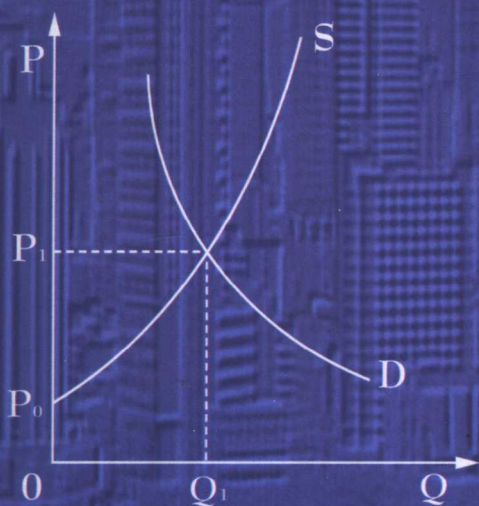


Mutual
Mechanism Theory and Policy Analysis of Real Estate Market

房地产市场 互动机理与 政策分析

刘琳 / 著



中国经济出版社
CHINA ECONOMIC PUBLISHING HOUSE

房地产市场互动机理 与政策分析

刘 琳 著

中国经济出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

房地产市场互动机理与政策分析/刘琳著. —北京: 中国经济出版社, 2004.5

ISBN 7-5017-6346-1

I. 房… II. 刘… III. 房地产—市场—研究
IV. F293.35

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2004) 第 024449 号

出版发行: 中国经济出版社 (100037·北京市西城区百万庄北街 3 号)

网 址: www.economyph.com

责任编辑: 鲁文霞

责任印制: 常 毅

封面设计: 白长江

经 销: 各地新华书店

承 印: 北京市地矿印刷厂

开 本: 880mm × 1230mm 1/32 印 张: 8.125 字 数: 180 千字

印 数: 3000 册

版 次: 2004 年 5 月第 1 版 印 次: 2004 年 5 月第 1 次印刷

书 号: ISBN 7-5017-6346-1/F·5107 定 价: 20.00 元

版权所有 盗版必究 举报电话: 68359418 68319282

服务热线: 68344225 68353507 68341876 68341879 68353624

中国经济书店: 66162744 地址: 西四北大街 233 号

序

经过 20 多年的建设和改革，我国房地产市场得到了发展和壮大，尤其是房地产开发市场的发展尤为迅速。在停止了住房实物分配之后，人们的住房只能依赖房地产市场来解决，使得房地产市场的发展不仅仅取决于利润的最大化，还要兼顾居民的福利和平等。因此，政府对房地产市场运行的宏观干涉不可避免。然而，相对房地产实践的发展，我国房地产经济理论的研究明显滞后和不足，难以为政府、开发商和消费者的决策提供足够的科学依据。

完整的房地产市场包括土地市场、房地产增量市场和房地产存量市场，这三个市场的关系无疑代表了房地产市场的内部运行规律。研究房地产市场互动机理是明晰房地产市场真实运行状况的前提，以便揭示房地产市场供求失衡的原因，从而为政府进行国民经济宏观调控、制定引导性政策、协调各经济部门的关系提供帮助，以有利于房地产市场的规范化，有利于房地产业的健康持续发展。对于开发商而言，进行决策分析必然要涉及到对土地出让市场、房地产增量市场和房地产存量市场的现状和未来趋势的分析；而对于消费者而言，购买房地产既可以用于自己消费，也可以作为一种投资，无论哪种行为都要对房地产市场进行整体分析。到目前为止，我国还没有系统地研究



房地产市场互动机理的理论，从客观上说，房地产市场互动机理研究明显滞后于现实需要。

刘琳博士经过几年的潜心研究，借鉴四象限模型概念、经济基础理论和数量经济方法，对土地市场、房地产增量市场和房地产存量市场的关系进行了深入的分析，构筑了一套房地产市场互动机理的理论框架，揭示了房地产市场运行的内部规律，并运用这些理论，对我国房地产市场运行中的问题进行了分析，在理论和实践上都有许多突破和创新。本书将整个房地产市场看作一个系统，探索了市场机制如何在该系统中通过价格和量的关系起着基础性的资源配置作用；对自然空置率、合理容积率、增存价格比等概念进行了开拓性的研究；根据房地产市场互动机理的研究成果，对土地出让量的调控、经济适用房建设和房地产存量市场的发展进行了深刻剖析，提出了中肯可信的建议。

刘琳博士在攻读博士学位期间，作为国家自然科学基金课题“房地产与国民经济协调和可持续发展研究”（编号：7980026）和北京市教委课题“北京市房地产市场交易体系及规范化研究”（编号：003K-26）的主要参加者和完成人，为课题研究付出了大量心血。我作为课题的主持人和她的导师，深知要想使课题的成果在理论上有所突破，将要付出何等艰辛的劳动。在两年多的研究中，她查阅了几乎所有与课题研究内容相关的国内外文献资料，精心研读了大量的理论著作，架构了课题报告的框架，并以此为主线，完

成了课题报告，同时发表了多篇高质量的学术论文。在此过程中，她所表现的严谨求实的科学态度、坚韧不拔的意志品质、精益求精的治学理念深深地感动了我及其周边的同志。在上述两个课题研究的基础上，经系统地整理、提炼与升华，撰写了她的博士论文。其博士论文得到了评阅人和答辩委员会专家的一致好评，之后又获得了许多专家和同行的高度评价，被学术界认可，这也是对刘琳博士的最大鼓励和回报。

出于对房地产经济研究的浓厚兴趣和执着，她在获得哈尔滨工业大学博士学位后，进入清华大学博士后流动站。在进站后的近两年时间里，她参与了更多的高层次的课题研究，发表了10余篇高水平的学术论文，对房地产经济理论的研究更加深入。

现在奉献给读者的这本书，是在她的博士论文的基础上，经过精心的补充、修改和完善而成的。这本书是一本值得推荐的系统的房地产经济学专著。希望通过该书的出版，促进房地产经济学更广泛、更深入的研究，也希望刘琳博士在今后的研究过程中有更多的专著出版。

刘长信

2004年3月于北京



前言

改革开放以后的中国房地产市场，经历了较长时期的起步和探索、20世纪90年代初期的急速扩张、90年代中后期的调整和恢复，从1998年开始，进入了持续增长的发展轨道。1998年7月3日，国务院发布《关于进一步深化城镇住房制度改革加快住房建设的通知》，停止住房实物分配，逐步实行住房分配货币化，为房地产市场的发展提供了广阔的前景。

然而，将房地产资源的基本配置由以政府为主转为以市场为主，需要明晰市场机制在房地产市场中的作用机理，即明晰土地市场、房地产增量市场和房地产存量市场如何在市场机制的作用下运行。如果割裂了土地市场、房地产增量市场和房地产存量市场之间的联系，就无法保证土地出让量的合理性，无法保证居民享有住房的权利和开发商应有的利益，最终无法保证房地产市场的健康发展。因此，房地产市场互动机理的研究具有重要的理论和现实意义。

房地产市场互动机理研究在我国还只是处于起步阶段，各界普遍承认土地市场、房地产增量市场和房地产存量市场之间存在相互的作用，但只是局限在一些定性的描述上，对房地产市场互动的内在机理尚不清楚，还没有形成系统的研究成果。随着土地制度和住房制度改革影响的逐步扩大，随着居民购房需求



和能力的逐步提高，在宏观经济高速增长的背景下，房地产市场迅速发展，无论从理论上还是实践上都迫切需要对房地产市场互动机理进行深入研究。本书首次对房地产市场互动机理进行了系统研究，揭示了房地产市场的内部运行规律，主要研究内容如下：

第一章 绪论。主要介绍本书研究的背景、方法和国内外研究现状，界定了本书的研究对象。

第二章 房地产市场运行一般规律。介绍房地产市场的运行机制，对土地出让市场、房地产增量市场和房地产存量市场的运行规律及价格形成过程进行分析。

第三章 土地出让市场与房地产增量市场互动机理研究。首先，通过建立数学模型，探讨地价与增量房地产价格的关系，并分析影响二者关系的因素；其次，在讨论土地出让量与房地产增量的关系过程中，运用数学模型，分析合理容积率的确定方法和应用价值；最后，运用四象限模型的分析方法，建立土地出让市场与房地产增量市场互动机理的经济学解释模型，分析模型影响因素，并以深圳市的数据为例进行实证分析。

第四章 房地产增量市场与房地产存量市场互动机理研究。首先是房地产市场空置率概念的国际比较研究，提出针对我国房地产增量市场发展状况的自然空置率计算方法，并以深圳市的数据为例进行了实证分析；其次，提出增存价格比概念；第三，建立了房地产增量与房地产存量关系的数学公式；最后，运



用四象限模型的分析方法，建立了房地产增量市场与房地产存量市场互动机理的经济学解释模型，对其影响因素进行分析，并以北京市的数据为例进行实证分析。

第五章 房地产市场整体互动机理研究。在这章内容中，将解释土地出让市场与房地产增量市场、房地产增量市场与房地产存量市场互动机理的两个四象限模型结合起来，运用系统论的观点分析了房地产市场的整体互动机理，归纳了房地产市场运行的影响因素，分析了市场机制在房地产市场运行中的基础资源配置作用。

第六章 我国房地产市场运行主要问题分析及建议。该章以房地产市场互动机理为基础，分析我国房地产市场存在的主要问题，并为科学调控和管理房地产市场提出政策性建议。首先，对土地出让市场中地价与土地出让量的调控原则及方法进行探讨；其次，在总结我国政策性住宅供给途径的基础上，分析了仅仅在房地产增量市场中大规模建设政策性住宅的不合理性；最后，论述了我国房地产存量市场的发展沿革、主要问题及发展策略。

本书是在我的博士论文的基础上修改完成的，书中大部分内容在两年前完成，虽然进行了补充修改，但书中观点难免有不妥之处，恳请各界读者朋友不吝指正，使此书能为相关研究起到抛砖引玉的作用。

在本书的写作过程中，参阅了大量的文献和资料，并得到了很多人的帮助。在这里首先特别感谢我





的博士生导师刘长滨教授，他为本书的完成倾注了大量的心血。哈尔滨工业大学的关柯教授和王要武教授、北京市国土资源与房屋管理局副局长谢经荣教授、中国社会科学院龚益教授等对书中的观点提出了很多中肯的建议，在此深表感谢。多年以来，我对房地产经济研究一直都抱有浓厚的兴趣，促使我在博士毕业后，继续选择博士后研究，这个选择也使我有机会感受了清华大学的学术氛围，非常感谢清华大学房地产研究所老师和同学的帮助，使我汲取了更多房地产经济学方面的营养，为本书的修改提供了基础。感谢中国经济出版社的鲁文霞编辑，她的努力使本书得以面世。

最后，感谢家人对我的帮助。多年来，我的父母一直悉心照顾和教育幼子，丈夫张明杰先生一直理解并支持我的选择，使我能够全身心地投入学习和写作之中。希望本书的出版能给他们带来欣慰。

作者

2004年3月于北京

目 录

序.....	(1)
前 言.....	(1)

第一章 绪 论

第一节 问题的提出	(1)
一、研究背景	(1)
二、研究意义	(6)
第二节 研究对象和研究范围	(9)
一、国外对房地产市场的划分	(9)
二、国内对房地产市场的划分	(9)
三、研究对象及研究范围	(10)
第三节 国内外研究现状	(14)
一、国外对房地产市场互动机理的研究概况 ...	(14)
二、国内对房地产市场互动机理的研究概况 ...	(19)
第四节 研究方法和主要内容	(20)
一、研究方法	(20)
二、研究内容及逻辑框架	(21)

第二章 房地产市场运行一般规律

第一节 房地产市场的含义及特征	(23)
一、房地产的含义及特征	(23)
二、房地关系	(26)

三、房地产市场的含义及特征	(28)
第二节 房地产市场的运行机制	(31)
一、市场运行机制	(31)
二、宏观调控机制	(34)
三、“政府失败”和“市场失败”	(36)
第三节 土地出让市场的供求规律及价格形成	(41)
一、土地出让市场的供给和需求	(41)
二、地价的本质和形成	(50)
三、地价的运动规律	(57)
四、土地价格弹性	(61)
第四节 房地产增量市场的供求规律及价格形成	(62)
一、增量市场的供给和需求	(62)
二、增量房地产价格的本质和形成	(67)
三、增量房地产价格的运动规律	(71)
四、增量房地产的价格弹性	(74)
第五节 房地产存量市场的供求规律 及价格形成	(77)
一、房地产存量市场的供给和需求	(77)
二、存量房地产价格的形成及运行趋势	(80)
第三章 土地出让市场与房地产增量市场互动机理分析	
第一节 地价与增量房地产价格的关系	(86)
一、地价与增量房地产价格的因果关系	(86)
二、地价与增量房地产价格关系的数学推导 ...	(90)
第二节 土地出让量与房地产增量的关系	(95)
一、土地出让量与房地产增量关系的 数学推导	(95)
二、因素替代	(97)

三、合理容积率的确定及其在实际中的应用	… (98)
第三节 土地出让市场和房地产增量市场互动	
机理的经济学解释	… (105)
一、土地出让市场和房地产增量市场互动机理	
的经济学解释	… (106)
二、土地出让市场与房地产增量市场互动机理	
的影响因素分析	… (108)
三、土地出让市场与房地产增量市场互动机理	
的实践意义	… (116)
第四节 实证分析	… (117)

第四章 房地产增量市场与存量市场互动机理分析

第一节 空置及自然空置率	… (119)
一、空置的概念	… (119)
二、空置存在的必然性	… (121)
三、自然空置率	… (122)
第二节 房地产增量市场与存量市场的价格关系	… (126)
一、增量房地产价格与存量房地产价格关系	
的定性描述	… (126)
二、房地产增量价格与存量价格关系的	
数学表达	… (130)
第三节 房地产增量与存量之间的关系	… (130)
第四节 房地产增量市场与房地产存量市场互动机理	
的经济学解释	… (131)
一、房地产增量市场与房地产存量市场互动	
机理的经济学解释	… (131)
二、房地产增量市场与房地产存量市场互动	
机理的影响因素分析	… (135)

第五节 实证分析	(138)
一、自然空置率的实证分析	(138)
二、房地产增量市场与房地产存量市场互动 机理的实证分析	(143)

第五章 房地产市场运行整体互动机理分析

第一节 房地产市场运行整体互动机理	(146)
一、房地产市场运行内部整体互动机理	(146)
二、房地产市场运行外部影响因素	(150)
第二节 房地产市场运行整体互动机理的 应用思考	(154)
一、思考之一：房地产市场运行中重视市场 机制的紧迫性	(154)
二、思考之二：政府在房地产市场运行中 的角色	(155)
三、思考之三：土地出让计划的市场修正 方法	(158)
四、思考之四：存量市场的发展是房地产 市场发展的动力源泉	(160)
第三节 我国房地产市场特征	(162)
一、我国土地出让市场特征	(162)
二、我国房地产增量市场特征	(168)
三、我国房地产存量市场特征	(176)

第六章 我国房地产市场运行主要问题分析及建议

第一节 土地出让市场的宏观调控和市场调节	(179)
一、房地产市场互动机理对调控土地出让 市场的启示	(179)

二、我国土地出让市场宏观调控回顾	(181)
三、我国土地出让市场存在的主要问题	(182)
四、我国土地出让市场存在问题的 根源分析	(186)
五、政策建议	(193)
第二节 拓宽政策性住宅的供给途径	(197)
一、我国政策性住宅的发展	(197)
二、我国政策性住宅供给途径分析	(199)
三、经济适用住宅单一供给途径的不合理性 分析	(200)
四、政策建议	(207)
第三节 我国房地产存量市场的培育和发展	(211)
一、我国房地产存量市场的构成	(211)
二、我国房地产存量市场的发展沿革	(213)
三、我国房地产存量市场发展的主要问题	(216)
四、政策建议	(223)
结 论	(226)
参考文献	(229)



第一章 绪论

第一节 问题的提出

一、研究背景

(一) 我国房地产市场发展沿革

新中国成立以来,我国房地产市场的发展大致经历了三个阶段:

1. 整顿阶段(1949年~1956年)

新中国一成立,首先是房地产市场范围缩小,官僚资本家的房地产被没收,使其成为国有资产,而后分配给国家机关、企事业单位使用,房地产市场交易活动大大缩小。国有房地产退出市场,主要实行分配和划拨制度。其次是房地产市场受到严格管理和控制,设立了地政局、房地产管理局等机构,初步理顺了城市房地产市场的各种关系。

2. 限制阶段(1957年~1978年)

从1956年起,在全国各城市开展了房地产行业的社会主义改造。至1964年,基本上消灭了房屋租赁中的资本主义经营,此时的城市土地实际上已归属于国家,并实行无偿、无限期使用制度,不允许买卖转让。文革期间,在实际上基本否定了房地产的私有制,土地不允许买卖转让,主要采取行政划拨和无偿使用。至此,我国的房地产



市场已基本消失。

3. 改革阶段（1979 年至今）

房地产市场的改革从土地市场开始，然后进行了艰难的住房改革。

（1）土地市场的恢复与发展

1980 年全国城市规划工作会议明确提出了征收城镇土地使用费问题。紧接着，刚刚建立的深圳经济特区在全国率先开征土地使用费，规定土地使用年限。这一做法迅速在全国其他一些城镇推开，使一部分土地纳入了商品经济的轨道。1987 年后，深圳特区又将土地使用和管理制度推向更高阶段，实行土地使用权的有偿出让和转让，将一部分国有土地的使用权通过拍卖、协议、招标等形式出让给外商或房地产开发公司。由此，土地使用权的有偿出让迅速在全国推开，与此同时，土地使用权交易也迅速扩大。但是，在土地出让市场中过分强调了政府的作用，使得政府成为地价和土地出让量的直接制定者。

（2）房改历程^[1]

我国城镇住房制度改革从 1979 年试行全价售房开始，至今已走过了近 20 年的历程，大致可分为五个阶段：

第一，试点售房阶段（1979 年～1985 年）

1979 年～1981 年，国家在全国 60 多个城市及部分县镇推行全价售房（由市政府统一建设住房，以土建成本价向市民出售），结果不甚理想，不告而退。1982 年至 1985 年，国家在 160 个城市及 300 个县进行试点，推行补贴售房，俗成三三制，由于企业负担大，以及未能触及低租金制等原因，效果不好而取消。

第二，提租补贴阶段（1986 年～1990 年）

这一时期理论界已达成了住房商品化的共识。1984