

中国房地产研究 丛书 2007年第四卷

Chinese Real Estate Studies

中国城市房地产 发展评价和预警

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

2007 年第四卷

Chinese Real Estate Studies

中国城市房地产发展评价和预警

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

图书在版编目(CIP)数据

中国城市房地产发展评价和预警 / 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 978-7-80745-152-5

I. 中. . . II. ①上. . . ②上. . . III. 城市-房地产业-研究-中国 IV. F299.233

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2008)第 002770 号

中国房地产研究丛书 2007 年第四卷

中国城市房地产发展评价和预警

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: 13

字 数: 230 千字

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

印 数: 1-2000

ISBN 978-7-80745-152-5/F·025

定价: 30.00 元

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

《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

《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 张金鶚 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@163.com lfc@sass.org.cn

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

目 录

中国城市房地产发展评价和预警体系研究·····	张泓铭 陈则明等(1)
一、综 述·····	(1)
二、以综合模拟法为主的评价和预警体系试验·····	(11)
房地产泡沫测度研究·····	梁 爽(37)
一、房地产泡沫概念及当前我国滋生房地产泡沫的条件·····	(37)
二、北京市房价上涨情况分析·····	(41)
三、北京市房地产泡沫的测度·····	(43)
四、目前的政策措施对房价上涨的调控及防止房地产泡沫的其他政策建议··	(50)
房地产市场分析方法综述·····	钟庭军(55)
一、层次分析法·····	(56)
二、聚类分析法·····	(58)
三、特征价格法·····	(59)
四、价格指数法·····	(61)
五、景气指数法·····	(63)
六、预报预警法·····	(64)
七、其他方法·····	(66)
深圳房地产价格与政府宏观调控·····	谢 敏 李 冬(69)
一、深圳市房地产调控政策概概·····	(70)
二、建立不完全信息三阶段博弈模型·····	(71)

三、对深圳市房地产调控政策的评价分析·····	(73)
四、对深圳市房地产市场发展的政策建议·····	(74)
北京和武汉房地产市场有效性分析和比较实证研究·····周义 李梦玄等	(76)
一、问题的提出·····	(76)
二、实证方法的选择·····	(77)
三、市场弱有效性的检验·····	(80)
四、结 论·····	(82)
论我国城镇住房发展与住房制度规划·····张其光 丛诚	(84)
一、住房制度市场化改革简要回顾·····	(85)
二、房地产市场快速发展和房价飙升成因分析·····	(87)
三、房地产宏观调控政策措施效果分析·····	(93)
四、保障居民基本住房需求是构建和谐社会的基础·····	(98)
五、保障和市场并重,制定实施城镇住房制度规划·····	(99)
以中间组织为枢纽的 PPP 模式住房保障体系研究·····田一淋 施建刚 石薇	(110)
一、中间组织的需求机制·····	(111)
二、中间组织在 PPP 模式住房保障体系中的经验借鉴·····	(114)
三、以中间组织为枢纽的 PPP 模式住房保障体系基本操作形式·····	(116)
四、操作形式动态整合·····	(120)
五、总 结·····	(122)
MLS 在中国运用的进一步研究·····廖俊平 林 青	(124)
一、MLS 概念辨析和模式简介·····	(124)
二、MLS 在房地产经纪行业推广运用所面临的问题·····	(126)
三、MLS 推广运用的对策研究·····	(131)

探索、创制新型的不动产担保物权理论.....胡志刚(137)

一、不动产担保物权的概念.....(137)

二、不动产担保物权的性质.....(140)

三、我国不动产担保物权制度的局限及其创新的方向.....(153)

基于 C-D 生产函数的农村居民点用地集约利用评价.....马 佳(171)

一、土地集约利用潜力评价的研究回顾.....(172)

二、农村居民点用地集约利用潜力评价.....(172)

三、实证分析.....(177)

四、结论与讨论.....(180)

CONTENTS

Study on Valuation of Chinese City Real Estate Development Status and Risk Forewarning.....	Zhang Hongming, Chen Zeming(1)
--	--------------------------------

Abstract: The synthetical simulation method is one of forwarding methods to macro-economy, industry economy and main marketplace. We sum up home and oversea real estate forewarning system and chose the synthetical simulation method, to judge Chinese real estate development whether health or not. The synthetical simulation method breaks up object into several sub-object, adopt 3D method to find rational block partition, and overall evaluation with forecasted data.

Research on Measurement of Real Estate Bubble: a Case of Beijing City	Liang Shuang (37)
--	-------------------

Abstract: The rising of real estate price isn't equal to bubble. By using index means, the real estate bubble of Beijing was measured and the conclusion reached as the following: contrasting with the whole country, the real estate market of Beijing is in a rapid development situation, and the bubble trend has appeared since 2006, but it didn't present severe bubble, housing market of Beijing are mainly supported by real housing demand now. With proper policy control, the rapid rise of real estate price can be efficiently controlled and the real estate market of Beijing will maintain a healthy development trend.

Generalization on Analysis Methods of Real Estate Market	Zhong Tingjun (55)
---	--------------------

Abstract: This paper firstly classifies and compares seven kinds of analysis methods of real estate market. Then, it re-

assessed from new angle on many research results of domestic scholar. In conclusion, some advices are brought forward.

The Price of Real Estate and the Government Regulating in Shenzhen

.....Xie Min, Li Dong(69)

Abstract: The government has done a lot of work, but the price of real estate in Shenzhen is still rising quickly. This paper constructed a three-phase imperfect information game model, in which the local government and the developer are the two actors. Thus, we can find the reasons why the existing measurements didn't solve the problems effectively. Finally, the paper puts forward several policy recommendations.

Comparison Research and Empirical Test on Efficiency of Real Estate Markets between Beijing and Wuhan

.....Zhou Yi, Li Mengxuan(76)

Abstract: We first analyze the implication of market efficiency and compare it with dependence, correlation deeply. Using robust statistic method, we test the efficiency of some representative real estate markets in china, analyze their efficient depth, and explore the inner principle.

Discussion on Urban Housing Development and Its System Planning

.....Zhang Qiguang, Cong Chen(84)

Abstract: This paper review our country urban housing system reform, and sum up main strength impeling the real estate market to develop rapid. This paper proposes basic housing demand security should to be our country housing policy basic goal and the harmonious society's foundation. The paper proposes government should pay equal attention to the housing security and the market, draw up and implement the national housing system plan, consummate our country housing market system with policy matrix, strengthen the market macroscopic management and speed up the housing security system.

Discussion on PPP model of Housing Security System on Key of
Intermediary Organization.....Tian Yilin, Shi Jiangang, Shi Wei(110)

Abstract: The traditional PPP model has defect in cooperation and the coordinated mechanism. This paper proposed the PPP housing security system, which takes the intermediary organization as the key. It emphasizes not only cooperation between government and private organization, but also cooperation among the government, intermediary organization and private organization. Finally, We give the operation pattern as well as dynamic conformity and put forward some policy suggestion.

Further Study on the Application of MSL in China
.....Liao Junping, Lin Qing(124)

Abstract: MLS is an advanced business model accepted by broker in many developed countries. Learning from the experiences of these countries in applying MLS, this paper analyses the running environment and inner problem of real estate agency industry in China, suggests the application plan of MLS in China.

New Theory of Real Property Incumbrance
.....Hu Zhigang(137)

Abstract: Firstly, the paper discusses immovable property incumbrance concept, and characters, emphasizing on high limit field use of immovable property guaranty resource. Secondly, the paper thinks immovable property incumbrance should adopt the legislation way of combining unification and separation, emphasizing on diversities of method, stimulation, investment, finance, potency. The paper thinks immovable property incumbrance establishment is one kind of property investment mechanism, and can promote a socialist market economy improving and perfecting.

Evaluation of Intensive Rural Residential Land Use Based on

C-D Production Function.....Ma Jia (171)

Abstract: Intensive rural residential land use is one of hot issues of current land-use study. This paper aims at establishing the theoretical model for potential evaluation of intensive rural residential land use, which is the foundation for the full potential releasing. C-D production function modified model is used to evaluate the intensity of the rural residential land, optimization theory is employed to explore the optimal intensity, and contingent valuation method is used to evaluate the output of non-market values. The paper takes Xiaonan District of Xiaogan City as a example, using the model to evaluate intensive rural residential land use.

中国城市房地产发展评价 和预警体系研究^{*}

——综合模拟法的方法及其应用

张泓铭 陈则明 等

[摘要与告白] 综合模拟法是宏观经济、行业经济和市场预警方法的主要方法之一。在对国内外房地产预警体系进行梳理和筛选之后,选择综合模拟法基本能够对中国房地产发展是否健康作出判断。综合模拟法把判断房地产发展的正常的目标进行分解,并采用3 δ 方法进行合理区间划分,在多种指数平滑法优选进行预测,最后综合评价。

一、综 述

(一)研究背景

1992~1993年,我国曾出现过第一轮房地产热。伴随着这轮房地产热,社会上出现了对于房地产发展功过是非的争论。1993年,

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。

陈则明 上海社会科学院房地产业研究中心副研究员。

^{*}本文为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承担的国家建设部课题(合同编号:建科200号)“中国城市房地产发展评价和预警体系研究”的主要部分。参加研究的还有:刘福长、肖永培、刘锦春、姚小刚、刘道桐等。

中央决定对经济实行紧缩调控之后,这种争论越演越烈。在这种背景下,开始出现房地产预警系统的研究。另外,对于房地产周期、房地产泡沫、房地产景气指数等问题的研究也陆续出现。

21 世纪初,我国房地产又呈现快速发展的态势,各地动拆迁量大幅度增加;商业银行房地产开发贷款和购房贷款增长迅速;一些城市的商品房价格快速上升;抢购土地和住房的现象频频出现。社会各界非常关注高速发展的中国房地产业,出现了“是否存在泡沫”、“是否过热”的争论。到了 2004 年,这种争论到达了高潮。2005 年春,中央政府指出中国房地产发展存在四大问题,决定对房地产发展实施调控,并延续到 2007 年。

反思人们对中国房地产发展的判断、评价和预测,不难发现人们往往对房地产发展的看法意见不一,甚至完全相反。各界对房地产形势的争论丰富了房地产理论,但是,也给我们对房地产现状的认识带来了紊乱。尤其是根据片面的指标,得出的偏激言论,可能会助长房地产炒作或者造成慌乱。当完全确认房地产发展出现问题之后,人们对房地产市场又不得不进行“刹车”,以至于陷入某种程度的被动。

看来,建立一个理论充分、切合实际和规范可行的评价、预警体系,对房地产发展的现状有一个全面、客观的评价,对发展趋势有一个正确的估计,具有十分重要的意义。它是房地产健康发展的客观要求,也是政府和房地产管理部门规划、决策和调控的客观需要。为此,2003 年 8 月 12 日,国务院颁布了《关于促进房地产市场持续健康发展的通知》(18 号令),其中明确,要加强房地产市场统计工作,完善全国房地产市场信息系统,建立健全房地产市场预警预报体系。2006 年 5 月 24 日,国务院办公厅转发建设部等 9 部门《关于调整住房供应结构稳定住房价格意见的通知》中指出:要“建立健全房地产市场信息系统和信息发布制度,增强房地产市场信息透明度。要完善市场监测分析工作机制……”

迄今为止,房地产预警的方法已有不少,但没有一种可靠有效的模型。精细复杂的模型虽然不断出现,但不一定比简单的模型,甚至定性的分析精度更高。数量化模型是人思维的抽象,如果对房地产发展的观点不同,就可以选择不同的模型来表现。在我国房地产发展初期,不可能完全依赖一两套数学模型就能说明所有的问题,然而,定量分析模型使房地产信息处理更加规范,使管理部门规划、决策和调控更客观,使投资和消费者的行为更理性,因此,定量分析一直是人们追求的目标。

1995 年,建设部曾经组织过类似的研究,并得到了有益进展;

但鉴于行业发展的初期性及其资料积累的有限性,研究属于初级阶段。进入 21 世纪以后,中国房地产发展再次呈现令人关注的局面。适应这种形势,2002 年建设部再一次把预警预报作为一项重要的工作来抓。3 年多来,在建设部的正确指导与有力组织下,本课题组广泛征询了国内许多专家的意见,对相关的研究进行比较,参考了一些城市的经验,尝试提出一套有理论依托、又简便实用的方法。

(二) 研究综述

1. 国内外宏观经济预警体系

西方经济学家和统计学家早在一个世纪以前,就开始了宏观经济监测预警的研究。中国在 80 年代末也开始了这方面的研究与应用。房地产评价和预警体系研究,可以借鉴国内外宏观经济监测预警的既有成果。现将国内外宏观经济监测预警的成果作一简要介绍。

(1) 哈佛景气指数的兴起与衰亡。经济景气监测预警系统的研究,最早可以追溯到 19 世纪末期。当时,法国经济学家用综合模拟法进行经济景气的计算,并以黑、灰、淡红和大红几种颜色,标度法国 1877 至 1887 年间的经济波动。1903 年,英国出现了描述宏观经济波动的“国家波动图”。但是西方经济学界公认,作为反映宏观经济动向“晴雨表”的景气指数系统,还是从美国开始的。

1909 年,美国经济和统计学家巴布森,开始发布关于美国经济的第一个指示器——巴布森经济活动指数。1911 年,美国布鲁克迈尔经济研究所,也编制并发布了涉及股票市场、一般商品市场和货币市场等方面的景气指标。这一时期,对后世影响最大的还是美国哈佛大学珀森斯教授领导编制的“经济晴雨表”和“哈佛指数”。1917 年,哈佛大学由珀森斯教授主持设立了“经济调查委员会”。该委员会广泛搜集美国 1875~1913 年的经济统计资料,编制了“美国商情指数”(即哈佛指数),从 1919 年起定期发布。从历史拟合来看,哈佛指数对 20 世纪以来美国 4 次经济波动都作出了较好的反映。

哈佛指数的出现,对景气指数的发展产生了重大影响,其构造思想和方法为许多国家纷纷效仿。1920 年在英国,由伦敦大学、剑桥大学、中央经济情报会议和英国实业联合会等组织创立了“伦敦与剑桥经济研究所”。该组织与哈佛经济委员会合作,采用哈佛指数方法编制了反映英国经济景气的指示器——“英国商业循环指数”。1922 年,出现了瑞典经济统计学家以哈佛指数方法编制的瑞典商情指数。1925 年,德国也成立了景气研究所,次年发布了“德