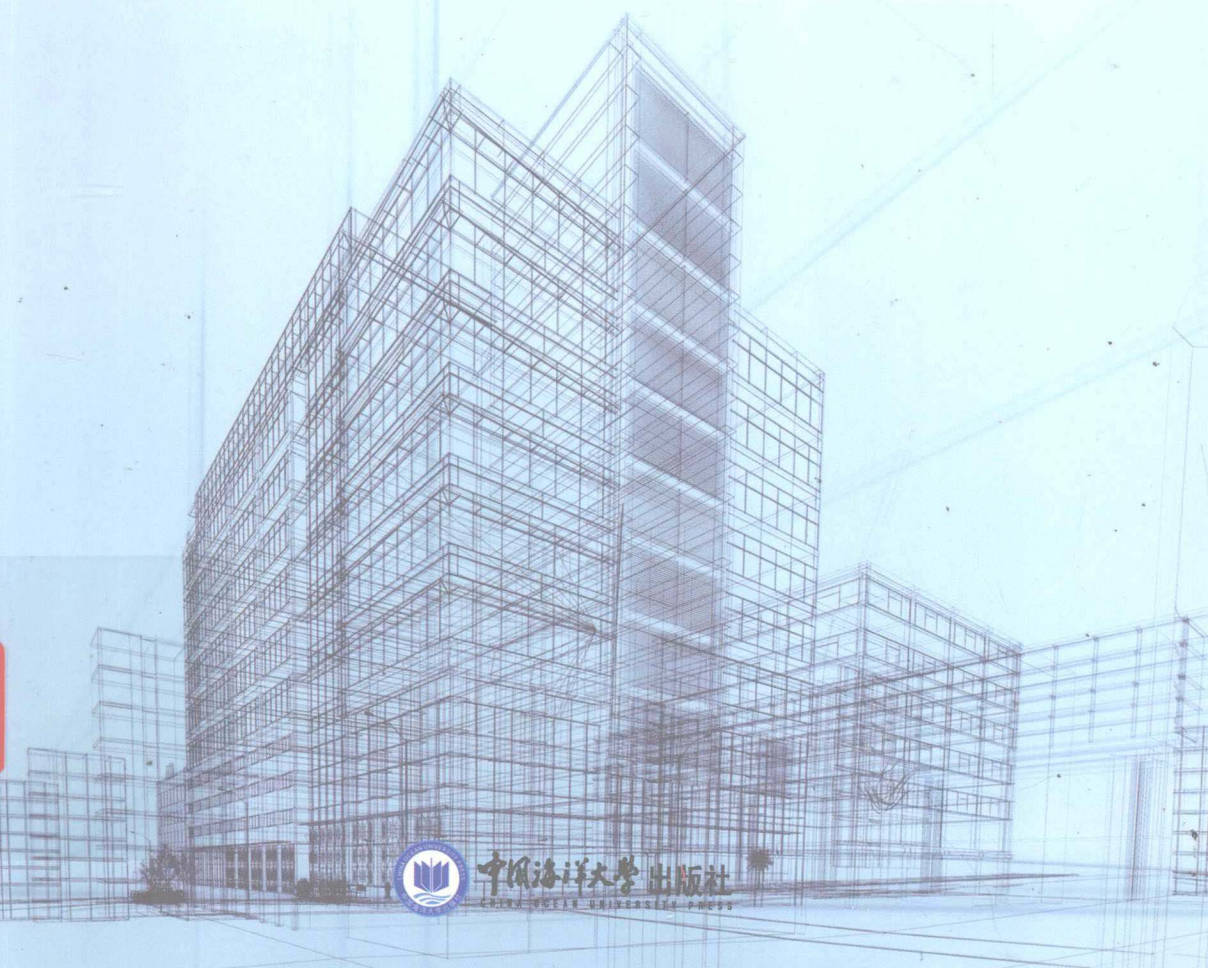


宏观层面的 中国房地产研究

◎王学德 著



中国海洋大学出版社

CHINA OCEAN UNIVERSITY PRESS

宏观层面的中国房地产研究

王学德 著

中国海洋大学出版社

• 青岛 •

图书在版编目(CIP)数据

宏观层面的中国房地产研究 / 王学德著. —青岛:
中国海洋大学出版社, 2016. 5
ISBN 978-7-5670-1158-8

I. ①宏… II. ①王… III. ①房地产业—经济发展—
研究—中国 IV. ①F299.233

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2016)第 106253 号

出版发行 中国海洋大学出版社

社 址 青岛市香港东路 23 号

邮政编码 266071

出 版 人 杨立敏

网 址 <http://www.ouc-press.com>

电子信箱 coupljz@126.com

订购电话 0532—82032573(传真)

责任编辑 于德荣

电 话 0532—85902505

印 制 日照日报印务中心

版 次 2016 年 6 月第 1 版

印 次 2016 年 6 月第 1 次印刷

成品尺寸 170 mm×240 mm

印 张 17

字 数 315 千

定 价 58.00 元



前 言

本书所述房地产,主要指我国房地产投资开发业,并试图立足国情从宏观层面进行阐述。众所周知,房地产投资开发业处于全产业链条的顶端,并发挥着带动整体产业发展的龙头作用。那么,既然是一项产业,就像其他任何产业一样,有其本身特有的属性特点和发展规律,有与其密切相关的、并起重要影响和决定作用的因素以及它们相互之间的关系问题。因此,本书系统地列举了影响和决定房地产业生存和发展的重大的宏观环境要素,并通过对这些重大要素基本内涵和表现特征的阐述,循序渐进地揭示了它们与房地产开发之间存在的内在关联性,以及相互依存、相互影响、相互作用的规律,进而提出了在这些重大宏观环境要素影响和决定下的房地产业可持续发展的思路。同时,试图构建人们所谓“站得高”才能“看得远”的战略思维模式,而不至于被一时的、短期的市场波动所迷惑。或者说,能够帮助人们根据大的宏观环境要素的发展变化趋势,来分析判断房地产业发展的长期趋势问题,眼睛会更加明亮,胸中会更加有数,信念会更加坚定,决策就不会犯重大的方向性错误,从而能够顺应大的发展变化趋势而有所作为。

本书第一章着重阐释我国房地产业所固有的属性特点,以及一些基本的概念,简述我国房地产业的发展历程和特点,以及今后的发展趋势,以期让读者对该产业特点和发展规律有一个比较全面、概括,而又清晰的了解和认识,以便于能够相对准确地把握其发展的脉络。

本书从第二章起,从产业发展的规律出发,依次列举了影响和决定我国房地产业生存和发展的城市规划、城市化、城市改造、城市主体功能构建、宏观经济、社会进步、文化传承等七大宏观环境要素并加以阐述,以期使读者在了解掌握这些相关要素主要内涵、特性、内在规律等的同时,深刻认识它们与房地产业的关联度和对其的影响程度,达到借势造势、因势利导的效果,推动房地产业的与时俱进和可持续发展。

由于房地产业在我国起步较晚,发展速度较快,加之编者水平有限,本书所



阐述的观点均以近年来的实例或已发生的事例为依据,还需实践和历史的检验。因此,本书既非理论性的研究著述,亦不是实践的得失评价,而是思路的开发和拓展,以期达到“举一反三,触类旁通”的效果。

王学德

2015 年 10 月



目 录

第一章 房地产业概述	1
第一节 房地产业的基本概念	1
一、房地产的含义和特征	1
二、房地产业的含义	2
三、我国房地产市场的主要特点	5
第二节 我国房地产业的发展历程和趋势	11
一、我国房地产业发展的历程和特点	11
二、我国房地产业发展的趋势	18
第二章 房地产业与城市规划	24
第一节 城市规划基本概念	24
一、城市规划的基本含义	25
二、城市规划的三个重要“支柱”	31
三、当代城市规划思想方法的变革	33
第二节 城市规划对房地产的影响	34
一、城市规划与房地产的关系	35
二、城市规划在房地产开发中的作用	36
第三节 房地产对城市规划信息资源的利用	38
一、总体规划信息资源的利用	38
二、分区规划信息资源的利用	39
三、控制性详细规划信息资源的利用	39
四、专项规划信息资源的利用	40
五、城市设计信息资源的利用	40
第三章 房地产业与城市化	42
第一节 城市基本概念	42
一、城市的含义和功能	42



二、我国城市的基本特征	43
第二节 城市化发展概述	52
一、城市化的定义和阐释	53
二、城市化发展的一般规律和生命周期	55
三、我国城市化发展的历程和基本特征	60
四、我国城市化发展趋势	73
第三节 房地产业在城市化发展中的作用	76
一、载体作用	76
二、推动作用	78
三、引领作用	80
第四节 把握城市化发展中的重要机遇	82
一、把握城市化发展所处的历史阶段	83
二、遵循大城市率先扩张发展的规律	84
三、把脉“大城市病”的治理	86
四、跟踪城市化发展规划和政策调整	92
五、共享制度创新所释放出的红利	93
六、重大事件	94
第四章 房地产业与城市改造	95
第一节 城市改造概述	95
一、城市改造的基本含义	95
二、城市改造的特点和前提条件	99
第二节 我国城市改造的基本特征	113
一、政府主导,拆旧建新	116
二、政策激励,产业优先	117
三、规划先导,开发与配套同步建设	120
四、功能调整与产业布局同步推进	121
五、环境条件与居住条件同步改善	123
六、开发经营与自建自用相结合	123
第三节 房地产业在城市改造中的作用	124
一、主体作用	124
二、推动作用	126
三、支撑作用	128



第四节 房地产业参与城市改造应把握的原则	130
一、规划先导,政策配套的原则	130
二、依托政府,拆迁配套的原则	133
三、测算成本,预估风险的原则	134
四、准确定位,综合开发的原则	138
五、自持物业与散售物业结构比例合理的原则	141
六、物业租赁与自营业务相结合的原则	142
第五章 房地产业与城市主体功能构建	143
第一节 城市主体功能构建概述	144
一、城市主体功能的基本含义和主要特点	144
二、城市主体功能构建的基本含义	151
三、城市主体功能构建的前提条件	158
四、我国城市主体功能构建的基本特征	161
第二节 把握城市主体功能构建的重要机遇	173
一、城市主体功能构建是房地产业发展的重要机遇	173
二、把握城市主体功能构建的重要发展阶段	175
第六章 房地产业与宏观经济	191
第一节 宏观经济概述	192
一、宏观经济基本含义	193
二、宏观经济的运行	194
三、我国政府关注的主要宏观经济问题	200
四、房地产业对宏观经济的影响	201
第二节 宏观经济对房地产业的影响	205
一、经济增长的影响	206
二、经济结构调整的影响	207
三、经济周期性变化的影响	212
四、宏观经济调控的影响	213
五、宏观经济中其他重要因素的影响	215
第三节 把握宏观经济运行的脉络	217
一、从国家层面,把握经济运行的大环境和总趋势	218
二、从地方层面,把握地区性宏观经济运行的特点	222



三、从城市层面,把握城市经济运行的优势和潜力	225
第七章 房地产业与社会进步	230
第一节 社会发展的总趋势	230
第二节 社会进步的基本特征	231
一、更加突出以人为本的理念	231
二、更加注重生态文明建设	232
三、更加尊重社会多样性的选择	232
四、更加追求精神层面的需求	232
五、更加依赖技术创新带来的便利	233
第三节 房地产在促进社会进步中的作用	233
一、对社会进步的示范作用	234
二、对社会进步的导向作用	234
三、对社会进步的引领作用	234
第四节 社会进步对房地产发展的影响	235
一、社会进步对房地产影响的路径	235
二、社会进步对房地产影响的几个层面	237
第五节 把握社会进步的脉络	242
一、把握技术革命带来的社会变革	242
二、把握物质文明和精神文明建设成果带来的社会进步	243
第八章 房地产业与文化遗产	247
第一节 文化与文化遗产	247
一、文化的含义和作用	247
二、文化遗产的意义	249
第二节 房地产业在文化遗产中的作用	251
一、表现作用	251
二、载体作用	251
三、创造作用	252
第三节 房地产实现文化遗产的路径	253
一、服从城市历史环境保护规划,实现城市历史文化的保护性开发	253
二、发掘地域历史文化资源,再现城市历史文化魅力	255



三、创造新的物质文化财富,实现人类文化资源的互鉴共享	256
第四节 文化遗产中应把握的几个结合问题	257
一、文化遗产与功能作用的结合	258
二、文化遗产与应用新技术的结合	258
三、文化遗产与经济效益的结合	259
参考文献	260



第一章 房地产业概述

房地产业作为国民经济的重要支柱产业,与其他产业一样有其自身的产业特点和发展规律,但由于其最终产品是附着在土地上的建筑物,承载人口居住和产业发展载体的自然的、社会的属性明显。同时,房地产作为一种商品在长期的使用和市场交易过程中,还表现出较强的不动产的价值属性,这就决定了房地产业是兼具自然属性、社会属性、经济属性等多种属性于一身的产业部门,并共同构筑了其在国民经济中的基础地位、社会生活中的载体作用、资产管理中的传统不动产价值地位。因此,对房地产业的基本内涵、本质特征、产业体系和发展趋势,以及产品功能、市场特点、资产属性等有一个整体的、系统的、概括性的认识 and 解读,对于准确把握行业特点和发展方向,不断增强可持续发展的能力,具有重要的意义。

第一节 房地产业的基本概念

房地产业是以具有居住和产业发展载体作用的、附着在土地上的建筑物为最终产品的,这个产品本身又兼具着多重的功能属性。所以,在了解产业的基本概念之前,先来看看房地产的基本含义和特征。

一、房地产的含义和特征

(一) 房地产的含义

房地产,具体是指土地、建筑物及其地上的附着物,包括物质实体和依托于物质实体上的权益。

房地产由于其固定不可移动性又被称为不动产,是房产与地产的总称,是房屋与土地的社会经济形态,是房屋和土地作为一种财产的总称。

在物质形态上,房屋与土地密不可分(广义上的土地,即指土地及其地上建筑物和其他地面附着物,当然也就包括房屋在内),房依附于地,房地相连。因此,在经济形态上,房产与地产的经济内容和运行过程也具有内在整体性与统



一性。

房地产有三种存在形式:①单纯的土地,如一块无建筑物的城市空地;②单纯的建筑物,如在特定的情况下把地上建筑物单独看待;③土地和建筑物结合的“房地”,如把建筑物和其坐落的土地作为一个整体来看待,不论土地和建筑物是以独立的形式存在或是以结合的形式存在,都属于房地产,是房地产的一个部分。

但就我国目前房地产业的业务范围而言,它包括归国家所有的城镇生产型或非生产型用地即城市地产,及附着在其上的城镇生产、生活用建筑和辅助设施即城市房产。农村生产用地、用房及宅基地等不属于城市房地产业的业务范围。国家有偿征用农村土地用于城镇建设时,只有所有权转让过程结束后,才纳入城市房地产业的经营范围。

(二)房地产的特征

(1)资源的有限性,主要指土地资源和优势区位的稀缺性。

(2)物业的差异性,主要指所坐落的地理位置和周边生态环境,以及所处经济社会条件的差异性、不可替代性。

(3)位置固定、不能移动。

(4)开发建造周期长,达数月至数年。

(5)使用期限更长,达数十年至上百年。

(6)投资数额大,具有保值性和增值性。

(7)价格不仅取决于本身投入,还取决于其所属位置和周围环境,即区位优势决定最终价格。

(8)受政府规划和政策管制,政府有征用权。

(9)不动产的使用权和所有权产权清晰,就是说,它有着明确的产权属性,其使用人、所有人可以是自然人、法人、社会组织、国家等。

(三)房地产的分类

房地产按用途可划分为住宅地产、商业地产、旅游地产、工业地产、农业地产、养老地产等六种,并且在不同的生产经营活动中它的属性是不同的。比如,从生产(建造)活动中看,它属于产品,从流通(交易)活动中看,它属于商品,从投资和财富积累活动中看,它属于资产等。

二、房地产业的含义

(一)房地产业的含义和内容

房地产业,是以土地和建筑物为经营对象,从事房地产开发、建设、经营、管理,以及维修、装饰和服务的集多种经济活动于一体的综合型产业,属于第三产



业,是具有先导性、基础性、带动性和风险性的产业,具体内容应包含宏观、微观两个层面。

1. 宏观层面的具体内容

(1)制定产业发展的指导性规划和法规政策。如确立产业发展在国民经济中的地位,建立健全法律法规体系,研究制定科学有效的产业发展政策、产业发展规范、行业技术标准、健全完善的产业体系,制定产业发展战略规划,引导产业组织形式向企业化、集团化、专业化发展,建立法人治理结构。

(2)确立产业发展的市场化程度、开放程度、投融资体制,引导产业的主流商业模式和主导产品研发、新技术应用。

(3)房地产的调控与管理。如建立房地产市场、资金市场、技术市场、营销市场、信息市场,制定合理的房地产价格体系,建立健全房地产法规,实现国家对房地产市场的宏观调控。

2. 微观层面的具体内容

(1)国有土地使用权的出让。

(2)房地产的开发与再开发。如征用土地、拆迁安置,委托规划设计,对旧城区的开发与再开发。

(3)房地产经营。如土地使用的转让、出租抵押以及房屋的买卖、抵押等经济活动。

(4)房地产中介服务。如房地产咨询中介、房地产评估中介、房地产代理中介。

(5)物业管理和服务。如房屋公用设备设施的养护维修,并为使用者提供安全、卫生、优美的环境。

(二)房地产业的细分

房地产业可细分为房地产投资开发业和房地产服务业。

1. 房地产投资开发业

房地产开发,是指在依法取得国有土地使用权的土地上进行基础设施、房屋建设的行为。

房地产投资开发,是指除了取得土地、建造房屋,然后预售或出售新建的房屋外,还有购买房屋后出租,购买房屋后出租一段时间再转卖,或者购买房地产后等待一段时间再转卖;开发也不仅仅是建造新房屋,还有把土地变为建设熟地后出售,有对旧房屋进行装修改造,另外还有接手在建工程后继续开发等。单就房地产投资而言,它与其他商业性质的资产投资一样,具有交易行为的特征。

房地产投资开发业兼具的社会职能非常明显。如统筹处理好公民住房保



障、环境保护、交通拥挤、公共服务等社会问题,较大的基础设施配套资金投入。

房地产作为一种投资工具,其特点主要有:

(1)不可移动性。由于房地产不可移动,地段、方位往往可以决定或左右其价值,具有明显的区域性特征。

(2)长久性。房地产的生命周期很长,除天灾人祸外,不易损坏。一般房屋都有数十年的寿命,土地寿命更近乎无限。

(3)不可增加性。除非填海造地,土地是不可增加的,房屋的兴建也有限度,不可能无限度发展。

(4)不可替代性。甲地的房地产和乙地的房地产,往往因为地理位置、建筑形式、发展背景等因素不相同,而有不同的价值,不可互相替代。

(5)不易分割性。房地产不易分割,更与大环境(地理位置)、小环境(邻近区域)等有密切的关系,投资是不能忽略个别因素。

(6)昂贵性。房地产的买卖价格通常很高,主要是由土地资源和优势区位的稀缺性决定的。

(7)同时可供投资与消费。不仅像股票、黄金那样可用于投资,房地产还可以自住或用来出租。

(8)实体资产属性明显,资产的边界清晰、价值评估可鉴定性强,市场估值由投入、区位和供需决定可随行就市。类似于黄金等实物资产,具有自身的价值核定尺度和市场定价机制,可以根据市场价格的涨跌情况进行储存、流转、交换、抵押,作为资产的财富管理功能明显。

(9)投资方式有多种选择。由于房地产实体性资产的属性,其投资方式可有多重选择:

一是直接的投资开发。既投资拿土地,又在已取得使用权的土地上进行房屋建设经营或出售。专门的房地产公司作此类投资开发业务。

二是权益性投资(或股权投资)。直接投资入股房地产企业,如母公司或子公司的股权份额,形成利益共同体,风险共担,利益共享,可分红也可待公司上市后所持股份出售赚取资本利得。属于合作性、战略性长期投资。

三是虚拟权益性投资。就是将一个项目的总投资额预算清楚(最终以股东实际出资额计算。融资垫资预付款等他方出资额不在计算范围内,它属于债务性项目融资额),划分出若干的份额,投资者以认购的份额出资,然后按所持份额分红,即股东资本利得。与实际股权性投资的最大区别是,它是“一个项目一清算”的机制,并可以分期赎回投资本金,属于合作性中短期投资(由项目建设销售周期决定),适合于投资子公司的一个项目,并靠信用支撑和协议约束。

四是债权性投资。类似于信托贷款,时间较长,利息固定,可用资产抵押,



到时还本付息,但是流动性风险较大。

五是资产性投资。类似于期货投资,在项目开工建设前,由于对方缺乏流动性或出于合作意愿,投资方可以预付一定比例的款项,预先购买一定价格的商品房,待建成交付后办成投资方所有的资产产权,投资赚取的是开发商的房价让利和房地产随时间推移的升值部分。一般投资标的物为住宅和商业网点,也可靠租赁创收。

2. 房地产服务业

(1) 房地产中介服务,是指在房地产投资、建设、交易、消费等各个环节中为当事人提供中间服务的经营活动,是房地产咨询、房地产价格评估、房地产经纪等活动总称。

房地产咨询,是指为有关房地产活动的当事人提供法律法规、政策、信息、技术等方面服务的经营活动,例如,房地产市场调研、房地产开发项目可行性研究、房地产开发项目策划等。

房地产价格评估,是指以房地产为对象由专业估价人员,根据估价目的,遵循估价原则,按照估价程序,选用适宜的估价方法,并综合分析影响房地产价格因素的基础上,对房地产在估价时点的客观合理价格或者价值进行估算和判定的活动。

房地产经纪,是指向进行房地产投资开发、转让、抵押、租赁的当事人提供房地产中间介绍、代理和经纪的经营活动。目前主要包括新旧房买卖、租赁等业务。

(2) 物业服务。由专业化的物业服务企业,受业主委托,按照国家法律法规,依据合同,对已竣工验收投入使用的各类房屋及其附属配套设施,运用现代管理科学和先进的维修养护技术,以经营方式进行管理,使物业发挥最大的使用效益和经济效益,为客户提供高效、优质、经济的全方位服务。

三、我国房地产市场的主要特点

房地产市场,主要是指土地使用权出让转让和附着在土地上的房屋买卖、租赁交易,以及房地产开发投资经营等相关交易和服务活动的行为和场所。房地产市场是由土地市场和房产市场共同构筑的,是以政府、投资开发商、服务中介机构、消费者等为主体构成的,与其他商品市场一样,其市场交易方式主要有三种:

(1) 场内交易,即设在各地的“土地使用权招拍挂交易中心”、“房地产交易中心”的交易行为,主要由土地储备部门进行国有土地使用权出让、房地产经纪人代理房屋等的交易,实行场内一条龙服务,直至办理产权登记。



(2) 场外交易,即各市场主体的交易行为,如房屋所有人之间的协议交易、房地产投资交易等。

(3) 网上交易,即以互联网为平台进行交易的方式,如“搜房网”上建立了开发商与消费者以及二手房交易的平台等。

在开发经营活动中,房地产产品主要指房屋建筑物,可以是一栋楼、一套房屋等,计量单位是面积,如建筑面积或使用面积(平方米)。当拿到市场上去进行交易时,则产品就变成商品了。那么,房地产作为一种商品,具有商品的一般属性,但由于它的居住功能和不动产属性,以及土地资源的稀缺性和所承担的社会职能,就决定了我国房地产开发经营在市场宏观层面中的一些特点。

1. 市场由政府起主导作用

当前我国房地产市场的状况就属于这种情况。一直以来,特别是 20 世纪 90 年代后期以后,我国以商品住房开发买卖为主要特征的房地产市场逐步形成。由于住房供需的社会职能明显,加之土地资源国有化集体化的基本制度制约,在房地产开发市场中,从国有土地使用权的出让,到规划设计指标的确定以及方案的审核,从土地市场供应量、供应时点的控制,到信贷资金政策的制定调整等诸要素,均在政府管控之中,企业属于跟随者角色,尤其是在获取土地项目阶段处于被动地位,服从政府的规划和区位地块的提供,以及开发建设指标的安排,就是在产品销售阶段也往往受到信贷、税收政策调整、价格管制等行政干预的影响,没有完全市场化,未能做到由供求关系来决定量价,市场错位配置矛盾突出,在需求潜力依然较大的情况下,却因住房供应量和价格增长幅度与居民收入增长和实际购买能力不同步,而经常出现区域性、阶段性、结构性的相对过剩和价格居高不下并存的局面,并且通过市场自主对其进行调节和平衡颇感乏力。由于土地资源的提供者(政府)更关注的是城市的综合发展问题,其中包含城市基础设施配套建设的资金来源,即“土地财政”收入问题,而开发商则关注的是市场供求关系和经济效益问题,这样一来,政府与开发商在土地资源的供应和需求方面,就难以按照市场供求规律相向而行,造成阶段性、区域性的市场供需关系扭曲就在所难免了。这样的市场局面在我们国家还将持续相当长的时间。

2. 市场的政策风险、流动性风险较大

这是由于政府主导市场和房地产的不动产属性决定的。例如,土地政策、信贷政策、税收政策、产业政策等政策因素都对房地产市场的供需和价格波动影响较大,如 2010 年以来陆续出台的“限购限贷”、“预售价格管理”等政策措施,使房地产泡沫得以控制的同时,由市场决定供需关系的机制被扭曲,被套牢的房地产项目较多。同时,由于房地产属于投资大、周期长的重资产型产业,尽



管属于永久性不动产且标的物有形、边界清晰、价值评估简单客观,但是,一旦市场出现供大于求或滞涨状态,其变现能力将减弱,资金的流动性风险较大。

3. 市场供需关系的辐射地域范围受限较大

房地产的居住或置业等的载体功能和不动产属性,决定了“人流,物不流”或“人随物流”的市场供需之间流通性的特点,消费者、投资者只能向房地产开发项目所在地聚集,或看重项目所在城市的集聚和辐射能力,才能实现其目的性,而产品却不能向消费者、投资者所在地流动。这里,我们将市场范围划分为两大区域范围,来分别看看影响市场辐射半径范围的重大因素是什么,以便于通过这些“重大因素”来判断市场供需关系和辐射半径。

(1)城市内部区域。这是指项目所在城市的行政区域范围,是房地产市场供需关系辐射的主要范围。但是,也不是每个项目都能够辐射城市的全域范围,这主要取决于两大因素。

一是项目所在的区位优势。这个区位优势是由其在城市区域内的经济的、社会的、文化的中心地位,以及自然生态环境来决定的,它的中心地位越高、自然环境越好,资源的集聚能力就越强,其房地产市场的辐射范围就越大,可能是城市的全域境内,即本市的市民都想来购买。否则,其房地产市场供需关系范围就只能局限于项目周边一定的区域范围。

二是买方对物业持有的目的。这是由市场供需双方中“买方”的选择来决定的。一般情况下,买方在购置房地产时都有一定的目的性,包括如下几个方面:①居住型持有。这种情况下就是“人随物流”了,就是说,购房者首先要进行全面衡量对比,然后作出购房居住的决定,主要看房地产项目或产品是否符合他的当前或未来的基本需求。②投资型持有。购房者持有物业主要是为了做资产性投资经营,包括住宅和商业地产。这种情况受地域范围影响较小,只要开发商的承诺能够保障所购的房地产资产有保值增值的价值,或者开发商直接通过“倒租”运营的方式使物业持有人能够很快看到利益所在,那么,就是再远、再偏僻,也难以阻止购房者的欲望,因为有利可图。③使用型持有。主要是指商家或个人经商办企业用,多指商业地产,如有开连锁店、注册公司等需求的购房者看好了这个位置,那么,他就不会考虑区位的空间距离问题,主要从成本和商业环境来考量,更何况是在一个城市里。

(2)城市外部区域。这是指项目所在城市行政区域以外的范围,是房地产市场供需关系在更大范围辐射的延伸范围。可进一步划分为国内和国际两个市场区域。

一是国内市场区域。一个城市的房地产项目在国内的市场范围有多大,主要取决于三大因素:第一、城市整体的资源集聚能力。这是由房地产市场的主