

中国房地产研究 丛书 2007年第二卷

Chinese Real Estate Studies

海外资金进入 上海房地产市场研究

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

中国房地产研究

丛书

Chinese Real Estate Studies

2007 年第二卷

海外资金进入上海房地产市场研究

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

上海社会科学院出版社

图书在版编目(CIP)数据

海外资金进入上海房地产市场研究 / 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, 2007.7

(中国房地产研究丛书)

ISBN 978-7-80745-066-5

I.海... II.①上... ②上... III.房地产业-市场-研究-上海市 IV.F299.275.1

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2007)第 103115 号

中国房地产研究丛书 2007 年第二卷

海外资金进入上海房地产市场研究

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 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: 13.25

字 数: 230 千字

版 次: 2007 年 7 月第 1 版 2007 年 7 月第 1 次印刷

印 数: 1-2000

ISBN 978-7-80745-066-5/F·006

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 428 室 邮编:200020

E-mail: iresass@online.sh.cn lfc@sass.org.cn

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

目 录

海外资金进入上海房地产市场研究·····	张泓铭 等(1)
一、外资进入上海房地产市场的情况和特点·····	(2)
二、外资进入上海房地产市场的作用和影响·····	(8)
三、各国(地区)对外资进入房地产市场的管理·····	(11)
四、我国对外资进入房地产市场的管理·····	(13)
五、对未来外资进入房地产市场管理的思考与建议·····	(18)
物业管理突发事件的预警和应急机制研究·····	陈德豪 吴剑平(26)
一、引 言·····	(27)
二、物业管理突发事件的类型、特点及其成因·····	(27)
三、物业管理突发事件预警与应急机制体系构建的理论分析·····	(32)
四、物业管理突发事件预警与应急机制的建立·····	(37)
五、结 语·····	(47)
房地产业对经济增长的贡献率研究·····	崔玉平 王重润(49)
一、引 言·····	(50)
二、文献综述·····	(50)
三、房地产业对经济增长贡献率的理论分析·····	(51)
四、河北省房地产业对经济增长贡献率的实证分析·····	(54)
五、结 论·····	(59)
中国宅基地法制建设的发展沿革·····	姜爱林 陈海秋(61)
一、引言:研究范围与文献检索·····	(62)
二、宅基地的基本范畴:宅基地、宅基地使用权与宅基地权利群·····	(64)

三、宅基地立法的历史演变·····	(68)
四、宅基地法律:立法体制、立法框架与主要内容·····	(71)
论财团抵押制度·····	胡志刚(87)
一、财团抵押制度的概念、类型及组成财团的财产范围·····	(89)
二、财团抵押的特征及其意义·····	(91)
三、浮动抵押的概念、特征及意义·····	(93)
四、我国的立法取向·····	(97)
商业便利性与住宅价格:基于上海的经济研究·····	郝前进 陈杰(102)
一、引 言·····	(103)
二、理论模型和相关经验研究·····	(104)
三、研究对象,变量定义及描述·····	(106)
四、计量模型:对特征价格法的说明·····	(110)
五、回归结果·····	(111)
六、主要结论和进一步研究方向·····	(114)
压力—状态—响应框架下城市土地集约利用评价·····	马 佳(118)
一、城市土地集约利用内涵及其评价概述·····	(119)
二、PSR 框架·····	(119)
三、PSR 框架与城市土地集约利用·····	(120)
四、指标体系构建·····	(120)
五、湖北省城市土地集约利用评价·····	(121)
六、结论与讨论·····	(125)
武汉市“十一五”住房需求预测研究·····	路金勤 等(126)
一、课题研究的背景·····	(127)
二、研究的原理、方法及路线·····	(128)
三、武汉市住房需求的影响因素研究·····	(129)
四、武汉市住房需求预测资料的来源·····	(130)
五、武汉市住房需求预测模型研究·····	(131)

六、结 论·····	(137)
七、模型的不足之处·····	(138)
八、建 议·····	(138)
九、附件:灰色理论求取武汉市住房需求的主要影响因素·····	(139)
 农村居民点用地规模变化驱动机制比较研究·····张 霞 胡贤辉 杨钢桥	(141)
一、农村居民点用地变化驱动力分析·····	(143)
二、不同区域农村居民点用地规模变化驱动机制比较研究·····	(144)
三、结论及启示·····	(149)
 耕地非农化的时空特征及其驱动力分析·····黄佳烈 张清波	(152)
一、研究区概况·····	(153)
二、武汉市土地利用变化特征·····	(153)
三、武汉市耕地非农化时空特征·····	(155)
四、武汉市耕地非农化驱动因子分析·····	(158)
五、耕地变化驱动因子的多元线性回归模型·····	(165)
六、结论及建议·····	(166)
 基于城市经济学视角的零售房地产研究综述·····聂 冲 贾生华 温海珍	(169)
一、广义零售空间与狭义零售空间·····	(170)
二、零售空间的选址·····	(172)
三、同类零售商集聚理论·····	(175)
四、零售需求外部性理论·····	(177)
五、零售空间的租赁研究·····	(180)
六、结语与展望·····	(183)

更正:

本丛书 2007 年第一卷中,《国外房地产投资组合研究综述》一文的作者简介,由“张坤:华东理工大学经济与管理学院博士研究生”,更改为“张坤:南开大学城市与区域经济研究所博士研究生”,特此更正。

CONTENTS

Research on Overseas Fund in Shanghai Real Estate Market

.....Zang Hongming(1)

Abstract: The overseas fund enters China's real estate market with opening up policy. In the last few years, the phenomenon that the overseas fund enters Chinese coast big city absorbs the public opinion attention. This article comprehensive, objectively appraised the foreign capital to enter Shanghai real estate market for the first time, from the present situation, the status and the function, and the medium and long-term policy which might adopt on the Chinese government put forward the proposal.

Study on Property Management Incident Detection and

Emergency Response Mechanism.....Chen Dehao, Wu Jianping(26)

Abstract: The paper divides the incidents probably happened in the process of property management into different types firstly. Then the feature and cause of these incidents is analyzed. The individual psychology and behavior to emergencies is analyzed in details. The organization duty and the time series to deal with emergencies are discussed. On the basis of this, establishing preparedness programs, training and exercises, detection and forecast, response and control, as well as recovery and dealing with aftermath is analyzed respectively in the paper. The approaches and contents of incident detection and emergency response mechanism system is exactly expounded in the light of actual conditions with clearly chart to show the concrete procedure and model to different incident.

An Empirical Study on Contributions of the Real Estate Industry

on Economy Growth Cui Yuping, Wang Chongrun (49)

Abstract: Many studies focus on how real estate investment forcing economy growth based on national statistics. These studies neglect other factors in real estate markets, for example, housing consumption, real estate financial deepening and real estate corporations, which affect economy growth as well. Aiming at these defects in studies, this paper firstly constructs a theory model to explain the relationship between real estate and economy growth, and then based on Hebei statistics, study empirically the contributions of the real estate industry on economy growth.

Development and Prospects of House site legal system in China

.....Jiang Ailin, Chen Haiqiu (61)

Abstract: Legal system construction of house site mainly includes house site legislation, house site law enforcement, house site law-abiding, house site judicature and so on. Reforming and perfecting rural house site legal system is imperative. First, law and regulation system of house site should be founded and perfected step by step; Secondly, system of law enforcement and means should be reinforced and perfected; Third, propaganda of legal system should be strengthened, voluntarily law-abiding consciousness of house site administrator and farmer; Fourth, national rural house site management regulation should be established as soon as possible.

On Financial Group Mortgage System

.....Hu Zhigang (87)

Abstract: This article introduced the financial group mortgages

the system, the type and the composition financial group's property scope; The financial group mortgages system characteristic and the significance. The article analyses concept, characteristic and significance of another kind of financial group mortgages, fluctuation mortgage. Finally, the article gives the legislation orientation and the suggestion to establish a general advanced mortgage guarantee system.

Evaluating the Externality Impacts of Shopping Centers

on the Residential Housing Prices.....Hao Qianjin, Chen Jie(102)

Abstract: This paper quantitatively analyses the externality impacts of shopping centers on the residential housing prices in Shanghai. Employing the hedonic price econometric technique to control for the effects of distance to CBD, transportation accessibility and a number of other location factors, we confirm that the existence of a large-scale shopping center has significant positive impacts on the prices of residential housings in the neighborhood. We also find that the impacts increases with the sizes of shopping centers but vary across different sub-regions. Both the empirical findings and the quantitative methodology employed in this paper are carrying important business and academic potentials.

Study on Evaluation of Urban Land Intensive Use Based on PSR Model

.....Ma Jia(118)

Abstract: The condition that we have a large number of population and not enough land, forces us should use land intensively. Intensive use of urban land is not only essential request for sustainable urban development but also the hot topic for recent urban land use study at home and abroad. The paper focuses on assessing the intensity of urban land use in Hubei Province by principal component method. Based on the assessment results, some suggestions were proposed.

Wuhan Housing Demand Forecast during Eleventh Five Plan

..... Lu Jinqin (126)

Abstract: This article uses expert investigation method (the Deuel Philippines law), and grey theory to promulgate the major effect factor Wuhan housing demand, utilizes one dimensional linear return theory, multi-dimensional linear return theory, and power function theory, to establish many kinds of housing demand forecast model, chooses the most appropriate forecast model for Wuhan Housing Demand during Eleventh Five Plan.

Comparison of Rural Residential Land Use Scale Change and Its Driving Force

.....Zhang Xia, Hu Xianhui, Yang Gangqiao(141)

Abstract: The research on land use and land cover change and its driving force is one hot research subject. This paper takes the plain and mountainous area in Hubei Province as examples to study the rural residential land use scale changes and its driving forces by the factors analysis. The result shows that the level of development is the main driving force of rural residential land use in plain while the infrastructure is the main driving force in mountainous area. Finally, the advice is brought forward in order to offer consults to government based on the research.

On Space Time Characteristic and Driving Forces

of Cultivated Land Conversion.....Huang Liejia, Zhang Boqing(152)

Abstract: According to the land statistical and survey data, the trend of cultivated land change, the spatial-time difference, and the driving forces of cultivated land change in Wuhan city are discussed. As a result of the principal component analysis and

correlation analysis, the eight driving forces variables affecting cultivated land changes which could be classified into three types: pressure of population system, the dynamic development of economy and progress of science and technology in agriculture. Finally, the regressive equation of cultivated land changes were established, along with population growth and economic development. As a result of the model, both the urbanization ratio and Per Capita living space of farmers are very important variables of cultivated land changes in Wuhan city.

A Review of Retail Real Estate under the Perspective of Urban Economics

.....Nie Chong, Jia Shenghua, Wen Haizhen(169)

Abstract: The research on retail real estate has begun for a long time in foreign countries, which the theoretical research can retrospect to the 1930s. And, most of them focus on shopping centers. This review is based on their major perspectives of urban economics, including the supply and demand of retail space, location, homogeneous retailer agglomeration, retail demand externality and the leasing of retail space. The paper is hoped to do some help to the society of practice and theory.

海外资金进入 上海房地产市场研究^{*}

张泓铭 等

[摘要与告白] 海外资金进入房地产市场是中国对外开放的一个方面。近几年来,海外资金进入中国沿海大城市的现象为舆论广泛关注。本文首次全面、客观地评价了外资进入上海房地产市场的现状、地位与作用,并就中国政府可采取的中长期政策提出了建议。

近几年来来的上海房市有两大现象令人注目。一是海外资金纷纷进入上海购买住房;二是海外投行、基金等,热购上海楼宇。

作者简介:张泓铭 上海社会科学院城市与房地产中心研究员。

参加研究的还有:刘福长、陈则明、朱文斌、黄勇、饶庆文、廖一榕、陈润波、曲波等。由张泓铭、刘福长和陈则明执笔统稿。

^{*} 本研究在上海市人民政府发展研究中心立项(2006-R-16),并得到上海瑞安地产公司的资助。

情况到底如何?除了上述两方面的资金以外,历年来海外资金进入上海房市的完整情况如何?这些情况有什么影响与后果,政府应该采取什么态度?各方面都在关注此问题。

本研究希望在基本弄清情况的基础上,对政府提出必要的管理建议,重点为中长期管理思路,兼顾短期管理措施。

本研究中的海外资金,是指来自于境外的资金及其盈利在中国的再投资,包括来自于机构和自然人。本研究的内容包括五大部分,即:外资进入上海房地产市场的情况和特点;外资进入上海房地产市场的作用和影响;各国(地区)管理外资进入房地产市场的借鉴;对中国和上海政府管理的评价;对未来中国和上海政府管理的思考与建议。

一、外资进入上海房地产市场的情况和特点

(一)外资进入上海房地产市场的原因

外资进入上海房地产市场有一个前提和一个背景:

基本前提是,改革开放的基本国策。与全国一样,1980年代上海开始实行改革开放的基本国策,特别是1990年代以后,上海以开放浦东为标志加快了改革开放的步伐,营造了宽松的投资环境。鉴于上海在近代中国开放历史中的领先地位,一旦再次大规模开放,容易吸引世界将上海作为主要的投资地。

基本背景是,上海城市的发展目标和实际对外资具有吸引力。1980年代,上海的发展比起先行城市来是相对落后的。进入1990年代以后,中央确定了上海实现“三个中心”和长江流域的“龙头”的发展目标,从此上海走上了持续快速发展的道路,展现了良好的发展空间,增强了对于外资的吸引力。进入21世纪以后,中央确定了上海实现“四个中心”和“国际化大都市”的发展目标,使上海对于外资的吸引进一步增强了。

外资进入上海房地产市场的具体原因,有三个方面:

1.1990年代上海房地产业和市场的快速发展,为外资开发性投资提供了良好的空间

上海的房地产业和市场起步较晚,但是由于经济连续十多年快速增长、城市建设旧区改造大规模展开和住房制度改革的有力推动,为上海房地产业和市场的发展提供了良好的条件,加上上海房地产管理相对规范,房地产市场相对有序,所以自90年代开

始,外资在上海投资房地产开发经营的积极性一直比较高,并逐步成为外资投资的一个重要方面。

2.21 世纪初上海商品房明显的保值增值功能,对外资非开发性投资具有巨大的诱惑力

随着城市基础设施的改善、房屋综合品质的提升,在旺盛的多元化需求推动下,21 世纪初上海商品房开始供不应求,价格逐年上涨,保值增值功能日益显现,投资获利前景长期看好,驱使外资争相入市分享上海房地产的长远红利。

3.人民币巨大的升值空间,强烈地吸引各种外资进入获取人民币变化红利

多年来,全球货币过剩,寻找获利机会是必然要求。中国经济的快速、持续、稳定增长,人民币升值空间被打开。综合各种因素,外资流入中国房地产市场是一个不错的选择和机会。

总之,在中国改革开放的大背景下,在人民币长期看好的金融环境下,在上海社会经济和房地产发展的长期利好下,外资进入上海房地产市场是一种自然的和上佳的选择。

(二)外资进入上海房地产市场的形式和特点

形式主要有三种:设立外资房地产开发企业和中介咨询企业;外资机构和个人购买上海房屋;外资金融机构直接或间接参与上海房地产经营。

1.设立外资房地产开发企业和中介咨询企业

1987 年,第一家中外合资房地产开发企业设立。1991 年,第一家境外房地产中介机构设立。据上海市房屋土地资源局统计,截至 2005 年底,已有各类外商(独资、合资、合作——简称“外商三资”)房地产开发企业 354 家;外商三资房地产中介机构 128 户。据上海市外资委统计,1991~2006 年,累计批准外商三资投资房地产项目 569 宗,注册资金 127.71 亿美元,其中外方出资 102.61 亿美元,投资总额 363.13 亿美元,按计划可造住宅 2751.1 万平方米,办公楼 585.5 万平方米,商业设施 540.3 万平方米,宾馆等其他设施 141.2 万平方米(详见表 1)。如果包括各区县权限批准的 3000 万元美金以下外资房地产项目,则外资总量还会有所扩大(估计可能扩大 3%~5%)。

外资进入上海房地产开发领域有五个特点:

一是,外资房地产企业在上海房地产开发中,投入的绝对量在曲折上升。大体分为三个阶段:

第一阶段为 1991~1996 年,外资进入上海房地产开发领域发展快,共批准外商投资房地产企业 319 个,总投资 139.6 亿美元。

表 1 1991-2006 上海外商(三资)投资房地产项目汇总表

年度	项目数	总投资 (万美元)	注册资金		建设内容(平方米)			
			总额	外方出资	住宅	办公	商业	其他
1991	4	4014	2016	1276	78870	33480	7830	11500
1992	66	211260	80379	56462	2229041	655474	808141	248077
1993	108	470898	172183	125110	3159686	1548325	1148219	97243
1994	96	454526	172476	137609	3260547	1976648	1615011	212037
1995	27	107043	36764	32347	646658	304490	368046	46868
1996	18	148173	52837	47899	2325701	68132	257577	96896
1997	31	133415	51807	46185	2872747	56282	186703	88459
1998	11	47596	19171	16517	2003128	0	2282	35030
1999	5	11046	4217	4058	170505	0	29863	19431
2000	2	9600	3800	3530	261300	0	2000	0
2001	15	104595	37440	36413	1590885	120000	224461	66000
2002	33	237822	79003	65019	2663834	171183	202830	127688
2003	24	101447	40379	35167	1178129	127045	395975	141800
2004	41	295511	110000	80707	1500000	150000	30000	30000
2005	45	332888	114806	90890	1756645	211388	0	59330
2006	43	961431	299801	246933	1813909	432430	124389	131688
总计	569	3631265	1277079	1026122	27511585	5854877	5403327	1412047

资料来源:上海市外资委。

第二阶段为 1997~2000 年,受亚洲金融风暴的影响,外资进入上海房地产开发处于低潮,期间共批准外商投资房地产企业 49 个,总投资 20.2 亿美元。

第三阶段为 2001~2006 年,外资进入上海房地产开发领域再次加快,共批准外商投资房地产企业 201 个,总投资 203.3 亿美元。其中的 2004~2005 年,外资投入房地产开发大幅度增加,新增合同项目分别比 2003 年增长 71%和 88%,出资分别增长 129%和 158%。2006 年,虽经国家宏观调控,但外资的进入速度与总量不降反升,投资总额与外方出资金额均创历史高位。

二是,外资房地产企业在上海房地产开发投资中,所占比重并不特别大。即便 2005~2006 年国家加强对房地产的调控后,外资房地产开发投资绝对量在上升,但是比重还有下降。据统计表明,1997~2005 年外资房地产开发投资占上海的比重,最高的是 1997 年的 34.83%,最低的是 2005 年的 7.86%;其余年份中,有 3 年超过 20%,另外 3 年在 20%以下(详见表 2)。

表 2 外资在上海房地产开发投资中的比重表 单位: %

年份	占上海当年完成投资比重	其中: 分类占比					占上海当年新增固定资产比重
		住宅	别墅高档公寓	办公楼	商业营业用房	其他	
1997	34.83	22.18	64.33	63.70	49.98	27.41	29.88
1998	29.00	17.44	57.26	44.58	37.51	46.49	34.71
1999	27.65	20.80	56.09	48.09	41.54	21.96	32.79
2000	18.36	14.11	29.16	35.49	27.42	24.29	23.94
2001	14.67	10.70	34.80	29.33	24.15	22.11	26.61
2002	13.73	11.41	33.77	33.74	22.04	15.20	17.20
2003	16.32	14.43	26.96	29.38	24.48	14.79	17.50
2004	23.82	22.24	38.45	52.77	20.03	17.79	17.56
2005	7.86	7.90	15.86	11.57	8.18	4.18	4.23

资料来源:历年《上海投资建设统计年鉴》。

三是, 外资房地产企业通过一级市场取得的土地数量很少。2005 年, 上海一级土地市场出让非居住项目用地 112 幅, 外资竞得 6 幅。同年, 上海内环线内区域出让非居住项目用地 11 幅, 外资竞得 2 幅(2006 年上海市几乎没有供地。外资情况没有参考意义)。

四是, 外资房地产企业并购内资房地产企业, 在外资投资房地产中占有一定的比例。2005 年, 上海共有 23 家外资房地产开发企业, 通过并购境内房地产企业股权的方式设立, 合同外资 3.7 亿美元, 占同期外商投资房地产项目合同外资的 30%; 2006 年 1 季度有 5 家外资房地产开发企业, 通过并购境内房地产企业股权的方式设立, 合同外资 2.57 亿美元, 占同期外商投资房地产项目合同外资的 31.72%。

五是, 外资房地产企业增资项目有较大幅度增长。2006 年 1~3 月, 外商投资房地产项目增资 9 项, 合同外资达 3.48 亿美元, 占同期外商投资房地产项目合同外资的 42.96%。

2. 外资机构和个人购买上海房屋

在 2006 年 7 月中央 6 部委《关于规范房地产市场外资准入和管理的意见》发布以前, 境外机构和个人可以通过结汇(以人民币形式支付)和现汇(以外汇直接支付)的方式, 购买本市各种房屋。2004 年以来, 境外机构和个人在本市购房量(包括新建商品房、存量房)有较快的增长, 在上海房屋交易中已经占 4~5% 的比例(见表 3)。

外资机构和个人购房有四个特点:

一是, 个别年份购买高价位住房比例迅速增长。2004 年, 购买 9000 元以上的高价位新建商品住宅的面积和金额, 分别比 2003