

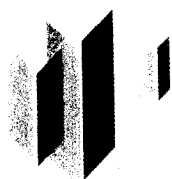
房地产业与社会经济

刘洪玉 张 红 著

清华大学出版社



国家自然科学基金重点项目资助
(79930500)



房地产业与社会经济

刘洪玉 张 红 著

清华大学出版社
北京

内 容 简 介

本书基于国家自然科学基金重点项目“房地产业与社会经济协调发展研究”的研究成果,对房地产业与社会经济关系中的房地产业内部结构、房地产业发展与国民经济增长、房地产相关投资与国民经济、房地产价格和市场规模与社会经济、房地产业与其他产业、房地产市场与资本市场的协调发展问题,以及房地产景气循环与周期、泡沫与过度开发等问题进行了深入系统的研究。研究过程中所采用的方法、理论与实证研究结论以及有关政策建议,对促进中国房地产业与房地产市场持续健康发展,具有重要的指导意义和参考价值。

本书可供建设管理、房地产、资源管理等专业的科研人员、管理人员和相关院校的师生阅读参考。

版权所有,侵权必究。侵权举报电话:010-62782989 13501256678 13801310933

图书在版编目(CIP)数据

房地产业与社会经济/刘洪玉、张红著. —北京:清华大学出版社,2006.12

ISBN 978-7-302-13468-8

I. 房… II. ①刘… ②张… III. 房地产业—经济发展—研究—中国 IV. F299.233.3

中国版本图书馆CIP数据核字(2006)第083093号

责任编辑:汪亚丁 王海燕

责任校对:王淑云

责任印制:王秀菊

出版发行:清华大学出版社 地 址:北京清华大学学研大厦A座

<http://www.tup.com.cn> 邮 编:100084

c-service@tup.tsinghua.edu.cn

社总机:010-62770175 邮购热线:010-62786544

投稿咨询:010-62772015 客户服务:010-62776969

印刷者:清华大学印刷厂

装订者:三河市春园印刷有限公司

经 销:全国新华书店

开 本:175×245 印 张:17.75 字 数:368千字

版 次:2006年12月第1版 印 次:2006年12月第1次印刷

印 数:1~3900

定 价:35.00元

本书如存在文字不清、漏印、缺页、倒页、脱页等印装质量问题,请与清华大学出版社出版部联系调换。联系电话:(010)62770177 转 3103 产品编号:015401-01

本书是在清华大学房地产研究所 2003 年完成的国家自然科学基金重点项目“房地产业与社会经济协调发展研究”(项目编号 79930500)成果的基础上编著而成的。

房地产业是一个非常复杂的行业,涉及投资、建设、交易和使用等多个环节,而且有很强的区域特性,覆盖了多种投资和使用特性迥异的物业类型。从房地产业与社会经济关联的角度来看,它几乎渗透到了社会经济的每一个方面。因此,房地产学术研究,不仅涉及经济学、管理学、社会学和法学等人文学科,还涉及与人居环境相关的技术学科。

本书对房地产业的产业界定、增加值估算、房地产空置、吸纳、房价收入比等基本问题进行了研究和规范;在房地产市场运行规律、房地产业与宏观经济、房地产市场内部结构分析、数量经济学方法应用等方面,丰富和完善了我国现有的房地产经济学理论;在金融政策、土地供应政策、住房政策等方面,为政府干预房地产市场提供了有参考价值的理论基础和观点,对促进我国房地产业和房地产市场的健康发展起到了积极作用。本书的主要特点表现在以下几个方面:

1. 重点突破,不片面追求广而全。项目组在研究过程中,结合我国房地产业发展中面临的困惑和主要关注点,有重点地选择房地产业与社会经济关联的若干基本问题展开研究,在“房价收入比”、“地价与房价的关系”、“房地产业增加值及产业贡献率”、“泡沫与过热”等点上取得了突破。

2. 定量研究,缩短该领域与国际先进水平的差距。由于历史的原因,国内传统的住宅经济学、房地产经济学和房地产金融与投资等方面的研究,与国际学术研究的潮流在基本方法应用上存在着较大的差距。在本项目研究过程中,首次较系统地采用规范化的定量研究方法,对中国房地产业与国民经济发展的协调关系和房地产市场中的部

II 房地产业与社会经济

分微观问题进行研究,不仅在定量研究理论上取得了进展,而且针对中国房地产业和房地产市场的实际,取得了丰富的科学研究成果。

3. 服务国家,结合政府管理和产业发展需要进行研究。中国房地产业的发展,应该说仍然处在不断建立和完善的阶段,政府宏观决策和行业持续发展,提出了许多需要研究解决的问题。在本项目研究过程中,从房地产业的宏观战略定位、房地产市场发展状况的宏观判断、房地产金融政策、房地产调控措施等宏观层面,到空置率统计指标、高档房地产的界定、抵押贷款产品的设计等微观方面,都提出了一些非常有参考价值或可以作为决策依据的研究成果。

4. 培养人才,为行业长期可持续发展做贡献。本书的研究成果,相当多的部分都是依靠博士、硕士研究生的力量完成的。通过参与本项目的研究,他们不仅提高了学术研究水平,还锻炼了客观认识和把握房地产市场的能力,具备了参与房地产市场操作与管理的能力。因此,本研究也为中国房地产业的长期可持续发展做出了贡献。

课题研究工作由刘洪玉负责,课题组成员包括张红、郑思齐、沈悦、龙奋杰、季如进、刘琳、黄英、孙冰、翁少群、谢岳来、李文诞、郑睿祺、何剑华、路小平、凌常峰、陈洁、黄霆、李菁、朱宏亮、卢有杰和王珩等。本书在课题研究报告的基础上,由刘洪玉、张红负责编辑、审校。

在项目研究和本书出版过程中,得到了国家自然科学基金委员会管理科学部及清华大学出版社的支持,在此一并表示感谢。

刘洪玉

2006年6月

绪论	1
第 1 章 国内外房地产业发展回顾	3
1.1 概述	3
1.2 海内外房地产市场的发展历程	4
1.3 中国房地产市场的发展历程	13
1.4 结论与建议	24
参考文献	26
第 2 章 房地产业及其运行环境	27
2.1 房地产业	27
2.2 房地产市场	28
2.3 房地产业的运行环境	31
2.4 房地产业与社会经济环境的主要协调关系	31
2.5 本项目重点研究的协调关系	33
第 3 章 房地产市场的内部结构及其协调	35
3.1 概述	35
3.2 地价与房价的关系	38
3.3 租金与价格的关系	51
3.4 房地产市场中的空置问题	58
3.5 房地产市场均衡价格-供需关系模型	67
3.6 结论及政策建议	72
参考文献	74

第 4 章 房地产业增加值与房地产业对国民经济发展 的贡献	76
4.1 概述	76
4.2 房地产业的产业界定	77
4.3 房地产业和住宅产业增加值的测算	82
4.4 房地产业对国民经济增长贡献的量测	84
4.5 结论与政策建议	88
参考文献	89
第 5 章 房地产相关投资与社会经济发展的协调	91
5.1 概述	91
5.2 研究使用的计量经济学方法简介	92
5.3 建设投资与 GDP 的互动关系研究	95
5.4 住房投资与 GDP 的互动关系研究	98
5.5 房地产开发投资与 GDP 的互动关系	101
5.6 房地产开发投资与国民经济的互动关系研究	106
5.7 结论和政策建议	111
参考文献	112
第 6 章 房地产价格和市场规模与社会经济发展的协调	114
6.1 概述	114
6.2 房地产价格与宏观经济指标的关系与协调	115
6.3 房地产资产价值量与 GDP 的关系研究	120
6.4 住房价格与居民收入的关系——房价收入比问题研究	123
6.5 住房需求量与居民收入的关系——住房需求收入弹性的研究	129
6.6 结论与政策建议	133
参考文献	134
第 7 章 房地产市场中的泡沫与过度开发问题的研究	136
7.1 研究背景与国内外研究概况	136
7.2 房地产泡沫与房地产市场中的过度开发	138
7.3 房地产泡沫和过度开发的识别和量测	141
7.4 结论与措施建议	155
参考文献	157

第 8 章 房地产市场的景气循环与周期	159
8.1 房地产市场景气循环与周期的概念	159
8.2 房地产市场景气循环与周期的影响因素分析	164
8.3 反映房地产市场景气循环及其周期的指标	168
8.4 房地产景气循环的子市场互异性和地区互异性	170
8.5 房地产市场的景气循环与周期规律分析	172
8.6 景气循环与周期理论的应用分析	193
8.7 本章主要结论	200
参考文献	201
第 9 章 房地产业与其他产业的协调	203
9.1 概述	203
9.2 房地产业关联系数的计算	204
9.3 房地产业感应度系数和影响力系数的计算	205
9.4 房地产业对其他产业的价格波及效应分析	209
9.5 结论与政策建议	219
参考文献	220
第 10 章 房地产市场与资本市场的关系与协调	221
10.1 房地产市场与资本市场的关系概述	221
10.2 房地产企业上市融资问题	223
10.3 房地产投资信托及其在中国的发展前景	226
10.4 住房抵押贷款证券化问题	230
10.5 主要货币政策对房地产市场发展的影响	239
10.6 国际资本流动对中国房地产市场的影响	246
10.7 结论与建议	251
参考文献	258
第 11 章 研究结论和措施建议	259
11.1 研究结论	259
11.2 措施建议	267

绪 论

随着房地产业在国民经济和社会发展中地位的日益提高,如何促进和保持房地产业与社会经济协调发展,是政府和社会各界普遍关注的重要研究课题。清华大学房地产研究所在国家自然科学基金的资助下,对房地产业及其与社会经济的协调关系进行了全面深入的研究。研究成果不仅丰富了我国房地产经济学等基础理论,也对国家制定房地产业中长期发展战略,解决房地产市场中面临的困难与问题,具有重要的指导意义和参考价值。

项目组在准确界定房地产业及其运行环境的基础上,运用定性分析与定量研究相结合、理论分析与实证研究相结合、比较与借鉴相结合等方法,重点研究了房地产业与社会经济关系中的房地产业内部结构、房地产业发展与国民经济增长、房地产相关投资与国民经济、房地产价格和市场规模与社会经济、房地产业与其他产业、房地产市场与资本市场的协调发展问题,同时也对房地产景气循环与周期、泡沫与过度开发等热点和难点问题进行了系统研究。得到了如下主要结论:

(1) 我国的房地产业界定包含买卖或租赁物业的房地产活动、以收费或合同为基础的房地产活动两大类。目前我国房地产业增加值占 GDP 的比重约为 6.3%。房地产业增加值、房地产开发投资和城镇住房投资对 GDP 增长的贡献平均都在 1 个百分点左右,而住房消费的贡献平均仅为 0.2 个百分点。

(2) 我国房地产市场中的总量结构合理,供求结构存在矛盾;在地价和房价之间,并不具有谁决定谁的简单关系;在内外因素的影响下,我国房地产市场的发展也存在景气循环特征,但尚无法准确测定其周期长度;对房地产泡沫和过度开发问题的理论研究和实证分析表明,当前我国部分城市房地产市场出现的主要问题是“过度开发”而非“泡沫”。

(3) 房地产投资、价格和市场规模均需与社会经济协调发展。房地产相关投资的增长能够有效地促进 GDP 的增长,但不能脱离当前经济发展水平而实现过快增长。我国房地产价格的变动与当前快速增长的国民经济基本协调,但要警惕房地产价值与同期 GDP 总额比值增加的趋势。另外,将“4~6 倍”的房价收入比作为衡量全国各城市居民住房支付能力的统一标准缺乏科学依据。

(4) 根据 1997 年投入产出表计算,我国目前的房地产业属于最终需求性基础产业,其前向和后向关联系数很小,但对其他产业有较大的间接拉动作用,其中第

三产业各部门受其影响较大。借鉴对其他国家和地区投入产出表的分析结果,发展房地产中介服务和物业管理业,是提高我国房地产业地位的重要途径。

(5) 房地产市场与资本市场之间的业务日益渗透,存在相互需要和相互支撑的互动关系;开拓房地产投资信托基金等新型融资渠道,是协调二者关系的重要途径;基于住房抵押贷款一级市场规模较小、缺乏必要支撑环境的判断,目前大范围推广住房抵押贷款证券化的时机尚未成熟。

基于上述研究成果,项目组还从宏观经济与产业政策、金融政策、土地管理政策等方面提出了政策建议,其要点如下:

(1) 继续将房地产业作为经济增长点,充分发挥建设和住房投资对 GDP 增长的拉动作用,但要控制投资增长的合理速度与规模;调整房地产业的内部结构,改变过分关注房地产开发与投资的做法,重视房地产中介服务和物业管理行业的发展,鼓励住房消费。

(2) 宏观调控政策要充分考虑房地产市场的地区差异性,充分认识房地产价格问题的复杂性,促进房地产价格与国家宏观经济发展水平、房地产资产价值与国家财富、住房价格与居民家庭收入、土地供给与房地产价格等关系的协调。

(3) 完善房地产业统计核算体系和市场信息发布制度,尽快开展针对房地产存量空置问题的研究,建立科学的房地产泡沫测度指标体系,充分发挥社会专业研究与服务机构在分析判断房地产市场中的作用。

(4) 协调房地产市场与资本市场的关系,加速房地产资本市场的发展;保持房地产金融政策的连续性和稳定性;积极为房地产业拓展房地产投资信托基金等直接融资渠道,有效分散过分集中在商业银行体系中的金融风险。对于住房抵押贷款证券化,应在小范围试点的基础上审慎推行。

1 国内外房地产业发展回顾

1.1 概述

房地产业与国民经济有着密切的联系。国民经济发展水平决定房地产业的发展水平,房地产业的发展又促进国民经济的发展,在国民经济中占有重要地位。二者相互依存,相互促进。因此,房地产业发展历史的回顾,需要以整体国民经济发展的历史为背景。

19世纪以前,城市以农业为背景。工业革命加强了世界范围内(主要是欧美)的城市化进程,也使得城市的性质发生了根本的变革。随着生产力的迅速发展,城市建设进入了蓬勃发展的时代,房地产业不仅为人们提供了居住、工作和进行各种活动的场所,而且在国民经济中也起着举足轻重的作用。然而房地产业的发展是一把双刃剑,工业革命初期,土地投机商利用土地地区位的地价悬殊谋取超额利润,城市的功能处于无序发展状态,房地产的发展带来城市整体的布局杂乱,交通堵塞、污染、噪声等问题,造成居住条件和城市环境恶化。

随着现代城市规划以及政府各项政策对房地产开发的要求越来越严格,以及人们对生活质量的要求越来越高,房地产开发也越来越注意环境、景观、人们的社会交往需求等因素,城市的卫生设计、生活设施、环境质量等标准都逐步提高。但归根到底,房地产开发是商业活动,追求利润是它的根本目标,从社会发展的角度来说,始终应该研究如何通过各种措施使得房地产开发商对于利润的追求能够与社会协调健康发展的目标一致。在房地产业中,住房问题是困扰各国政府的世界性社会问题,因此各国政府都把解决住房问题放在十分重要的战略地位。1997年,联合国人类住区委员会第十六届会议通过了关于“振兴人居中心”的决议,要求各国政府迅速制定或执行各自的住房战略和政策,通过各方在提供住房过程中展开合作,进行最大限度的协调配合,从而促进、保障和合理地增加公共、私人和非政府行业对提供住房的贡献。

我国房地产业的发展从改革初期起步。1980年4月,邓小平同志发表《关于建筑业和住宅问题的谈话》,谈话中系统阐述了包括公房出售、提租、建房和建房方式等改革措施,从而明确了改革城镇住房投资、建设和分配制度的总体设想。1980年

12月,《国务院批转全国城市规划工作会议纪要》(国发[1980]299号)中鼓励采用房地产开发公司的运作形式来搞好城市建设。随后,土地使用制度改革和住房制度改革的实施和深化不断推动着房地产市场的发展。20多年来,我国房地产市场历经波折,走过了起步阶段、泡沫阶段、调整发展恢复阶段和发展阶段。随着我国加入WTO,房地产业又面临新的机遇与挑战。据权威部门的预测,从现在起到2010年是中国经济发展的黄金时期,在全面建设小康社会的过程中,住宅建设具有重要作用。虽然,我国房地产业发展取得了巨大成就,但是,房地产市场区域性强,不同地区的市场情况差异较大。我国房地产业正处于进一步发展成熟的关键时期。

1.2 海内外房地产市场的发展历程

1.2.1 美国房地产市场的发展历程^[1]

1.2.1.1 第二次世界大战之前的美国房地产市场

1. 18世纪到19世纪中期

对房地产市场的大量参与是美国经济生活的一个基本特征。独立战争胜利之后,政府采取了一系列措施保护私人房地产权利,促进建立房地产市场机制,并提供补贴和公共建设投资,从而增加新的私人业主所拥有房地产的价值。19世纪,几乎所有的房屋建造都直接与使用者签订合同,商业性的住宅建设并没有占据主导地位。

19世纪中期铁路的出现给美国人的生活带来了深远的影响,很多地区依靠铁路获得发展。联邦政府不仅给予铁路公司建路的权利,而且把规划中的铁路沿线上亿英亩的土地出让给他们。因而,铁路公司广泛参与了房地产行业,他们储蓄、销售或者自己开发所有的土地,土地的用途包括农业、林业、采矿、休闲娱乐、商业、工业和居住物业;此外,许多铁路公司还将持有的土地抵押给银行以使他们获得资本。今天,在许多城市中,铁路公司仍然是最大的私人土地业主。

2. 工业化浪潮与CBD的发展

19世纪后半叶,工业化浪潮席卷美国,都市地区吸引了来自国内外农村地区的大量移民,造成了城市的迅速扩张。城市中央核心区由于各种经济文化活动以及交通干线的集聚地价上涨,许多工业和居住用途的土地被迫改变用途,高楼大厦或者摩天大楼开始代表城市中心的发展和商业城市的繁荣,中央商务区(CBD)逐渐形成。鉴于对于办公面积的需求非常旺盛,房地产开发者和投资者也开始参与写字楼的建设。

在城市中心区还出现了其他类型的新建筑。大型旅馆日益成为城市中心地区的重要特征,吸引了大量商业顾客和旅游者。由于中心地区土地价格的上涨,多层公寓成为城市中的另一创新。百货公司作为城市中心主要的服务机构也在很多城市扩散开来,很多情况下这些百货公司成为房地产市场的磁石,周围地段迅速升值。

3. 城市规划的发展

从19世纪20年代政府就开始通过土地分区和细分对私人房地产开发进行公共控制,随着公共健康和安全问题日益为人所关注,通过城市规划对私人市场进行的国家干预越来越全面。到20世纪20年代末,大部分大城市以及许多小城镇和郊区的村庄实行了规划管理。总的来说,城市规划的限制引进了一种协调机制,使得民间的开发商和当地政府在计划、融资、建设新的基础设施和公共设施方面更加有效率,这对房地产开发项目的成功来说非常必要。

4. 行业协会的诞生

欣欣向荣的房地产业的众多参与者组织了交易协会,其目的就是提升行业水平,孤立、排斥并禁止各种不受欢迎的开发行为,和公共部门、商业活动的其他部门以及普通公众进行协调,以保护自身的利益,提高政治地位,增强经济生存能力。

美国房地产经纪人协会成立于1908年,其目的就是为了寻求政府对经纪人业务的许可。这个协会通过地区经纪人协会进行运作,希望对这个产业的所有参与者进行公共的管理。协会促进了房地产教育和研究,在从城市规划到房地产征税等许多公共政策的出台方面都扮演着重要角色。

这个阶段成立的行业协会还有建筑业主和管理者协会和美国抵押银行家协会。

5. 金融业在房地产开发中的重要作用

整个19世纪一直到20世纪20年代,房地产融资渠道主要通过私人途径进行,比如抵押贷款,来自朋友、亲戚以及有钱个人的直接融资,通过信托公司或者抵押公司借款,以及通过成立或者参加辛迪加财团和有限合伙企业提供权益资本。贷款能促进房地产的繁荣,同时也会出现过度的投机以及大量的空置,而且货币紧缩成为了房地产行业的致命灾难。

20世纪20年代后,金融机构就在各种房地产类型的融资中扮演了统治性的角色。商业银行在参与建设贷款以及抵押贷款方面历史最悠久。人寿保险公司一直在房地产市场中处于非常重要的地位,从19世纪中叶开始,人寿保险公司投资组合中25%~50%的投资都投向房地产资产。人寿保险公司和商业银行在商业和工业物业贷款业务方面占统治地位。互助储蓄银行同样也是重要的房地产贷款人。然而从全国角度看,随着储蓄和贷款协会的出现,互助储蓄银行在住宅借贷方面的角色和影响力逐渐衰落。储蓄和贷款协会在19世纪中叶发展起来,逐渐成为住宅贷款人中的领导者。它专门促进中等收入者建造和拥有自己的住宅,通过每个月

的储蓄计划汇集资金,然后贷款出去用于支持1~4户家庭住宅的建设和购买。同时辛迪加财团、抵押公司以及其他许多种非机构贷款人仍然保持着重要的地位。

6. 大萧条与第二次世界大战

1929年开始的大萧条在美国历史上持续时间最长,也是最严重的经济衰退。在股票市场崩溃之前,房地产的泡沫就已经破灭了。1931年后房地产公司大量破产,年新增住宅建设量从1925年创纪录的93.7万套下降到1933年低谷时期的9.3万套,总共下降了90%。

联邦政府逐步介入不断增长的危机。胡弗总统和国会1932年建立了联邦住房贷款银行系统,合并和重组了储蓄和贷款协会,两年后成立了联邦储蓄和贷款保险公司,通过对于存款的保险以及储蓄银行管理的标准化,大大加强对于储户的吸引力。1934年成立的联邦住房管理局引发了住房金融革命。在联邦住房管理局的政策鼓励下,贷款人将抵押贷款额和住宅价值的比例提高到了空前的80%~90%,将还款期限延长到20~25年,取消了二次抵押,并大大降低了贷款利率及总贷款费用。联邦住房管理局在全国范围内建立了一个抵押市场,替代了原来差异很大的地方市场。

1.2.1.2 第二次世界大战以后的美国房地产市场

1. 战后住宅建设

第二次世界大战(简称二战)期间由于直接受到战争的影响,美国大部分房地产市场一直建设不足,尤其是房屋需求量明显下降。战争结束后,1100万退伍军人回到家庭所在的社区,新住宅建设量远远不能满足需求;刚刚被取消了限制的房价也是疯涨。

1944年,国会通过了“退伍军人再就业法案”,成立了退伍军人管理局,建立了该局的住房贷款担保计划。1949年通过了具有划时代意义的“住房法案”。该项法案把“为每个美国家庭提供合适的住房和舒适的居住环境”当作整个国家的目标。随后,新竣工住宅的数量达到了前所未有的规模,20世纪50年代,就有1500万套住宅和公寓建成。1950年之后,随着三分之二的新建房屋在迅速扩张的郊区中落成,很多中心城市的人口开始减少。

从战前到战后,随着整个住宅产业规模的急剧扩大,联邦住房管理局和退伍军人管理局对大规模住房建设的支持和促进,加上金融机构提供了大量的融资,部分开发商的企业规模迅速扩大。同时二战结束后的几年里,新的需求开始激活长期处于低迷状态的市场,在曼哈顿掀起了修建写字楼的狂潮。

2. 州际高速公路的延伸与城市郊区的扩张

州际高速公路建设始于1956年,并获得了联邦政府投资。从城市中心辐射出来的州际公路和郊区的环城公路、环绕市中心的公路一起为郊区化开拓了一个新的领域。许多市区的标志——写字楼、百货公司、酒店搬迁到郊区重要运输动脉的

交汇处并迅速发展起来。

尽管战前就已经有现代购物中心的先例,但是这些购物中心主要是为已有的社区服务而修建的。二战以后,出现第一批独立的地区性购物中心,这些购物中心不和某一特定的住宅开发项目相联系,从而可以吸引更大地理范围内的顾客。美国购物中心总数呈指数增长,从20世纪60年代初相对较少的7 000家,发展到1998年的超过43 000家,其中包括几百家大型地区性购物中心和许多不同类型的小型购物中心。

酒店业也受到极大影响。20世纪40年代后期之前,除了度假胜地的酒店以外,大多数酒店都位于城市中心。20世纪20年代开始,沿着主要交通干线出现了“路边旅馆”来为汽车司机服务,但是这种形式的临时住宿给人以破旧不宜的印象,被公开指责为犯罪的巢穴。20世纪50—60年代,一连串的假日酒店在全美快速扩张,充分利用新州际高速公路系统的重要地段,开创性的沿着高速公路建设。假日酒店随后又进入了城市和风景名胜区,到20世纪80年代已经成为世界最大的酒店连锁集团。

3. 城市更新

“城市更新”的主要思路就是对位于城市中心的贫民窟和落后地区进行重建改造,清理破旧的和未被充分利用的商业和工业建筑物,让贫困居民和少数民族居民搬迁,拆除他们的房屋;并代之以崭新的办公大楼、会议中心、酒店、大型购物中心和豪华住宅。在20世纪60年代,大多数“城市更新”的开发项目给城市经济发展带来了急需的投资,创造了就业机会,改善了自然、文化、娱乐环境,使城市更富现代气息。但是城市更新工程也就意味着小型商业和中低收入居民的大量搬迁。如果不拥有物业,搬迁户是得不到任何补偿的,即使有用于安置的住宅,也大多是异地安置,使居民脱离了原来熟悉的社区。尽管城市更新计划在1968年到1970年间进行了某些改进,但到1974年就被废止了。

4. 城市住房问题

20世纪50年代后期,对于郊区独立住宅的需求已经基本满足,一个潜在的可供开发的市场就是那些收入仍然很低以致于无力支付私人住宅和公寓市场上最低价的个人和家庭。20世纪60年代联邦政府推出了新的可支付住宅计划,1968年划时代的全国住房行动提出要在连续十年中每年建设60万套有政府资助的住宅和公寓,这个行动包括一个出租性住宅的建设援助计划,一个减少抵押贷款利息成本的补助计划,以鼓励中低收入家庭拥有自己的住房。

20世纪60年代兴起的邻里参与运动为房地产开发带来了意义深远的影响。1969年的联邦环境政策法案和各州颁布的类似条例,使政府管理部门和立法机构在审查项目开发计划的可行性时,将项目环境影响分析结果作为是否批准开发项目建议的重要标准。1966年全国历史保护法案强调保存现有的建筑结构,而不是把这些旧的建筑毁坏以给重新开发让路。20世纪70年代和80年代出现的抵制税

收情况使政府减少了基础设施维护工作。在原有基础设施负担过重的情况下,新的私人开发项目往往加剧了交通阻塞、空气和水污染、学校拥挤的程度。而没有足够的税收收入支撑,政府又无力改善基础设施和服务的总体条件。因而,开发商越来越多地卷入了公共关系活动,通过干预公共政策的制定过程,来为其开发计划寻求支持。他们与地方的居民、企业、群众团体、社区领袖以及政府官员一起合作,通过承诺支付更多的公共设施和康乐设施建设费用,来换取项目能够被批准,同时减少项目开发过程中来自各方面的阻力。

5. 房地产金融与投资市场的发展

从20世纪70年代开始,房地产信托投资(REIT)形成一个新的产业,从公共资本市场获得了大量资金用于房地产投资,并成为20世纪90年代中期股票市场与共同基金扩张的重要方面。20世纪80年代后期各能源生产州大规模的房地产萧条,导致了储蓄与信贷协会大范围的破产,但储蓄机构的衰落对融资购买住房带来的冲击很小,因为在过去30年中债券和抵押银行获得了急剧的增长,二级抵押市场也迅速扩展。通过大型政府背景的机构如Fannie Mae, Freddie Mac和Ginnie Mae以及大量私人债券公司,抵押公司可以从大范围的机构投资者中获得资本。保险公司、退休基金、储蓄机构以及全球投资者现在都参与二级抵押市场。这些新的资本来源为一级放贷者以及借贷者提供了充足的基金。最近迅速增长的商业抵押贷款证券(CMBS)成了房地产开发债务资本的一个重要来源。证券化和二级抵押市场将全球资本引入了商业房地产。

同时,大公司越来越多地参与房地产,开始重视他们所拥有并使用的土地和建筑物的潜在利益,开始关注如何更加集中、有效地使用企业拥有的房地产资产,而且出现了频繁的房地产资产转让、与房地产开发商共同组成合资企业的现象。房地产机构与房地产开发公司的规模也在不断增大。早在20世纪60年代,在住宅建设领域就出现了大型全国性的开发商,还出现了全国性的购物中心开发商,在20世纪70年代和80年代,又形成了全国性的写字楼开发商。大型开发商的业务是综合性的,其开发的物业类型包括了写字楼、商业零售、酒店、工业、公寓以及混合用途的项目。

1.2.2 日本房地产市场的发展历程^[2]

日本战后的房地产市场价格从1955年至1991年的35年间持续上升,创造了“地价神话”,这在各国发展历史上是罕见的。

第二次世界大战后,日本元气大伤,百废待兴,尤其是住宅市场供应严重不足。为解决这一难题,日本政府采取了由政府、民间、个人共同集资的政策,并通过立法由政府强制执行。这种措施产生了良好的效果,战后日本住宅建设在国民生产总值中所占比例保持在6%~8%左右,在国民经济中占有重要地位。同时,1950年

朝鲜战争的爆发大大带动了日本重工业的发展,连续出现了“神武景气”和“岩户景气”。

1960年日本政府提出“国民所得倍增计划”,实施促进工业化实现经济高速增长的政策,对工业用地的需求大大增加,这就促成了日本第一次地价猛涨。由于六大都市战争期间受到了严重破坏,因此在这些地区进行了重点投资,其地价上升更为显著,工业用地地价的上升带动了住宅地价和商业地价的上涨,住宅质量也从战后初期低标准的简易房提高到设施齐全的较高标准住房。

1973年左右随着田中内阁“日本列岛改造论”的出台,日本政府积极增加公共投资,放宽金融限制,鼓励民间投资。在经济高速增长时期,大约有2000万农村青壮年涌进城市,掀起了以六大都市为主的住宅地价猛涨狂潮,住宅用地价格上涨最高的一年比前一年同期上涨了37.8%。由于高速公路网以及新干线的修建,地方城市也出现了建设高潮。尤其是1971年美元改成浮动汇率制后,日元保持原有汇率不变,大量美元迅速流入日本,大大刺激了房地产交易,连一般的商社都涉足房地产领域,形成了“狂乱地价期”,直到第一次石油危机的冲击才趋向萧条。

1978—1980年期间,日本经济的高速发展期结束,进入了稳定增长期,实际GNP平均增长率为4.2%。此时日本全国的地价平均上涨率为5.5%,远低于1955—1966年的20.9%以及1966—1976年的11.2%的上涨率。至1981年,全日本基本解决了房地产供需之间数量上以及质量上的矛盾。此后,日本在继续开发新建住宅区的同时,加快了旧区改造的进程,提出了“向二十一世纪新城镇目标迈进”的计划,并在很多地区开始实施。政府在实现最低居住水准的同时提出了诱导性的居住水准,这种水准的居住面积比最低居住标准将近翻了一番。

20世纪80年代随着日元和美元自由兑换协议的签订,东京成为了世界首要的金融中心,对于写字楼的需求大大增加,刺激了东京地区的商业和住宅用地地价的上涨。并从东京中心商业区波及到东京全市,最后在全日本掀起新一轮地价上涨高潮。至1990年,日本的地产总价值约为20万亿美元,大约是1955年的75倍,相当于当时全球股市总市值的2倍。日本的地价极高,从价值量上来说,仅东京的地价总值就相当于当时整个美国的地价总值。

日本政府1991年开始采取宏观调控措施,自1992年房地产价格指数持续下降。房地产价格的下跌几乎与股市同步。经济不景气,人们收入下降以及对未来预期悲观,因此缺乏对住宅用地的购买欲望;同时由于企业重组的进行,大大影响了办公楼需求。“日本”神话破灭,政府采取了财政补贴的方式,予以支持房地产业,但效果不明显。

房地产的价格对国民经济发展有着重要的反作用。20世纪50~60年代房地产价格高涨与经济高速增长同步,对于日本企业的资本积累以及生产效率的促进起了积极作用。但是经济增长速度放慢以后,房地产价格仍然维持持续上涨,给日本经济的进一步的增长带来了严重的后果,主要表现在以下四个方面。