



国家社科基金青年项目  
(10CJY020) 资助

LAND SUPPLY, HOUSING MARKET AND  
INSTITUTIONAL REFORM

# 土地供给、 住房市场与制度变革

张娟锋 著



ZHEJIANG UNIVERSITY PRESS  
浙江大学出版社

LAND SUPPLY, HOUSING MARKET AND  
INSTITUTIONAL REFORM

# 土地供给、 住房市场与制度变革

张娟锋 著



ZHEJIANG UNIVERSITY PRESS

浙江大学出版社

## 图书在版编目(CIP)数据

土地供给、住房市场与制度变革 / 张娟锋著. —杭州: 浙江大学出版社, 2015. 7

ISBN 978-7-308-14952-5

I. ①土… II. ①张… III. ①房地产市场—研究—中国 IV. ①F299.233.5

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2015) 第 174147 号

## 土地供给、住房市场与制度变革

张娟锋 著

---

责任编辑 陈佩钰 张凌静

封面设计 十木米

出版发行 浙江大学出版社

(杭州市天目山路 148 号 邮政编码 310007)

(网址: <http://www.zjupress.com>)

排 版 杭州中大图文设计有限公司

印 刷 浙江良渚印刷厂

开 本 710mm×1000mm 1/16

印 张 10

字 数 165 千

版 次 2015 年 7 月第 1 版 2015 年 7 月第 1 次印刷

书 号 ISBN 978-7-308-14952-5

定 价 39.00 元

---

版权所有 翻印必究 印装差错 负责调换

浙江大学出版社发行部联系方式: 0571-88925591; <http://zjdxcs.tmall.com>

国家社科基金青年项目(10CJY020)资助

# 前 言

中国房地产市场的发展促使房地产业逐渐成为国民经济的支柱产业,高地价与高房价也成为影响政府、行业、企业和居民切身利益的热点问题。一方面,房地产业的发展促进了城市面貌的改变,提高了城市居民的住房条件;另一方面,快速上涨的房价削弱了居民的支付能力,住房困难成为影响社会经济发展的重要现实问题。正确理解、评判与应对中国快速城镇化过程中的高房价问题需要从土地供给制度与模式入手,分析土地供给制度、模式、数量与结构对房地产市场的影响。本书是国家社科基金青年项目(10CJY020)“土地垄断供给对住宅价格的作用机制与政策模拟研究”的研究成果。自2010年立项以来,课题组按照申请书上设计的内容,分5篇展开研究,共12章。

第1篇,土地供给制度与理论回顾。第1章对我国城镇土地供给制度的演变过程进行了总结,归纳了土地储备制度实施前后土地供给的不同特点,从宏观和微观两个层面总结了土地供给影响房地产市场的路径。第2章综述了国内外关于城市地价信号发现过程及其影响的研究成果。从地价信号的界定与测量、地价信号的发现过程、地价信号对关联市场及企业的影响等三个方面进行了文献评述,提出了需要研究的问题。这部分构成了本书的实践与理论基础,是理解中国城镇土地与住房问题的切入点。

第2篇,城镇土地竞拍价格的形成过程。第3章从空间区位、出让条款和市场竞争三个维度构建土地竞拍价格的决定因素模型,探索了招拍挂出让方式下土地竞拍价格的发现过程。实证结果表明市场竞争程度能够影响开发商的竞价策略,竞价人数量与竞价轮次对土地价格有显著的影响。第4章进一步考察住宅用地的约束条款对于土地价格的影响。容积率增加能够提升住宅用地的单位价格,而地块面积与单位地价呈现负相关关系,政府的微观干预对于土地出让单价有显著影响。

第3篇,土地供给量及价格对住房市场的影响。第5章从城市层面构建

了土地供给对住房市场影响的计量模型,利用 35 个大中城市的数据检验了土地供给规模对于住房价格与供给量的影响。土地供给对住房供给量长期有影响,短期内对住房价格有影响。第 6 章从微观层面考察地价信号对于房价的影响,定量分析了土地出让事件在时间与空间上的扩散效应。土地出让价格信号能够引起房价的变化,以出让地块为中心向外扩散,呈现“波纹效应”。第 7 章构建了一个综合性的时间窗口分析模型,利用中国房地产上市公司购置土地的样本,考察了土地价格信号对证券市场的影响。土地市场上的价格信号是关联市场价格波动的信号源,改变竞价人的预期才能形成理性的价格信号,促进土地及其关联市场的稳定。房地产企业高价购置土地时需要更加关注后期的市场风险、项目建设与运营风险和政策风险。

第 4 篇,政府干预效果评价与政策研究。第 8 章通过建立住房市场量价的长期趋势和短期波动模型,将政府房地产宏观调控政策视为房地产市场发展中的外生干预事件,评估调控政策对住房市场量价的冲击效应。对全国和重点城市的实证分析表明,干预政策在短期内有影响,长期影响不显著,供给端和需求端的干预效果不同。第 9 章基于土地与住房市场长期稳定发展的视角,从宏观和微观两个层面设计了政策建议。

第 5 篇,破除供给垄断与开辟集体土地市场。第 10 章针对城镇土地垄断供给的制度安排,论述了开辟集体建设用地市场的必要性、可行性与创新性。目前,我国集体建设用地灰色市场是土地资源配置体制中的一股重要力量,开辟并规范管理集体建设用地市场符合土地资源配置体制市场化改革的内在逻辑,是中国土地制度创新的战略选择。第 11 章围绕集体建设用地市场,对南海“工业化模式”和杭州“留用地模式”进行了剖析。南海“工业化模式”开辟了新的建设用地使用权市场,使得集体经济组织成为主要的受益者;杭州“留用地模式”是在维护现有城镇土地市场的制度安排下,为集体土地参与城镇化建设与房地产市场开辟道路。第 12 章是研究结论与进展,对研究内容进行了总结,提出了需要进一步研究的问题。

在国家社科基金青年项目的资助下,课题组公开发表论文 10 篇,其中 7 篇 CSSCI 论文。这些论文发表在国内优秀期刊上,包括《财贸经济》(1 篇)、《中国土地科学》(2 篇)、《地理研究》(2 篇)、《中国软科学》(2 篇,其中 1 篇被人大复印资料全文转载)、《地域研究与开发》(1 篇)、《软科学》(1 篇)和《中国房地产》(1 篇)。通过将研究成果及时发表在学术期刊上,扩大国家社科基金

项目的影响力。同时,这些阶段性成果也汇集成了本书的主要内容。

参与本课题研究的课题组成员包清华大学房地产研究所的郑思齐教授、杨振鹏博士生、郭晓旻博士生,清华大学人文社会科学学院朱宁洁博士后,住房和城乡建设部住房公积金监管司林甦经济师。此外,新加坡国立大学房地产研究院任超群博士后也在课题研究中承担了工作。

在本课题的研究中,还得到了清华大学房地产研究所刘洪玉教授、浙江大学房地产研究中心贾生华教授、浙江工业大学房地产研究所虞晓芬教授的指导和帮助,对他们的支持表示感谢。此外,本书的出版得到了浙江工业大学经贸管理学院工商管理学科、浙江省哲学社会科学重点研究基地——技术创新与企业国际化研究中心的经费支持,对此表示感谢。

在本书的出版过程中,浙江大学出版社陈佩钰、张凌静两位编辑付出了很多努力,对全书进行了编校,对她们的细致工作表示感谢。

本书是对我国土地与住房市场的探索性研究,肯定存在不足和错误之处,真诚欢迎大家批评指正,为研究提供动力。

作者

2015年4月

# 目 录

## 第 1 篇 土地供给制度与理论回顾

|                                     |     |
|-------------------------------------|-----|
| 第 1 章 中国城镇土地供给模式及其对房地产市场影响的路径 ..... | 003 |
| 1.1 土地与房地产(资产)专有性特征分析 .....         | 003 |
| 1.2 我国城镇土地储备制度实施前后土地供给模式的对比分析 ..... | 005 |
| 1.3 土地供给模式影响房地产市场的路径分析 .....        | 011 |
| 第 2 章 城镇土地竞拍价格形成及其影响进展评述 .....      | 015 |
| 2.1 地价信号的发现过程 .....                 | 015 |
| 2.2 地价信号的影响 .....                   | 018 |
| 2.3 进一步的研究问题 .....                  | 019 |

## 第 2 篇 城镇土地竞拍价格的形成过程

|                                     |     |
|-------------------------------------|-----|
| 第 3 章 招拍挂出让方式下土地竞拍价格发现过程的实证分析 ..... | 023 |
| 3.1 引言 .....                        | 023 |
| 3.2 研究区域与数据描述 .....                 | 023 |
| 3.3 土地竞拍价格:空间区位的作用 .....            | 024 |
| 3.4 土地竞拍价格:出让条款的影响 .....            | 027 |
| 3.5 土地竞拍价格:市场竞争的作用 .....            | 028 |
| 3.6 结论与启示 .....                     | 030 |
| 第 4 章 城镇住宅用地开发约束条款对出让价格的影响分析 .....  | 031 |
| 4.1 引言 .....                        | 031 |
| 4.2 研究假设与实证框架 .....                 | 032 |
| 4.3 研究地区、数据和实证结果 .....              | 032 |
| 4.4 研究结论与政策启示 .....                 | 037 |

### 第3篇 土地供给量及价格对住房市场的影响

|                                    |     |
|------------------------------------|-----|
| 第5章 土地供给规模对住房价格的影响:城市层面的实证分析 ..... | 041 |
| 5.1 引言 .....                       | 041 |
| 5.2 分析框架 .....                     | 042 |
| 5.3 土地供给影响住房市场的实证结果 .....          | 046 |
| 5.4 结论与启示 .....                    | 048 |
| 第6章 土地出让价格信号引起的房价变化时空扩散研究 .....    | 050 |
| 6.1 引言 .....                       | 050 |
| 6.2 模型构建 .....                     | 052 |
| 6.3 变量测量 .....                     | 054 |
| 6.4 数据整理 .....                     | 056 |
| 6.5 实证分析 .....                     | 059 |
| 6.6 结论与启示 .....                    | 063 |
| 第7章 土地出让价格信号在资本市场的传递效应分析 .....     | 065 |
| 7.1 引言 .....                       | 065 |
| 7.2 设计与理论模型 .....                  | 066 |
| 7.3 数据整理与实证分析 .....                | 068 |
| 7.4 结论与讨论 .....                    | 073 |

### 第4篇 政府干预效果评价与政策研究

|                              |     |
|------------------------------|-----|
| 第8章 政府干预房地产市场的效果评价与研究 .....  | 077 |
| 8.1 干预事件的回顾与评述 .....         | 077 |
| 8.2 研究思路和方法 .....            | 078 |
| 8.3 实证分析结果 .....             | 081 |
| 8.4 干预事件冲击效应的规律总结 .....      | 085 |
| 第9章 土地市场与住房市场制度改革的政策研究 ..... | 088 |
| 9.1 政策建议的出发点 .....           | 088 |
| 9.2 宏观层面的政策建议 .....          | 090 |
| 9.3 微观层次的政策建议 .....          | 095 |

## 第5篇 破除供给垄断与开辟集体土地市场

|                                 |     |
|---------------------------------|-----|
| 第10章 破除市场垄断:开辟农村集体建设土地市场 .....  | 103 |
| 10.1 土地使用权市场改革的效果评价 .....       | 103 |
| 10.2 开辟集体建设用地使用权市场是战略选择 .....   | 106 |
| 第11章 拓展供地主体:探索集体建设用地入市模式 .....  | 109 |
| 11.1 集体建设用地使用权市场发育的两种主流模式 ..... | 109 |
| 11.2 集体建设用地使用权市场发育模式的制度特征 ..... | 113 |
| 11.3 集体建设用地使用权市场发育的制度创新屏障 ..... | 115 |
| 11.4 模式总结与政策启示 .....            | 117 |
| 第12章 研究结论与展望 .....              | 119 |
| 12.1 研究结论 .....                 | 119 |
| 12.2 研究展望 .....                 | 123 |
| 参考文献 .....                      | 126 |
| 索 引 .....                       | 143 |

## 图目录

|        |                                      |     |
|--------|--------------------------------------|-----|
| 图 1-1  | 土地资产及其引致需求类型 .....                   | 005 |
| 图 1-2  | 改革后的土地资源配置体系框架 .....                 | 007 |
| 图 1-3  | 土地储备制度实施前后土地供给模式对比分析 .....           | 009 |
| 图 1-4  | 土地供给影响房地产市场的路径 .....                 | 011 |
| 图 3-1  | 住宅用地价格与空间区位的关系 .....                 | 025 |
| 图 3-2  | 商业用地价格与空间区位的关系 .....                 | 026 |
| 图 3-3  | 工业用地价格与空间区位的关系 .....                 | 026 |
| 图 4-1  | 微观约束条件对区域住房市场的影响路径 .....             | 037 |
| 图 5-1  | 土地供给对住房市场影响的路径总结 .....               | 049 |
| 图 6-1  | 土地出让前后周边楼盘的价格变化情况 .....              | 059 |
| 图 6-2  | 土地出让价格信号对房价的影响在时间和空间上的“渐弱性”<br>..... | 062 |
| 图 7-1  | 购地事件对企业股票收益率影响的估计窗口 .....            | 067 |
| 图 7-2  | 土地溢价率( $UAO_d$ )分布示意图 .....          | 069 |
| 图 11-1 | 土地使用权市场结构 .....                      | 115 |

# 表目录

|       |                                                |     |
|-------|------------------------------------------------|-----|
| 表 1-1 | 土地与房地产专有特征与政策敏感性分析 .....                       | 005 |
| 表 3-1 | 变量描述性统计 .....                                  | 024 |
| 表 3-2 | 土地竞拍价格与区位关系模型 .....                            | 026 |
| 表 3-3 | 约束条款回归模型 .....                                 | 027 |
| 表 3-4 | 约束条款回归模型变量系数 .....                             | 028 |
| 表 3-5 | 市场竞争回归模型 .....                                 | 029 |
| 表 3-6 | 市场竞争模型回归系数 .....                               | 030 |
| 表 4-1 | 变量描述 .....                                     | 033 |
| 表 4-2 | 杭州市各年份出让土地面积比例和出让宗数比例 .....                    | 034 |
| 表 4-3 | 模型汇总 .....                                     | 035 |
| 表 4-4 | 回归系数 .....                                     | 036 |
| 表 5-1 | 35 个大中城市 2003—2008 年主要变量的描述性统计 .....           | 045 |
| 表 5-2 | 土地供给量对住房供给量的估计结果 .....                         | 046 |
| 表 5-3 | 土地供给量对住房价格影响的估计结果 .....                        | 047 |
| 表 6-1 | 模型 1~模型 15 的样本类型和被解释变量 .....                   | 053 |
| 表 6-2 | 所有样本地价房价比的分布情况 .....                           | 057 |
| 表 6-3 | 各类样本的各类信号分布情况 .....                            | 057 |
| 表 6-4 | 各类样本土地出让价格信号强度变量的描述性统计 .....                   | 058 |
| 表 6-5 | 模型 1~模型 15 的回归结果 .....                         | 060 |
| 表 7-1 | 变量的描述性统计 .....                                 | 070 |
| 表 7-2 | 前向窗口模型实证结果 .....                               | 071 |
| 表 7-3 | 后向窗口模型实证结果 .....                               | 072 |
| 表 8-1 | 住房价格短期模型估计结果[全国层面,因变量 $DLOG(PRICE)$ ]<br>..... | 080 |

|                                     |     |
|-------------------------------------|-----|
| 表 8-2 “121”干预事件对住房价格影响的模型估计结果 ..... | 081 |
| 表 8-3 干预事件对全国住房价格和交易量的影响 .....      | 082 |
| 表 8-4 干预事件对城市住房价格影响的定量结果 .....      | 083 |
| 表 8-5 干预事件对城市住房交易量影响的定量结果 .....     | 084 |

第1篇 <<<

.....  
**土地供给制度与理论回顾**  
.....



# 第1章 中国城镇土地供给模式及其对房地产市场影响的路径

我国城市的土地市场源于计划经济时期的土地资源配置体制,地方政府控制着土地征用权、开发权和供应权,形成独特的政府垄断供给下的土地市场与房地产市场。本章在分析土地与房地产专有特征的基础上,从宏观和微观两个视角回顾我国城市土地市场与房地产市场的互动关系,总结土地供给对房地产市场影响的方式与路径。

## 1.1 土地与房地产(资产)专有性特征分析

在发展中国家,土地和房地产<sup>①</sup>等实物资产占到社会财富的45%~75%(Galal and Razzaz,2001)。土地与房地产不仅是生产活动的主要投入要素,而且是家庭消费和投资的重要实物资产。对于企业来说,土地和房地产是除了劳动力之外的主要成本;对于家庭来说,土地和房地产是最大的单项消费产品之一。土地与房地产的专有性特征有四个方面:位置唯一性、产品异质性、资金需求量大和引致需求(Galal and Razzaz,2001)。

### 1.1.1 位置唯一性(Fixed in Location)

土地与房地产位置是固定的和唯一的,所有者需要承担由邻里和政府行为所带来的正的或负的外部性。土地所有者可能获得土地用途转变与规划调整所带来的巨大财富,也可能遭受政府土地用途管制所造成的价值损失。由于土地位置的唯一性和垄断性,特定位置的房地产产品数量有限。位置垄

---

<sup>①</sup> 对于房地产的概念有不同的界定,广义的“房地产”概念是指土地及依附于土地的地表、地下有形建筑物,狭义的“房地产”概念仅指依附于土地的地表有形建筑物。为了更加清楚地说明土地市场与房地产市场的关系,本书采用狭义“房地产”概念。

断性有助于开发商通过土地储备、延迟开发、延迟出售,来获取土地开发与增值收益,这是房地产产品显著区别于其他商品的特征之一。

### 1.1.2 产品异质性(Heterogeneous)

土地与房地产的异质性部分来自于位置的唯一性,每块土地上的建筑物本身是唯一的,每栋建筑物所提供的服务不具有完全替代性。土地与房地产的异质性也源于每宗土地的内在属性。例如,对农业用地来说,土壤性质、坡度是完全不同的;对于建设用地来说,土地的建筑高度、建筑密度和可开发空间不尽相同。此外,每宗土地和房地产在财产权、收益权上所存在的差异也是异质性的重要来源。产品异质性通常会导致信息的不对称,所有者比购买者和租赁者拥有更多的关于土地与房地产的信息。对于土地与房地产交易来说,交易通常是在信息严重不对称的情况下进行的,高风险、高收益是其重要的专有特征。

### 1.1.3 资金需求量大(Bulky Investment)

无论是购买土地与房地产产品,还是进行房地产项目开发,都需要大量流动性资金。而对于个人和家庭来说,其储蓄和工资收入都很难独立承担这些资金要求。对于企业而言,在资金匮乏的情况下土地与房地产投资活动比其他产业项目更容易被终止。同时,房地产项目融资活动如果处置不好,将面临很大的金融风险,增加金融危机发生的概率。在大部分发展中国家,土地与房地产市场具有特殊的重要性,城市开发建设状况通常反映着国家的整体经济实力和资金充裕程度(Renaud,1987)。在大部分发展中国家,普通家庭获得正式的抵押贷款是非常困难的。

### 1.1.4 引致需求(Derived Demand)

由于土地与房地产的需求来自于对于他们所生产的产品和提供的服务的需求,因此,产品和服务市场的变动对于这些资产的价格产生的影响是决定性的(见图 1-1)。政府市场上的价格控制、产出或投入的干预、租金控制和税收政策,都会增加或者减少土地及房地产的价值。在存在价格信号扭曲的市场上,资源配置的空间不匹配是不可避免的,这些结论同样适用于土地与房地产。由于引致需求的多样性和复杂性,土地与房地产市场中普遍存在