

逃不开的 房地产

李宁衍 著



广厦万间，公共政策如何有效决策
楼市高温，港大教授解争议开药方

当经济手段解决不了房市现状时，应回归房地产原本概念，
关注其对民众的真实价值。

清华大学出版社

逃不开的 房地产

李宁衍 著

清华大学出版社
北 京

本书封面贴有清华大学出版社防伪标签，无标签者不得销售。

版权所有，侵权必究。侵权举报电话：010-62782989 13701121933

图书在版编目(CIP)数据

逃不开的房地产 / 李宁衍 著. —北京：清华大学出版社，2014

ISBN 978-7-302-36874-8

I. ①逃… II. ①李… III. ①房地产—研究—中国 IV. ①F299.233.5

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2014)第 126728 号

责任编辑：陈 莉 蔡 琦

封面设计：周晓亮

版式设计：方加青

责任校对：曹 阳

责任印制：沈 露

出版发行：清华大学出版社

网 址：<http://www.tup.com.cn>，<http://www.wqbook.com>

地 址：北京清华大学学研大厦 A 座 邮 编：100084

社 总 机：010-62770175 邮 购：010-62786544

投稿与读者服务：010-62776969，c-service@tup.tsinghua.edu.cn

质 量 反 馈：010-62772015，zhiliang@tup.tsinghua.edu.cn

印 装 者：北京嘉实印刷有限公司

经 销：全国新华书店

开 本：169mm×230mm 印 张：12 字 数：129 千字

版 次：2014 年 7 月第 1 版 印 次：2014 年 7 月第 1 次印刷

印 数：1~3000

定 价：39.80 元

产品编号：060233-01

前言



“有土斯有财”，这是我们中国人长久以来的观念。房地产在我们社会基本上和财富直接画上等号。看看今天我们国家前50名富豪都和房地产或多或少有关联就可见一斑。房地产研究于是就等同利用房地产致富的研究。这本书也可以称为“另类房地产研究”，顾名思义，我们想讲的是，所谓房地产研究其实可以超越这个框框。

间接刺激我开始写这本书的其中一个原因，是很多年前，我们大学新来了位副校长。这位副校长到每一个系去访问，去了解各个系的研究成果。当这位副校长到我们系的时候，他对我们说：“我是个科学方面的学者，老实讲，我不知道什么是房地产研究，但我很奇怪，为什么房地产研究会是在建筑学院，而不是商学院？”他的这番话，对我来说，有点像当头棒喝。我觉得这个问题太有趣了，当天我就翻查了各中外字典，看看到底应该怎么给“房地产”一个定义。我发觉“房地产”这个词，无论中文或英文“Real Estate”，其实都是指土地和建筑物的利用，当中没有牵涉商业投资的意义。我猛然醒觉，社会上很多人觉得房地产就是房地产投资，不会有其他。于是，房地产的研究就一定是商

科，关于“钱”的研究。我觉得这种看法，只是房地产研究范围内的一种概念，但不可以看成全部，不然的话，对“房地产”的定义很不公平。事实上，假如我们可以认同“房地产”就是关于土地和建筑物的利用，那么尽管我们从来没有买卖过楼房，从来没有投机和投资性拥有物业，在城市里我们很多生活起居的活动就一定和“房地产”有着不可分割的关系。我们小孩的学校建在某一区，我们家园附近有没有公园、街市和商场，我们的居所是否容许我们觉得“安居乐业”，这些看来是一些社会问题，但当中总是牵涉某些房地产的考虑、决定和结果。

我必须强调，我完全同意房地产有非常重的商业元素，因此，财务/投资分析肯定是房地产研究的一个主要部分。但假如说研究房地产就一定要从这个观点出发，我很希望通过这本书的一些例子说明，其实不一定的。

李宁衍

2014年4月于香港

致谢



这本书可以出版，圆了我多年的心愿。它的出现，我要衷心感谢一班好朋友的帮忙。首先，非常感谢清华大学的刘洪玉教授和华南理工大学的王幼松教授在百忙中拨冗提笔，为本书写推荐。另外，也要感谢香港大学的博士后彭毅博士帮忙进行了第一次的校对，特别是在文法和用词方面给了很多宝贵意见。

我们港大在重庆有个硕士班，因为这个缘分，我多了很多内地学生，其中特别感谢范进同学，因为是范同学特别帮忙引进本书的初稿给清华大学出版社，这本书最终才可以面世。也是这个缘分，我认识到非常专业的清华大学出版社团队。编辑们专业的态度和对作者的支持，使我深深感受到出版业非常专业的一面。我也要向我几位本科生致谢，因为他们帮我进行了其中几章内容的数据分析，包括钟家欣和邝嘉豪等。

最后，我要特别感谢我的几位博士毕业生，也是本书的合作者，她们是华南理工大学的李昕博士和吴凡博士，还有世界银行的孙辉博士。她们几位是在差不多的时间一起到港大跟我念博士的，她们之间由好同学到今天的好朋友着实不易，还义不容辞

帮我一起写这本书，我觉得非常荣幸。

最后，我要特别感谢我的家人，对我经常埋头工作只有支持，没有抱怨，我感到十分幸福。

李宁衍

2014年4月于香港

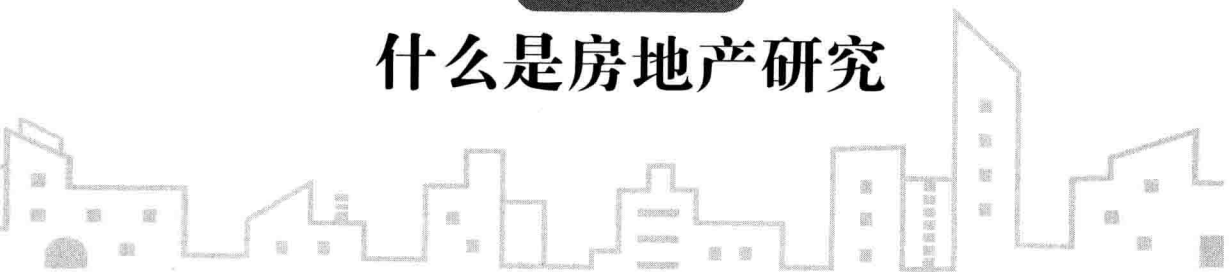
目录



- 第一章 什么是房地产研究 · 1
- 第二章 福利房屋——是敌是友 · 21
- 第三章 少年儿童和建设的环境 · 43
- 第四章 环境和青少年——青少年如何感知他们的土地使用环境 · 63
- 第五章 市场行为与房地产 · 81
- 第六章 建设环境与长者 · 93
- 第七章 “蜗居”还是“啃老”——现今城市青年的居住理想与现实 · 111
- 第八章 深圳城中村改造中市地重划模型的创新性运用 · 131
- 第九章 总结房地产的软性研究 · 153
- 参考文献 · 159

第一章

什么是房地产研究



近年在香港一讲到“房地产”这三个字，很多人的自然反应就是发展商投地，然后高价卖楼，投资/投机者疯狂炒楼。所以社会上每当讲到一些土地建设，无论开始的讨论是什么，集中点往往走到一个问题，就是这个建设项目是否是一个“房地产”项目。如果被定性为地产项目，很可能就会遇到很大的反对声音。“房地产”(Real Estate)一词一直被自然而然地联想为与“房地产发展”(Real Estate Development)和“房地产投资”(Real Estate Investment)等词汇有对等的意思。此现象在香港尤其普遍，令我不由得在卷首提出两个问题：究竟什么是房地产？房地产研究又包含了什么？

按维基百科和牛津线上字典定义，房地产的英文“Real Estate”一词定义为“Property consisting of land and the buildings on it, along with its natural resources such as crops, minerals, or water; immovable property of this nature; an interest vested in this; (also) an item of real property; (more generally) buildings or housing in general. Also: the business of real estate; the profession of buying, selling, or renting land, buildings or housing^①”。可以看出其对“房地产/Real

① 资料来源：http://en.wikipedia.org/wiki/Real_estate。

Estate”一词的解释，主要是将土地/房屋作为一种资源。这个看法，和中文“房地产”不谋而合。按照新华在线字典，房地产的基本解释为“个人或团体保有所有权的房屋及地基”。房地：
(1)宋代户部检法所掌事之一部分；(2)房屋及其地基的统称。
产：制造、养种植或自然生长；工业生产^①。

但人们却倾向于把房地产等同为楼宇买卖投资和金钱的回报，而非土地与建筑物的存在价值。个中原因可能是在一些经济体系(如香港)里，土地和建筑物包含较高金钱价值，因而成为积蓄财富的有效工具。这也解释了为何房地产研究普遍只着眼于投资方面，有研究者甚至只视那些刊载于学术期刊里着重量化投资或金融分析的研究为区分不同房地产研究学派的依据^②。这种观念令所有分析建筑物和土地使用的著述，因不涉及投资和商业研究，皆被视为社会科学类别的研究，而非房地产研究。至此我提出第三个问题：房地产研究是否只容得下有关投资量化分析的课题？

这些问题显然不会有直截了当的答案。房地产与其他投资工具有一个明显的区别，前者除了提供金钱和财务的回报外，还比其他投资机会多了一个实质的应用价值：建设的环境(Built Environment)。大多数的房地产研究都甚少注意到这点。本书旨

① 资料来源：<http://xh.5156edu.com/html5/z14m47j216628.html>。

② 例如，参考学术文章：Jin J C, Yu E S, H. World ranking of real estate research: Recent changes in school competitiveness and research institutions[J]. Journal of Real Estate Finance and Economics, 2011, 42(2): 229-246. doi:<http://dx.doi.org/10.1007/s11146-010-9256-1>。

在证明房地产研究不只有投资和财务一方面的议题，一些“软性”的房地产研究同样可带出有趣的结果和含义。因此，本书的第一个议题便是，“软性”的房地产研究既然脱离了财务回报和投资分析，又究竟包含了什么？而这些“另类房地产研究”(Alternative real estate research)又有没有范例可考？

另类房地产研究像其他称为“另类”的事物[如另类医学(Alternative Medicine)]一样，都代表使用与主流不同的另一种方法来达成同样的结果。这种房地产研究能令读者对一个决策为社会带来的不同影响有更全面的了解。房地产的定义为“建筑物和土地”，因而房地产决策包括土地运用的策略和建筑物使用的决定，并直接或间接地引致一系列关乎社会上不同范畴和网络的结果，当中显然包括很多关乎社会经济，甚至是政治的议题，而非只与商业或投资挂钩。

要界定甚至修订房地产研究的范围绝非易事，尤其我们的社会对房地产有一种根深蒂固的观念，即房地产一词必定围绕金钱的概念来演化——“有土斯有财”，加上近年楼价飙升，我们的社会沉湎于认为“地产发展”是一种赚尽市民每一分、每一毛的情绪之中，故每逢提及房地产议题，人们即将之联想成商业和投资/投机的范畴。我国很多大城市，例如香港的商界和房地产发展有着千丝万缕的关系。当社会对有钱的商界抱有负面的观念时，这种负面观念亦会自动投向房地产方面。

无可否认，房地产包含了土地和物业的买卖，因而涉及投资回报的分析，确实是可以令富者愈富。但把房地产研究定性为只



限于土地和物业市场表现的分析，那无疑是非常狭隘的看法，大大限制了房地产研究的各种可能。至此我们不禁要问，房地产的决定是否是纯粹商业的决定？只凭商业考虑又是否能得出一个理性的决定？

首先，由于房地产活动都涉及金钱交易，因而这类决定会带来财务和商业的结果。房地产是少数被使用或占用后价值仍会提升的资产。而即使是最受财政回报所主导的房地产决定[例如房地产信托基金(Real Estate Investment Trusts, REITS)]，其价值表现仍必然为建筑物的形体所限制。故市场上有投资房地产等于“买砖头”的说法。这与其他能以纸本或电子形式存在的投资大相径庭。房地产投资的存在方式使房地产决定带来除商业结果以外的另一个成果，即不同规模的建筑物，或宏观地说建设环境。这些建筑物部分地代表着我们社会的物理框架，它们影响我们的生活方式和其他在这建筑外构(physical envelop)内的各种活动，当然也包括了商业活动。即便是最简单的房地产决定——家庭置业，也会导致一系列的后果，如买房子的财政负担，亦会令一家人的生活 and 房子内外的环境捆绑在一起。结果家庭成员可能要调整上班、上学路线和适应新的邻居。这些调整或适应统统都源于最初的一个决定。仅仅视房地产为商学的一个分支便会令房地产研究作为多学科学术研究(Multi-disciplinary Research)的角色大为失色。而这种狭隘的看法会令公众和学术界都把房地产联想成投资和商业分析，令房地产研究不能在社会上发挥潜在的影响。

笔者曾屡次向人解释房地产作为一个学科除了有商业和投

资分析的研究以外，尚有其他的研究范畴可以涉猎，也在这当中面对过不少面露狐疑之色的听众。从大学升迁评核委员会的提问，到申请研究资助的评审，这些场合都不乏狐疑的听众。笔者认为，房地产研究是一道桥梁，联系着充满量化(quantitative)和数字内容的经济投资分析与相对定性的(qualitative)社会科学研究(如图1-1所示)。我们应视房地产为社会科学和产业经济两个学术研究范围的交汇处。

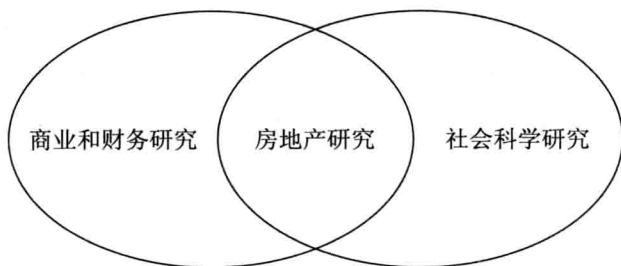


图1-1 房地产研究的定位

每当我向人解释人们不应阻止一个像我一样接受过传统房地产教育，并有房地产市场专业经验的人尝试应用其对房地产的知识来解释一些与房地产相关的社会议题时，这些狐疑的面孔又会出现。实际上，在城市里人们每天都在某种被归纳为房地产的环境下活动。例如教育研究，研究者就不能回避学校的位置和周边环境一类的问题，而这些问题某种程度上就是一些房地产决定带来的后果。城市研究也不得不涉足土地和房屋市场的运作。假若研究者囿于狭窄的研究范围，而每当他们以其专业知识去探索其他范畴上的应用时却不为人所鼓励，那很多有趣的研究作品便不能出现在学术世界里。克莱夫·格兰杰教授(Professor

Clive Granger)在2003年12月诺贝尔经济学奖讲座上解释他在“协整”(cointegration)领域上的重要成果时曾说过:

“Before considering the usefulness of the new methods of analysis, I would like to take a personal detour...Previously in my career, I have been Chair of two economics departments, yet I have received very little formal training in economics...Whatever other knowledge I have, it has come from living amongst economists for about forty years, by osmosis, attending seminars, having discussions with them, and general reading. My question is: does this say something about me, or something about the field of economics? I think it is true to say that I am not the first Nobel Prize Winner in economics to have little formal training in economics...Economics does have a multitude of different aspects, applications, and viewpoints which has to each for their own basis, at least in practice...” (pp. 363-364)^①

(笔者翻译)“在探讨这新的分析方法是否有用之前,我想先回顾一下我的人生……我曾任两间院校的经济学系主任,但其实我只接受过非常少的正规经济学训练……在本科课程的经济学

① 资料来源: MLA style. Prize Lectures in Economic Sciences 2001-2005[OL]. Nobelprize.org, 2012-07-16. http://www.nobelprize.org/nobel_organizations/nobelfoundation/publications/lectures/WSC/econ-01-05.html(Can also be found in this link: <http://www.eco.uc3m.es/~jgonzalo/teaching/EconometriaII/GrangerNobelTalk.pdf>).

训练以外，我所有的知识全都是这40年来在经济学家堆中耳濡目染而得。我出席座谈会，和经济学家们讨论，也博览群书。我有一个疑问：我的经历是否只对我一个人有意义？还是对整个经济学领域都有启示？我想我并不是第一个只受过很少正规经济学训练的诺贝尔经济学奖获得者……经济学有很多角度、应用和观点，起码在实践中，都要各自建立自己的理论基础。”

笔者不会妄想高攀和诺贝尔经济学奖得主作比较，但笔者在格兰杰教授的有趣言论中却找到不少真理。笔者亦想在本书中阐述一个信念：即使我并没有受过社会学的正规训练，我仍可以从房地产研究的角度去探究各种社会、民生议题。房地产研究不单是讲“金钱”的，也可以闲话家常，因为它确实有投资分析以外的另一方面。

我的学生曾替我快速地在网上图书馆搜索了一些同时包含房地产和其他学术范畴的研究。有趣的是，他找到了一些包含房地产的跨科目研究，例如房地产与绿色建筑(Wedding, 2008; Aroul, 2009)，房地产与树木保养(Gerstle, 2008)，房地产与核子废物运输(Conway, 2004)，还有房地产与信息科技革命(Dickson, 2002)。这些都证明房地产研究是了解各种与商业议题无直接关系的社会问题的一个良好基础。

什么是房地产市场？

每年伊始，我都会在第一课堂问一年级的新生一个简单的问