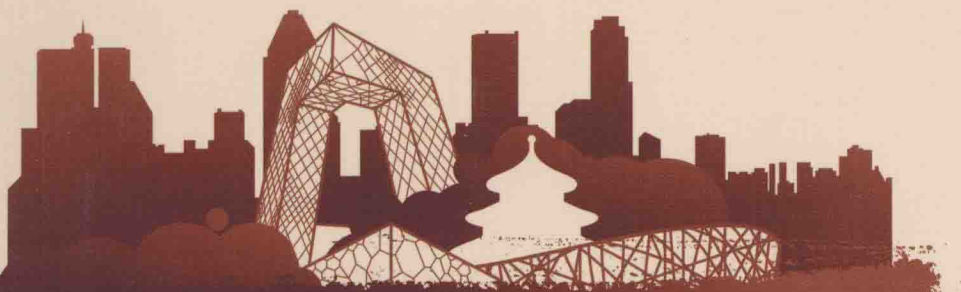




北京市哲学社会科学规划办公室
北京市教育委员会 资助出版



中国都市经济研究报告2015

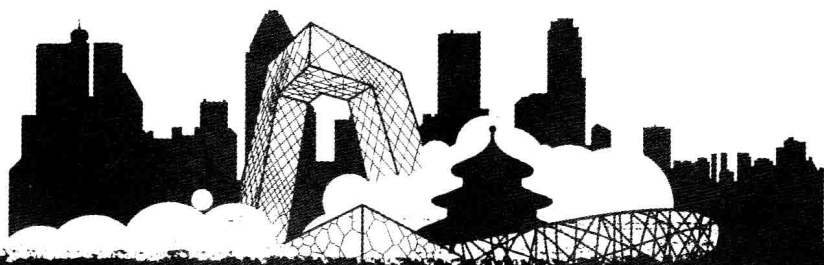
北京市房地产行业发展研究

北京市哲学社会科学规划办公室 | 刘 伟 / 主 编
北京市教育委员会 | 黄桂田 / 副主编
中国都市经济研究基地 | 张 辉 / 等 著



北京大学出版社
PEKING UNIVERSITY PRESS

北京市哲学社会科学重点
北京市教育委员会专项资



中国都市经济研究报告2015

北京市房地产业发展研究

北京市哲学社会科学规划办公室
北京市教育委员会
中国都市经济研究基地



刘伟 / 主 编
黄桂田 / 副主编
张辉 / 等 著



北京大学出版社
PEKING UNIVERSITY PRESS

图书在版编目(CIP)数据

北京市房地产业发展研究/张辉等著. —北京:北京大学出版社, 2016. 10
(中国都市经济研究报告. 2015)

ISBN 978-7-301-27368-5

I. ①中… II. ①张… III. ①房地产业—经济发展—研究报告—北京市—2015 IV. ①F299.271

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2016)第 180308 号

- 书 名** 北京市房地产业发展研究
——中国都市经济研究报告 2015
Beijing Shi Fangdichan Hangye Fazhan Yanjiu
- 著作责任者** 张 辉 杨耀淇 等著
- 责任编辑** 赵学秀
- 标准书号** ISBN 978-7-301-27368-5
- 出版发行** 北京大学出版社
- 地 址** 北京市海淀区成府路 205 号 100871
- 网 址** <http://www.pup.cn>
- 电子信箱** em@pup.cn QQ:552063295
- 新浪微博** @北京大学出版社 @北京大学出版社经管图书
- 电 话** 邮购部 62752015 发行部 62750672 编辑部 62752926
- 印刷者** 北京大学印刷厂
- 经 销 者** 新华书店
965 毫米×1300 毫米 16 开本 20 印张 327 千字
2016 年 10 月第 1 版 2016 年 10 月第 1 次印刷
- 定 价** 55.00 元

未经许可,不得以任何方式复制或抄袭本书之部分或全部内容。

版权所有,侵权必究

举报电话:010-62752024 电子信箱: fd@pup.pku.edu.cn

图书如有印装质量问题,请与出版部联系,电话:010-62756370

课题组主要成员

(按姓氏笔画为序)

丁匡达	马启文	王耀东	石琳
朱成	朱津函	华晓辰	刘航
闫晓靖	闫强明	苏晓璇	李明初
杨耀淇	易天	房誉	赵伟嘉
柳亚会	黄昊	黄泽华	

序 言

2004年,为贯彻《中共中央关于进一步繁荣发展哲学社会科学的意见》,北京大学承担了北京市哲学社会科学规划办公室和北京市教委关于设立中国都市经济研究基地的任务。在北京大学哲学社会科学部的推荐和支持下,北京大学经济学院依托当时已有的十个研究所、中心和六个系的科研力量建成了中国都市经济研究基地。中国都市经济研究基地是一个开放型的研究机构,不仅包括经济学院和北京大学其他院系所和中心的科研力量,而且还广泛邀请北京市和全国乃至世界各地的相关科研机构、政府部门加入研究。目前,中国都市经济研究基地首席专家为刘伟教授,负责人为张辉教授。从2004年基地设立以来,基地有力地带动了科研课题的增加,对课题研究起到了孵化作用;有力地推进了学科建设和人才队伍建设;促进了科研基础条件和支撑条件的改善;产生了一批有影响的成果;有力地融入到北京市社会经济发展之中。

中国都市经济研究基地自成立以来,积极开展中国都市特别是北京市都市经济发展方面的研究。目前,基地已经完成的典型科研项目包括:(1)北京在中国及世界都市经济中的今天与未来定位;(2)北京地区水资源短缺对策研究;(3)北京2008奥运融资研究;(4)北京地方产业集群发展研究;(5)中国都市房地产宏观调控研究;(6)全球价值链下北京地方产业升级研究;(7)北京市政债券问题研究;(8)北京市产业空间结构研究;(9)北京市“去工业化”的都市金融中心构建;(10)中小企业集群融资理论与创新设计研究;(11)北京市产业结构优化调整路径研究。基地当前在研的典型项目有:(1)中小企业集群融资理论与创新设计研究;(2)中关村自生创新示范区深化发展路径研究;(3)北京市统筹城乡医疗保障制度对财政体系的影响研究;(4)北京城市公用事业价格规制及政府补贴管理研究;(5)北京市金融产业竞争力发展研究;(6)北京农产品价格形成机制研究;(7)京津冀一体化研究;(8)京津冀产业疏解—承接问题研究;(9)北京市社会资本现状及对经济增长的影响渠道分析;

(10) 北京市农产品批发市场提档升级创新研究;(11) 北京都市圈与新型城镇化的投融资研究;(12) 京津冀一体化背景下生态环境保护合作机制研究。根据相关研究,2005 年以来,出版了中国都市经济系列年度研究,本研究是中国都市经济系列研究中 2015 年的主要研究成果。

本书是刘伟教授作为负责人所承担的北京市哲学社会科学特别委托项目“北京市房地产行业发展研究”(课题号:13JDJGD005)的阶段性研究成果。该研究从 2013 年 9 月起进行,严格按照研究任务书要求完成各阶段各项任务。

本阶段性成果主要由张辉教授负责统筹策划,确定研究框架和研究思路。课题组主要成员有:中国民生银行地产金融部黄泽华博士;北京大学经济学院博士后杨耀淇,博士研究生黄昊、易天、王耀东,硕士研究生丁匡达、房誉,本科生石琳、赵伟嘉;北京大学软件与微电子学院硕士研究生朱成、刘航、朱津函、闫强明、闫晓靖、李明初、马启文、华晓辰、苏晓璇、柳亚会和刘航。具体章节分工为:第一章主要执笔人为柳亚会;第二章主要执笔人为华晓辰;第三章主要执笔人为苏晓璇;第四章主要执笔人为易天;第五章主要执笔人为马启文;第六章主要执笔人为李明初;第七章主要执笔人为赵伟嘉;第八章主要执笔人为王耀东;第九章主要执笔人为丁匡达;第十章主要执笔人为朱津函;第十一章主要执笔人为杨耀淇。参与全文统稿和修订补充的为张辉、黄泽华、黄昊、闫强明、闫晓靖、房誉、朱成、刘航和石琳。

自 1998 年住房制度改革以来,我国房地产业进入飞速发展阶段,房地产销售面积在 1998—2010 年年均增长 22%,自 2011 年后增速开始回落,2014 年甚至出现了负增长,直至 2015 年才重新恢复正值,增速为 6.5%。速度的变化反映了房地产行业发展的实质性改变:一是房地产由普遍的供不应求发展到供求基本平衡、局部供大于求的阶段;二是房地产由满足住房的基本刚性需求向满足住房的改善、提升性需求转变;三是房地产企业发展由土地、资本等资源要素推动向注重服务内涵、提升服务品质的内生发展模式转变;四是房地产市场空间分化趋势明显,人口和资源特别是资金流入地区市场稳中有升。

房地产之所以受到老百姓的持续重点关注,除了其居住功能之外,房地产保值增值的功能或者通货膨胀的狙击手功能也受到普遍认可。任何一项产品要想保值增值,必须满足三方面前提条件:首先,不易腐败变质,能够长期保存,作为恒产的土地是具备该特性的;其次,随着社会经济发

展不易被替代,例如石油虽然重要也易保存,但随着新能源的出现则会在不久的将来有被替代的可能,目前来看无论作为生产还是生活资料的土地特别是特定区位的地产还没有哪种资源能够替代之;最后也是比较关键的一点,就是随着社会发展,该类产品的收入价格弹性一般要大于1,也就是随着老百姓收入的提高,对该类产品的需求上升幅度要比收入改善幅度大,地产无疑一般又具备了该项条件。例如,备受大家关注的北京、上海、深圳和广州的房地产市场,从1998年以来,城市居民收入与房价(平均价格,未考虑城市土地供给区位变化因素)之间的弹性系数一般都大于1,其中深圳平均的房价收入弹性最高为2.03,广州其次为1.11,上海为1.1,北京为1.01。由于深圳的面积小,区位的影响因素相对最小,因此其房价收入弹性更具代表性,从2000—2015年的数据来看,我们发现深圳市有9年的房价收入的点弹性大于1,其中2006年、2007年和2015年的房价收入弹性都大于4,分别为4.76、4.87和4.14。

房地产市场从需求角度来看,一般认为我国房价是一种货币现象,1998年7月3日国务院发出《关于进一步深化城镇住房制度改革加快住房建设的通知》,简称住房货币化即停止住房实物分配,逐步实行住房分配货币化,发展住房金融体系,培育和规范住房交易市场。住房货币化起始之年即1998年,我国货币和准货币(M2)为10.44985万亿元,2015年我国货币资金总量增长到139.2278万亿元,17年时间内,本外币储蓄余额增长了13.3倍,期间房价的货币平均弹性为0.51,即对房价的上升具有显著的推动作用。2015年北京、上海、深圳三市的储蓄存款余额累计和为19.62万亿元,占全国货币和准货币(M2)的14.09%,这也基本解释了新一轮房地产市场价格波动中,为什么一线城市房价上涨速度如此之快。与此对应,对1958—2001年日本房地产周期波动的形态分析中,也可以发现引发私人住宅投资变动的关键在于就业和居民储蓄余额两个主要因素,而且两个关键因素与私人住宅投资变动成正相关关系。

从供给角度来看,2004年3月,国土资源部、监察部联合下发了《关于继续开展经营性土地使用权招标拍卖挂牌出让情况执法监察工作的通知》(即“71号令”),要求从2004年8月31日起,所有经营性的土地一律都要公开竞价出让。该文件的出台表明,2004年8月31日之后,供地规则的改变使得存量住宅用地释放不活跃,在短期内住宅用地供应量下降;“8·31”之后经营性项目用地全部招拍挂的政策对地价上涨影响明显,且大于“熟地”供应政策的影响。地价变化引起房价变化的作用在短期内并

不明显,在长期看来作用的趋势表现为增强,房价对地价的影响在短期内十分明显,但是长期看来作用逐渐变弱;供地规则的改变使得增量土地的供给受到用地指标的严格约束,盘活存量用地成为土地供给主流,而盘活存量用地难度明显大于增量土地供给手段,从而使得土地供给受到一定约束,住宅用地供应量不断下降。

本研究认为房价过高不仅影响社会稳定,而且会快速推高工业化的成本,使得产业结构调整的矛盾更加突出。在工业化加速阶段,我国存在由低价工业化向高价城市化转变的现象,房价虽然不直接影响物价,但可以间接影响物价。房价上涨直接导致工资上涨,使得我国的通货膨胀既有输入型,又有成本推动型。如果任由房价持续上涨,我国工业化的进程很可能被阻断。按照在岗员工生产效率来测算,1978—1998年,我国工业化指数的提升速度每年为0.6个百分点,按照这个速度,我国需要170年完成工业化;而从1998年工业化指数完成10%开始,我国进入工业化加速时期,截至2014年,我国工业化指数已完成89.3%,这16年工业化指数年均提升4.96个百分点,如此计算我国只需要20.2年即可完成工业化。从整体进程来看,我国有望在2020年前后基本完成工业化。这是近150年以来,我国无数仁人志士梦寐以求的结果。换言之,我国有望只用40—50年的时间走完西方发达国家近200年的工业化历程。但是,过高的房价或者房地产泡沫的累积与爆发,有可能打乱我国工业化整体进程,出现工业化进程大规模倒退现象,最终导致我国重蹈拉美覆辙而陷入中等收入发展中国家的发展陷阱之中。可以判断,当前我国经济建设重心仍然在“工业化”,因此,所有要素和资源应当重点配置,并且围绕我国工业化加速进程而展开。但是,由于我国的技术创新缓慢,全球金融危机所导致的国际市场萎缩,在国内需求不振的情况下,我国制造业产能过剩问题突出。近年,我国更多的资本和资源从第二产业特别是工业部门挤出,投入到房地产领域,客观上对缓解国际金融危机所带来的矛盾有所贡献,但这种短期刺激应及早退出,回归到实实在在、持续推动工业化的路径上来。

为什么说房地产对市场的调控只能是一种短期刺激政策,而抑制房价过快上涨应当成为一个长期坚持的国家政策呢?这就需要从房地产业特殊行业地位来诠释。

第一,在国民经济42个行业中,房地产业是涉及面最广的一个行业,与它前后向关联的产业数量庞大。国民经济42个行业中与其有关联的

行业数为 40 个,仅“公共管理与社会组织”和“废品废料产业”与其没有产业关联性。正是因为房地产业庞大的产业关联面,以致人们常说,房地产市场不能垮。

第二,房地产业是保增长、扩内需、调结构的先锋。从投入角度来看,第二产业占房地产业的主要份额;而从分配角度来看,第三产业又占主要份额。所以,它有助于平衡第二产业与第三产业之间的发展关系。而平衡了第二和第三产业之间的投入产出关系,也就平衡了投资与消费之间的关系,也就最终解决了消费对经济增长拉动不足的问题。在我国当前经济发展阶段,国民经济 42 个行业中能够平衡投资和消费关系的行业的确不多,除房地产业比较典型外,汽车和电子信息行业这种产业特性也十分突出。而很多第二产业,比如石化行业,投入和分配基本都在第二产业内部进行,这就容易使我国整体经济陷入第二产业自循环,这种第二产业的自循环不但十分不利于扩大国内消费需求,而且使得国民经济对外需依赖程度加深。从这个角度来讲,房地产业对我国社会经济发展具有十分特殊的战略意义。

第三,房地产业对国民经济的整体拉动力比较低,在 42 个行业中基本排倒数几位。以最近更新的 2012 年我国国民经济投入产出表计算来看,各行业对国民经济的平均带动系数是 2,房地产业只有不到 0.8。因此我们说,房地产业对国民经济具有很强的需求拉动型特征,其主要通过需求扩张来刺激和拉动经济增长,或者说,主要通过消耗财富来引致财富的创造过程。从宏观经济学基本原理来看,这就决定了房地产业一般只能用于对国民经济的短期需求调控,而不能作为中长期的供给调控政策。一旦将房地产业这种短期扩张效应,变为中长期刺激政策,后果不堪设想。

例如,在 20 世纪 80 年代由于日元对美元汇率大幅提升,日本迫于需要从外向型经济向内需型经济转变,为此日本政府采取了一系列政策刺激国内需求。特别是 1987—1991 年通过刺激房地产市场来增加国内需求,其中对房地产市场的优惠政策带来了全岛地价飞涨,土地作为一个重要的生产要素,其价格的持续疯涨必然使得各类生产成本急速攀升;当产业特别是出口部门最终无法应对快速改变的土地成本的时候,产业的转移就接踵而来;当新兴产业成长速度落后于产业转移速度的时候,产业空心化就显露了出来;产业的空心化最终又加重了虚高地价的泡沫化,最终带来经济的持续衰退。从日本近五十年地价演化轨迹来看,即使虚高的

房地产市场回归到正常水平,产业的空心化也几乎无法逆转。此外,美国2000年网络经济泡沫破灭后,通过房利美、房地美来刺激本国房地产市场,以达到增加内需促进经济持续增长的目的,结果2007年美国爆发次贷危机,2008年演变为全球金融危机,时至今日,美国都没能真正走出危机。

这些深刻教训都是忽视了房地产政策的短期性,而将政策长期化,以致陷入了深重灾难之中。1991年日本房地产泡沫破灭的前一年即1990年,日本GDP占全球经济总量的13.8%,是中国1990年经济总量的8.5倍,而泡沫破灭二十多年后,日本2015年GDP占全球经济总量则下降为5.6%(相较1990年,整整丢掉了8.2个百分点,2009年中国占全球经济总量为8.47%,2015年德国和法国占全球经济总量之和也就7.87%),是中国2015年经济总量的三分之一强(38.0%);美国2000年GDP占全球经济为30.5%,是中国2000年经济总量的8.1倍,而次贷危机8年后,美国2015年GDP占全球经济总量则下降为24.4%(相较2000年,丢掉了6.1个百分点),是中国2015年经济总量的1.65倍。

由此可以看出房地产业在短期刺激经济增长、平衡国民经济投资与消费之间关系是十分有效的宏观调控政策,但一旦将这种短期调控手段长期化,后果会很严重。所以,我国未来一定要把抑制房价过快上涨作为一个国家的战略抉择来看待,一点都含糊不得。

2014年开始,我国房地产市场步入调整期,房地产库存高企,市场预期转变,新开工节奏放缓,房地产开发投资增速明显下滑。在此背景下,房地产调控政策主基调发生了质的变化。在中央地方两级均以“市场化”为主导的决策思路下,房地产行业逐渐回归市场调节,行政调控色彩趋于弱化。而十八届三中全会以来,中央政府关于户籍制度改革、土地制度改革、不动产统一登记、房地产税等长效机制建设稳步推进,并同步推动新型城镇化有序发展。各地政府更注重支持合理住房消费,不断激发房地产的活力;限购、限贷手段逐步退出,并通过信贷、公积金、财政补贴等多轮支持政策刺激住房需求、加快去库存化。

面对新的行业形势,房地产行业和企业长远发展需要坚实研究支撑下的战略引领,政策制定需要准确、及时、高效的预警机制,北京作为首善之地,房地产行业健康可持续发展对于经济发展和社会稳定意义重大,迫切需要更深入、更专业的研究。

任何地区的房地产市场发展必然符合一般的市场规律和地理规律,

但也和政府政策密不可分。在中国城镇化发展的初期,人口涌入城市,特别是大型城市和特大型城市,城镇化水平快速提高,在较短的时期内出现房地产供不应求的局面,房地产价格较快增长,这背后有着供求规律的必然作用。但为了避免非理性的房地产泡沫,也应密切关注货币政策、金融政策、土地政策和人口政策对房地产市场的作用。本研究估计了我国房地产市场的整体泡沫状况,然后从理论上总结了美国、日本房地产泡沫产生和破灭的共性因素,特别是货币金融政策对房地产泡沫的影响,同时也分析了德国房地产市场健康发展的内在缘由,为北京市房地产行业的发展提供了正反两方面的案例经验。

与此同时,也需关注到北京房地产市场的特殊性。在房地产行业与其他行业的关联性,房地产行业的周期性,经济金融指标、土地供应结构对房地产市场的影响等方面,北京均表现出一定的特殊性。本课题通过实证分析发现,北京市房地产行业属于金融推动和金融依赖型,金融发展对于北京市房地产业发展具有特别重要的意义。另外,时间序列的研究表明,宏观经济金融指标、土地供应结构对北京房地产市场有着显著作用,宏观政策、土地政策对于调控北京房地产市场尤为重要,这些为北京市房地产行业政策的制定提供了理论指导。

站在“十三五”的起点,房地产行业又处在了转型和发展的风口。希望能通过本课题的研究进一步理清思路,研究对策,为北京市房地产业发展开拓思路,为北京市房地产行业政策的制度建言献策。本研究过程中,我们得到了北京市哲学社会科学规划办公室和北京大学社会科学部等单位的大力支持。在此,对所有关心和帮助过本研究完成的机构和人员表示衷心的感谢。最后,由于时间、精力和水平有限,书中难免存在不少缺陷甚至错误,敬请读者不吝批评指正。

张 辉

2016年5月

摘 要

房地产业作为国民经济的重要组成部分,对于经济增长、社会稳定、城市发展等都具有非常重要的作用。20 世纪 90 年代末以来,伴随改革开放步伐加快以及住房制度改革推出,中国房地产业也开始令人瞩目地快速发展。2013 年年末以前,房地产投资与消费持续火爆,房地产价格较快上涨,社会各界关于房地产的争议日渐增多。2014 年年初以来,多数城市房地产行业开始调整,引发了关于房地产市场崩盘的担忧,北京市房地产市场成交量下降明显,但价格在小幅调整后又出现了上涨。这些现象和问题都对行业从业者、政策制定者提出了挑战,也凸显了加强行业驱动因素研究、建立房地产行业预警系统的必要性。

本课题研究分为实证分析篇和理论分析篇,主要内容如下。

一是实证分析篇:在全面梳理已有文献的基础上,使用投入产出表、HP 滤波法、VAR 模型等实证分析方法,对北京房地产行业的关联性、周期性、宏观经济金融影响因素、土地供应结构、人口结构、市场预期等方面做了深入研究。实证结论表明:其一,北京市房地产业发展类型为金融推动型和自身推动型。房地产发展不仅对金融保险业等非物质性“软要素”的需求较高,同时对第三产业的直接和间接投入也较高。此外,房地产业内部的专业化和精细化分工也使得其自身的产业链较为丰富完整。其二,根据 HP 滤波法的测算,1998—2015 年,北京房地产行业大致经历了 10 个周期,平均历时约 21.75 个月,且周期的时长波动不大。其三,政策是直接影响当地房地产业发展的最主要因素。就宏观经济与北京房地产周期波动的关系来看,两者在总体发展趋势上存在同步,但房地产投资的波动幅度远大于宏观经济发展的波动。这与北京市地方的房地产政策安排相关,除了受到国家各年度房地产政策的影响,北京市也出台了严于国家政策的地方执行准则。其四,无论从全国还是北京市来看,房价变动都是造成地价变动的原因。就统计意义而言,北京市房价每上升 1%,地价将上升 0.6084%。其五,我国房地产价格短期主要是资金面的影响,而

长期主要是人口因素以及城市化进程的影响,人口因素对北京房地产业的长期发展具有重要意义。其六,从全国层面来看,中国房地产市场价格中大约有 30% 源于市场价格的自适应预期,同时人均收入水平较高的东部及沿海地区的泡沫化程度要明显高于居民人均收入水平较低的中西部及内陆地区。

二是理论分析篇:其一,梳理发达国家房地产市场发展经验,在已有研究基础上,重点分析国外房地产行业发展案例对北京市的启示,为北京市发展房地产行业以及预防房地产行业泡沫提供建设性意见。其二,建立北京市房地产行业预警机制。充分收集和整理历史数据,建立和优化北京市房地产行业发展的预警指标体系,严密论证北京市房地产市场运行的监测和预警机制。其三,从京津冀土地改革的角度对北京市的房地产未来发展思路进行了探讨,分析了京津冀地区土地供给与房地产发展的关系。并从房地产区域发展历程、土地与房地产发展逻辑和土地规划最新举措三个方面来考虑京津冀地区的房地产市场发展。

Abstract

As an important component of national economy, real estate industry has promoted economic growth, social stability and urban development. Along with China's Reform and Opening-up Policy and the launch of urban housing system reform in the late 1990s, real estate industry in China has developed rapidly. The investment and demand in the industry kept a strong momentum before the end of 2013. The price of real estate soared as a result and the market aroused growing debate. However, since the beginning of 2014, real estate markets in most of the major cities underwent a period of adjustment, causing wide concern about the potential collapse of the housing market. Real estate transactions in Beijing firstly decreased, and then increased with the adjustment of housing price. These phenomena put forward new challenge to relevant professions and policymakers, strengthening the necessity of research on the driving factors and warning system of real estate industry.

This research consists of two parts: empirical analysis and theoretical analysis, and the main contents are as follows.

Part I is an empirical analysis. Based on the existing research, this part mainly studies industrial relevance and cycle fluctuations of real estate industry, the impact of macro-economy situation, land supply structure and population structure on real estate industry, and typical real estate enterprises by using input-output Label, HP filter, VAR model and other empirical analysis methods. We came up with these main conclusions. Firstly, the development of real estate industry in Beijing is driven by finance and real estate itself. On one hand, the development of real estate industry relies on not only nonmaterial soft in-

put factors such as finance and insurance industry, but also direct and indirect input from the third industry. On the other hand, a complete industry chain has been formed in Beijing's real estate industry thanks to its specialized division of labor. Secondly, according to the measurement results, Beijing real estate industry has gone through 10 circles. Each cycles lasted approximately 21.75 months. Thirdly, policies are the most important factors affecting local real estate development. Specifically, the development trends of macro-economy and the cyclical fluctuation of Beijing real estate industry are synchronous, while the fluctuation of real estate investment is larger than that of macro-economy. The possible reason is local real estate policies as Beijing market is restricted by annual national real estate policies and much stricter local regulations. Fourthly, the effect of housing price on land price in Beijing, with a standardized cointegration coefficient of 0.6084. It indicates that the housing price in Beijing will rise 0.6084% for every one percent. Fifthly, housing price is mainly affected by finance in the short term and by population and urbanization in the long term. Thus, demography factor will be of great significance in the long-term development of Beijing real estate industry. Finally, from a national perspective, about 30% of China's real estate market price were derived from the adaptive expectations, and there was a significant positive correlation between the per capita income level and the degree of bubble. Thus, the degree of bubble in the eastern region is higher than that in the western region.

Part II provides theoretical analysis, and several conclusions are attained. Firstly, we analyze the development experience of real estate industry in developed countries and provide constructive suggestions on how to develop Beijing real estate industry and how to avert a property bubble. Secondly, we build up a warning system of Beijing real estate industry. By collecting historical data, we constructed an index system and demonstrated a monitory and forewarn system. Thirdly, we discussed the future of the Beijing estate market from a perspective of land

reform in Jing-jin-ji region, and made an analysis of the relationship between land supply and the real estate development. At last, we discuss the development of the real estate market in Jing-jin-ji region in three aspects which includes the real estate development process, the logic of land and real estate development and land planning.

目 录

第一部分 实证分析篇

第一章	房地产业发展演进的历史	3
第一节	房地产业发展的理论综述	3
第二节	房地产宏观调控综述	7
第三节	北京市房地产调控政策发展	10
第四节	京津冀一体化与北京市房地产发展	17
第五节	本章总结	27
第二章	房地产行业关联性的实证分析	28
第一节	文献综述	28
第二节	中国房地产行业关联性	34
第三节	北京市房地产行业关联性	58
第四节	房地产行业关联性的地区差异	75
第五节	本章总结	101
第三章	房地产行业周期性考察	102
第一节	房地产周期概述	102
第二节	房地产周期的影响因素	109
第三节	房地产周期波动	113
第四节	基于 HP 滤波法的中国房地产周期测算	116
第五节	基于 HP 滤波法的北京房地产周期测算	124
第六节	本章总结	129