

世界

放眼世界 聚焦中国

横向比较，纵向分析
深度剖析世界房地产发展格局及走向

房
地
产

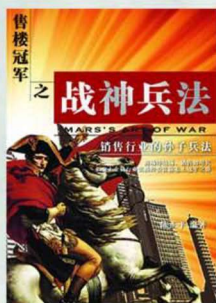
发展简史

SHI JIE FANG DI CHAN FA ZHAN JIAN SHI

陈正平 编著

陕西新华出版传媒集团
陕西科学技术出版社

陈正平著作 系列丛书



作者——陈正平

- 中国房地产十大营销策划专家
- 神驰商学院院长
- 西安神驰企业管理服务有限公司董事长
- 陕西神驰投资开发有限公司董事长
- 陕西正驰房地产营销策划有限公司董事长
- 陕西省家居建材商会常务副会长
- 西安神驰营销策划机构总裁
- 陕西省商贸市场商会常务理事
- 陕西省中小企业促进会常务理事
- 陕商商会常务理事

公司地址：西安市未央立交东南角
海联大厦

公司电话：029-89570937

公司网址：www.xascgl.com

房博村官网：www.fangbocun.com

责任编辑 屈马珑

封面设计 郭 华



ISBN 978-7-5369-6523-2



9 787536 965232 >

定价：58.00元

世界

房地
地产

发展简史

SHI JIE FANG DI CHAN FA ZHAN JIAN SHI

陈正平 编著



陕西新华出版传媒集团
陕西科学技术出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

世界房地产发展简史 / 陈正平编著. — 西安: 陕西科学技术出版社, 2015. 8
ISBN 978-7-5369-6523-2

I. ①世… II. ①陈… III. ①房地产业—经济史—世界 IV. ①F299.1

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2015) 第 196311 号

世界房地产发展简史

出版者 陕西新华出版传媒集团 陕西科学技术出版社
西安北大街 131 号 邮编 710003
电话 (029) 87211894 传真 (029) 87218236
<http://www.snstp.com>

发行者 陕西新华出版传媒集团 陕西科学技术出版社
电话 (029) 87212206 87260001

印刷 陕西天地印刷有限公司

规格 787 mm × 1092 mm 16 开本

印张 11.75

字数 196 千字

版次 2015 年 8 月第 1 版
2015 年 8 月第 1 次印刷

书号 ISBN978-7-5369-6523-2

定价 58.00 元

版权所有 翻印必究

序

“以铜为镜，可以正衣冠，以史为镜，可以知兴替。”对于房地产而言也是一样的。

自从有了人就有了房子，原始人类以穴为居，垒石为墙仅为阻挡风暴、野兽的威胁。后人圈地筑家，从而揭开了墙文化的序幕。不管是别墅还是茅屋，都是人生活中最重要的一部分。俗话说“衣食住行”，足可见房子对人的重要性，尤其对于中国人来说，房子更是家的象征。

世界房地产在各个时期的发展都与当时世界的社会形势有关，三次工业革命、两次世界大战到现在的科技战争、信息战争，都从一定程度上影响了房地产的发展。中国的经济体制改革催生了一大批人下海经商，投身创业致富的改革浪潮中，造就了无数个房地产富翁。美国的经济次贷危机直接导致历史上最严重的房地产泡沫产生，“美国梦”变成了“美国噩梦”，房地产价格下跌的负面财富效应控制着整个美国陷入了一场恶性循环。而美国、日本、香港房地产泡沫接连爆发，则源自于美国的过度金融化、日本放任投机、香港供需失衡，由此可见，偏离经济规律的经济，必然逃脱不了破灭。

中国房地产虽然出现较早，但是形成却是在改革开放以后。经过了理论与试点起步、非理性炒作与调整推进这两个阶段，已逐渐迈入相对稳定的发展阶段。相对稳定即意味着还有很大的提升空间，近年来政府不断调控，出台措施稳定房地产市场，但是中国房地

THE DEVELOPMENT
HISTORY
序
OF THE
WORLD OF REAL ESTATE

THE DEVELOPMENT
HISTORY

OF THE
WORLD OF REAL ESTATE

序

产泡沫即将到来的声音还是愈来愈大，如何面对泡沫危机成为我们面临的最大问题。“前事不忘，后事之师”，行业发展的历史对于现在而言，绝不仅仅只是过去发生的事情而已，前人的经验对于行业现在及以后的发展具有举足轻重的作用。我们要做的，就是总结教训，学习经验，从而梳理出适合中国国情和体制的解决办法。

本书详细地介绍了美国、加拿大、日本、英国、中国等国家和地区的房地产发展历史，回首历史发展的兴衰脉络，展望未来房地产业的发展方向。为全面客观地评述房地产发展史，作者将世界房地产发展过程置于世界近代社会的进程中来考察研究，做到了真实社会历史与优秀行业经验的完美结合，因此，作者将其在房地产业从业几十年的研究探索汇编成书，抛砖引玉，希望能引起更多人的关注。最终目的还是希望借鉴历史寻求解决之道，促进房地产行业健康发展，为行业带来凤凰涅槃般的彻底改变。

学史可明志，温故而知新。企盼本书的出版对中国房地产发展有所裨益，助所有在迷茫时期摸索前行的房地产企业点亮一盏明灯。



目 录

第一章 美国的房地产市场 / 1

第一节 发展概况 / 3

第二节 相关政策法规 / 16

第三节 未来发展展望：房市还能撑多久 / 20

第四节 2015 年美国房地产市场面临 5 个威胁 / 27

第五节 中国投资者瞄准海外市场 / 29

第二章 加拿大的房地产市场 / 31

第一节 概况 / 32

第二节 房地产管理 / 36

第三节 加拿大复杂的房地产税 / 39

第四节 2015 年加拿大房价走势预测 / 41

第三章 日本的房地产市场 / 45

第一节 发展概况 / 46

第二节 房地产市场结构的调整 / 51

第三节 日本房产泡沫 10 年之痛 / 56

THE DEVELOPMENT
HISTORY
OF THE
WORLD OF REAL ESTATE

目录

第四节 泡沫破裂 20 多年后首现地价上涨 / 59

第五节 回温的日本房地产 / 62

第四章 欧洲的房地产市场 / 63

第一节 英国 / 65

第二节 法国 / 72

第三节 德国 / 77

第四节 欧洲 2015 年房产投资趋势 / 89

第五章 亚洲的房地产市场 / 91

第一节 香港 / 93

第二节 新加坡 / 104

第六章 澳大利亚的房地产市场 / 113

第一节 房地产开发企业与开发项目 / 115

第二节 房地产金融体系与住房抵押贷款 / 119

第三节 房地产中介和从业人员 / 120

第四节 澳大利亚房地产市场运作的启示 / 122

第五节 澳大利亚房地产项目的开发和市场营销 / 126

第六节 2014 ~ 2015 年澳洲房地产 / 129

第七章 中国的房地产 / 131

第一节 中国房地产发展数据简报 / 133

第二节 中国房地产项目涉及内容 / 134

第三节 中国房地产行业特征 / 135

第四节 中国房地产市场需求分析 / 145

第五节 中国房地产市场现状 / 150

第六节 中国房地产经历的四个阶段 / 156

附录一 2003 ~ 2013 年中国房地产调控政策一览
/ 158

附录二 2015 年中国房地产市场 20 个重大走势预
测 / 170

参考资料 /179

THE DEVELOPMENT
HISTORY
OF THE
WORLD OF REAL ESTATE

目录

第一章

美国的房地产市场



THE DEVELOPMENT
HISTORY

世界房地产发展史
OF THE WORLD OF
REAL ESTATE



第一节 发展概况

一、美国概述

THE DEVELOPMENT
HISTORY
世界房地产发展史
OF THE WORLD OF
REAL ESTATE

1. 地理与气候

美利坚合众国（United States of America）是一个由 50 个州和一个联邦直辖特区组成的宪政联邦共和制国家。



美国是世界经济大国。经济高度发达，工农业生产门类齐全，集约化程度高，国民生产总值位居世界首位。当今美国在世界的诸多领域的巨大影响力是无他国能比的。

（1）美国气候类型多；

（2）大多数地区的气候温和，这种温和的气候推动国家工业的快速发展，也提高美国农业的经济成长。温和的气候也使得美国很多地区成为适宜人类居住的地方；

（3）亚利桑那、南加州、佛罗里达和夏威夷，也因为冬天温和的气候，观光事业兴盛；

（4）面积广大的耕地、充足的水量、温暖湿润的温带海洋性气候，3 个高质量的人类生产生活所需的条件，美国一个都不缺，个个占优势。如此得天独厚、地平天成的好风水，实乃地球上绝无仅有的，《圣经》中所谓的“流奶与蜜之地”。

2. 人口文化 - 人口多样化与增长流动

(1) 多样化的种族结构。

多种族局面的形成, 主要由于移民, 美国是一个典型的移民国家。外来移民是美国人口增长的重要因素之一。外来移民是一个大的消费群体, 他们不但是一般消费品的购买者, 更是房地产的重要购买者。移民会继续增加, 利于美国经济发展, 房地产市场繁荣。



(2) 人口增长与流动。

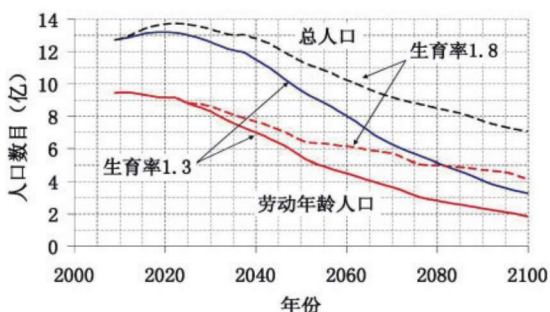
从 20 世纪 70 年代起, 西欧主要发达国家, 如德、法、英等国先后进入人口零增长和负增长, 到了 90 年代, 亚洲的日本、韩国、我国的台湾先后进入低增长和零增长。不同于这些发达国家或地区, 美国保持较高的人口增长率。

原因分析：宗教、国土面积广阔，居住支出可选择性大。

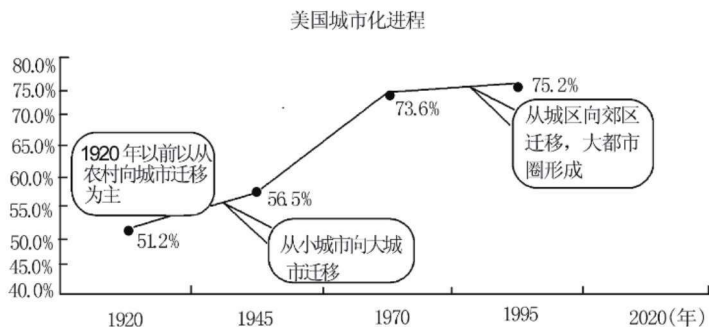
人口的增长为美国的经济提供了大量的劳动力，对于美国经济发展提供了源源不断的动力；由于美国土地辽阔，人口的增长对于美国土地的开发、房地产业发展也是有利的。

THE DEVELOPMENT
HISTORY
世界房地产发展史
OF THE WORLD OF
REAL ESTATE

(3) 人口年龄结构。



(4) 人口城镇化。



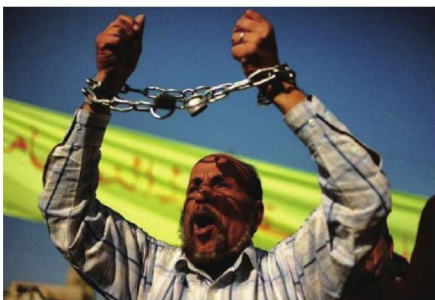
3. 美国人口文化特征

●美国文化的基本特征是多元化：移民带来的文化会保持自己一些独有的特征，而非完全融入原有的美国文化，他们带来的文化

也会成为美国文化的一部分。随着美国经济、政治、军事实力的强大，美国文化对世界产生了巨大影响。

●美国文化的主要内容是强调个人价值，追求民主自由，崇尚开拓和竞争，讲求理性和实用，其核心是个人中心主义。

美国社会阶级不像欧洲国家那样固定，加上公共教育的普及，使沿着社会阶梯向上流动成为可能。许多生活在美国的人，无论是



土生土长的美国人，还是漂洋过海来到美国的外国移民，都有一个梦，即通过自己的努力，改变自己的社会地位实现自己的人生梦想，这就是人们常津津乐道的“美国梦”。“美国梦”

吸引众多移民到来，促进着美国经济等各方面的发展。

4. 美国的政治与法律

●美国法来源于英国法，又根据美国政治、经济和文化特点作了较多的改变。美国建国初期就制定了成文的联邦宪法，但联邦和各州都自成法律体系。联邦除在国防、外交、财经政策、国际贸易和州际商业等方面外，无统一的立法权；刑事和民商事方面的立法权基本上属于各州。

●美国的法律制度相对来说是比较成熟的，法律规范相当齐全。众多异国民众愿意去美国投资或移民美国，与美国有健全的法律，投资者利益能得到相当的保障是有重要关系的。

5. 美国的教育与经济

●美国在教育领域的地位较高，全世界最好的大学70%~80%是美国的。美国的大学是社会发展的引擎，也是经济发展的催化剂。美国优越的教育环境，吸引世界各地的优秀人才到美国。在美国众

多高科技企业中，来自不同国家的精英大多是被优越的教育环境吸引到美国来的。

●美国院校大多拥有一流的师资条件，汇集了杰出的大师。美国的教学方式也非常灵活，教师和学生通过直接的沟通中交流学习。教师一般不会对学生进行知识灌输，而会使用实验、案例、讨论等方式提高学生积极性，注重培养学生独立思考能力，鼓励学生提出自己的设想和建议。这种因人施教、鼓励创新的教育理念也体现了美国教育思想的先进性。

THE DEVELOPMENT
HISTORY
世界房地产发展史
OF THE WORLD OF
REAL ESTATE



●美国是当代世界经济的最强大主导力量，具有世界上最大的贸易量。

●美国经济制度以私有制为基础，以自主经营的自由企业为主体，同时辅以国家宏观调控。美国自由市场的经济模式是一种宏观需求管理模式，堪称现代市场经济的典型，有3个特点：

(1) 在国家与市场关系上，美国政府对经济的干预相对要少些，是一种“小政府、大市场”的经济模式。