.3 目前民营企业的法律风险管理现状和面临的困境	383
2. 民营企业法律风险管理机制的创设和纵向流程研究	385
2.1 法律风险管理目标	385
2.2 法律风险管理原则	386
2.3 民营企业法律风险管理机构设计	387
2.4 民营企业法律风险管理流程设计	390
2.5 企业法律风险管理机制创设中法律意识的培养	397
3. 民营企业法律风险管理机制的横向模块研究	398
3.1 公司治理法律风险管理模块	398
3.2 合同法律风险管理模块	400
3.3 知识产权风险管理模块	402
3.4 人力资源风险管理模块	406
3.5 社会责任法律风险管理	408
4. 结语	410

上海民营企业对外直接投资动因与模式研究	412
1. 绪论	413
1.1 研究背景	413
1.2 研究思路与研究内容	415
2. 上海民营企业对外投资的动因及优势分析	416
2.1 上海民营企业对外直接投资的优势条件	416
2.2 上海民营企业对外直接投资的内在动力	417
3. 上海民营企业对外直接投资的现状和问题	418
3.1 上海民营企业对外投资的现状	418
3.2 上海民营企业对外投资的基本特征	421
3.3 上海民营企业对外直接投资面临的问题	422
4. 上海民营企业对外直接投资的战略模式	425
4.1 国资与民资融合模式	425
4.2 企业集团跨国经营模式	427
4.3 中小企业集群模式	428
4.4 产业链联盟模式	428
5. 促进上海民营企业对外直接投资的对策建议	429
5.1 完善对外投资政策,加强优扶力度,提高政策执行效率	430
5.2 解决民营企业对外投资面临的信息、资金、人才等关键问题	430
5.3 建立企业自律机制,加强跟踪管理和动态服务	431
5.4 整合各类社会服务资源,构建统一高效的服务网络与职能	432
商业银行参与 PE 的协同效应研究	433
1. 商业银行参与 PE 投资的现状	434
1.1 国外商业银行参与 PE 的现状	434
1.2 我国商业银行参与 PE 业务的现状	435
2. 金融业协同效应理论概述	439
2.1 协同效应理论综述	439
2.2 协同效应实证研究	441
2.3 评述	443
2.4 问题的提出	443
3. 协同理论之探讨	444
3.1 协同理论的条件探讨	444

3.2 协同效应模型的探讨	447
4. 商业银行参与 PE 业务的协同效应分析	452
4.1 商业银行参与 PE 金融服务业务的协同收益	452
4.2 商业银行直接或间接参与 PE 股权投资业务的协同收益与协同风险分析	454
4.3 商业银行混业经营协同风险的进一步探讨	456
4.4 商业银行混业经营的协同效应小结	459
4.5 一个延伸：金融危机与协同风险之间的关系	460
5. 监管问题的探讨	461
5.1 次贷危机后的美国商业银行监管——历史的重复	461
5.2 我国商业银行 PE 业务的监管思考	463
6. 结论	464
 城市人居环境改善中的矛盾问题研究	 468
1. 引言	469
1.1 研究背景	469
1.2 本研究的基本思路与内容	471
2. 城市人居环境改善与能源消耗	472
2.1 我国城市人居环境的改善	472
2.2 城市人居环境质量与能源消耗之间关系的国际比较	473
2.3 城市居民居住节能生活方式	479
3. 房地产开发与城市人居环境	490
3.1 城市建设中的人居环境问题	490
3.2 城市的人居环境质量差异	499
3.3 老龄化与老年社区建设	508
4. 城市人居环境的灾害应对	524
4.1 城市自然灾害承载力——以我国四个直辖市为例	524
4.2 上海自然灾害脆弱性评估	531
5. 总结	537
5.1 居住节能	537
5.2 宜居环境建设	539

在沪高校毕业生中、低收入群体住房保障问题研究

胡晓龙 王雪珍 林之皓

【摘要】 本项目通过对在沪高校毕业生中、低收入群体的社会学分析,结合大量调研数据进行定量研究。首先,分析在沪高校毕业生中、低收入群体的住房现状和住房消费特征,较好地揭示了这一群体在解决住房问题过程中存在的问题;其次,采用层次分析法构造群体租房影响因素指标结构框架,利用调查问卷收集的数据判定指标体系中各个指标的权重,以此判断该群体租房主要影响因素;再次,利用国际上逐渐流行的剩余收入法测度近五年该群体租房可支付能力变化情况;最后,构建基于 PIPP 模式的目标群体住房保障模式,并提出在沪高校毕业生“人才公寓”的相关政策研究及建议,进一步拓展对中、低收入群体住房保障的研究领域。

【关键词】 在沪高校毕业生 住房问题 住房保障 住房过渡模式

【Abstract】 Through sociological analysis of middle-lower income groups in Shanghai college graduates, combined with quantitative research, this project first, analyzes housing status of low-income college graduates in Shanghai and housing consumption characteristics, reveals housing problems of middle-lower income groups in Shanghai college graduates; Second, using AHP constructed rental factor indicators framework, determine the indicators weight and the main factors for renting; Third, the residual income approach to measure the ability to pay rent of middle-lower income groups in Shanghai college graduates in the past five years; Finally, the proposed PIPP housing security system for middle-lower income groups in Shanghai college graduates and related policy for further expansion of the low-income housing security research groups.

【Keywords】 Shanghai college graduate housing problem housing security housing transitional model