

Zhongguo Fangdichanye
Kechixu Fazhan Yanjiu

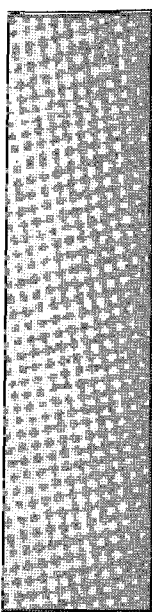
中国房地产业 可持续发展研究



本书将房地产业与可持续发展有机地融合在一起，系统地分析研究了房地产业的基本特征和房地产业可持续发展的主要内涵，并结合国内外房地产业发展过程中的经验和教训，对如何实现我国房地产业的可持续发展提出了自己的建议，有不少地方具有创新意义。

刘成高 著

西南财经大学出版社



中国房地产业 可持续发展研究

本书将房地产业与可持续发展有机地融合在一起，系统地分析研究了房地产业的基本特征和房地产业可持续发展的主要内涵，并结合国内外房地产业发展过程中的经验和教训，对如何实现我国房地产业的可持续发展提出了自己的建议，有不少地方具有创新意义。

刘成高 著

西南财经大学出版社

图书在版编目(CIP)数据

中国房地产业可持续发展研究 / 刘成高著. —成都: 西南财经大学出版社, 2008. 6

ISBN 978 - 7 - 81088 - 947 - 6

I. 中… II. 刘… III. 房地产业—可持续发展—研究—中国 IV. F299. 233

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2008)第 036628 号

中国房地产业可持续发展研究

刘成高 著

责任编辑: 于海生

封面设计: 杨红鹰

责任印制: 封俊川

出版发行:	西南财经大学出版社(四川省成都市光华村街 55 号)
网 址:	http://www.xcpress.net
电子邮件:	xcpress@mail.sc.cninfo.net
邮政编码:	610074
电 话:	028 - 87353785 87352368
印 刷:	郫县犀浦印刷厂
成品尺寸:	148mm × 210mm
印 张:	6.875
字 数:	180 千字
版 次:	2008 年 6 月第 1 版
印 次:	2008 年 6 月第 1 次印刷
印 数:	1—1000 册
书 号:	ISBN 978 - 7 - 81088 - 947 - 6
定 价:	15.00 元

1. 如有印刷、装订等差错,可向本社营销部调换。
2. 版权所有,翻印必究。

序

在有关房地产市场与房地产业的大量研究和著述中,人们把目光更多地投向了房地产市场的供需状况、房地产开发与投资、房地产业的拓展与管理等领域,对我国房地产业的发展是否符合可持续发展理论,是否具备稳定、持续和健康发展的前提条件却关注较少。正是基于这样的背景,作者对我国房地产业实现可持续发展的有益探索具有十分重要的理论意义和现实意义。

房地产业是一个具有高度综合性和关联性的行业,是国民经济中各行业相互集中、相互联系的重要枢纽,在城市经济发展中起着核心作用。作为社会生产和生活的基本载体以及区域经济发展的动力来源,房地产业不但直接影响到人居环境的改善和人民生活水平的提高,而且影响到一个国家的工业化、城市化进程。

在改革开放的近三十年时间里,伴随着国民经济的快速发展,我国房地产业取得了令人瞩目的巨大成就。但是,由于房地产业是一个新兴产业,我们在把握其运行规律、发展方向和具体的发展措施等方面存在欠缺和不足,特别是如何将其与可持续发展结合起来这方面的认识还很少。这使得中国的房地产业走过许多弯路并为此付出了沉痛的代价。进入新的历史时期,我国的国民经济和社会发展也随之步入极为重要的历史时期,中国房地产业也同时迎来了全新的机遇、挑战和任务。作为国民经济中的先导产业的房地产业,怎样才能保持其产业自身的持续、稳定和健康发展,的基础上又有利于生态环境和自然资源的保护和合理利用,并为其他产业和部门乃至整个国民经济和社会发展创造

条件、奠定基础,既是理论学界关注的问题,也是政府、企业和千家万户所共同关注的焦点。

本书将房地产业与可持续发展有机地融合在一起,系统地分析研究了房地产业的基本特征和房地产业可持续发展的主要内涵,并结合国内外房地产业发展过程中的经验和教训,对如何实现我国房地产业的可持续发展提出了自己的建议,有不少地方具有创新意义。

首先,在建立更加科学有效的宏观调控体系对策部分,作者提出的分段缴纳土地出让金和制定统一的房地产法律的政策等建议和思路,为宏观调控当局政策制定和实施有一定参考价值。其次,作者对把创意经济与房地产业进行有效整合进行了大量论述,对在落实科学发展观、构建和谐社会的过程中,在充分合理利用和保护各种资源如环境、土地等基础上,如何把科技、文化、旅游、体育和房地产等各类产业结合在一起,充分发掘和不断提高其经济效益和社会效益提出了自己独到的观点。此外,书中提到的如何解决我国大多数房地产企业中存在的管理者“认知模式刚化”的问题,也值得房地产企业界和从业人员思考和借鉴。

本书结构体系清晰合理,引用的资料和数据翔实充分,采取的论证方法也比较符合房地产业的产业特征,相信本书的出版会对我国房地产业理论与实践的丰富和完善起到一定的积极作用。

是为序。

西南财经大学工商管理管理学院教授、博士生导师

李永禄

2008年5月

目 录

序 1

第一章 绪论 1

第一节 研究意义及方法 1

一、研究背景和意义 1

二、研究方法及理论体系 2

第二节 现有研究成果及本书主要观点 6

一、现有研究成果 6

二、本书主要观点 8

第二章 基本理论研究 10

第一节 房地产业基本理论 10

一、房地产业定义及其特性 10

二、正确认识房地产业在我国国民经济中的支柱性地位 17

第二节 可持续发展理论 21

一、理论渊源 21

二、我国实施可持续发展战略进程及面临的突出问题 28

第三节 房地产业的可持续发展 30

一、房地产业可持续发展的必要性和重要性 30

二、房地产业可持续发展的一般内涵 32

三、房地产业可持续发展的评价和目标体系 45

第三章 我国房地产业可持续发展面临的机遇与挑战 50

第一节 我国房地产业发展概况 50

- 一、我国房地产业发展历程简述 50
- 二、处于快速发展中的我国房地产业 51
- 三、房地产业对我国国民经济的促进作用 57
- 四、加入 WTO 对我国房地产业产生的影响 67

第二节 我国房地产业可持续发展面临的突出问题 70

- 一、结构性矛盾和生态环境问题 71
- 二、政策法规不健全引发的道德风险 78

第三节 “泡沫”、“景气周期”、价格与房地产业可持续发展 82

- 一、中国的房地产泡沫——“北海泡沫案例分析” 82
- 二、房地产泡沫与房地产景气周期观点辨析 84
- 三、如何看待我国的住房价格 95

第四章 部分国家和地区房地产业发展与管理的经验借鉴 98

第一节 美国房地产业 99

- 一、美国房地产业发展概况 99
- 二、美国政府在房地产业发展中采取的主要措施 100
- 三、美国住宅产业化及可持续发展 103
- 四、美国次级债危机对我国房地产业的启示 104

第二节 日本房地产业发展过程中的经验和教训 105

- 一、第二次世界大战后日本房地产与泡沫经济 105
- 二、日本房地产业政策取向和成功模式 108
- 三、日本城市规划与房地产业可持续发展观 112

第三节 我国香港地区房地产业发展经验 117

- 一、香港房地产波动周期 117
- 二、20 世纪 90 年代以来香港房产泡沫形成的原因分析 120
- 三、香港房地产业发展计划和房地产金融 124

- 第四节 其他国家和地区房地产业发展经验 128
 - 一、新加坡的“居者有其屋计划” 128
 - 二、瑞典的储蓄住宅合作社 131
 - 三、俄罗斯的住房制度改革 133
 - 四、国外房地产业可持续发展的标志——健康社区 135

第五章 实现我国房地产业可持续发展的相关对策 139

- 第一节 建立健全宏观调控体系 139
 - 一、以科学发展观指导房地产业的发展 and 城市规划 139
 - 二、建立房地产业可持续发展的市场模式 143
 - 三、综合运用各种宏观调控手段和管理措施 146
 - 四、健全房地产业相关政策和法律,完善信息、预警系统 162
 - 五、加快房地产业相关配套设施和卫星城市的建设 169
- 第二节 从产业层面为房地产业可持续发展创造条件 172
 - 一、优化房地产业的产业组织,加快房地产业现代化进程 172
 - 二、促进创意经济与房地产业的强强联合 177
 - 三、大胆对外资开放我国的房地产业 183
- 第三节 构建房地产业可持续发展的微观基础 187
 - 一、现代企业制度的建立和完善 187
 - 二、房地产企业品牌的塑造 191
 - 三、注重房地产产品品质的提高 195

参考文献 207

后记 211

绪 论

第一节 研究意义及方法

一、研究背景和意义

房地产业是一个具有高度综合性和关联性的行业,是国民经济中各行业相互联系的重要枢纽,在城市经济发展中起着核心作用。作为社会生产和生活的基本载体以及区域经济发展的动力来源,房地产业不但直接影响到人居环境的改善和人民生活水平的提高,而且影响到一个国家的工业化、城市化进程。

伴随着改革开放以来我国经济和社会的迅速发展,尤其是在住房制度市场化背景下的城市化和城乡一体化进程全面提速的情况下,人们对房地产及房地产业的关注和议论前所未有的增加。房地产在人们工作和生活中所扮演的角色也越来越重要。从自然属性来看,房地产是以土地资源的占有、利用和开发为基础的不动产,具有位置固定、地域性强、使用和折旧年限长等特点;从经济属性和社会属性来看,房地产具有高资本价值特性,兼有投资和消费的双重属性,它既是人们生产和生活的重要场所和载体,同时又是区域经济发展的重要力量,对一个国家或地区的经济总量、产业结构、就业和人民生活水平的提高以及工业化、城市化进程起着举足轻重的作用。因此,对房地产及房地产业在资

源、生态、经济和社会等各个方面是否符合可持续发展的要求进行研究也就十分必要。

作为国民经济的重要产业,房地产业是一个具有高度综合性和关联性的行业,是国民经济中各行业联系的重要枢纽,在城市经济发展中起着核心作用。进入新的历史时期,我国的国民经济和社会发展也随之步入极为重要的阶段,中国房地产业也由此迎来了全新的机遇、挑战和任务。无论是作为城市化进程的重要标志还是作为经济结构调整中的重要环节,房地产业怎样才能保持其产业自身的持续、稳定和健康发展的基础上为其他产业和部门乃至整个国民经济的发展奠定基础,非常重要。这既是研究房地产业可持续发展的必要性和重要性之所在,也是本研究的主要意义所在。

二、研究方法 & 理论体系

1. 研究方法

归纳分析,实证分析,定量分析,理论和实际相结合。注重案例分析,强调时效性。

2. 理论体系和主要内容

本书共分为五章:

第一章,绪论。介绍本书的研究意义、方法和理论体系构成,介绍有关房地产业可持续发展的现有研究成果、观点创新及尚需进一步研究和探讨的问题。

第二章,基本理论研究。

首先,介绍有关房地产及房地产业的定义、产业基本特征及其在我国国民经济中的地位 and 作用,从房地产业的产业性质、基本特征以及同其他产业的关联关系以及房地产业对我国国民经济的贡献和我国现阶段的国情出发,指出房地产业成为我国现阶段支柱产业的必要性和必然性。

其次,介绍可持续发展的理论渊源、基本原则和评估指标等问题,提出“可持续发展就其社会方面的要求而言,主张公平分

配,以满足当代和后代的基本需求;就其经济内涵而言,主张建立在保护地球生态基础上的经济持续增长,并不断改善增长的质量;就其自然特征而言,主张人类与自然的和谐相处”这一现代经济、社会 and 自然有机统一的可持续发展理念。强调现代可持续发展观应当而且必须包含经济的可持续发展。

再次,对房地产业可持续发展的一般内涵进行了归纳和总结。首先结合房地产业的产业特性和现代经济和社会可持续发展观的相关内涵,对房地产业可持续发展作了如下定义:“房地产业可持续发展包含了房地产业的开发活动与其所赖以存在和发展的资源、环境和社会等因素的相互协调关系,即既要满足当代人对住房及其经济活动所需的各种房产产品的需要,又要满足子孙后代未来发展的需要;同时,也意味着既要保持房地产业自身不断增长和健康发展,又要使房地产业的发展必须与国民经济的发展相适应。”指出了房地产业实现可持续发展的必要性和重要性。然后,从房地产业对土地资源依赖性、房地产业的发展与生态环境的维护和改善、经济和社会领域房地产业的可持续发展要求出发,特别是对房地产业在经济领域的可持续发展的具体评价指标的细化,提出了房地产业的可持续发展的一般内涵。通过该部分的分析和介绍,不难得出这样一个结论:房地产业的可持续发展是一个系统工程,因为它不单是环境和资源的问题,它同时还是经济和社会的问题,这为后面章节的房地产业的可持续发展对策研究指明了方向。

第三章,我国房地产业可持续发展面临的机遇和挑战。首先本章介绍改革开放以来我国房地产业的发展历程和在开发、销售和投资方面所取得的巨大成就,以及由此而对我国国民经济的整体发展、城市化进程、需求持续增长、区域经济发展与产业结构合理化和高级化发展所起到的强有力推动作用。通过介绍我国房地产业在资源利用、制度安排、产品结构、人居环境和市场调控以及土地开发失控和无序发展、土地利用的公平性和产品结构等方面存在的问题,对我国加入 WTO 对房地产业的正反两方面影响

和由于产业链条过长而在我国房地产业存在的大量寻租和腐败现象的剖析,概括了我国房地产业实现可持续发展面临的总体形势。其次,本章还就目前学术界有关房地产业发展过程中的“泡沫问题”、“景气周期性问题”和“房地产价格”等一系列敏感和热点问题的观点争议和交锋进行了介绍和评价,并通过对发生在1992年我国广西北海等地的“房地产泡沫”案例分析,提出了预防和消除“泡沫”对我国房地产业实现可持续发展的重要意义。

第四章,部分国家和地区房地产业发展与管理的经验借鉴。本章介绍了美国、日本、中国香港、新加坡、瑞典等发达国家和地区在房地产业发展过程中的各种经验和教训,特别是对这些国家和地区在实现房地产业可持续发展过程中如何实行有效的宏观调控与管理,如何发挥政府和市场各自在资源配置中的作用以及健康社区的规划和设计等进行了比较详细的介绍和分析,并对各国具体调控措施和手段进行了相互比较,提出了应在结合我国具体国情的基础上对这些具体的调控措施和管理经验进行借鉴和学习。

第五章,实现我国房地产业可持续发展的相关对策。这是本书的核心部分,也是本书要的研究目的。

第一节,建立健全房地产业可持续发展的宏观调控体系。首先,本节就可持续发展观对追求效益最大化的“经济人范式”所形成的冲击进行了分析,提出了应以科学的发展观指导我国房地产业的发展 and 城市规划建设,建立适应房地产业可持续发展市场模式的相应措施。本节还从发挥市场机制作用与加强政府调控这一基本调控原则出发,提出了政府调控和管理房地产业的总体思路以及构建我国新型住房制度的措施。其次,本节就创新金融工具、建立政府担保和建立房地产消费信用制度,从而为房地产业的可持续发展创造良好的金融环境进行了探讨,提出了相应的措施和建议;接着,就我国现阶段制约房地产发展的两大重要因素之一的土地批租制度进行了研究,对如何进行我国土地批租制度的改进和完善进行了探讨,提出了分段缴纳土地出让金的大胆设

想。同时,还就政府如何推行住房梯度消费和大力发展住房二级市场以解决因房价过高而产生的居民购房难等问题进行了探讨。再后,本节还从房地产法在房地产业发展中的作用和当前调整我国房地产业相关法律法规的缺陷与不足的研究出发,提出了如何健全和完善统一的房地产业法律体系,为房地产业可持续发展创造制度保障的相应措施和建议。同时还对我国完善房地产信息、预警系统的重要性和操作要点进行了分析和介绍。最后,本节还就如何加快房地产业相关配套设施和卫星城市的建设措施,促进房地产业郊区化进程等问题(税收方面的政策优惠)进行了相应的对策研究。

第二节,从产业层面为房地产业可持续发展创造条件。首先,该部分从我国房地产业的产业组织现状和我国房地产业的现有条件出发,提出了适度控制投资规模,整合和重组房地产业与关联产业这一产业政策建议,提出了加快我国房地产业现代化进程在产业技术、经济政策、推进机制的具体措施和建议。其次,就创意经济与房地产业的有机结合阐述了自己的观点,提出在我国人均土地资源极其有限,而整个世界范围内经济效率不断提高的历史大背景下,把创意经济引入房地产业的重要意义和具体方法。然后,就进一步加强房地产业与其他产业如体育、教育、信息和旅游等的联系和合作,大力发展非住宅房地产业的具体措施阐述了自己的观点。紧接着,本节就我国加入 WTO 和世界经济一体化的大背景下我国房地产业在引进外资过程中面临的土地供应缺乏计划性、土地一级市场缺乏市场机制、涉外房地产企业的管理环节薄弱、相关法律法规不健全、缺乏透明度等诸多问题,以及引进外资对我国房地产业实现可持续发展的重要意义进行了研究,提出了如何充分利用我国加入世贸组织的机遇,进一步向外资开放我国的房地产业,从而为我国房地产业实现可持续发展注入新的活力的相应对策。

第三节,提升品牌,增强企业核心竞争力,为房地产业的可持续发展奠定微观基础。本部分主要以企业这个市场主体为研究

对象,围绕如何提高房地产企业的竞争力,增强其品牌效应,从而为房地产业的可持续发展奠定微观基础这一核心问题,提出了相应的措施和对策,其中包括:如何制定房地产企业的发展战略,加快现代企业制度的建立和完善的相应对策,等等。同时,本节还就如何营造“以人为本”健康居住环境,提高房地产产品品质阐述了自己的观点。最后,还特别就加强和重视涉及千家万户切身利益的房地产物业管理工作提出了一些建议和措施。

第二节 现有研究成果及本书主要观点

一、现有研究成果

上海财经大学经济系包亚均教授和同济大学社科系的汪洪涛博士于1998年5月出版了《房地产经济论:房地产业可持续发展研究》一书。该书以上海市为例,针对我国房地产业发展中所出现的一些问题,如开发和销售的矛盾,城市土地开发与人口、资源和生态环境保护,物业管理服务的规范,我国房地产业周期性发展的特点,房地产管理体制的改革和重置,房地产业在国民经济中的功能定位等诸多问题,首次较系统地阐述了房地产业与可持续发展相结合的学术观点,其核心内容主要包括:城市房地产开发与生态环境保护的协调发展,房地产发展与人口适度增长,房地产业的运行机制,房地产物管服务模式的构建,等等。同时,作者还强调既要加强对房地产业的宏观管理,也应注重完善企业自我调节机制。

南开大学经济研究所的曹振良教授、高晓慧博士在其合著的《中国房地产业发展与管理研究》和《房地产经济学通论》两部书中,提出了“三维双向”的新经济增长范式,即物质资本、生态资本、知识资本三者整合协调增长,供给推进和需求拉动同时并举这一观点,从房地产业不同的发展阶段出发,讨论了土地资源的

利用与可持续发展,人居问题与可持续发展,房地产市场、房地产开发与可持续发展等有关房地产业发展的一些重要问题,并提出了房地产业发展的宏观调控的各种预防法规和行政手段。同时,该书还从对经济人假设的重新界定出发,将生态资本与知识资本作为经济增长的内生变量,并提出可持续发展的增长模型,这具有极强的现实意义。这不仅是对经济增长理论的一次创新,也为知识经济学和可持续发展经济学提供了新的研究思路,同时也使该书后面的分析获得了更为广阔的视角。著述中的许多观点均为如何实现我国房地产业的可持续发展提供了理论依据,也有相当的实践价值。

2002年11月,上海市经济管理干部学院、上海钱生辉咨询有限公司和上海深圳物业发展有限公司等单位共同举办了“2002年上海秋季房地产发展研讨会”,与会专家学者和房地产业内人士围绕如何促进上海房地产业可持续发展进行了研讨。特别就房地产价格、产品结构和市场结构以及我国加入WTO后的机遇和挑战进行了探讨和分析,会上所提出的“房地产发展应多一份理性,房价涨速和房产结构不能脱离现实市场的客观需求”这一观点,对上海乃至全国房地产业的可持续发展都有着较强的实践意义。同年年底,在四川成都又举办了“中国(成都)房地产可持续发展暨海外投融资论坛”,与会单位就土地的合理利用、环境保护及人们普遍关心的健康住宅等问题进行了探讨,从当地政府的角度提出了一些实现房地产业可持续发展的对策,如激活城区和近郊市场以促进房地产业内涵发展等,具有一定的实际价值。

中房集团总裁孟晓苏博士所著《关于房地产业发展的几点思考》一文,首次将我国房地产业的周期性波动、外资利用(包括加入WTO的利弊)、房价、土地储备、房地产企业结构调整等一系列敏感问题与房地产业的可持续发展联系在一起进行了阐述,由于作者有着丰富的房地产从业背景,故文中的许多观点得到业界的广泛采信和认同。

2003年1月首都经济贸易大学出版社出版的由张跃庆教授

编著的《新世纪住宅与房地产业发展研究》一书中,也明确提到了关于我国房地产业可持续发展的一系列问题:从资源、资金、市场、制度和政策以及管理和规划等不同角度和层面讨论了实现我国房地产业可持续发展所面临的问题,并从深化体制改革,选择适度消费,鼓励技术创新,树立房地产业可持续发展的时间观、空间观和系统观等角度提出了房地产业可持续发展的基本对策。

另外,西南农业大学的刘伟等就中国房地产业存在的问题、原因及实现我国房地产业可持续发展的基本思路作了一些探讨,强调从我国现阶段国情出发,提高土地管理和城市规划管理水平,着力加大空置商品房的销售力度,同时也突出了生态环境与房地产业之间的关系。

其他如陈常优、陶满德等人也从地理学、环境学 and 经济学角度研究了本地区或某个特定区域内房地产业可持续发展问题,这些著述中的一些观点也为我国整体房地产业的可持续发展提供了许多素材。

在借鉴和吸取了各位专家、学者和同行们在这一领域的研究成果基础上,结合自己在房地产企业较长时间的实际工作经历,本书也力争在观点的提出和对策的实际可操作性方面有更大的突破。

二、本书主要观点

(1)房地产业可持续发展的核心内容:把可持续发展理论和现代产业经济理论结合在一起进行研究。尽管对可持续发展和房地产业的发展和研究不乏其述,但将两者结合在一起进行综合研究在学术界尚不多见,特别是对房地产业可持续发展核心内容的界定,对我国房地产业在实际操作过程中推广和运用可持续发展理念具有积极意义。

(2)建立更加科学有效的宏观调控体系(土地批租制度,法律法规的进一步完善),针对我国现有宏观调控体系和调控措施所存在的不足,提出了分段缴纳土地出让金和制定统一的房地产法

律的政策建议。这既可以缓解目前房地产市场存在的供需矛盾,又是我国房地产业实现持续、快速、稳定和协调发展切实可行的有力措施。

(3)把创意经济与房地产业进行有效整合。房地产业具有关联度高、综合性强、地域性明显等特征,它关乎城市化和工业化进程是否得以顺利推进和实施。而近些年来蔚然成风的创意经济,以其令人惊叹的产品、营销、服务、市场潜力和创造财富的速度,伴随着经济全球化席卷而来。在落实科学发展观、构建和谐社会的过程中,如何在充分合理利用和保护各种资源如环境、土地等基础上,把科技、文化、旅游、体育和房地产等各类产业结合在一起,充分发掘和不断提高其经济效益和社会效益,成为城市核心竞争力提升和城市品牌形象塑造的非常重要的新课题。

(4)解决我国大多数房地产企业中存在的管理者“认知模式刚化”的问题。由于在我国现有的房地产企业中的国有成分并不占主导地位,从治理结构上看,更普遍的问题并不是像其他传统产业那样,因管理链条过长、代理成本过高、所有者缺位或相应的激励机制和约束机制不健全而影响企业经营绩效提高等问题。但另一方面,大多数民营(私有)或股份制房地产企业中,企业的创办者大都是我国改革开放过程中生逢其时的下海者,他们在先的胆识、机遇、社会背景等往往会使他们在企业后来的发展和管理中形成固有甚至是刚化的认知模式,他们通常回避甚至抵触更科学、合理的发展经验和管理手段,要使我国房地产业的可持续发展具备更坚实的微观基础,就必须解决这一企业本身生存和发展中存在的“硬伤”。