

中国房地产研究 丛书 2008年第二卷

Chinese Real Estate Studies

宏观环境变迁视野下的 房地产市场供求

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

题签 宋春华

F29
2008
94

中国房地产研究 丛书

Chinese Real Estate Studies 2008 年第二卷

宏观环境变迁视野下的 房地产市场供求

图书在版编目(CIP)数据

宏观环境变迁视野下的房地产市场供求 / 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, 2008

(中国房地产研究丛书)

ISBN 978-7-80745-348-2

I. 宏... II. ①上...②上... III. 房地产-市场-供求关系-研究-中国 IV. F299.233.5

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2008)第 109589 号

中国房地产研究丛书 2008 年第二卷
宏观环境变迁视野下的房地产市场供求

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

主 编: 张泓铭 沈正超

责任编辑: 张广勇

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: 63875741 邮编 200020

http: // www. sassp. com E-mail: sassp@sass. org. cn

经 销: 新华书店

印 刷: 上海颀辉印刷厂

开 本: 787 × 1092 1/16

印 张: 12

字 数: 230 千字

版 次: 2008 年 8 月第 1 版 2008 年 8 月第 1 次印刷

印 数: 1-2000

ISBN 978-7-80745-348-2/F·052

定价: 30.00 元

《中国房地产研究》丛书编辑委员会

顾 问 宋春华 王荣华
谢家瑾 皋玉凤 桑荣林 殷友田
主 任 厉无畏
副 主 任 庞 元 徐麟祥 范 伟 周玉升
委 员 (以姓氏笔画为序)
王 锋 厉无畏 印坤华 刘洪玉 张永岳
张泓铭 张金鹄 庞 元 范 伟 周玉升
倪建达 徐麟祥 柴 强 顾云昌 曹振良
主 编 张泓铭 沈正超
副 主 编 刘福长 姚宏来
本 期 编 审 张泓铭 刘福长 陈则明

协办单位

上海地产集团
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

编辑部地址:中国·上海·淮海中路 622 弄 7 号 401 室 邮编:200020

E-mail: iresass@163.com lfc@sass.org.cn

电话:0086-21-63870947 传真:0086-21-53065811

《中国房地产研究》丛书

稿 约

《中国房地产研究》丛书欢迎对房地产诸问题研究有素的专家学者赐稿,请提供对中国房地产理论和实践发展有重要阅读和参考价值的、深入的、系统的研究成果,篇幅在 1~2 万字(汉字)左右。也可提供翻译稿和国际性、全国性研究动态及研究概述。来稿应为电脑打印稿以及电子邮件稿,或者附寄软盘,挂号寄发。E-mail 和投递地址见本文末尾。稿件一经采用发表,即致稿酬(人民币)。来稿处理周期为 3 个月(邮戳为凭);3 个月无回音,由投稿者自行处理(不退稿)。特别声明:本读物谢绝一稿多投。由于作者一稿多投造成后果者,编辑部将保留公开告示的权利。

《中国房地产研究》系规范学术读物,来稿需有以下结构形式:

1. 来稿必须声明一稿单投、专投。
2. 题目和副标题(中英文对照)。
3. 作者。不能以课题组列名,人数限 3 人以内。作者姓名后列明工作单位、职务、职称及身份证号码(用于交税)。
4. 摘要与告白(汉字 500 字以内,中英文对照),内容包括:
 - (1)缘起和必要性(撰写该文的原因与必要性);
 - (2)继承和借鉴(该文撰写中,在理论上、方法上主要继承和借鉴的学术成果);
 - (3)发展和创新(该文提出的观点在理论上、方法上、实证上有何发展和创新,或者完善与深化)。
5. 正文(中文)。
6. 注释(各种文本,列于页下)。
7. 主要参考文献目录(各种文本,列于文尾)。
8. 如为翻译稿,需提供原文。
9. 作者联系地址、邮编、电话、E-mail。
10. 文稿格式要求(见附页)。

联系人:刘福长 地 址:上海市淮海中路 622 弄 7 号 428 室 邮编:200020
电 话:021-63870947 E-mail:iresass@163.com

《中国房地产研究》丛书

文稿格式要求

一、扉页

书写下列两项:

(1)题目(加注英文)。

(2)作者中英文(或汉语拼音)姓名,并于姓名前加*或**号,并在页下注明(例如作者为教授)如下:

XXX 复旦大学 XXX 系教授。

二、摘要与告白(置于正文之前)

论文摘要与告白用中英文撰写,汉字在 500 字以内。

三、所有章节及图表之编号一律使用一、(一)1.(1)、①

四、注释

正文欲加文义或内容性注释,按页加以①、②……等编号,并将注释内容按编号次序排列于页下。正文内欲加以参考性注释(reference footnote)采用(作者、年代),如(黄仁宇 1981),并于参考文献中列明完整格式(详六)。

五、引文

采用引文时,一定要与原始资料相符合,并于文末注明出处。若作者在引用的原文中欲对某些字特别强调,可以在下面加点或特殊字体表示之,并以注释表示作者所加,如为中译应加作者译。

六、参考文献

参考文献编排于正文之后,先中文,后外文,并按出版年代先后排列。

七、文献格式

1.著作:作者 《书名》 出版者 版本(年份)

2.期刊:作者 《文章篇名》 《期刊名》 年代 卷数(期数) 起讫页数

3.报纸:作者 《文章篇名》 报纸名 日期 版次

2008 年《中国房地产研究》丛书 征 订 启 事

《中国房地产研究》丛书系中国高水平、大容量的房地产研究性读物。全年四辑,每辑 15 万字以上,由上海社会科学院房地产业研究中心和上海市房产经济学会主办,上海社会科学院出版社于每季末出版(2000 年创办,已出版 30 辑)。

《中国房地产研究》丛书从宏观和微观角度研究房地产发展的一系列社会关系、经济关系和技术关系。刊登房地产前沿理论和重大实际问题的研究成果,主要内容涉及房地产经营管理,包括开发、营销、金融、评估、中介、咨询等种种课题;以及城市发展和规划研究。

《中国房地产研究》丛书的出版得到了建设部和北京、上海、天津、广东等省市有关部门的大力支持。编委由我国(含港台)房地产学术界、企业界著名人士谢家瑾、桑荣林、顾云昌、刘洪玉、曹振良、印坤华、张金鹗(台湾)等担任。

现已开始征订 2008 年的《中国房地产研究》丛书,每年 160 元(含邮资)。

发行单位:上海社会科学院部门经济咨询事务所

单位地址:上海市淮海中路 622 弄 7 号 425 室 邮 编:200020

开户银行:工商银行淮海中路第一支行

帐 号:1001251109014457093

传真号码:021-53065811、63858844

Email:iresass@163.com

联系人及电话:陈 颖(021-63858844) 方 琦(021-53065811)

上海社会科学院部门经济咨询事务所

2008 年 1 月

2008 年《中国房地产研究》丛书订户回执单

单位全称		联系人	
详细地址		邮 编	
联系电话		单 价	160 元 (含邮费)
订 阅 份	合计金额 (大写) 佰 拾 元		
付款方式	邮汇 支票 转账 现金 (打勾)		

2008 年 月 日

目 录

宏观环境变迁视野下的房地产市场供求关系分析·····	钟庭军(1)
一、相关研究简要回顾·····	(2)
二、制度变迁下的房地产需求特征·····	(3)
三、制度变迁下的房地产供给特征·····	(7)
四、要素市场改革下的房地产供求关系·····	(9)
五、收入分配结构变化与供给需求之间的关系·····	(11)
六、小 结·····	(13)
论住房公积金利率规则重建与优选·····	丛 诚(15)
一、住房公积金制度演变与新形势下的功能定位·····	(16)
二、改革并重建公积金利率规则的原因·····	(17)
三、在约束条件下优化并重建公积金利率规则·····	(22)
四、改革和重建住房公积金利率规则的政策建议·····	(26)
法国不动产预售法律制度的探讨·····	吴文君(29)
上篇:《民法典》关于不动产预售的法律规定·····	(30)
一、总体规定·····	(30)
二、关于不动产预售交易的附加规定·····	(34)
下篇:《建筑与住宅法》关于住宅相关交易的特殊法律规定·····	(35)
一、概念的界定·····	(35)
二、关于前期合同的规定·····	(38)
三、关于交易合同的规定·····	(41)

四、完工担保和清偿担保	(44)
基于谱分析方法的中国房地产周期波动研究	蔡德容 杨延斌(51)
一、房地产周期	(52)
二、我国房地产周期的界定和分析	(52)
三、影响我国房地产周期的因素	(56)
四、适应房地产周期波动的政策和策略	(58)
西方房地产周期研究述评：模型评介与“管理决策屋”的构建	龙建辉 贾生华(61)
一、引 言	(61)
二、房地产周期模型评介	(62)
三、房地产周期的“管理决策屋”构建	(68)
四、对管理决策过程的意义	(69)
五、结论与未来研究主题	(71)
市场有效性理论在中国房地产市场的适用性分析	丁勇才 张秀智(74)
一、市场有效性理论发展简史	(74)
二、国内外关于房地产市场有效性研究的简要回顾	(76)
三、市场有效性理论在中国房地产市场的适用性分析	(77)
四、市场有效性理论对中国房地产市场的启示	(82)
五、结 语	(87)
长江三角洲地区土地资源可持续利用水平评价	王美红 陈多长(90)
一、土地资源可持续利用水平的定量测度方法	(91)
二、五个城市土地可持续利用水平的定量测度	(93)
三、定量评价结果分析	(94)
四、本文的主要结论	(100)

论私权与公权·····	胡志刚(108)
一、对私权与公权平等保护的意义·····	(109)
二、我国在物权保护制度方面的缺陷·····	(111)
三、对私权与公权实施平等保护的对策·····	(112)
农地城市流转的社会理性决策分析框架构建·····	宋 敏 张安录(118)
一、引 言·····	(118)
二、农地城市流转社会理性决策框架的构建方向·····	(120)
三、农地城市流转社会理性决策的决策要素分析·····	(124)
四、农地城市流转社会理性决策的决策特征辨识·····	(126)
五、结 语·····	(128)
宁波和武汉征地模式比较及启示·····	陈 莹 张安录(132)
一、导 言·····	(133)
二、发达地区和欠发达地区的征地制度对比分析·····	(133)
三、结论及经验借鉴·····	(142)
100 年来美国写字楼研究的演变过程·····	杨 鸿 贾生华(146)
一、前言·····	(147)
二、美国写字楼开发的历史·····	(147)
三、研究趋势·····	(149)
四、结 论·····	(157)

CONTENTS

Analysis on the Relationship of Supply and Demand from the Perspective of Macroscopical Circumstance Variances.....	Zhong Tingjun(1)
--	-------------------------

Abstract: The paper makes an analysis on the relationship of the real estate supply and demand from the perspective of macroscopical circumstance variances, and sums up the character of the real estate supply and demand under the different system, which provide unique angle to the real relationship of the real estate supply and demand. The macroscopical circumstance variances include macro-economical system innovation, element market innovation and income distribution framework change etc. The paper makes the conclusion that the relationship of the real estate supply and demand, which is altered by macroscopical circumstance, influences the house price, and influences the real estate supply framework and the public housing providence.

Reconstruction and Optimization of Interest Rate of Housing Provident Fund	Cong Cheng(15)
---	-----------------------

Abstract: Housing provident fund has been transformed the basic housing fund which all employment legally enjoys the market system frame. Two big policy cornerstone namely compulsion to deposit, low rate saving and low rate loan, maintains the housing common reserve fund system. Day by day it is exposing some irreconcilable contradictory, such as depreciation of long-term deposit, administrative financial risk. The paper suggests to give option of floating-type high rate saving to and low rate to loan, and stationary type low rate saving and low rate to loan.

Legal System of French Real Estate Pre-sale.....Wu Wenjun(29)

Abstract:Pre-sale of housing is a common approach to purchase. In order to protect the interests of homebuyers, to strengthen pre-sale management and standardizing market transactions, France made a pre-sale of real estate comprehensive and rigorous legal requirements. This paper describes the French Civil Code and Building and Housing Law in the pre-sale of real estate management laws and regulations.

**A Spectrum Analysis of the Cyclic Undulation of the Real Estate in China
.....Cai Derong, Yang Yanbin(51)**

Abstract: The research on cyclic undulation of the real estate, is extremely important for the government to take the appropriate and effective policy to coordinate the real estate market , for the real estate enterprises to stipulate corresponding the management strategy , and for the consumers to adjust the expense decision-making. In this paper, we use spectrum analysis method to measure the length of the real estate cycle in China, analyze the rule of the real estate cycle, and propose many policies and strategies to adapt cyclic undulation of the real estate.

**Review of the Western Real Estate Cycle Research:
Construction of Management Decision-making Home
.....Long Jianhui, Jia Shenghua(61)**

Abstract: In the past decade, the real estate cycle has become a hot issue of, involving a multi-directional, multi-level economic and management. To analyze the complex relationship, we need a comprehensive and qualitative description of these interactions, and real quantitative data to reflect the relationship between them. This paper reviews four classic real estate cycle model, and then gives management decision-making homes to a research frame.

**Analysis on the Availability of Applying Market Efficiency Theory
to Real Estate Markets in China.....Ding Yongcai, Zhang Xiuzhi(74)**

Abstract: Until in 1984 an American researcher named George W. Gau published a paper about empirical study of real estate market efficiency, and then the Market Efficiency Theory was used in real estate market researches. But compared with the efficient market's three fully qualifications, none of the transaction cost, none of the cost of the information searching, the co-recognition, it can not fit the Market Efficiency Theory, let alone the Chinese real estate market, which is still in quickly developing process. The paper analyzes the availability of applying the Market Efficiency Theory to real estate markets in China nowadays, proves that Chinese real estate market would not meet the efficient market's three fully qualifications. Lastly, this paper discusses the Market Efficiency Theory's contributions to the Chinese real estate market.

**An Evaluation of the Level of Sustainable Use of Land Resources
in the Yangtze River Delta.....Wang Meihong, Chen Duochang(90)**

Abstract: Based on the correlation analysis and fuzzy mathematics, the paper studies the level of sustainable land use of five cities, Hangzhou, Ningbo, Shanghai, Nanjing and Suzhou, located in Yangtze River Delta by 25 indexes which concerned natural resource, environment and social economy. Although the IQI of five cities have been rising, the SIQ of four cities except Shanghai have been becoming lower. This result indicates the sustainability of land use in these cities is becoming weaker at the view of environment quality and ecological efficiency.

On the Privacy Right and the Public Right.....Hu Zhigang(108)

Abstract: This paper analyzes the privacy right and the public right in Property Law, and gives three suggestions. First, public and private property must be treated equally, second, they must be protected equally, and third, it is appropri-

ate to equal protection of the relative nature of that equal protection is not absolute. To some extent privacy should be subject to public rights, but to go through strict judicial proceedings.

Constructing of an Analytical Framework for

Socially Rational Decision Making of Rural-Urban Land Conversion

.....Song Min, Zhang Anlu(118)

Abstract: This paper proposes the directions, which the analytical framework for socially rational decision making of rural-urban land conversion. It means the decision making of rural-urban land conversion need to be transformed from economic or individual rationality to socially rationality, and from complete rationality to bounded rationality also. Besides, the concepts of uncertainty and irreversible should be brought into the whole of study on socially rational decision making of rural-urban land conversion. Based on that, this paper makes some simple analysis about the elements and characters of socially rational decision making of rural-urban land conversion to construct an analytical framework for that consequently.

Land Expropriation Mode Comparison between Ningbo and Wuhan

.....Chen Ying, Zhang Anlu(132)

Abstract: Chinese land expropriation has problems are different between the developed zone and the developing zone. This paper takes the land expropriation mode of Ningbo city comparing with the developing zone Wuhan city .The research indicates that the people attitudes are very different between developing zone and developed zone, and the compensation in the developed zone is higher than developing zone, and the standard of compensation is very clear and comparatively fair. The social security system in developed zone is more perfect than the developing zone. The mode of settlement of reserved land for land-loss farmers and land shareholding can strengthen the collective economy, and guarantee the farmers' living. Finally, some suggestions have been put forward from four as-

pects such as the compensation, settlement of reserved land for land-loss farmers, land shareholding and social security system.

Evolution of American Office Building Research

.....Yang Hong, Jia Shenghua(146)

Abstract: Office building development has had a relatively short history. However, since the 1880s, we have seen tremendous growth in the number and size of office buildings and a significant change in the location of these buildings. Early research in this area centered on technological changes and innovation in construction. As the market matured, researchers began to explore other areas of interest. This article provides a brief history of office building development in the United States. It then identifies, categorizes, and appraises the major studies in this area, and concludes with discussion of topics for future research.

宏观环境变迁视野下的 房地产市场供求关系分析

钟庭军

[摘要与告白] 本文把房地产供求关系放在宏观环境变迁背景下进行研究,从中归纳出我国房地产供求关系在不同体制下以及体制转轨过程中呈现出的特征,以便对现实的房地产供求关系以及房价涨落有更深刻的理解。本文的宏观环境变迁包括宏观经济体制改革、要素市场改革以及收入分配结构变化,等等。本文认为由于宏观环境变迁改变了房地产供求关系,进而影响到房价,并影响到房地产供给结构、政府住房保障范围。

近年来,学术界针对房地产价格日益走高、供给结构不合理的现象产生许多争论和困惑,本来稳定房地产价格的政策工具为什么成为刺激房地产价格上升的媒介?房地产价格究竟在房地产市场供求关系中扮演什么样的角色?房地产市场化程度究竟和供求关系有什么联系?房地产市场供求失衡究竟是价格现象还是其他原因导致的?本文拟从宏观环境变迁的角度看待房地产供求关系,把房地产供求关系放在房地产体制改革的背景下,以历史的、制度变迁的角度来分析房地产供需的生成和性质。

作者简介:钟庭军 湖北荆州人,建设部政策研究中心经济学博士。

一、相关研究简要回顾

1. 对房地产供求影响因素和均衡分析

一是定性分析。袁志刚(1997)研究了我国住宅市场的需求特征、影响因素并对商品住宅市场化改革的前景作了经济学分析;陈伯庚(1997)研究了我国房地产市场有效需求不足的问题;张泓铭(1998)从理论上论述了住宅的供给与需求及其影响因素;范建平、风雷(2000)研究了我国城镇住宅潜在需求转化为有效需求的问题;中国社会科学院财贸经济研究所课题组(2001)对住房市场均衡模型进行了研究;曹振良等(2003)研究了土地市场均衡、住房供求的影响因素及供求弹性。

二是定量的分析,对需求量特别是需求量采用各种方法进行测算。赵昭等学者(2000)采用住宅类型是主要变动因素假设方法对城镇住宅需求量进行了预测;何向华(1998)、施建军(1999)、屠梅曾(1999)等对住宅需求总量进行了预测。曹光辉(2002)以重庆市为例研究了城市住宅需求总量的影响因素,从定量角度分析了影响重庆市主城区住宅需求总量的主要因素。季郎超对市场非均衡度进行测算(季郎超,2005;董哈微,2007)。

2. 非均衡分析

对于我国房地产非均衡问题的研究,研究文献不多,但部分学者在这方面进行了一些可贵的探索。陈浮(1997)认为我国房地产业存在几个层次的非均衡状态:时空差异非均衡、市场供给—社会需求非均衡、价格—实际购买力非均衡、投资结构非均衡、市场结构非均衡、市场体系非均衡;陈世发(2000)认为在“房价刚性”的条件下,商品房市场必然处于非均衡状态。真正运用非瓦尔拉斯均衡方法对我国房地产非均衡问题进行研究的主要有黄钟苏等学者。黄钟苏(1997)认为“短边”约束是中国房产市场运作迟缓的症结所在,提出非均衡条件下房地产市场宏观调控的必要性。

这些分析都仅仅考虑到了影响房地产供求关系的一般因素,而没有考虑到我国正处于一个整体制度变迁的环境中,房地产市场的价格机制逐渐起到配置资源的作用,房地产供求关系不仅受到价格的影响,而且受到宏观环境变迁的影响。一般供求分析是静态的分析,即在制度因素不变的假设前提下,对价格调节供求的效果和作用进行分析。而宏观环境影响供求关系的力度和深度并不是价格机制所能达到的,况且我国的房地产市场市场化程度并非很高(李宏瑾,2005),因此本文拟从宏观环境变迁对房地产