

· 中国房地产研究丛书 ·

房地产市场分析与 中介市场制度安排

上海社会科学院出版社

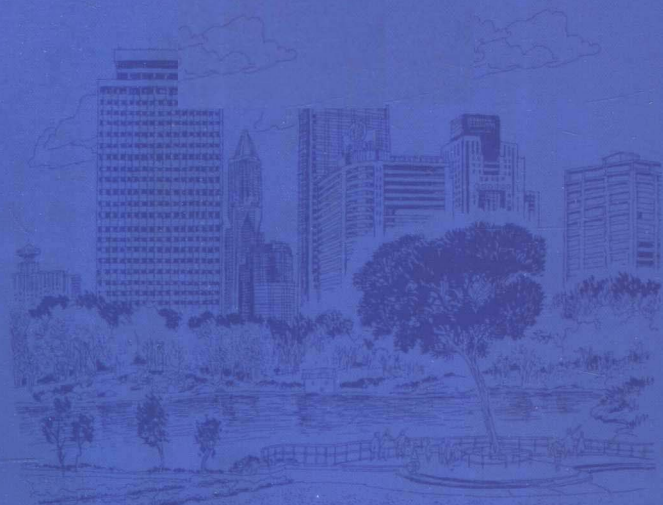
2005/9

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

Chinese Real Estate Studies



题签 宋春华

中国房地产研究 丛书

Chinese Real Estate Studies 2005/2

房地产市场分析与 中介市场制度安排

上海社会科学院房地产业研究中心 编
上海市房地产经济学会

上海社会科学院出版社

图书在版编目(CIP)数据

房地产市场分析与中介市场制度安排 / 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, 2005
(中国房地产研究丛书)
ISBN 7-80681-670-4

I.房... II.上... III.房地产业—研究—中国—
文集 IV.F299.233-53

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2005) 第 038222 号

中国房地产研究丛书(2005/2)
房地产市场分析与中介市场制度安排

上海社会科学院房地产业研究中心 编
上海市房产经济学会
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: 上海市鸿建印务有限公司
开 本: 787×1092 1/16
印 张: 12.625
字 数: 200 千字
版 次: 2005 年 6 月第 1 版 2005 年 6 月第 1 次印刷
印 数: 1-2000

ISBN 7-80681-670-4/F·069

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 范 伟 周玉升
委 员 (以姓氏笔画为序)
左 令 包宗华 刘洪玉 印坤华 张永岳
张泓铭 张金鹄 陆中信 范 伟 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
副 主 编 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
复地(集团)股份有限公司
上海中环投资开发(集团)有限公司
上海房地(集团)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

房地产市场分析方法创新·····	秦 虹 周 江(1)
一、现有房地产市场分析方法评议·····	(2)
二、房地产市场分析方法的创新原则和研究框架·····	(2)
三、房地产市场分析方法创新研究初探·····	(3)
四、房地产市场分析方法的完善和实施·····	(22)
住房保障政策的效率、福利分布及其对住房市场的影响·····	钱瑛瑛(25)
一、新房建设补贴政策引发的过滤效应·····	(25)
二、廉租房的经济效率和福利分布·····	(30)
三、价格管制与住房市场·····	(34)
四、结 论·····	(38)
需求决定房地产价格 银行支持力度决定房价收入比·····	段岩燕(41)
一、需求决定房地产的价格·····	(42)
二、房地产价格水平高低分析·····	(46)
基于风险分析的 BOT 项目特许经营权期模型·····	吴宇哲 申立银(52)
一、研究背景·····	(53)
二、ACM 模型的基本原理·····	(54)
三、风险影响的模拟分析·····	(55)
四、RCM 模型的建立·····	(61)
五、RCM 模型的应用·····	(66)
六、结 论·····	(67)
寻找住宅单体的帕雷托最优·····	郑大伟(70)
一、现实情况与研究背景·····	(70)
二、损失分析·····	(71)
三、寻找帕雷托·····	(75)
四、假设与求解·····	(76)
五、实现步骤·····	(77)
六、总 结·····	(80)

信息搜寻、服务费用与收费管制·····	廖俊平 徐 斌(81)
——房地产经纪服务收费问题研究	
一、信息搜寻理论·····	(83)
二、信息搜寻与房地产经纪服务·····	(85)
三、房地产经纪服务收费的合理性·····	(90)
四、房地产经纪服务收费管制·····	(97)
五、规范房地产经纪服务收费的建议·····	(106)
六、结 论·····	(109)
中国房地产中介市场制度安排原理及现状·····	张熙东(114)
一、房地产中介市场研究文献综述·····	(116)
二、房地产中介市场边界和功能·····	(118)
三、房地产中介市场制度安排原理·····	(123)
四、中国房地产中介市场制度安排缺陷·····	(129)
五、结 论·····	(134)
上海房地产开发企业的并购研究·····	张 浩(137)
一、RE 企业并购的实质与理论·····	(138)
二、上海 RE 企业并购的市场分析·····	(141)
三、上海 RE 企业并购的市场运作机制·····	(149)
四、上海 RE 企业并购的市场监控机制·····	(151)
五、RE 企业并购的实务操作·····	(155)
六、结 论·····	(163)
基于 BSC 的房地产企业绩效评价体系·····	刘军琦(166)
一、中国房地产行业与企业的特点·····	(166)
二、建立绩效综合评价的必要性·····	(167)
三、用平衡计分法建立企业绩效综合评价体系·····	(168)
四、基于平衡计分法绩效评价结果的生成·····	(179)
五、基于 BSC 的房地产企业绩效评价的实证分析·····	(180)
房地产开发项目的市场价值决策·····	王建伟(187)
一、房地产开发项目的市场平均价值·····	(188)
二、市场区开发企业的平均期望市场价值·····	(193)
三、开发企业的营销能力对开发项目价值创造的影响·····	(194)
四、开发项目市场价值的确定·····	(196)

CONTENTS

Innovation of Analysis Method of Real Estate Market

.....Qin Hong, Zhou Jiang(1)

Abstract: This paper briefly sums up analysis methods of real estate market and their shortcoming, and gives the innovation principle and research frame. Moreover, analysis methods of real estate market are innovated on investment analysis, demand-supply analysis and real estate financing risk analysis. In conclusion, some advices are brought forward.

Efficiency and Benefit Distribution of Public Housing Policies

and Their Influences on Housing Markets.....Qian Yingying(25)

Abstract: This Paper, for the first time in China, analyses systematically the efficiency, benefit distributions and the influences on housing markets of three widely used public housing policies, including affordable housing policy, public rental housing policy and rent control policy. Based on recent worldwide studies of urban economics and real estate economics, the paper aims at helping the better formation of public housing policy system in China.

Demand Decides the Price of Real Estate and

Strength of Bank Support Decides the Ratio of Real Estate Price to Income

.....Duan Yanyan(41)

Abstract: The balance between supply and demand decides the price of real estate, but the latter play more roles in price decision, because supply is stabile. Blooming demand leads to the sudden rise of the price. In addition, the paying ability of demand is decided by the strength of bank support, which decides

the ratio of real estate price to income. Based on the present strength of bank support, this paper puts forward the affordable topmost as well as the appropriate ratio of real estate price to income, and after analyzing the price of real estate of 35 big and medium cities in China, this paper draws a conclusion that the price level of our country is well-balanced, but the price is too high in some cities and causes some real estate bubble.

Risk Analysis of Concession Model for BOT.....Wu Yuzhe, Shen Liyin(52)

Abstract: This paper extends the Build-Operate-Transfer (BOT) concession model (ACM) by Shen et al (2002) to establish a risk concession model for BOT (RCM). The decision for a concession period is an important problem. ACM presents an alternative concession period that can protect both the investor and the concerned government for basic interests. However, there is a major limitation of ACM, namely, it neglects the impacts of risks of various economic variables in the model. This study analyses the risk impacts and presents a risk concession model. We use a hypothetical case to show the procedures of formulating risk concession period by Monte Carlo Simulation Method.

Pareto Optimum of Housing Area.....Zheng Dawei(70)

Abstract: Does the responsibility to design and distribute space of a room belong to architects themselves? All the distribution of resources is in the scope of economics study. Building design should be paid more consideration from economics, and Pareto principle can be applied in building design. If the price change sensitively with Pareto Improvement, we have reason to believe that Pareto Optimum is correct, and a new kind of architecture will be born.

Information Searching, Service Fare and Charge Control of

Real Estate Agent Service.....Liao Junping, Xu Bin(81)

Abstract: At present, the charge is the focus of in real estate

agent service. This paper applies the information searching theory to analyze the rationality of the real estate agent industry and demonstrates the service charge is reasonable. Simultaneity, the paper takes the Guangzhou city as a case to prove the control of charge of real estate agent service is not necessary. The paper puts forward some suggestions to standardize the charge of real estate agent service in our country.

China's Real Estate Broker Market Mechanism.....Zhang Xidong(114)

Abstract: This paper establishes a model of China's real estate broker market mechanism. The paper finds over-marketing and over-speculation problems in China's real estate broke market caused by the mechanism failures. The paper gives some suggestions to improve the system.

Research on Merger & Acquisition of

Real Estate Development Enterprises in Shanghai.....Zhang Hao(137)

Abstract: This paper discusses how to breed the core competitive ability by M&A in the view of motive, tactics and supervision. It shows three major problems in M&A are speculation, large scale and weakness, incorrect appraisal. We should constitute a prefect market operational and supervisory system, including anti-monopoly and supervision of stock market by government, the guideline of the median institutions such as the industry association, the investment bank, etc. Meanwhile, shanghai real estate development enterprises should get capital directly by securitization, strengthen the management ability and Consumer Resource Management to breed the core competitive ability, to avoid risks.

Real Estate Enterprise Performance Evaluation System Based

on Balanced Scorecard.....Liu Junqi(166)

Abstract: This paper builds a system of real estate enterprise (REE) general performance evaluation Based-on Balanced Scorecard (BSC). This evaluation system unites internal and external e-

valuation, combining with enterprise management, adds environmental index according with the enterprise feature. This evaluation system applies increasing object idea in order to apply all kinds of REE, and considers the reality and application of this evaluation system to evaluate error.

Market Value Decision of the Real Estate Development Project

..... Wang Jianwei (187)

Abstract: The first thing of the property developer's investment decision is deciding the market value of the development project. This paper thinks that deciding the project's value cannot be determined only by the market investigation. After investigating, forecasting the market tendency, estimating cost level and the developer's value creativeness, we can calculate the rational development project's value.

房地产市场分析方法创新

秦 虹 周 江

【摘要与告白】 本文在简要归纳现有房地产市场分析方法及存在缺陷的基础上,提出房地产市场分析方法的创新原则和研究框架,并从房地产投资分析、房地产供需分析和房地产融资及风险分析3个方面对房地产市场分析方法进行创新,最后对房地产市场分析方法的完善和实施提出若干建议。

房地产市场分析方法是房地产经济形势分析的基础,完善和创新房地产市场分析方法,需要作大量基础性研究,如搜集、整理和分析不同地区、不同城市房地产发展基础数据等。限于篇幅,本文仅作框架性研究,作为房地产市场分析方法创新的初步尝试。

作者简介:秦 虹 建设部政策研究中心副主任、研究员。

周 江 建设部政策研究中心博士。

一、现有房地产市场分析方法评议

1. 分析方法简介

现有房地产市场分析方法,归纳起来主要有两种:一是同期比较法,即将房地产统计指标的当期值与上期或同期值比较。二是单一指标比较法,即直接利用房地产投资、价格、供需面积这些单一指标进行简单比较。

2. 分析方法的主要缺陷

(1)趋同性较强,没有体现出不同地区、不同城市的特点。从分析报告的写作上看,各地报告乃至全国报告大同小异,除了具体数据不同之外,分析过程以及结论基本一样,没有体现出各地房地产市场本身特征,例如,城镇化发展阶段和土地供给特征的不同等。

(2)侧重于对现状进行分析,对房地产经济发展趋势分析不够。具体来说,现有分析报告往往使用同期比较法,将本期数字与上期或同期数字对比,做的是两个数据的对比分析,很少进行较长时间段的时间序列数据对比,因此,难以观察和发现长期趋势变化。

(3)使用的单一指标法有严重缺陷。首先,单一指标法仅对指标本身进行比较,各指标之间相互割裂,难以体现出指标之间的相互联系和相互影响。其次,单一指标法不利于对房地产市场全局的把握,很难看出房地产市场的发展趋势,不能为管理机构提供决策判断依据。

(4)侧重于总量的一般分析,对深层次的结构问题分析不够。例如,一般仅对供给总量进行分析,对供给结构(如不同物业类型结构、同一物业类型内部高低档次结构)基本没有分析。

二、房地产市场分析方法的 创新原则和研究框架

1. 创新原则

(1)以城市为对象进行研究,分物业类型进行分析。由于我国幅员辽阔,客观上存在东、中、西部地区差异,单纯进行一般的房地产经济趋势分析容易抹煞各地区之间的发展差异,只能得到空泛的结论,很难看出问题症结所在。建议以城市为对象进行专题调查研究,在掌握全国主要城市房地产经济发展情况和趋势的基础上进行总体状况分析。

(2)分析方法应体现房地产经济本身特点。①区域差别。由于各城市地理位置不同,产业结构不同,城市功能定位不同,分析方法要体现出不同地区、不同城市的房地产经济发展特点。②发展阶段差别。不同城市所处的城镇化发展阶段不同,房地产需求特点也不一样。例如,对于较大的中心城市,外来投资人口对房地产需求较大。而处于城镇化初期阶段的中小城市,由农业人口转化而来的城市人口对房地产需求较大,两者虽都对房地产价格的上升产生影响,但前者的影响力更为突出。

(3)数据、图表结合,便于决策使用。综合运用数据表、趋势图、理论模型、统计分析预测模型等多种分析手段,保证研究方法的科学性、系统性,使研究结果建立在严谨的经济分析之上,同时又具备形象性和直观性,便于决策者参考使用。

2.房地产市场分析和预测方法的研究框架

(1)研究掌握城市概况,分析当地与房地产发展有关的独特因素,体现房地产市场分析和预测的区域特点。

(2)选择和使用复合指标分析和判断房地产市场状况。主要从房地产投资、房地产供需和房地产金融3个方面研究房地产经济的总量特征和结构特征,并研究它们如何影响房地产价格变化,通过建立复合指标体系来分析房地产市场,在掌握历史曲线变化规律的基础上进行趋势预测。

①房地产投资状况分析。主要分析房地产投资规模和投资结构是否合理。

②房地产供需分析。主要包括:城镇化阶段(农业人口非农化和外来人口的变化)对房地产市场的影响;土地供给特征对房地产市场的影响;住房供需矛盾等。

③房地产金融状况分析。主要研究房地产金融工具对房地产市场的影响,以及房地产金融风险的预警。

(3)结合抽样调查,进行房地产市场主观分析。通过抽样调查,了解专家、房地产开发商、消费者对当地房地产市场的看法,作为第2部分客观分析的补充。

(4)综合判断,分析原因,得出结论,并给出政策建议,为制定管理措施和调控决策服务。

三、房地产市场分析方法创新研究初探

1.房地产投资分析

(1)房地产投资规模分析。目的:研究房地产业与国民经济整

体发展之间的关系及变化趋势。指标:房地产投资占固定投资的比例;房地产投资占 GDP 的比例。分析:从理论上讲,房地产投资规模分析应包括狭义房地产投资分析和广义房地产投资分析。狭义房地产投资即通常所指“房地产开发投资”;广义房地产投资,不仅包括房地产开发投资,还应包括非商品房的房地产投资。

①狭义房地产投资分析。房地产市场与地区的经济增长情况有着较密切的联系,经济增长或下降是该地区房地产市场发生相应变化的主要因素,而房地产的价格或供应的变化,也能对该区域总体经济发展状况产生较大的影响。美国学者西蒙·库兹涅茨在《各国的经济增长》一书中认为,房地产与国民经济的发展速度有着密切的相关关系。

表 1 房地产与国民经济发展速度的关系

国民经济发展速度(%)	房地产业状况
小于 4	萎缩
4-5	停滞甚至倒退
5-8	稳定发展
大于 8	高速发展
10-15	飞速发展

结合国内外资料,对以上指标的初步分析表明,在人均 1000 美元的发展时期,房地产投资总量占固定资产投资的比例约为 20%,占 GDP 的比例约为 5~10%左右比较合适;低于此比例,说明投资不足;高于此比例,则说明投资过量。

表 2 不同国家房地产投资占固定资产投资和 GDP 的比例

国别	人均 GDP	房地产投资占固定资产投资比重(%)	房地产投资占 GDP 比重(%)
日本 1967 年	929 美元	19.6	6.3
英国 1965 年	930 美元	19.2	
中国 2003 年	1100 美元	18.3	8.7

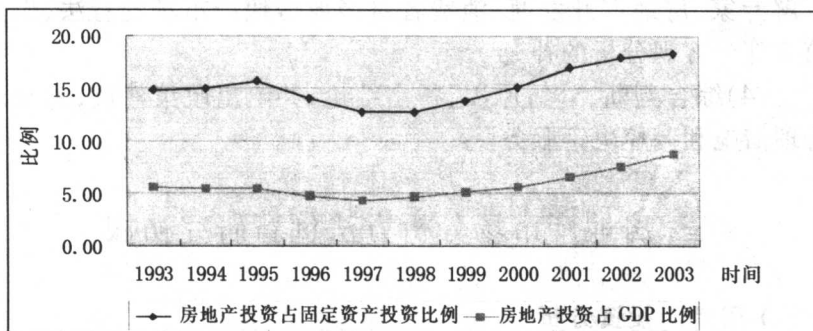


图 1 房地产投资与固定资产和 GDP 的比例关系

1993年以来,我国房地产投资比重一直稳定在此范围内(见图1),应当说总体上房地产业与国民经济发展是协调的。但也必须看到,房地产投资占固定资产投资和GDP的比例,自1998年后不断上升,我国房地产业已处于高位运行的发展阶段。从全国范围来看,今后应适度控制房地产投资规模增长速度,防止房地产投资脱离国民经济发展的进程而孤立攀升。

②广义房地产投资分析。上述的房地产投资是指“房地产开发投资”,也就是狭义概念上的房地产投资。如果从广义上分析房地产投资与固定资产投资、GDP的比例关系,应进一步“定义广义房地产投资”概念。

广义房地产投资等于房地产开发投资与其他房地产投资之和。因此,在计算房地产投资规模时,如果将未纳入房地产开发的非商品房投资包括在内,在与国外房地产投资数据比较时具备更好的可比性。

以住宅房地产为例,广义住宅投资=商品住宅投资+其他住宅投资。

图2表示的是广义住宅投资和商品住宅投资分别占固定资产投资的比例。从图2中清楚地看出,广义住宅投资占固定资产投资的比例,从1999~2003年一直稳定保持在15%以下,与此形成鲜明对比的是商品住宅投资(也就是狭义住宅投资)占固定资产投资的比例自1999年以来逐年增长,呈上升发展趋势。

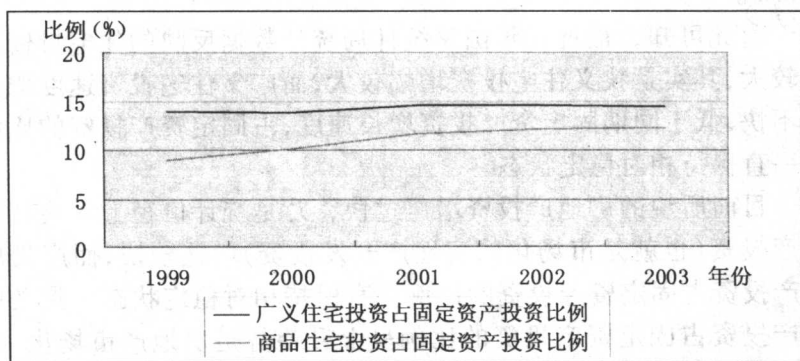


图2 广义住宅投资和商品住宅投资占固定资产投资的比例

分析其原因,主要是由于住房市场化程度逐年提高,商品住宅占城镇住宅的比重也在不断提高。

从面积上看,通过商品开发方式提供的住宅(狭义住宅)新增面积占全部城镇住宅(广义住宅)新增面积的比例,从1990年的20.4%,提高到2003年的58.6%。也就是说,伴随住宅建设逐步转向商品化、市场化,传统的自建方式让出了相应的市场份额。

从投资上看,1999年全国房地产开发完成的商品住宅投资只占城镇住宅投资的63.1%。2000年比1999年上升了10个百分点,2001年比2000年上升了6.4个百分点,达到80%左右。近两年该比例逐渐稳定在85%左右。图3反映了近几年房地产投资开发的商品住宅占城镇住宅比例的变化情况。

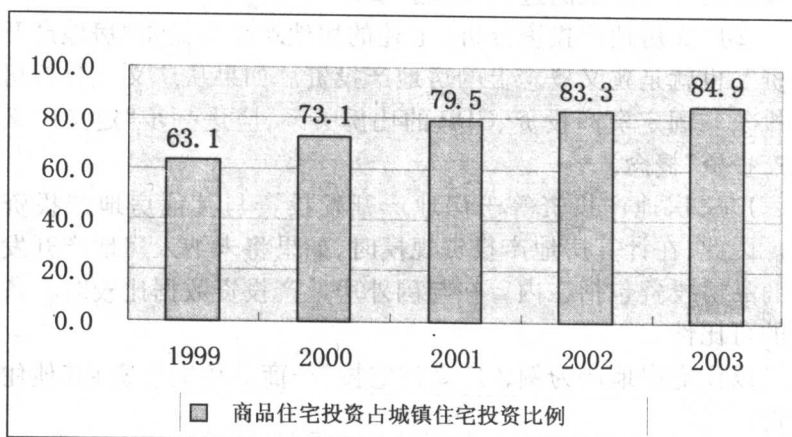


图3 商品住宅投资占城镇住宅投资比例

从投资的增长速度看,狭义住宅开发投资的增长速度,也显著快于广义住宅投资的增长速度。1998~2003年,我国广义住宅投资的年均增长速度为13.1%,而狭义住宅投资的年均增长速度为26.6%。

由此可知,最近几年国家统计局统计数据反映的住宅投资增幅较大,其实是狭义住宅投资增幅较大,而广义住宅投资速度增长并不快,低于同期固定资产投资增长速度,占固定资产投资的比例也一直保持相对稳定状态。

目前所说的房地产投资增速过快,乃是统计口径上的狭义房地产投资(也就是市场化的房地产开发投资)增速较快,而广义房地产投资占固定资产投资的比例一直保持相对稳定状态。狭义房地产投资占固定资产投资的比例呈上升趋势是房地产市场化、商品化发展的结果,而不是单纯的投资增长过快。

(2)房地产投资结构分析。目的:通过分析房地产投资结构,判断房地产投资方向是否合理,是否存在结构性问题。指标:房地产投资中的住宅、办公楼和商业用房的比例;住宅、办公楼和商业用房中高档物业和中低档物业的比例。分析:首先,分析房地产投资结构。1997~2000年我国房地产投资结构如图4。从图中可以看出,住宅在房地产投资结构中已占主导地位,且比例逐年上升。这也充

分说明住宅在房地产市场中的主体地位已经确立,为住宅产业成为国民经济的主导产业提供了市场基础。其次,从住宅内部结构来看,可以利用现有的统计指标(完成投资额、新开工面积、实际销售面积)从比例和增长速度两方面进行分析。以住宅完成投资额为例,1997~2003年住宅内部各类型物业投资比例结构如图5,投资增长速度如图6。

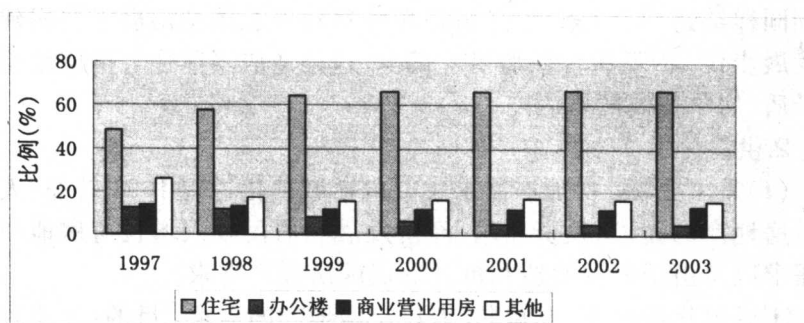


图4 1997~2003年房地产投资结构(按投资完成额计算)

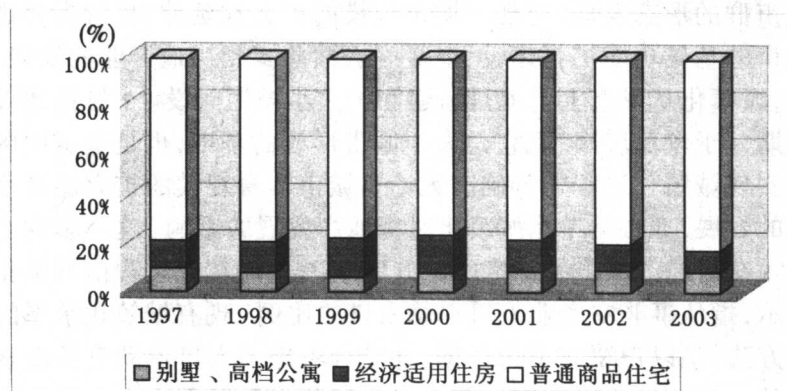


图5 1997~2003年住宅内部各物业类型投资比例
(按投资完成额计算)

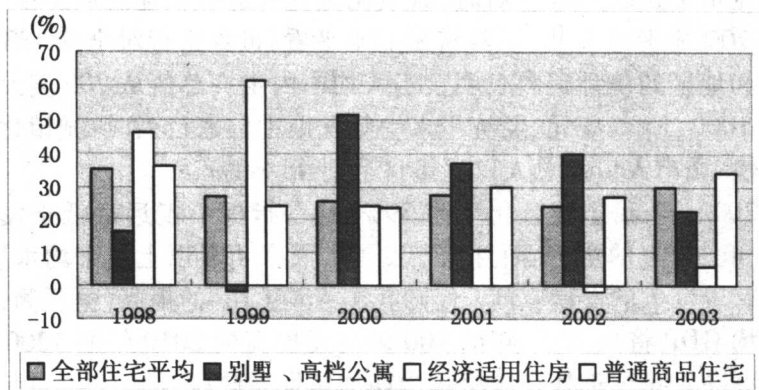


图6 1997~2003年住宅内部各物业类型投资增长速度
(按投资完成额计算)