

China Real Estate Review

第4辑

中国房地产评论

主编 张鸿雁 杨雷

地产郊区化 Suburbanization

中国城镇化的机遇与挑战

论房地产信托投资基金

中国居住郊区化——模式、动力与问题

挑战“沃尔玛化”：中国城市商业业态的战略选择

晃游台北——在嬉游与世故的东西之间

东南大学出版社

CRER

China Real Estate Review

中国房地产评论

第4辑 主编 张鸿雁 杨雷

主办单位：南京垠坤代理机构
罗素城市策划研究院
南京大学城市科学研究中心



China Real Estate Review

第4辑

中国房地产评论



China Real Estate
Review
中国房地产评论

图书在版编目(CIP)数据

中国房地产评论.第4辑/张鸿雁,杨雷主编. —南京:东南大学出版社,2005.12
ISBN 7-5641-0191-1

I.中... II.①张...②杨... III.房地产业—研究—中国 IV.F299.233

中国版本图书馆CIP数据核字(2005)第128187号

Publisher	主办单位	南京垠坤代理机构 罗素城市策划研究院 南京大学城市科学研究中心
Editors in Chief	主编	张鸿雁 杨雷
Subeditors	副主编	王恩重 汤威 沈萌萌 胡小武 鲁文 田园
Editing Committee	编委会	(按姓氏笔画) 马晓蕾 王恩重 邵亚青 陈兴年 陈欣 汤威 张鸿雁 沈萌萌 杨雷 胡小武 鲁文
Executive Subeditor	执行副主编	胡小武
Head of Editors' Office	编辑部主任	孟祥远
Editing Director	责任编辑	许进
Editors	编辑	孟祥远 周露 刘芸 范正君 栗蕾 欧青
Invited Editor	特约编辑	轩明飞 萧红颜
Invited Photogragher	特约摄影	高林胜
Cover Designer	封面设计	鲁文
Page Designer	版式设计	鲍海玲 霍雨佳
Ad.Agent	广告代理	南京垠坤天鉴广告公司
Add	地址	南京市中山南路89号江苏文化大厦24楼
Tel	电话	025-84699886
Fax	传真	025-84699055
Email	电子邮件	dichanpl@sina.com

出版 东南大学出版社
发行
出版人 宋增民
经销 新华书店
印刷 苏州印刷总厂有限公司
开本 889mm×1194mm 1/16
印张 10
字数 380千
印数 1—3000
版次 2005年12月第1版 2005年12月第1次印刷
定价 40.00元
(凡印装质量问题,可直接与读者服务部联系。电话:025-83792328)

《中国房地产评论》所刊图片、文字、图案等作品的著作权依法受保护。任何未经授权抄袭、复制、使用上述作品均属侵权,一经发现,将依法追究其法律责任。

《中国房地产评论》感谢所有提供图片资料的个人和机构,并尽力标明。如有遗漏,敬希谅解。

本书图片、文字凡涉及著作权的,请著作权人与025-84699886联系。

都市中国 罗素城策

URBAN CHINA RUSSEL PLANNING

南京罗素城市策划研究院是面向全国的专业城市策划研究机构，志在成为中国城市社会和谐发展的思想库，为中国城市社会的来临和城市进化提供全面智力支持与策划服务。我们相信：责任、情感、人本、公平、健康可以构筑和谐臻美的城市生活；协同、专业、系统、整合可以为城市的进化与进步提供强有力的保障。

罗素城策以丰富的城市研究专家资源为依托，以具有强大战斗力和成长力的精英团队为主体。拥有数十名教授、博士、硕士组成的人力资源库，并有专家顾问团、专门化技术团队、外籍咨询顾问构成的强大外协，为城市提供专业性的研究和策划支持。

南京大学张鸿雁教授兼任罗素城市策划研究院院长暨首席专家。张鸿雁教授现任南京大学公共管理学院副院长、中国城市社会学会副会长、南京大学城市科学研究中心主任、江苏城市发展研究院副院长、江苏城市经济学会常务理事副秘书长、江苏省社会学会副秘书长、江苏省注册咨询专家。

罗素城策现主编两套专业性丛书——《中国房地产评论》、《中国城市评论》；五个研究所——城市形象与文化研究所、城市建筑与房地产研究所、城市会展产业研究所、城市发展战略研究所、城市旅游发展研究所；大地景观规划设计所，扬州烟花三月文化发展有限公司。

罗素城策的服务项目

城市运营与危机处理策划、城市形象与文化策划、城市会展产业策划、城市发展战略策划、城市建筑与房地产策划、城市国际化发展策划（帮助中国城市与美国城市建立友好合作关系，促进双方经贸合作，为中国城市引进国际资源）。

罗素的服务理念：

用理想构建城市家园；用责任推动城市善治；用艺术整饬城市面貌；用品格塑造城市生活。

世界将因城市而流传，我们将因城市而不朽！因为，城市品格，千年不朽！

南京罗素城市策划研究院已经并将继续在我国城市发展与建设中发挥越来越重要的作用！

期待与您共同关注中国城市发展进程！



南京罗素城市策划研究院 / 地址：南京市中山南路89号文化大厦24楼
Tel: 025-84699656 Fax: 025-84699055 / 联系人：沈萌萌

《中国房地产评论》 研究丛书征稿启事

1、《中国房地产评论》由南京大学城市科学研究中心、南京垠坤地产代理机构主编，由东南大学出版社出版。丛书以房地产研究为核心，同时涵盖企业管理、建筑学、广告、营销策划、城市规划学、社会学、经济学、城市管理学、法律、美学学科等内容，是一套学术综合性强的专业研究丛书。

2、《中国房地产评论》立足中国，放眼世界。本着用一种学术性、建设性、客观性的立场去观察与思考中国的房地产业、居住变迁与生活理想，力求通过我们的观点去启发各界人士，特别是为房地产开发商们提供一种可参考性、操作性的建议与观点，期待他们去更理性与健康地推动中国房地产业的发展。

3、推出这样一套丛书，以期建立一个开放的空间，为更多关注中国房地产业的朋友们提供一个交流思想的舞台，去深刻探讨房地产业与我们的社会发展。因此使得我们有更多机会一起去共同驱动中国房地产业的不断进步、进取、进化。

4、丛书研究方向拟定为：房地产理论研究、深度观察、中外地产研究、市长论坛、地产人物、地产品牌、操盘实务与案例、房地产文化、房地产相关热点透视、房地产企业管理、建筑与房地产、房地产调查报告、居住与生活、城市格调、城市记忆等。

5、《中国房地产评论》文章使用说明：

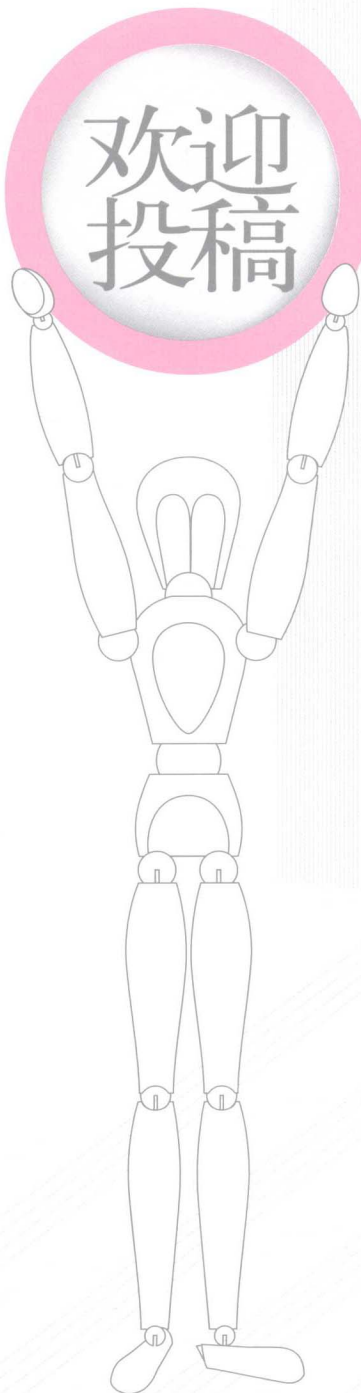
- ① 在本丛书刊登文章为公开发表刊物文章。
- ② 在本丛书发表的文章稿酬按内容分为每千字80~300元左右。
- ③ 来稿不局限于上述方向，欢迎有创新性的地产理论和操盘实务稿件。

6、本丛书欢迎国内外广大地产界人士、从事相关研究的专家学者和城市管理人员前来投稿，来稿请遵循以下技术规范：

- ① 每篇稿件不超过10000字，发至后附信箱。
- ② 稿件作者的署名之下标注作者的工作单位全称、邮政编码。
- ③ 学术类稿件正文之前须有摘要。摘要以100~300字为宜。
- ④ 学术类稿件摘要之后须有关键词。关键词由3~8个反映论文主题内容、并用分号隔开的词或词组组成。
- ⑤ 来稿请严格遵守著作权法。使用他人研究成果，应当予以注明。
- ⑥ 页注、参考文献标准格式：
(学术著作) 作者.书名.出版地：出版社，出版年.页码
(学术期刊) 作者.题名.刊名，出版年份，卷号(期号)，起页~止页
(学位论文) 作者.题名：[学位论文]，保存地点：保存单.年份

联系方式

Email: dichanpl@sina.com
Tel: 025-84699886 Fax: 025-84699406
联系人：刘芸
地址：南京市中山南路89号文化大厦24楼
《中国房地产评论》编辑部



欢迎
投稿

目录

Theory and Study	001 008 014	理论研究 中国城镇化的机遇与挑战 (仇保兴) 非对称信息条件下的我国房地产市场诚信体系建设 (薛海林 孙建军 柯青) 论房地产信托投资基金 (李铁岗 林本森)
Suburbanization Study	019 022 026 030	地产郊区化时代 郊区化的本土特征对房地产开发定位的影响 (轩明飞) 城市化进程中的郊区居住分化现象探析 (陈俊峰) 中国居住郊区化——模式、动力与问题 (胡小武) 郊区化还是新都市主义：中国商业地产发展的路径分析 (路军)
Urban Business Street	035 040 044 050 053 058	城市商业街 挑战“沃尔玛化”：中国城市商业业态的战略选择 (李程骅) 大型购物中心与城市CBD关系研究 (汪洋) 重庆商业地产：地下空间的商业开发 (周蕊寒) 青岛商业地产现状及未来对策浅析 (孟丹 于广明 谢玲) 广州上下九：商业熔炉中的真金 (欧青) 中外商业街比较分析 (刘芸)
Residential Plan and Design	067 072	住区规划与设计 新城市主义——大型居住社区营造的策略 (贺颖) 建筑设计中的成本与效益——广东东莞盛世东江花园规划设计方案详解 (闫丹平)
Comment Community	077 082 086 092 096 102 108	评论社区 上海房地产科学发展的对策建议 (陈则明) 个人住房贷款风险及对策 (胡斌) 再论承揽建筑物法定抵押权 (张国炎) 上海房地产泡沫形成的深层原因分析 (王琪) 城市居住产品演进与房地产广告的嬗变 (刘湘萍) 南京房地产广告批判 (朱强 翁亚欣) CIHAF2005中国地产节：纵横捭阖亚洲地产 (田园)
Regional Market	113 116	区域市场 成都房地产业的理性观察 (陈旭东) 北京怀柔山居模式开发理念 (周露)
Report	121	地产调查 武汉房地产宏观市场特征浅析 (钱莹 赵宇峰)
Practice and Plan	127	操盘策划 魔方4.8全程策划四部曲 (邵亚青 闵雨)
Heroes	133 136	地产人物 董学林正传 (李素) 铁肩柔肠尹智雄 (李智更)
Beyond Fashion	139 140	超时尚与反时尚 “城”是风格 (丹沛) “所”为自由 (曹旻)
Abroad Real Estate	143 146	国外房地产 澳洲的上市房地产信托投资基金 (张钊 李红) 俄罗斯的房地产投资市场 (张晓霞)
Urban Memory	151 154	城市记忆 晃游台北——在嬉游与世故的东西之间 (钟文音) 我为我的记忆所感动 (张鸿雁)



中国城镇化的机遇与挑战

仇保兴/国家建设部副部长 博士

提要：今后二十年将是中国城镇化高速发展时期，预计到2020年末，中国城镇化将达到57.1%~66.1%。中国的城镇化有着良好的机遇和突出的特点，但是也将面临着许多挑战：资源的约束、发展中的社会矛盾、稀缺资源的集约利用、全球化的挑战、实现国民经济安全运行和城市安全、区域的协调发展等。作者对以上问题的成因进行了分析，提出了若干具有针对性的基本对策。

关键词：中国城镇化 机遇和挑战 基本对策

一、我国城镇化面临的机遇与特点

（一）我国城镇化面临的机遇

1、城镇化是推进结构调整的重要内容

城镇化是应对人口的空间集聚、专业化分工的细化、知识积累和创新的加速、经济效率的必然举措。

城市的集聚效应可以使生产效率成倍提高，这早已经被实践证明。如果将充分就业作为前提，同样的人口，在城镇的生产效率比农村高几倍。城镇的可持续发展能力、人力资源的优化作用、细密的专业化分工和合作、对教育和科技进步的促进，都将大大加快城市和区域经济发展。

2、城镇化是推动农村现代化，解决“三农”问题的关键

减少农民数量、加速推行产业化、实现规模经营、提高农民收入都要求城镇化发挥带动作用。

健康发展的城镇是吸纳农村富余劳动力的唯一场所。只有持续地、有条不紊地实现农村人口的转移，才能逐步增加农民的收入，实现农业现代化。农村经济不能自我封闭，走自然经济老路子，必须通过小城镇这一服务场所，为广大的农村农户提供有效

的社会化服务。解决“三农”问题必须统筹城乡关系，发挥城市和工业反哺农村的作用。

3、城镇化是构筑和谐社会的基石

从人与自然的关系来看，通过健康协调的城镇化，人类对自然的干扰有可能从面转移到点；从人与社会的关系来看，城乡、人群之间的收入差距与经济增长的关系呈倒U型——库兹涅茨曲线。这就意味着合理的城镇化最终能消除城乡的收入差距。

健康的城镇化是恢复生态平衡的基本手段之一。布局合理的城镇体系和城市空间结构是控制和减少污染的基础条件。对整个区域来说，合理布局的城镇体系和紧凑型的城市开发模式，能缓解人类对大自然的干预，减少过度放牧、过度开垦的危险性，从而达到整体上的生态平衡。在经济发展的现阶段，80%的GDP、95%的科技教育人才都集中在城镇，引进外资的85%在城镇。城镇化还是促进国民经济持续快速发展的主战场。从我国的现实情况看，国民经济必须保持6%~7%的增长速度。如果低于这个速度，许多结构性的矛盾就会暴露出来，如就业问题、国家的债务、银行的坏账、国有企业的亏损等，这些问题的着力点都需要城镇化发展带动相关产业。



4、城镇化是全面建设小康社会的必要条件

城镇化是工业化的助推器，城镇服务业的载体。

快速城镇化是我国未来二十年社会经济发展的主要特征之一，当前众多结构性矛盾的主要根源，也是影响可持续发展的一个症结。城镇化也是加速第三产业发展的基本途径。由于我国大部分工业本身没有在城市积聚，第三产业的规模集聚效应就不足，第三产业的发展特别是生产性服务业的成长也就大大落后于世界上的一些发展中国家。

5、城镇化是扩大内需的主要途径之一

城镇化扩大城市消费群体，转变城乡消费模式，增加基础设施、房地产等行业投资，带动其他行业发展。

我国的经济运行通过城镇化发展，通过城市基础设施、房地产和其他相关产业的有效投入，维持一定速度的城镇化是提高内需，保持国民经济持续快速健康发展的关键。再统筹农业产业化和新型工业化协调发展的前提下，适度推进城镇化是经济加速发展的主导动力。

(二) 我国城镇化的特点

1、基本特征之一——城镇化持续快速发展

我国城镇化的增长率从20世纪70年代的年均0.2%提高到目前的1.7%。城镇化率是与经济发展的速度成正比的。我国城镇化率使每年有1500~2000万人从农村移居到城市，与之相呼应，每年就有近15~20亿平方米的建筑完工，而整个欧洲那么多国家一年工程量还不及上海市一年的工程量。

2002年末，全国城镇化水平为39.1%，预计到2020年末，中国城镇化将达到57.1%~66.1%。

全国城镇化水平预测

全国总人口（万人）		城镇人口 （万人）	农村人口 （万人）	城镇化水平 （%）	
2002年末 ^①		128453	50212	78241	39.1
2020年末 ^②	按年均增长1%	147200	84036	63164	57.1
	按年均增长1.5%	147200	97299	49901	66.1

城镇人口自然增长率按4%计。2002—2020年全国城镇人口自然增长总计为3741万人

城镇人口自然增长率按4‰计，2002—2020年全国城镇人口自然增长总计为3741万人

2、基本特征之二——发展不平衡

(1) 省际发展不平衡

我国东部、中部、西部地区城市对GDP的贡献大不一样。我国三大城市密集区也就是京津唐、长江三角洲、珠江三角洲地区，人口为全国总和的9.29%，但产生的GDP占全国总量的31%，其生产力水平要比全国平均水平高3倍。这三个城市密集区又是外商直接投资的主要场所，所吸引的外商投资占全国份额的64.67%。2003年北京、天津、上海三大直辖市城镇化已经达到70%以上，沿海与内陆各省之间差别明显。

(2) 省内发展不平衡

江苏省苏南、苏中、苏北地区的经济发展水平差异和社会发展水平差异存在很大差异。以GDP为例，苏南地区人均GDP已经达到28000元，苏中11000元，而苏北只有7600元，大约只有苏南地区的27.14%。(见图1)

2003年全国城镇化水平差异示意图



图1 2003年全国城镇化水平差异示意图

(3) 城镇结构发展不平衡

2000年流动人口流向分布(按城镇结构分)，小城镇只占20%，中小城市占40%，大城市占到了40%。江苏省2003年各城镇吸纳暂住人口特大城市占据了最大比重，从2002年的45.25%提高到2003年的57.81%。



3、基本特征之三——城市区域化与区域城镇化现象并存

最近几年，在城镇化快速发展的同时，中国城市发展的新特点是逐渐形成了几大区域城市，使城市焕发出新的生机和活力。国外城市化的实践已经证明，适度的在中、小城市和集镇的混合区域，其经济活力最强。适度的土地混合使用，使得同质与异质企业之间能够就近互相交流，促进专业化分工与合作机制的建立。中国已经形成辽中南城市群、京津唐城市群、山东半岛城市群、长三角城市群、闽东南城市群、珠三角城市群等东南沿海一线区域城市集群。（见图2）



图2 全国主要城镇密集区现状分布图

4、基本特征之四——城镇外来人口进一步增加

北京市1991—2003年居住半年以上的外来人口年均增长15%，2003年达到307万人。户籍人口与居住半年以上外来人口比例为3.7:1。

外来人口带来了各行各业优秀的人才、充足的劳动力，但是城镇流动人口增加带来深层次的社会矛盾和社会问题，诸如治安问题、就业问题等。移民背景文化的多元化，也使城市管理日益“众口难调”。城市移民来源的多渠道，任何人都可以到你的城市来安居乐业，市民已享有自由迁移权，城市户口的概念日益淡化。要使城市走向繁荣，就看城市政府能不能争取有用的人才到本地来，能不能让外来人口为城市建设添砖加瓦。

5、基本特征之五——承包田是进城农民的“社会保障”

中国不是大量失地农民涌入城市，而是拥有承包田的农村富余劳动力从农业产业向非农产业的转移。中国的城乡“二元”结构是客观现实，从长远来看，解决“三农”问题，只能是通过城镇化大量地减少农民的数量，开展土地适度规模经营，实行专业化、集约化生产，配之以完善的社会化服务体系，提高农产品的

技术含量和产品质量，进而提高农民的人均收入。

在拉美、非洲一些国家的城市化，是人口空间转移在前，稳定的就业在后，走的是“非正规就业”的道路，使得城市中的流浪汉、贫民过多，一些城市贫民窟中的居民数量最高占到城市人口的40%。中国要有效防止西方国家早期的“驱赶型”城镇化现象，避免大量失地农民涌入城市，在城市周边形成贫民窟。

6、基本特征之六——城乡规划政府职能的发挥

十六届三中全会提出“五个统筹”，核心就是社会、经济、环境可持续发展，就是要树立新的科学发展观。落实新的发展观其实就是城乡规划体系的核心任务。要使规划达到此目的，就要建立健全城乡规划法律法规与管理体制、技术规范与标准体系，依法制定和实施城乡规划，科学发挥好政府职能。处理好上下级政府之间的规划监督关系；处理好相关部门与相关领域规划变革与相互衔接的关系；处理好改革措施与现行法律法规之间的关系。

另外，我国长期有效坚持集约型的城镇建设用地增长模式。2003年我国城市人均居住用地40平方米。城市建成区每平方公里人口密度长期稳定在一万人左右，是世界上城市人口密度最高的国家之一。相比之下，美国1980年8640万个住宅单位，三分之二（5730万个）是有阔绰院落的独户住宅。1950—1990年，城市人口密度减少了40%以上。

城市设施水平与城镇化同步提高，人居环境持续改善。20世纪90年代以来，我国城市设施水平得到了显著提高。在城镇化快速发展的同时，确保公共设施的配套发展，是保证城镇化健康发展的基石。

全国城市设施水平分析

年度	用水 普及率%	燃气 普及率%	人均拥有道路 面积（平方米）	污水 处理率%	人均公共绿地面积 （平方米）
1991	54.8	23.7	3.35	14.86	2.07
1995	58.7	34.3	4.36	19.69	2.49
2000	63.9	45.4	6.13	34.25	3.69
2003	86.15	76.74	9.34	42.39	6.49

二、我国城镇化所要面临的挑战

（一）资源环境对城镇发展的约束

我国的快速城镇化时期又伴随着机动化，私人轿车快速增长。私家车每年以超过30%的幅度增长，保有量早已超过1000万辆，占有车辆的50%以上，仅北京市汽车保有量就超过了200万辆。伴随机动化出现了郊区化的现象。吸取发达国家在城镇化发展过程中出现郊区蔓延的教训。最先在美国出现的发达国家城市郊区化蔓延，导致了城市化的经济成本、环境成本和社会成本的大幅度提高。

城镇人口人均能耗是农村人口的3倍左右。水、空气和固体废物污染加剧。污水处理设施建设赶不上污水量的增加。因为人口从空间上集中到点以后,人的消费对环境造成的污染就会大大提高。消费水平越高,废弃物就越多,污染就越大;耗能实质上会加剧污染,耗能越多,污染就越重,所以城市人口对自然环境的污染能力大大高于农村。尽管有大量国债资金的支持,但我国城市污水处理设施建设赶不上城市污水量的增加。

近年来,作为全国首善之地的北京市的生态环境建设取得了较大成绩,但环境污染没有得到彻底改善,河道污染、城市绿地总量不足和热岛效应等问题突出。

(二) 城镇化快速发展引发的各类社会矛盾

1、我国城镇每年增加的就业岗位十分有限,而且还要消化大量的下岗工人和大中专毕业生,而大批农民认为城市霓虹灯闪烁,到处有就业机会,遍地是黄金,结果蜂拥进城。这种“非正规就业”的方式,造成了城市中的流浪汉、贫民过多。一些拉美国家贫民窟居民数量最高时占到城市总人口的60%,被称之为“假城市化”或“过度城市化”,由此埋下了这些国家的政治动乱、社会动荡和经济衰退的病根,产生了严重的城市病。

2、地区发展不平衡,城乡收入差异扩大。城市与农村的收入差距,国际上1:2.5,我国是1:4,差距更大。这种巨大的收入差距将驱动更多的年轻农民涌入城镇。这不仅会加剧城镇就业压力,而且也会造成农业劳动力过多流失。

3、流动人口增加城市社会管理压力。15~64岁劳动年龄人口将在2016年达到峰值10.1亿。2003年流动人口已达1.4亿,未来城镇化进一步发展过程中,这个数字也将翻升。由此带来流动人口子女教育、社会保障、居住、治安等多方面问题。

4、失地农民和城市弱势群体问题。城市居民收入差距日益扩大,就业率降低,犯罪率上升,社会保障压力增大。如何让全社会都享受社会主义建设事业成果,公平获取城镇化进程带来的收益,关系到社会的稳定,经济的持续发展。

(三) 土地、水等稀缺资源的集约利用,自然遗产、历史文化遗产的保护

1、城市建设用地供应日趋紧张。土地资源浪费严重,郊区圈地成风、开发区开而不发等。有的省级开发区,设区几年来,除了有当地几个厂商入区圈地以外,没有任何真正的外地投资者进入开发区投资办厂。

2、耕地保护与长期粮食安全。城市蔓延扩张,很多良田被圈作建筑用地、开发用地,耕地面积大规模减少。农民弃地进城,

造成耕地巨大浪费,威胁国家粮食储备和长期的粮食安全。

3、全国性的水资源短缺。人均拥有水资源2200立方米,也就是说中国用全球7%的淡水资源养育了占全球21%的人口,而且我国水资源空间十分不均匀,华北地区人口占全国人口的三分之一,而淡水资源仅占全国的6%。目前,全国661座城市中,有400多座城市缺水,110座严重缺水。更严重的是许多缺水问题是人为的。例如,塔里木河是我国新疆自治区境内最大的河流,下游是罗布泊,但几万平方公里的罗布泊居然没有水,这也就是20年内的巨大变化。科学家们经过长期分析后认为,根本的原因并不是降雨量减少,而是由于塔里木河上游修建了许多水库,截流水源去搞农田开发,开发所谓“塞北水田”。大量的水源被截留,使得经塔里木河流入罗布泊的水也日渐枯竭。罗布泊的干涸,使得塔里木盆地的物种消失了500多种,即使现在重新有了水源,但这些物种再也不能恢复了。

4、自然和文化遗产保护、生态环境遭受严峻挑战。风景名胜资源遭受人工化、城市化、商业化的巨大冲击。各行各业都争相去景区建宾馆,设培训中心,有的宾馆就建在景区的核心区域,对不可再生的风景名胜资源造成了极大的毁坏。不当的旧城成片改造,破坏了城市历史风貌。在盲目的崇洋媚外、喜新厌旧和贪大求洋等不正确的认识作用下,不少历史文化名城惨遭毁灭性地破坏,历史风貌荡然无存,少数国家级文物保护单位也成了现代建筑海洋中的孤岛而痛失其历史原真性和环境的整体性。一些老县城的独特风貌,其实也都是非常宝贵的资源,但在争创“国际性大都市”,实现“一年一小变,三年大变样”等豪言壮语的驱动下;在“人民城市人民建,消灭危旧房为人民”等貌似正确而且“鼓舞人心”的口号策动下,城市发展之源、文脉之根的旧城区或历史文化街区纷纷被推倒,拆除,取而代之的是大量毫无特色的“现代”楼宇,彻底破坏了上千年历史形成的独特风貌,成为失去记忆的城市。当前,国家采取收紧银根和土地审批两道闸门来实现宏观调控,建筑容积率较低的旧城市就有可能被作为城市建设挖潜改造对象而处于更危险的境地。我们要建设资源节约型、环境友好型的社会,这些老建筑和城市街区就是最好的资源,是老祖宗留给我们取之不尽、用之不竭、不断增值的宝贵资源。

(四) 实现经济结构转型,应对全球化挑战

全球化的过程,实质上是发达和欠发达国家之间经济利益的再次分配过程。因此,(1)必须通过优化调整城镇体系结构和城镇发展布局,以最合理的城市构架和集群竞争力来应对全球化的挑战,从而避免在全球化过程中被边缘化;(2)优化调整产业结构和空间布局,以新型工业化作为城镇化发展的主要推动力量。目前,我国的城镇化水平已超过40%,当城镇化水平达到50%~60%时,第三产业发展对城镇化的推动将会起到主导作用;(3)优化调整基础设施的供应结构,避免出现浪费。

(五) 实现国民经济安全运行

(1)防止低水平重复建设;(2)防止地方政府过高的负债。据最新统计,目前各级地方政府负债总额达1.1万亿元,直接影响金融系统和政府财政的保障;(3)坚决遏制超越经济社会发展阶段需求建设政绩工程、形象工程的现象。城镇化过程伴随市场化改革,应充分利用市场配置资源的高效率来加快基础设施建设。政府与企业应该是伙伴关系,共同来承担基础设施建设;(4)防止沿海地区房地产泡沫破裂引发全国性的金融危机。此外,应该承认,改革开放20多年来,由于我国沿海省份采取了出口导向型的发展模式,一方面促进了沿海开放城市和地区的快速发展,但另一方面也带来了这一模式的弊端。由于发达国家纷纷将耗能大、污染重的加工环节转移到我国生产,也大大促使了我国能源消耗和生态平衡临界点的提前到来。我们必须要认真反思和应对。

(六) 区域协调发展

以城市群或都市圈参与国际竞争分工已成必然趋势。从提高区域竞争力的要求来看,通过合理的城镇体系规划,形成以大城市为主导,若干个不同等级、不同功能的城镇组成的联系密切、功能互补、结构紧凑的城镇密集区或者大都市区,作为基本的单元参与国际竞争和分工,这是一个必然的趋势。这是提高地区和国家竞争力的必然趋势,与建立合理的城镇体系有必然的联系。要形成城镇密集地区经济蓬勃发展、东北等老工业基地重新焕发活力、西部生态脆弱地区加快建设环境保护地带的新格局。

(七) 城市防灾与城市安全

生态改变造成的流行性疾病。不合理的规划和高强度的建设开发行为引发或加剧地震、洪水、泥石流等自然灾害。社会收入差距加大,大量流动人口涌入,社会矛盾引发的城市安全隐患。城市规划实践的起源来自于卫生防疫、建筑理论、生态与环境保护。可以说,卫生防疫是城市规划的老祖宗。人们通过可预见规划来解决城市下水道修建、垃圾堆放、城市布局和绿化带的建设,解决这些问题的目的都是为了卫生防疫。城市是人类自我发展的

脆弱系统。城市从空间上把人口集中到了一个非常密集的点上。人口集聚,一方面能提高经济社会活动的效益;另一方面,也会放大人类自身的脆弱性。另外,人类的心理活动是脆弱的,面对具有不确定性的危机就会引发极度恐慌。

(八) 国家保障城镇化健康发展的体制与机制有待完善

调控机制不完善。以部门调控为主,各行业之间的综合调控不足;以城市(镇)政府为主,区域统筹不足,对农村发展重视不足;以强调经济增长为主,经济社会协调发展和调控不足;以短期效益为主,对长远可持续发展重视不足;以行政计划调控为主,土地资源调控、空间资源调控、财税调控、金融调控与行政计划的联动调控不足。

管理职能不健全。对城镇化发展过程出现的带有全局性、长远性的复杂问题,中央政府难以形成整体协调的政策措施;各行业行政主管部门也缺乏针对城镇化问题的管理机构,被动地应对城镇化发展过程中出现的问题,规划滞后,调控能力弱。

从中央到地方的各级政府行政管理架构中,没有设立健全、完善、权威的城镇化管理协调机构。

发展改革部门作为国民经济与社会发展规划的制定者和综合协调部门,被理所当然地视为城镇化的行政管理部门,但在实际工作中,城镇化职能在发展改革部门中被严重地边缘化,常规工作只是围绕“五年计划”的制定,开展宏观层面的城镇化专题规划工作,对城镇化快速发展阶段涌现的各类尖锐矛盾和复杂问题应对乏力。

各行业行政主管部门没有明确的城镇化管理职能,各部门只是结合部门职能,把城镇化作为开展工作的背景,被动地应对城镇化发展过程中出现的问题。

对城镇化发展过程出现的带有全局性、长远性的复杂问题,各行业主管部门协调机制不到位,应对的政策、措施难于配套,难以发挥合力。



三、促进城镇化健康发展的基本对策

(一) 建立约束地方盲目扩张的城乡规划管理体制

1、划定“限制开发区”和“禁止开发区”，加强对城镇空间增长的约束。对城镇用地增长的约束必须切实落实在空间上，空间约束是最为行之有效的增长约束。综合考虑基本农田保护、生态环境保护、涵养水源和城镇建设的需要，对区域和城镇的空间做出整体性的安排。

在国务院新近批准的北京市新一轮总体规划中，划定了“限制性分区”。把整个市域分成禁止建设区、限制建设区和适宜建设区，用于指导城市建设开发活动，控制城镇的盲目扩张。下一步要通过限制要求的细化，制定实施细则，落实规划和项目建设审批的具体程序。

2、加强对重点城市、重点地区的规划监控。根据区域经济、社会、生态环境与产业、交通发展的要求；根据对区域内不同类型城镇地区的改善、提升要求；根据对区域内不同地区发展分类指导的要求和区域空间分区管制的要求，把区域内城镇与重大基础设施发展地区划分为9类政策地区，并提出不同的引导和控制要求。九类政策分区为：区域绿地、区域性交通通道、区域性临港基础产业与重型装备制造业聚集区、区域性重大交通枢纽地区、城际规划建设协调地区、粤港澳跨界合作发展地区、经济振兴扶持地区、城镇发展提升地区、一般性政策地区。(见图3)

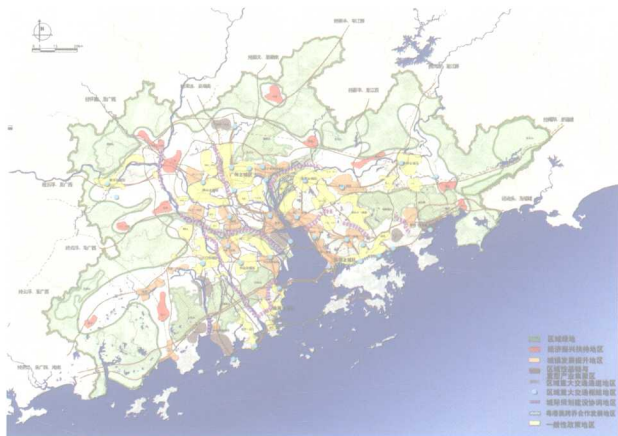
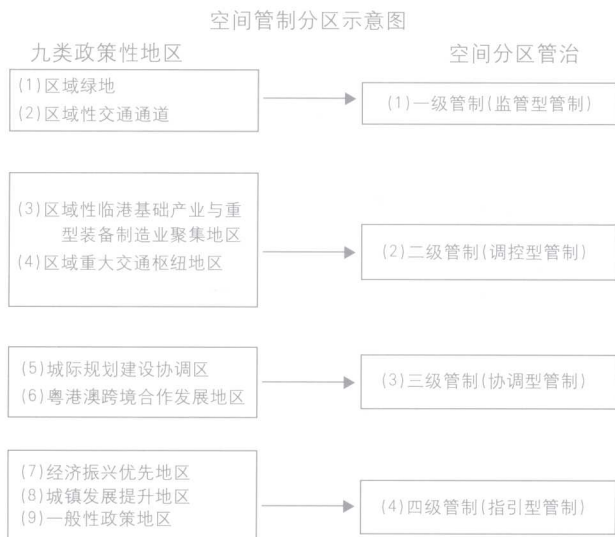


图3 珠三角重点城市政策分区图

从空间管制角度，把九类政策性地区根据管制程度差异划分为四级管制地区，覆盖整个珠三角地区。通过清晰的空间区划，提出各类空间的管制措施，发挥省政府对区域生态环境保护地区的管制作用，对区域战略性空间资源的配置作用和对地区冲突与摩擦的协调作用。四级管制分区：一级(监管型管制)、二级(调控型管制)、三级(协调型管制)、四级(指引型管制)。所谓管制分级，是对省政府和地方对不同地区在区域发展中的重要程度明晰管理的责任和事权。一级(监管型管制)：包括区域绿地、区域性交通通道。省政府要通过立法和行政等手段进行强制性监督控制；二级(调控型管制)：包括区域性临港基础产业与重型装备制造业聚集区、区域性重大交通枢纽地区；三级(协调型管制)：包括城际规划建设协调区、粤港澳跨境合作发展地区；四级(指引型管制)：包括经济振兴优先地区、城镇发展提升地区、一般性政策地区。



在城镇化的过程中，通过规划引导，一方面限制城镇盲目扩张，另一方面使农村居民点适度集中。加强城乡规划对城乡建设用地征收、征用和出让、转让的规划管理，冻结城市行政级别升格。

按照国家人口计生委“十一五”人口规划思路，2010年总人口13.7亿。假设“十一五”期间每年城镇化水平提高1.5%，五年增加城镇人口0.8~1亿。“十一五”期间可能节省建设用地10074~10168平方公里，包括：转化的城镇人口人均用地从167.7/平方米降到120/平方米，节省3760~4700平方公里。前提是所有新增城镇人口在农村都不再拥有宅基地。农村人口(约8.2~8.4亿)人均用地从167.7/平方米降到160/平方米，通过规划引导促进农村居民点建设用地的集约化节省6314~6368平方公里耕地。

（二）建立城乡统筹协调发展的城镇化推进机制

明确各级政府统筹城乡发展建设的职能，加强县级政府在村镇建设方面的职责，提高县级政府对村镇建设的行政能力。坚持有重点地发展县城和条件较好的建制镇的方针，制定支持全国重点镇发展的政策措施，建立推动村镇建设的部际协商工作机制。统筹城乡产业布局、经济和社会发展规划，为农民创造更多的就业机会。

（三）进一步完善协调地区发展的宏观调控机制

加强部门协调，突出重点，提高效率和效益。建立区域性重大基础设施发展规划的城际联席会审议制度。加强区域性城镇体系规划对区域性重大基础设施建设规划的指导，把区域城镇发展布局规划作为各类相关专项规划编制的依据。

（四）推行集约型城镇化发展模式，建设节约型城镇

加快公共交通建设，推行公共交通、自行车道、人行道相协调的综合交通模式；合理配置资源，公平提供公共物品和公共服务；加强城市用水的循环利用，建设节水型城市；广泛推行节能建筑，建设节能省地型住宅。

建筑节能工作进展顺利的话，到2020年可以节省3.5亿吨标准煤的能源。（见图4）

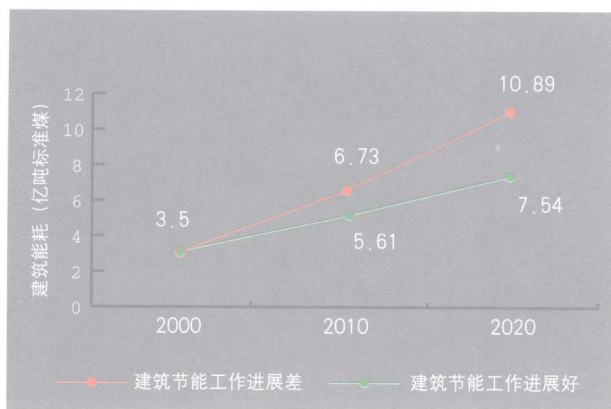


图4 2000—2020年建筑能耗预测图

（五）政府要积极引导自下而上的城镇化，便于农民自主创业

农民是中国城镇化的主体。制定鼓励农民宅基地与房产在农村集体经济组织内流转的政策措施，投入专项资金推进废弃宅基地征收整理与“退宅还田”，调整优化城乡建设用地的空间结构，确保耕地总量动态平衡。

（六）及时处理城镇化过程中农村地区出现的新情况和新问题

促进农业产业化与新型工业化的良性互动，使农民进一步成为城镇化的生力军和受益者。强化村镇规划对农村建设的协调和引导作用，改善农村基础设施和公共服务设施建设，改善农民生产生活环境，减少不必要的浪费。

（七）健全引导城镇化健康发展的机制，适应城镇化发展的新形势和新任务

将城乡规划作为落实产业政策、生态环境保护和资源保护政策的重要手段之一，合理设置村镇规划建设管理机构。

要建立能够协调与城镇化发展相关的各方面工作的综合性的管理部门。制定城镇化的方针、政策，协调各部门和各地方的相关规划、政策。各项政策和措施最终都要反映和落实在空间上，体现在城乡建设的具体过程中。

（八）城乡规划要创新体制、完善机制，保障城镇健康发展

加强区域协调与空间管制工作；加强对农村现代化建设的指导；妥善处理当前建设与长远发展的关系；加强生态环境保护、资源保护；加强城市综合防灾能力的建设；加强对规划实施的监督；加强城镇化规律和关键技术研究，包括建立特派规划督察员制度，规划公示制度等。

总而言之，城乡规划体系要强调自身改革，以适应时代发展的需要，适应“五个统筹”的要求，实现农村、城镇的协调发展。农村2002年为7.82亿人，如果到2020年为6.32亿人，就可以实现城乡人口布局上的稳步流动。城镇2002年5.02亿人，预计2020年将达到8.40亿人。要做好城镇化健康发展，包括发展规律与模式、空间识别与预测监控平台建设、城乡统筹（制度、政策与管理）、都市连绵区与小城镇；绿色城镇建设产业，包括可持续发展产业、绿色建筑、绿色建材产业、废弃物资源化产业；城镇人居环境可持续发展，包括城镇住区、城镇规划体系、建筑节能关键技术、大城市综合交通规划及关键技术、城镇水系统健康循环、城镇土地资源合理利用、城镇防灾减灾。由此可见，城镇化对我国各级政府的能力建设、相关学科的成长以及新型产业的发展都将具有巨大的挑战和空前的机遇。



① 2002年末，全国总人口128453万人。其中：城镇人口50212万人；乡村人口78241万人；城镇化水平39.1%。数据来源：中华人民共和国2002年国民经济和社会发展统计公报，国家统计局，2003

② 2020年末，我国总人口147200万人。数据来源：中国人口信息研究中心对中国人口发展的预测，中国人口信息研究中心，2002



提要：房地产业是我国国民经济的重要支柱产业之一，随着我国房地产市场的发展，不诚信问题也引起了有关部门的重视。本文分析了当前房地产市场的诚信现状，从信息不对称与博弈论角度探讨了房地产诚信问题产生的根本原因，并从信用信息保障方面提出提升我国房地产市场的诚信水平的建设机制。

关键词：不对称信息 房地产 诚信 博弈

一、我国房地产市场诚信现状

房地产业已发展成为我国国民经济的重要支柱产业之一，但是由于房地产市场存在监督机制不健全，少数房地产开发商片面追求短期利益，失信于民，导致房地产投诉率居高不下。以江苏省为例，江苏省消费者协会发布了2004年上半年全省受理消费者投诉情况分析，房地产成为消费者投诉的焦点。2004年上半年各级消协共接到有关房屋和装修材料的投诉2217件，其中质量问题的投诉达1207件，不公平合同和合同违约的投诉278件，房屋装修和房产中介的投诉280件。^①房地产业的诚信危机问题已成为制约房地产业发展的关键性问题之一。

从消费者的投诉来看，当前我国房地产企业不遵守诚信的行为主要有以下四个方面：

1、违规开发经营。某些企业并不具备所售商品住宅的开发资质；有些房地产企业在预售或售楼时尚未取得合法的土地使用权证、建设用地规划许可证、房屋预售许可证等一系列证明文件，导致消费者购买以后无法取得产权证明。

2、虚假销售广告，误导性宣传。为达到顺利销售的目的，房地产投资开发商往往对所开发的商品房进行极力包装，最大限度地突出其优势与卖点，对不足的方面避而不谈，蒙骗购房者。

3、面积缩水、价格虚高。开发商售房时标明的建筑面积缩水现象很常见，公摊面积水分更大。在一定质量条件下，定价也往往较高，比如经济适用房，政府采取种种减免措施照顾中低收入阶层，要求开发商微利经营，实际上开发商利润远远高于政府的规定，有时甚至是暴利经营。

4、合同欺诈。合同中常常不明确标明售价，含有争议条款或者不利购买方的条款等。这为以后交易纠纷处理埋下了隐患；售后服务与承诺出入较大，不能履行售后服务承诺等。

市场经济是信用经济，良好的诚信环境是市场经济的基本要求。失信的行为会严重破坏市场理性，阻碍市场经济发展。面对房地产市场出现的种种不诚信行为，我们有必要分析这种现象背后的根本原因。

二、信息不对称与房地产诚信问题

（一）信息不对称是房地产市场诚信问题的根本原因

房地产市场上出现的不诚信现象，经济学称为道德风险。所谓道德风险是指协议达成以后，协议一方通过改变自己行为来损害另一方的利益。产生道德风险的最根本原因在于不对称信息的存在。在信息经济学中，信息不对称是指某些市场参与者拥有另一些参与者不拥有的信息。^②如果交易行为的透明度低，交易行为的信息传递不畅，诚信缺失者不能被其他潜在的市场参与者及时发现，那么它就没有必要讲究诚信。可见，信息不对称是诚信缺失的原因之一。反之，如果交易行为的透明度高，交易行为的信息传递畅通，那么诚信缺失者就会大大地减少，因为市场参与者能够搜集足够的信息判断交易对手的诚信状况，从而制定出正确的对策。信息不对称程度越大，信用市场中产生逆向选择与道德风险可能性就越大，市场的交易费用也就越大，这不仅降低了经济活动的效率，而且使交易者丧失了利益。^③

我国的房地产市场是个不完全开放、竞争不充分的市场。^④不完全开放是指房地产市场行为必须严格服从国家的宏观调控和强化交易活动的规范管理；竞争不充分是指房地产市场的各种信息（如供房信息、交易信息）不够充分，物业的出售、出租因其位置的差异性和不可移动性而往往带有垄断性。我国房地产市场运行机制也与一般商品市场运行机制不同，我国城市土地所有权属于国家，只存在纵向的由国家垄断的一级土地市场。由于广大民众之间私有权利的相互冲突性和相互制约性，导致对公共权力执行掌握的信息不充分，使民众与官员之间的公共权力相关的信息不对称。在商品房交易领域，开发商是强势群体，他们掌握的房地产的信息远远多于购房者所掌握的信息，而在房地产市场秩序不规范的情况下，交易行为的透明度不高，交易行为的信息传递不够及时畅通，所以，房地产企业往往只注重和政府管理部门搞好关系，争取信任，而不注重对消费者的履约和对其权利的充分尊重。由此可见，信息不对称是造成房地产业诚信危机的一个根本原因。

不对称信息的存在无论对消费者、对企业还是对整个社会，都是有害的，它可能导致两种后果：道德败坏与逆向选择。逆向选择即次品充斥市场，也就是说，房地产市场上的信息不对称问题会破坏市场

运作，使房地产企业道德败坏损害消费者利益，进而劣质楼盘泛滥，优质楼盘供应减少，好企业被差企业挤出市场，最终导致整个房地产市场充斥着大量质量低的商品。

（二）房地产市场中的不对称信息表现

当前，房地产市场不对称信息主要表现在商品本身属性信息、商品消费不可分割的其他权益信息、商品他项权利状况信息和商品交易合同的不对称信息等方面。^⑤

1、商品本身属性信息，包括质量标准和合法性信息。如销售人员推介楼盘时故意隐瞒真实情况，侵犯购房消费者的知情权；工程质量信息的不真实，购房者无法判断房产质量的真实情况；开发项目“五证”不全，开发商“明知故卖”，而消费者掌握不了这个信息，以致造成严重后果；在二手房交易中的产权纠纷，“一房二卖”问题等。

2、商品消费不可分割的其他权益信息。如小区规划、配套、公共面积分摊等。有的小区规划、配套设施的随意性大，业主获得此类信息的权利无法实现；物业管理作了许多过头承诺，其实无法或原本就不打算兑现等。

3、商品他项权利状况信息。包括交易房产可能包含的抵押、附着的其他债权债务等信息。

4、商品交易合同的不对称信息。在合同条款的设计上存在着对消费者不利的条款，尤其体现在免责条款和双方的责任赔付上。



三、房地产市场诚信问题的博弈分析

博弈论认为, 博弈双方总是从自身的角度寻找对自己最优的策略, 从而形成一个纳什均衡状态。^⑥从这个角度来看房地产市场之所以屡屡出现背离诚信的违法行为或不道德行为, 主要原因是在博弈的竞争态势中, 局中人都努力追求各自的利益。在信息不对称的条件下, 获得信息优势的一方在利己动机下, 有欺骗另一方的倾向, 而另一方由于信息的不完全, 难以及时发现真伪。结果导致不守信的行为并不总能被对方发现, “逆向选择”、“隐藏行为”和“道德风险”等“机会主义行为”就可能出现。^⑦对

为8; 若一方诚信另一方不诚信, 则诚信方损失为-8, 不诚信方的获利为15; 如果双方都不诚信, 则双方获利为0。

根据上述假定, 可以依据博弈论中著名的“囚徒困境”模型, 建立A、B两个房地产企业的博弈矩阵, 如表1所示:

表1 A、B房地产企业博弈矩阵

A 企业 \ B 企业	诚信	不诚信
诚信	8, 8	- 8, 15
不诚信	15, - 8	0, 0

上述博弈过程求得纳什均衡解为: (不诚信, 不诚信), 这



房地产市场的博弈分析将有助于更深入理解诚信危机产生的机理, 并为建立诚信体系提供指导。

(一) 企业——企业博弈分析

1、简单博弈分析

首先, 对房地产市场的诚信问题的博弈分析遵循以下假定条件:

(1) 博弈过程的参与人为两个房地产企业: A企业和B企业。

尽管在现实经济活动中参与市场博弈的主体包括政府、房地产商、顾客、房地产市场中中介组织, 但是在市场竞争的环境下企业与企业之间、企业与消费者之间的博弈是最基本的, 两者之间所形成的博弈均衡直接关系着整个房地产市场的诚信现状。

(2) 博弈的双方都是理性人, 追求利益最大化, 并具有机会主义倾向, 即当企业发现不诚信可以获利时, 企业就会选择不诚信。

(3) 博弈双方的可选策略为: 诚信与不诚信。

(4) 规定博弈中各方支付为: 若两企业都诚信, 则各自获利

个结果同市场经济的内在要求是相违背的。出现这个结果是因为在博弈过程中博弈双方均发现在不知道对方是否信守承诺(即信息不对称)的情况下, 采取不诚信策略就会获利, 所以从自身利益最大化原则出发, “不诚信”自然是博弈双方的最优策略。目前房地产市场上各房地产商采取不诚信行为的最直接原因是把博弈的过程当成一次性行为, 各企业看到的只是眼前的即时利益、局部利益。

2、无限重复博弈分析

实际上房地产市场上双方的博弈是重复、连续的动态进行的, 博弈的结果就不是(不诚信, 不诚信)了。在简单博弈模型中, 双方博弈的纳什均衡结果为(不诚信, 不诚信), 但这却不是双方的最优策略, 如果双方相互合作, 采取(诚信, 诚信)的策略, 将会获得更高的收益, 其双方可以获得的支付为8, 大于双方不合作时的支付0。