

中国房地产
研究

丛书

2003/9

房地产周期与特征
价格模型

*Chinese Real
Estate Studies*

上海社会科学院房地产业研究中心
上海市房地产经济学会 编

上海社会科学院出版社

封面题签 宋春华

中国房地产研究 丛书

Chinese Real Estate Studies 2003/2

房地产周期与 特征价格模型

上海社会科学院房地产业研究中心
上海市房地产经济学会 编

上海社会科学院出版社

图书在版编目(CIP)数据

房地产周期与特征价格模型 / 上海社会科学院房地产业研究中心、上海市房产经济学会编. —上海:上海社会科学院出版社,2003

(中国房地产研究丛书)

ISBN 7-80681-217-2

I.房... II.上... III.①房地产—市场—周期变化—研究—中国②房地产—价格—比例模型—研究—中国 IV. F299.233.5

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2003)第 043663 号

中国房地产研究丛书(2003/2)

房地产周期与特征价格模型

上海社会科学院房地产业研究中心
上海市房产经济学会 编

主 编:张泓铭

责任编辑:周 河

封面设计:闵 敏

出版发行:上海社会科学院出版社

(上海市淮海中路 622 弄 7 号 电话:53062622 邮编 200020)

经 销:上海社会科学院出版社

印 刷:上海市印刷十一厂

开 本:787×1092 1/16

印 张:11.25

字 数:170千字

版 次:2003年6月第1版 2003年6月第1次印刷

印 数:1-2000

ISBN 7-80681-217-2/F·022

定价:30.00 元

《中国房地产研究》丛书编辑委员会

顾问 宋春华 尹继佐
名誉主任 厉无畏 谢家瑾
主任 桑荣林
副主任 殷友田 徐麟祥
委员 (以姓氏笔划为序):
左 令 包宗华 刘洪玉 印坤华 张永岳
张泓铭 张金鹗 陆中信 周玉升 倪建达
徐林宝 徐麟祥 柴 强 桑荣林 殷友田
顾云昌 曹振良
主 编 张泓铭
编辑部主任 刘福长 姚宏来
本期编审 张泓铭 刘福长 袁福华 陈则明

协办单位

中房上海房地产(集团)有限公司
上海城开(集团)有限公司
上海房地(集团)公司
上海中环投资开发(集团)有限公司

编辑部地址:中国·上海·淮海中路 622 弄 7 号 428 室 邮编:200020

E-mail: iresass@online.sh.cn

电话:0086-21-63870947 传真:0086-21-53065811

目 录

关于经济周期和房地产周期若干问题的探讨·····	包宗华(1)
一、开展经济周期研究的目的·····	(2)
二、经济周期的成因·····	(3)
三、经济周期的释义·····	(5)
四、经济危机周期已经得到有效遏制·····	(5)
五、经济周期仍然存在及其两阶段周期·····	(6)
六、日本出现的长周期和“以讹传讹”·····	(8)
七、专家命名的来龙去脉·····	(10)
八、不准确译传的“误导”·····	(12)
九、关于房地产周期问题·····	(14)
十、紧紧把握研究经济周期的正确方向·····	(16)
我国划拨土地使用权流转与管理制度的·····	钟京涛(17)
一、我国划拨用地制度的历史沿革·····	(18)
二、划拨土地使用权·····	(23)
三、我国划拨土地使用权的流转·····	(27)
四、我国划拨土地使用权流转管理制度建设·····	(38)
城市土地储备制度对城市土地一级市场发育的影响 ·····	田传浩 任恩伟 贾生华(46)
一、杭州市土地储备制度实施的背景·····	(47)
二、样本选择与数据的基本情况·····	(48)
三、城市土地储备制度实施前后招标、拍卖出让土地情况比较·····	(49)
四、城市土地储备制度实施前后协议方式出让土地情况比较·····	(50)
五、城市土地储备制度对土地价值显化的作用·····	(52)
六、结论与展望·····	(53)
加入世贸组织后的中国地价管理·····	刘卫东 陈佳骊(56)
一、我国土地价格及地价管理的特点·····	(57)
二、加入世贸组织对我国土地价格及地价管理的影响·····	(62)

三、世贸组织成员地价管理的经验·····	(65)
四、对我国地价和地价评估问题的反思·····	(72)
五、加入世贸组织后的中国地价管理·····	(81)

世贸组织框架下中国土地估价师职业道德规范的构建

····· 鲍海君 吴次芳 余振国	(88)
一、世贸组织和中国土地估价行业及土地估价师·····	(89)
二、土地估价师职业道德规范的构建·····	(91)
三、土地估价师职业道德培养的难点分析与对策建议·····	(94)
四、土地估价师职业道德研究展望·····	(96)

特征价格模型及其在住宅市场分析中的应用····· 温海珍 贾生华

一、引言·····	(100)
二、特征价格模型的缘起与发展·····	(100)
三、特征价格模型的理论分析·····	(102)
四、住宅的特征及其对住宅价格的影响:文献综述·····	(105)
五、对杭州市住宅市场的实证研究·····	(110)
六、小 结·····	(114)

公积金委托贷款中的道德风险····· 王重润

一、引言·····	(118)
二、一个委托人与一个代理人·····	(119)
三、一个委托人与多个代理人·····	(122)
四、实证检验·····	(125)

贵州的住房分配模式及与外省市的比较····· 张世俊

一、贵州的住房改革·····	(128)
二、改革模式的比较·····	(141)
三、结语·····	(152)

俄罗斯住房金融的新发展与改革趋势····· 胡 彬

一、俄罗斯住房金融制度改革的背景、趋势和指导思想·····	(156)
二、俄罗斯新一轮住房金融制度的政策目标、组织架构与具体措施·····	(157)
三、俄罗斯住房金融制度改革尚需努力的方面与启示·····	(165)

CONTENTS

Some Problems of Economy Cycles and Real Estate Cycles.....Bao Zonghua(1)

Abstract: The paper sums up the main issues about economy cycles and real estate cycles in inland real estate magazines, and puts forth some opinions. The paper thinks that, to research real estate cycles, we must begin with the real estate industry's fundamentality, leadership and paradox, its coincidence and counteraction with national economy, and its localization and nature of long product cycle. Studies on them should put emphasis on causes of cycles, including inner causes and outer causes, especially on national economy cycle influence.

The Transfer of Land Use Right from Administrative Allocation in China and Its Management System.....Zhong Jingtao(17)

Abstract: With China's Reforming and Opening, a new pattern of land use system has been adopted gradually, by which land resources are allocated by means of market adjustment. The government began to apply a system of Chargeable Use of urban land in time limit. The reform of land use system has been a process of breaking through the single pattern of Administrative Allocation of land resources, and applying means of Chargeable Use of Land Use Right, including Transferring, Leasing and using it as investment shares. However, the system of Administrative Allocation of land resources does not disappear yet, and will remain to play an important role in Chinese land use system. It will exist in some field for a long term, while the socialist market economy is improving. The paper reviews briefly the historical evolution of the system of Administrative Allocation of Land Use Right in China, and analyses thoroughly the current system of

Administrative Allocation of Land Use Rights as well as several other ways of transfer, and brings forth some suggestions to improve relevant systems.

The Impact of Urban Land Reserve System on The Development of First Class Urban Land Market and a case of Hangzhou

.....Tian Chuanhao, Ren Enwei, Jia Shenghua(46)

Abstract: The variation of First Class Urban Land Market due to Urban Land Reserve System was analyzed on base of 367 samples of Hangzhou City from 1992 to 2001. And we find that public bidding invitation and auction have more been adopted in the urban commercial land markets after the adoption of urban land reserve system, and the real land value has been apparently showed. Agreement Land Price and Pre-tender Land Price were distinctly higher than Standard Land Price from 1999 to 2001, while No difference was among them before the adoption of Land Reserve System.

A Study on Land Price Management in China after Entering into WTO

.....Liu Weidong, Chen Jiali(56)

Abstract: This paper discusses Chinese land price management issues in the background of having entered into WTO. First, The paper finds the characteristics of land price and its management in China. Second, the paper shows the impacts of entering WTO on land price and its management in China from four aspects, such as development trend of land market, location correlation between land price and foreign investment, transparency of land trade environment, development of real estate service industry. Third, the paper introduces the experiences of land price management from other WTO members. Four, the paper reviews the theoretical viewpoints and practice about the essence, formation and evaluation of land price. On base of the analyses above, the paper gives some suggestions on improvement of Chinese land price management system to cope with entering WTO.

Establishment of Profession Ethic of Land Appraiser Within WTO Framework

.....**Bao Haijun, Wu Cifang, Yu Zhenuo(88)**

Abstract: After entering into WTO, the amount of land evaluation affairs will rise with the increasing level of real estate mercerization. This is good news to China's land evaluation industry. But there will be challenges from more international land evaluation organizations entering into Chinese market; and the competition between domestic and overseas land evaluation organizations will inevitably be tougher. Within WTO rules framework, how to compete with those international land evaluation organizations and how to improve ability to resist overseas impact and to get more international market shares are becoming serious problems that the China's land evaluation industry must be confronted with. This paper thinks that well profession ethic is the key to develop healthy and orderly; In order to maintain their own credit, win the public trust, and always be a winner in tough competition, land appraisers should obey strictly profession ethic. And the paper discusses the value direction that establishment of occupation ethics should follow, analyzes the difficulties of its cultivation; and gives countermeasures. Finally, we provide some research direction of this morality field.

Hedonic Price Model and its Application in Housing Market

.....**Wen Haizhen, Jia Shenghua(99)**

Abstract: Hedonic price models are often used to analyse the relationship between commodity's characteristics and its price. By summing up the overseas reference, this paper classifies the evolution of hedonic price model into four phases, and points out the theory base of hedonic price model is make up of two parts, Lancaster's preference theory and Rosen's hedonic market equilibrium model. And we introduce the applications of hedonic price model in the housing market, and summarise the references about the influences of housing characteristics on the housing price. This paper also presents an empirical study on housing market of Hangzhou City with hedonic price model. with 278 data

in the Xihu Area of Hangzhou City, we establish a housing hedonic price model with fifteen factors of housing characteristics. The paper finds six implicit prices of main housing characteristics and classifies nine housing characteristics into three kinds according to importance. The statistical test and the analysis of model results show the model is reasonable, we can use it to explain the local housing price.

Moral Hazard in Mortgage Loans of Housing Accumulation Fund

..... Wang Chongrun (117)

Abstract:This paper explores the client-agent relationship between Housing Fund Management Center (HFMC) and commercial bank. It is possible that bank speculate in entrusted loans, that the prompt system should be established, that is, the payment is connected with the loan quantity, which reflects at some degree the bank's efforts, and bank has to undertake some risks. The paper also studies a case that two banks undertake the commission loans together. We demonstrate that introduction competition into market will benefit the client. Compared with another case of monopoly, bank pay more efforts. Our conclusions are supported practically.

The Commercialized Housing Acquisition Mode in Guizhou Province

..... Zhang Shijun (127)

Abstract:The Housing Reform, that is, Commercialized Housing Acquisition, should benefit on increasing domestic demand, stimulating consumption, enhancing economic growth and establishing a new housing acquisition system. and it should support the sustainable development of housing construction and improve people's housing condition greatly. directed by government's policy, the practical methods and ideas may be different, and that will make its schedule, action and effect different all round China. We study the idea and method of housing reform by using the commercialized housing Acquisition of GuiZhou Province as a case.

New Development and Reform Trend of Housing Mortgage in Russian

.....Hu Bin(155)

Abstract: At the beginning of new century, Russian under transition phase has established a new housing finance reform target to develop long term mortgage and has taken a serial of measures. In contrast to past, these measures not only service in the interim, but also benefit on future. Mortgage has pushed up economic growth in developed countries greatly. In transition period, especially for Russian, it is necessary to study what effects housing finance reform can bring about and its essential contents, and it is also meaningful for research the new dynamics of transition economic development and macro economic trend.

关于经济周期和房地产 周期若干问题的探讨

包宗华

[摘要] 作者对近年来我国房地产报刊有关议论经济周期和房地产周期文章的主要论点进行了梳理,在此基础上,提出研究房地产周期问题要从房地产业的基础性、房地产业的先导性、房地产业的两面性、房地产业与国民经济发展的一致性及其反作用、房地产业的地域性和生产周期长等方面着手;研究的重点应放在弄清周期的成因上,应对房地产的内因以及受国民经济周期的影响等外因进行全面分析。

这些年来,在我国诸多房地产报刊上,议论经济周期和房地产周期的文章逐步增多,其中也提出了一些令人费解的问题和论点。

作者简介:包宗华 中国房地产及住宅研究会副会长。

例一，有些文章广征博引，写了很多关于论述经济周期的内容，但就是不提研究经济周期的目的。

例二，有的文章认为，每一次经济高涨，就是一个经济周期；有的文章则进一步认为每一次房地产价格高涨，就是一个经济周期。（按：既然是周期波动，就应该既有波峰又有波谷，为什么仅仅出现一个波峰就形成一个经济周期？）

例三，有的文章介绍，西方国家某某专家主张3年周期长度，某某专家主张9年周期长度……某某专家主张50年周期长度。（按：既然西方国家存在着从3年到50年的多元化周期长度，为什么有的专家却把单一的周期长度作为自己的主张甚至为之“立论”？）

例四，有的文章介绍了经济周期的四个阶段，包括衰退和危机阶段。（按：“二战”以后，经济危机已不再出现，这个四阶段是否仍然适用？）

例五，有的文章介绍，我国也有房地产专家持某种周期长度论。（按：据了解，“二战”后西方国家就不再以周期长度专家命名，为何我国反而出现持周期长度论的专家？）

带着以上问题，以及有关经济周期的其他问题，当我有机会出访和参加国际会议时，只要遇到对经济周期有一定研究的外国专家，都尽可能与他们就有关问题进行探讨，并经他们介绍，阅读了一些著作和资料。这里，我对以上问题提出自己的看法，与同行共同研讨。

一、开展经济周期研究的目的

自从资本主义在地球上萌芽，人类社会就进入了一个生产社会化和经济高速发展的新时期。诸如社会生产力、国民经济、科学技术以及市场经济，都以封建社会无可比拟的高速度向前发展。社会经济发展越快，分工越细，协作越密切。大生产和社会化在发展中齐头并进，同时也带来了生产力和生产关系以及整个社会经济多方面的矛盾。这些矛盾斗争的结果，引起了社会经济的周期性波动，其中严重的就引发了经济危机。当经济危机来临之时，经济大滑坡，成千上万个工厂、银行、商店倒闭，大批职工失业，民生凋蔽，整个社会一片萧条。经济危机对社会经济和广大民众的严重危害，促使推动许多专家去研究经济周期问题，特别是经济危机的周期问题。在“二战”前，有些研究经济周期的专家就曾明确表示，他们研究的经济周期问题，重点是经济危机，因而也可叫做经济危机周

期研究。

1836年,爆发了一次波及众多国家而且危害较大的经济危机,从而引来较多的经济学家参与经济周期的研究。因此,许多西方经济学界的专家认为,广泛地研究经济周期,应从1836年算起。而英国有的专家则认为,明显的经济危机周期,英国1821年就开始发生了;从那时起,英国就有专家开始研究经济周期。因此,经济学界研究经济周期,应从1821年算起。恩格斯也认可后一种观点。

由于广泛地开展经济周期研究,是在发生严重危害国民经济的经济危机以后,因而不少参与研究的专家,都有比较明确的研究目的,即着重研究经济周期的成因,特别是经济危机周期的成因,掌握其发生的规律,提出有效的对策,防止和减轻其产生的危害。明确了研究目的,也就指明了研究经济周期要坚持兴利除弊,为国民经济持续健康发展服务的方向。

但是,也有不少国外专家的著作,不提研究经济周期的目的。国内有些著作也不提研究经济周期的目的,很可能是受其误导。例如,国内有些文章用了很大篇幅来介绍不少西方国家“二战”后的平均经济周期长度,却不加任何分析,使人不明白为什么要写这些内容。可见,没有目的的研究,是很难取得显著成效的。

二、经济周期的成因

根据西方国家有关著作的介绍,历来著名的研究经济周期的专家及其提出的经济周期成因的理论,主要有:

单一原因理论。包括杰文斯等人提出的农业周期理论,庇古等人提出的心理因素理论,霍特里等人提出的纯货币因素理论。

实业周期理论。包括米切尔等人提出的价格成本利润周期理论,斯坦别克等人提出的存货周期理论。

创新理论。主要是熊彼特提出的每一次技术创新(含技术革新和产业革命)会带来一段经济繁荣,并发展而形成周期。

储蓄投资过程理论。其中又分为前凯恩斯主义、凯恩斯主义和后凯恩斯主义。这一理论有众多专家参与研究,而且分成了诸多二级或三级学派。例如前凯恩斯主义就分为过渡投资和消费不足两派,而过渡投资又分为货币学派和非货币学派。后凯恩斯主义也分为乘数因子交互作用、成长周期、混沌理论等学派。

新古典主义。这里包括弗里德曼等人提出的货币主义,沃尔斯等人的实际经济周期学派,克拉格等人的供应学派,迈克雷等人的政治经济周期学派,卢卡斯等人的理性预期学派。

马克思主义。主要是马克思、恩格斯提出的有关经济周期,特别是经济危机周期理论。

这里要说明的是,许多西方专家的著作,在介绍研究经济周期的专家和理论时,没有讲或者没有着重地讲马克思主义,这是一种源于历史偏见的忽视。有些西方专家在综合分析经济周期成因时,先概括地分为外因论和内因论两大类,然后在两大类之下分别列出创新、政治经济、纯货币、投资过渡、消费不足和心理等理论。不难看出,上述分别列出的理论,固然可以成为研究经济周期成因的一个组成部分,但都是一种局部性的理论,而真正能从整体上说明经济周期成因的,还是马克思主义。所以,这里着重地列出了马克思主义。

按照马克思主义的观点,当资本主义社会萌芽以后,人类社会也开始进入社会化大生产的时代。由于社会化大生产造成社会经济各个方面越来越密切的分工协作关系,就要求社会经济的各个主要方面,特别是供给与消费,以及各个产业部门之间,做到按合理比例协调地发展。如果在发展中破坏了这些主要比例而造成“失衡”,就会出现经济“下滑”而形成周期波动;如果出现严重失衡而造成经济大滑坡,就会出现经济危机。

为什么这个“失衡”周期性的出现得不到解决呢?马克思认为:这是由于资本主义社会存在着生产资料的私人占有和生产社会化的矛盾,存在着企业生产的有组织性和社会生产无政府主义的矛盾。例如,当某一种商品因种种原因而能获得高额利润时,受高额利润的驱动,其他行业的资金会自发而无政府主义地向生产这种商品的行业倾斜,纷纷投资建设大批生产这种商品的工厂。几年后,当大批工厂投产时,才发现生产能力大大超过市场需要。由于生产建设的无政府主义和盲目性,生产出来的商品大批积压,势必造成大批企业破产。不仅是新建企业破产,生产这种商品的老企业也会破产。由于许多老企业的生产技术落后于新企业,在破产中往往首当其冲。大批企业破产,就会影响到向这些企业贷款的银行,以及与这些企业进行大协作的其他行业的企业以及商业。这种连锁反映的广泛牵连,使得“破产”遍及工业、商业以及金融等众多行业,从而爆发了严重危害国计民生的经济危机。而生产的无政府主义不解决,经济危机就不可避免地会周期性地循环发生。解决的办法,就是要实行国民经济有计划按比例协调发展。由此可以看出,马克思的精辟分析,抓住了经济周期特别是经济危机周期成因的症结所在。

三、经济周期的释义

在 19 世纪研究经济周期之初,对于经济周期的释义,曾经有过许多不同的主张。后来经过长期的研究,逐步地达成了以下共识。

进入资本主义社会后,各国的社会经济都呈周期波动发展,而且逐步形成了明显的经济周期。

在“二战”以前,专家们把经济周期分为四个阶段,即:经济衰退和危机阶段;经济萧条阶段;经济复苏阶段;经济繁荣阶段。也就是说,国民经济发展中完整地出现了以上四个阶段,才叫做一个经济周期。而经济发展中的小波小浪,例如某一年度经济发展速度下滑,但没有形成衰退和萧条,第二年又接着向前发展,就不叫经济周期。为此,可以简明地定义为:每一次国民经济的“衰荣更迭”,形成一个经济周期。

对于用什么指标来反映“衰荣更迭”的整个经济周期,开始时也是五花八门的。例如基钦计算出它的短周期时,用了物价、银行结算和利率指标来测算;而库兹涅茨计算出他的中周期时,使用了人口、资本形成、居民收入和国民生产总值等指标。有的专家还进一步列出了十几个指标,并提出要形成一个指标体系。但是这些指标中,必须有一个为主的指标。许多专家认为,要全面地反映国民经济周期的四个阶段,只能以国民生产总值或国内生产总值为主的指标。例如我国过去 13 年的经济繁荣,集中表现在国内生产总值以每年高于 7% 的速度持续发展,而其他指标,诸如供销平衡、物价稳定、人民收入持续提高等,只能作为辅助指标。如果单独使用这些辅助指标,往往不能综合地体现出国民经济的衰荣。

四、经济危机周期已经得到有效遏制

通过多年来大批专家参与经济危机周期研究取得的成果,特别是马克思揭示的产生经济危机的基本原因,以及国家采取多种措施,实现社会经济有计划、按比例地协调发展,使得西方国家许多政治家认识到:只有以抓计划、抓宏观调控为主导,通过全方位的工作,才能防止经济危机的出现。

“二战”以后,西方国家的政府在抓国民经济发展的宏观调控和计划化方面,主要有以下举措:一是在提高认识的基础上,作出政府加强宏观调控的决定,把抓计划、抓宏观调控付诸实施。二是

能够灵活地实施宏观调控政策。例如在税收方面,通过增税、减税和免税等不同的政策,抑制或促进某产业的发展;又如在金融方面,通过暂停贷款、高息贷款和低息贷款等不同的政策,抑制或促进某产业的发展;此外,积极的财政政策和扩大内需政策,也是行之有效的宏观调控政策。三是国家逐步具备强大的综合实力并掌握丰富的物资和资金储备。例如对物价的调控,当某些重要产品出现价格狂涨的势头时,国家可以抛出其充足的储备物资,以抑制物价上涨;当某些重要产品出现价格狂跌的势头时,国家又能以其雄厚的资金,以较低的价格来收购,藉以抑制价格的狂跌。又如,对于民营企业无力承担,或无利可图不愿承担,而国民经济发展又必需的工程,则由国家进行投资。总之,国家经济实力强了,就具有了强大的抵御风险和促进经济发展的调控能力。四是努力提高政府进行宏观调控的能力,包括改善政府职能机构和调控机制,以及提高公务员的素质。不仅在出现风险时政府可以通过调控予以化解,更重要的是在经济运行中,通过及时的调整(含调整产业结构),保持国民经济各部门协调发展。五是不断提高广大企业的素质,特别是提高企业领导层分析形势、了解市场动向和科学决策的能力。要保证国民经济的持续发展,没有广大企业的合力,光靠政府调控,是很难收到效果的。六是加强信息工作。及时、准确、透明地提供和取得信息,是政府和企业实行科学决策、防止经济发展过冷过热的基本保证。

“二战”以后,许多国家特别是西方发达国家,在以上各项条件方面下了功夫,增强了调控能力,基本上没有再发生破坏力巨大的经济危机。因此,有些西方专家提出了“经济危机周期已经熄灭”的论点。还有些专家认为,提出经济危机已经熄灭似嫌过早,妥当的提法应是:“经济危机已经得到有效的遏制”。

五、经济周期仍然存在及其两阶段周期

“二战”以后,许多研究经济周期的专家发现,虽然经济危机不再发生,但国民经济不仅仍然呈波浪式地发展,而且经济周期仍然存在。

对于今后国民经济的波动发展,有两种意见:

一种意见认为,波动发展永存论。按照唯物辩证法的观点,任何事物的发展都不可能是一条直线,其中必然会有许多波动,或者叫做波浪式发展。在发展中,平衡是相对的,不平衡是绝对的。因此,人类社会经济发展中的波动是永存的。