

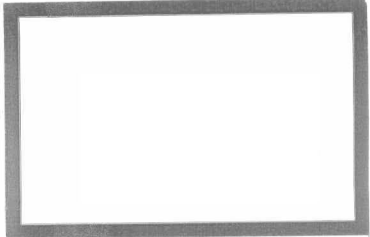
世界華人不動產學會2012年會 暨國際研討會論文集

王洪卫 方 芳 / 主编

下
卷



 上海财经大学出版社



世界华人不动产学会 2012 年会 暨国际研讨会论文集

(下 卷)

王洪卫 方 芳 主编

图书在版编目(CIP)数据

世界华人不动产学会 2012 年会暨国际研讨会论文集/王洪卫,方芳主编. —上海:上海财经大学出版社,2012. 6

ISBN 978-7-5642-1401-2/F · 1401

I. ①世… II. ①王…②方… III. ①房地产-国际学术会议-文集
IV. ①F293. 3—53

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2012)第 132584 号

- ☐ 责任编辑 袁 敏 李宇彤 汝 涛 许 旻
- ☐ 封面设计 张克瑶
- ☐ 责任校对 卓 妍

SHIJIE HUAREN BUDONGCHAN XUEHUI 2012 NIANHUI JI GUOJI YANTAOHUI LUNWENJI
世界华人不动产学会2012年会暨国际研讨会论文集
(下 卷)

王洪卫 方 芳 主编

上海财经大学出版社出版发行
(上海市武东路 321 号乙 邮编 200434)
网 址: <http://www.sufep.com>
电子邮箱: webmaster@sufep.com
全国新华书店经销

上海叶大印务发展有限公司印刷装订
2012 年 6 月第 1 版 2012 年 6 月第 1 次印刷

787mm×1092mm 1/16 98.5 印张 2458 千字
定价:258.00 元(共二卷)

目 录

· 上 卷 ·

住房保障与住宅市场

上海保障性住房建设的若干问题思考	韩一嘉 王东旭 汪 森(3)
深圳市住房保障体系的发展现状及主要问题研究	韩一嘉(7)
深圳市住房保障体系的总体运作设计研究	谢卓韞(14)
住房保障与财富效应逆转	
——基于平滑转换回归方法的经验研究	陈 健 高 波(21)
中国大陆公共租赁房建设模式研究	郭 菲 冯长春(35)
论中国文化对香港可持续发展公共房屋的意义	李绮雯 潘新华(45)
VECM and Impulse Response Functions Analysis on Wealth and Balance Sheet Effect in Czech Republic and South Africa Housing Market	Rita Yi Man Li, Cho Yiu Ng(60)
我国经济适用房制度的效率优化策略浅析	赵宸艺 黄栋良 朱 璠(74)
Research on the Low-Rent Housing Guarantee System for the Lowest-Income Families: A Case from Beijing	Wang Yue, Zhang Hong(80)
成熟化机制与公共租赁房的成本竞争优势的创造	陈 杰 马圣滔(93)
外来务工人员居住期望研究	
——基于重庆市的实证调查	王二红 冯长春(103)
Housing Decisions of Young Adults in Shanghai	Minzhou Jin, Jie Chen(111)
盘活沉淀房源,优化中国大陆城市租赁住房市场供给研究	邹晓燕 叶剑平(129)
运用 S-CAD 方法评估中国大陆住房公积金政策定位	张诗逸(136)
公共租赁住房建设区位选择	丰学兵(144)
北京市农民工的城市住房选择行为研究	张一凡(154)
公共租赁住房补贴与保障边界界定	
——基于公平和效率视角	邓宏乾 贾傅麟(167)
财政支持住房保障的政策研究	
——以浙江省为例	虞晓芬 方雪敏(177)

房地产宏观调控与房地产市场

- 持续调控背景下房地产市场形势预测及房地产企业应对之策..... 刘 杰(187)
- 中国的房地产调控陷入“动态不一致性”陷阱..... 尹中立(192)
- 租金、房价及调控政策
- 基于上海市的案例研究..... 姚玲珍 丁彦皓 何 芃(198)
- 我国商品房预售对宏观调控的影响..... 林秋杏 王瑶佩(207)
- 我国宏观经济调控政策对商品房预售制的影响..... 陈玉婷(211)
- 住房价格调控的思考..... 赵秀池(216)
- A Study on the Impact of China's Macro-control to the Financing Structure of
Small and Medium-sized Real Estate Enterprises
..... Rui Lin, Di Wu, Xiuting Li, Jichang Dong(221)
- 房地产重点监控城市的确定及其市场细分调控
- 基于中国 35 个大中城市房价与地价关系的分析 ... 陈会广 刘忠原 张耀宇(239)
- 限购政策对城市商品住宅市场的量价影响分析..... 贾生华 孟桢超(248)
- 从居住用地出让价格波动角度探究中国房地产调控政策对房地产周期的影响效果
- 以北京市 2003~2010 年居住用地出让数据为例 曲卫东 王家嘉(257)
- 利用货币政策调控北京市房价效果的实证研究..... 安思晨(274)
- 房地产调控的民生价值取向:基于住房消费者的视角 董春林 虞晓芬(280)

土地与房地产发展

转型时期中国农村土地产权结构考察及绩效度量

- 基于 2005 年和 2011 年中国 17 省调查的实证分析 田晨光(291)
- 土地财政、房价与城市扩张 王志强 陆田圆 韩志涛 田传浩(305)
- 以苍南工业园区为例谈土地资源的集约利用..... 金 骞 董佳沁(312)
- 深化土地制度改革 促进城乡统筹发展
- 以浙江省临海市为例..... 孙一铭 陶奕霏(317)
- 发展权的基本原理及中美土地发展权的比较分析..... 张占录 段潇潇(322)
- 中国地方政府间土地出让策略互动研究..... 王萧濛 龙奋杰(336)
- 浙江省土地发展权转移交易政策评价..... 陈昊宇 杨子江 边 雪 聂危萧(346)
- 国有土地有偿使用制度研究
- 从土地批租制与年租制的角度出发..... 刘荷蕾(354)
- 产权竞争与农村土地流转模式的比较分析..... 朱亚兵(360)
- 捂盘囤地行为为何屡禁不止
- 基于 NPV 的数理分析 吴文斌 方仙成(368)
- 刍议集体建设用地使用权的分类获取与流转..... 刘双良 吕 璇(377)
- The Research of Structure, Conduct and Performance of Housing Market:
Based on the Supply of Land Wei Guoping(384)
- 农民对农地保障功能的主观认知及其区域差异
- 基于浙、赣、桂三省 506 份农户调查..... 邹秀清(390)

城市住宅用地供应政策与房地产市场调控关系研究

——以陕西省西安市为例..... 杨东朗 黄宝华(399)

房地产价格与泡沫

房龄、折旧与住房价格:基于上海的实证研究..... 郝前进 陈 杰(409)

房地产价格与通货膨胀的实证分析

——基于 1999~2010 年我国各省面板数据 戴滢珂 夏 添(419)

我国城市房地产价格波动的空间等级扩散研究

——以一线城市为例..... 卫 晓(425)

房价收入比城市差异及影响因素实证研究

——以 2010 年百城价格指数样本城市为例 陆嘉玮 贾生华(439)

住宅价格风险、风险对冲倾向与住宅需求

——一个理论与经验分析..... 周京奎(451)

区域住宅市场之房价变动研究

——以大台北地区为例 Jia-Huey Yeh(473)

小学学区房价影响因素研究

——以北京市六城区为例..... 崔娜娜(482)

中国大中城市住房基本价值与价格泡沫估计..... 姜沛言 刘洪玉(493)

限购政策下的中心—边缘城市住房价格联动效应及区域差异分析

..... 曹敏政 冯长春(503)

租房可承受、购房有压力、泡沫在收缩

——2011 年浙江省 11 个地级城市住房市场运行观测与分析 钱 放(517)

基于噪声交易模型的房地产泡沫形成机理研究..... 李 航 贾生华(526)

房地产泡沫测度方法研究..... 卢慧芳 卢慧琳(542)

北京市住房一级市场泡沫实证分析..... 刘思君 冯长春(549)

信贷供应与房地产价格动态关系研究

——基于中国泡沫积聚时期的分析

..... 孔 倩 董 志 周晨丹 刘晓欣 董纪昌(561)

我国公共住房保障对房地产市场价格的影响

——1999~2009 年中国住房研究统计数据的实证研究 宋晨晨(569)

上海市房地产泡沫检验及估量

——基于 2011 年的案例研究 张晓萌 丁彦皓(577)

购屋者动机对议价空间与利率关系的影响

..... 屠美亚 李建铭(590)

The Contribution of the Market versus Policies on House Prices in the People's

Republic of China Qiang Li, Satish Chand(604)

Scaling Relationships between Real Estate Price and Macroeconomic Indicators

in Mainland China Nie Weixiao, Yang Zijiang(629)

政府竞争、劳动迁移与房价水平差异 张鹏飞 陈 杰(637)

基于空间计量模型的房价、地价、利率的互动关系与地价影响因素分析

- 以上海市为例…………… 赖致远 陈 杰(647)
- Dynamic Analysis of House Price Diffusion across Asian Financial Centres
…………… Anupam Nanda, Jia-Huey Yeh(664)
- 基于北京市房价波动的宏观风险分析…………… 韩 纂(686)
- 中国城市居民住房可支付能力的差异分析…………… 周丹彤 杨 赞(692)
- 中国住房市场泡沫的区域变动研究…………… 赵茜宇 李灏川 施昱年(700)
- 区域人口属性对房地产特征价格模式影响之研究
——以台中市中古屋市场为例…………… 杨贺雯 吴 瑞(710)
- 国际资本流动与房地产价格的动态关系研究
——基于中国泡沫积聚时期的分析…………… 董 志 李秀婷 吴 迪 刘晓欣(729)
- 房地产市场供求均衡与房地产价格…………… 胡朝晖(742)
- 房价对居民消费影响的实证分析
——以北京市为例…………… 海 博(750)
- 广东普通商品住房价格构成及利益分配
——基于 2010 年调研数据分析…………… 蔡穗声 钟武贞(758)

· 下 卷 ·

房地产金融

- Boom and Bust: What Went Wrong in Real Estate Investment in the United States How to
Return to Fundamentals…………… Lewis Friedman, Ph. D. (771)
- 房屋抵押贷款提前清偿因素之探讨
——以台湾地区银行为例…………… 洪志兴 许玉枝 臧仕维(796)
- Property Dispositions and REIT Credit Ratings…………… Li Qing Ong, Seow Eng(827)
- 探讨房地产投资基金在我国的发展…………… 许光磊 蔡 偲(847)
- 我国推行房地产投资信托基金的可行性分析与模式探讨…………… 徐千茗(853)
- 中国房地产抵押贷款证券化的问题及对策…………… 孙一铭(860)
- 房地产公司融资结构对企业价值影响的实证分析…………… 戴 凡 戴 珺 韩榕馨(865)
- 房地产开发项目贷款风险防范探索…………… 梁 婧 叶天颖(871)
- 房地产融资结构国际比较与借鉴…………… 陈泳含 周 边 蒋佳留(876)
- 我国上市房地产企业资本结构影响因素分析…………… 陈曦明 伍萌卉 缪 毅(881)
- 农户农房抵押意愿及其影响因素研究
——基于全国五省农户的调查分析…………… 蒋海霞 虞晓芬 章文波(888)

房地产规划与城市发展

轨道交通沿线大型社区的商业物业空间布局研究

- 以回龙观社区为例…………… 王清卿 冯长春(897)
- 城市社区商业综合体开发和运营的影响因素研究…………… 周刚华(922)

区位可达性、集聚经济与工业土地利用效率的空间差异

——以上海市工业园区为例..... 李 伦 郝前进(929)

住宅小区空间改善对高龄者活动友善程度的检测

——空间型构法则之应用..... 蔡昆澄 陈彦仲(938)

“城中村”空间溢出效应的微观验证

——以北京市 2010 年 50 个重点村为例..... 张英杰(951)

环境市政设施的邻避效应研究

——基于上海垃圾中转站的实证分析..... 陈佛保 郝前进(966)

台湾铁路立体化建设下站区土地开发作业与效益

——以台北、新北、基隆及桃园为例..... 周永晖 王雅南(977)

秩序、复杂与规划:空间垃圾桶模式外在效度之实证检验

..... 赖世刚 郭修谦 游凯为(987)

房地产企业发展与转型

论中国房地产业的挑战和转型 徐蕴清 章兴泉(1007)

建筑业产业集聚与住宅产业化耦合机制研究 范建双 虞晓芬(1020)

房地产企业员工培训模式的比较分析 秦 景 庄世瑜(1028)

中国房地产网络营销剖析与建议 邢楚楠 徐文捷 陈 悦(1034)

我国上市房地产公司的破产分析

——修正 F 分数模型 许光磊(1040)

中国房地产 A 股上市公司上市时机选择对其资本结构影响的实证分析

..... 陈玉婷 徐逸天(1045)

我国房产公司发展战略的外部环境因素研究 陈泳含(1052)

中国房地产企业激励监督机制与薪酬设计研究

..... 刘晓欣 孔 倩 周晨丹 董纪昌(1058)

房地产企业多元化战略对于公司绩效的影响 陈 杰 王秉云 卢宇婷(1069)

The Impact of Stress on Task and Interpersonal Performance of Construction Professionals Chan, Isabelle Yee Shan Liu, Anita Mei Mai(1081)

房地产建筑与低碳经济

Sustainable Housing Development as a Panacea to Sustainable Environmental Management in Developing Countries Ishiyaku Bala(1093)

Low Carbon Hotels: Hong Kong and Zhejiang Wilco W. Chan, Leon Liu(1101)

Feng Shui: A Chinese Perspective of Sustainability

..... Michael Y. Mak, Janet X. Ge(1109)

以奥地利经济学观点检视台湾低碳城市发展策略 朱豪卿 陈建元(1125)

北京低碳住区规划设计策略研究 孙慧洁 吴江滨(1148)

建筑信息模型应用的变革管理 张 荣 梁 聪(1163)

房地产投资与风险

- An Empirical Examination of Jump Risk and Continuous Risk in U. S. REITs Market
..... Chia-Chien Chang, Chiu-Fen Kao, Tsung-Li Chi, Sheng-Jung Li(1169)
- 房地产风险投资最优决策改进模型构建与应用 施建刚 邓建勋(1188)
- Development of A SESMA Model for Short-term Investment Decision-making
..... Arvydas Jadevicius, Brian Sloan, Andrew Brown(1195)
- 拆迁项目社会风险评估:来自广州的实证研究
..... 陈琳 谭建辉 吴开泽 李明飞(1208)
- 中国住宅房地产市场:多元化原则和实例 方芳 David M. Higgins(1216)
- 中国住宅投资过度吗? 赵奉军(1225)

房地产税收

- The Luxury Tax Act and Its Effect on Real Estate Companies-The Case of Taiwan
..... Yuh-Sheng Horng(1243)
- 沪渝房产税政策的影响分析及政策建议 陈爱琳 陈萌 余华义(1258)

物业维修资金与物业管理

- 维修资金政府代管与“两险一金”管理的比较分析 牟伊琳 陈子建 李碧澄(1267)
- 完善维修资金政府代管的对策措施 尤欣 孙铭 邢楚楠(1273)
- 住宅专项维修资金政府代管的现状与问题研究
——以常州市为例 陶奕霏 尤欣 王一霖(1279)
- 物业服务与城市社区管理发展现状及问题分析 谢卓韞 顾疆磊(1286)
- 价值链视角下全程物业管理模式研究 刘晓君 温番方(1292)

旅游房地产

- 旅游房地产开发
——房地产业的前沿阵地 张玉成 叶剑平(1301)
- 生态友好型旅游地产开发模式初探
——基于海南建设国际旅游岛背景的思考 王恒伟(1307)

房地产评估

- A Space-Time Model for Computer Assisted Mass Appraisal ... Richard A. Borst(1313)
- 以企业价值评估为目的的不动产评估探析 郑琪瑶 张健宇(1322)
- 从理论根源探寻房地产估价技术产生误差的必然性 梁斐(1326)
- 城市国有土地上房屋征收补偿评估探讨 吴庆玲(1339)

房地产供给与需求

- 基于存量—流量模型的商品房供给弹性研究
——以北京市为例 黄添天 贾生华(1345)

中国房地产需求分析与探讨

- 基于 2000~2011 年房地产需求相关数据的实证研究…………… 黄炜城(1353)
- An Empirical Study on Housing Supply in Chinese Central Cities: Using the
Urban Growth Model …………… Gao Ping(1357)
- 通货膨胀、住房所有者资本成本与住房需求
- 中国 35 个大中城市面板数据的实证分析…………… 王文莉 高 波(1376)
- 房地产市场中跨期消费考虑因素的数学理论探索 …………… 徐千茗 金正轩 叶天颖(1386)
- 城乡统筹视角下北京城郊小产权房形成原因分析与政策建议
…………… 孙晓中 戚仕军 吕 萍(1395)
- 我国宅基地制度困境的核心症结及改革出路 …………… 吴建钦 田传浩 方 丽(1404)
- 美国城市住房空置调查的统计分析 with 经验借鉴 …………… 戴 凡(1418)
- 探讨台湾家庭购置住宅之负担风险的影响因子 …………… 卓至柔 陈彦仲(1423)

其 他

- Event Study Methodology for Property Analysis …………… Chen Huo,Ron Throupe(1437)
- 房地产业与其他产业的成长性因果关系:来自中国大陆的经验分析…………… 任晓婷(1453)
- 小产权房治理的系统决策分析 …………… 张长宏(1472)
- 基于多主体建模的城市经济分割研究 …………… 朱晓武 闫 妍(1478)
- 台湾地区老人迁移、住宅决策与经济状况的研究…………… 陈淑美 杨奕权 邱雅苹(1487)
- Determinants of Rental Value for Residential Properties: A Land Owner's Perspective
for Boarding Homes …………… N. C. Wickramaarachchi(1508)
- Study on the Current Value Distribution of Residential Housing Based on the
Theory of Industrial Value Chain—A Case Study of Xi'an City
…………… Li Lingyan,Liu Xiaojun(1523)
- Revisiting Brownfield Redevelopment in 2012: Learning from the American
Experience and Changes in China
…………… Barry Hersh,Xiaohan Yu(1533)

克而瑞——中国最大的房地产信息服务提供商

克而瑞（中国）是EJU核心企业，易居中国（纽交所上市代码：EJ）合并整合中国房产信息集团成立EJU，克而瑞成为EJU八大子品牌成员之一。克而瑞（中国）以现代信息技术为依托的房地产咨询及信息服务为主营业务，是中国最大的房地产信息综合服务商。克而瑞（中国）成立于2006年7月，目前机构遍布中国52个城市，信息覆盖达到108个城市，拥有信息、研究、咨询、技术等各类人员2000多名，为中国超过5000家房地产企业提供最专业的信息综合服务，自成立以来，始终保持飞速发展，员工数量与日俱增，并且随着业务全国化的推进以及专业进一步的细分，对房地产行业专业人才的追求也不断增长。



易居中国成功登陆美国纽约证券交易所



CRIC2012 地图搜索

务内容包括：对房地产市场的发展环境以及市场的供应、需求、价格等进行研究；对房地产企业的经营能力、持续发展能力进行研究；对房地产项目的产品、营销等进行研究；对城市、项目、企业进行调研并形成报告；制定项目执行方案，根据客户需求进行产品策划，包括市场调研及项目报告的撰写；根据需求分阶段进行项目提报，最终形成完整项目报告，业务范围包括了住宅顾问、土地运营、区域开发、旅游地产、商业地产、城市综合体、企业战略咨询、主题地产等与房地产相关的各类前期策划。诚邀各方行业专业人士的加盟！

官方网站地址：www.cric.com/ker

长期招聘邮箱：cric.centre@cric.com



易居中国成功登陆美国纽约证券交易所

ISBN 978-7-5642-1401-2



定价：258.00元（共二卷）