



浙江大学 房地产研究中心学术文库

ZHEJIANG DAXUE
FANGDICHAN
YANJIU ZHONGXIN
XUESHU WENKU

丛书主编 / 贾生华
樊文兴

房地产 热点问题透视 ——来自浙江的调查

FANGDICHAN REDIAN WENTI TOUSHI

唐世定 黄洁 贾生华 / 著



经济科学出版社



浙江大学房地产研究中心学术文库

ZHEJIANG DAXUE
FANGDICHAN
YANJIUZHONGXIN
XUESHUWENKU

丛书主编 / 贾生华
樊文兴

房地产热点问题透视

——来自浙江的调查

唐世定 黄 洁 贾生华 / 著



经济科学出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

房地产热点问题透视: 来自浙江的调查/唐世定, 黄洁, 贾生华著. —北京: 经济科学出版社, 2005. 7

(浙江大学房地产研究中心学术文库/贾生华, 樊文兴主编)

ISBN 7-5058-5046-6

I. 房... II. ①唐... ②黄... ③贾... III. 房地产业—研究—浙江省 IV. F299.275.5

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2005) 第 071044 号

责任编辑: 纪晓津 闫建平

责任校对: 王肖楠 董蔚挺

版式设计: 代小卫

技术编辑: 董永亭

房地产热点问题透视

——来自浙江的调查

唐世定 黄洁 贾生华/著

经济科学出版社出版、发行 新华书店经销

社址: 北京海淀区阜成路甲 28 号 邮编: 100036

总编室电话: 88191217 发行部电话: 88191540

网址: [www. esp. com. cn](http://www.esp.com.cn)

电子邮件: [esp@esp. com. cn](mailto:esp@esp.com.cn)

天宇星印刷厂印刷

华丰装订厂装订

880×1230 32 开 10.25 印张 250000 字

2005 年 7 月第一版 2005 年 7 月第一次印刷

ISBN 7-5058-5046-6/F·4318 定价: 19.50 元

(图书出现印装问题, 本社负责调换)

(版权所有 翻印必究)

序

经过 20 余年的改革开放，中国经济转轨和社会转型带来的巨大变化在 21 世纪初催生了中国房地产业的繁荣。尽管人们对房地产市场发育有不同的感受和认识，它所带来的财富效应也很不均匀，但这个产业所表现出来的巨大能量已经有目共睹，其广阔发展前景无可置疑。

从战略上高度重视中国房地产业，主要基于对中国社会经济发展阶段的整体把握。我们看到，中国正在快速进入小康社会，发达区域和城市已经率先进入富裕社会。这样一个新的发展阶段伴随着深刻的社会经济结构变革，正是这些结构变革，为房地产业发展提供了历史性机遇。

第一，经济结构升级的机遇。2002 年统计显示，中国 GDP 的产业结构是第一产业 15.4%，第二产业 51.1%，第三产业 33.5%。当年中国的就业结构是第一产业 50%，第二产业 21.4%，第三产业 28.6%。与此形成鲜明对照的是，2000 年美国的就业结构是第一产业 2.6%，第二产业 22.9%，第三产业 74.5%。这一年日本的就业结构是第一

产业 5.1%，第二产业 20.1%，第三产业 56.5%。在中国成为“世界工厂”以后，第三产业比重逐步提高将成为今后经济结构升级的必然趋势，并且空间十分广阔。第三产业的发展对物质资本的投资以各类商业房地产为主，会创造出巨大的市场需求。

第二，消费结构升级的机遇。从发达国家的情况看，居民消费支出中用于食物、衣物和家庭用具的比例会逐步下降，用于住房、交通以及保险、教育、旅游等现代服务消费的比例不断提高。到 2003 年，我国人均国内生产总值突破 1000 美元，进入了全面建设小康社会的新阶段，住房消费已经成为新的消费热点，直接带动了住宅产业的发展。在经济发达的东部，人均 GDP 更高，消费升级的动力更强。如 2003 年浙江省人均 GDP 达到 19730 元，约合 2400 美元。杭州市区人均 GDP 达到 32700 元（户籍人口计算），折合 3950 美元。宁波市区人均 GDP 也达到 3400 美元。正是雄厚而广泛的家庭经济实力，加上消费结构的快速调整，刺激浙江房地产市场从 1999 年开始进入繁荣周期。

第三，财富结构调整的机遇。据估计，1991 年美国社会财富的 38.9% 为不动产，世界财富中不动产的比例更是高达 48.8%。房地产市场在一定意义上就像社会财富的蓄水池，为社会财富积累提供对象、渠道和场所。

在富裕阶段以前，家庭收入主要用于短期消费和使用，节余和积累有限，住房条件差，价值低。家庭增量财产十分有限，波动性大，主要形态为存款。进入小康和富裕阶段后，家庭积累快速增加，居民投资意识、能力和要求提高，增量财产不可能全部以存款形式放在银行，房地

产投资必然成为重要的财富途径。浩浩荡荡的“温州炒房团”不过是这股财富洪流中的一朵浪花而已。

除了家庭财富向房地产集聚外，企业也是社会财富的重要拥有者。在市场经济大潮中涌现出的成千上万企业，在企业进入持续成长阶段后，房地产必然成为企业资产重要的存在方式和投资重点。以浙江为例，越来越多的成功企业把总部迁往上海、杭州、宁波、温州等大城市，投资房地产已经成为它们的战略重点。对于更多的中小企业来说，适当投资房地产则是企业资产组合的理性选择。正是大批完成创业的企业积极参与，才推动了房地产市场轰轰烈烈的“浙江现象”。

第四，社会结构转型的机遇。上述三个方面的结构变革，集中表现为乡村社会向城市社会的转型。城市化是现代化的重要标志和产物，现代社会是以城市社会为主要形态的，这为房地产业发展提供了最重要的市场空间。根据国际经验，城市化速度在城市化水平低于30%的时期十分缓慢，城市化水平达到70%以后也会稳定下来，快速城市化发生在30%~70%的时期。参考这个标准，中国社会经济发展正处于城市化加速阶段。在今后15~20年内，城市人口比例可能达到60%左右，城市基础设施建设和城市各产业发展，加上城市人均居住水平的提高，将会形成源源不断的房地产市场需求，支撑房地产业的长期繁荣。

上述结构变革发生在信息化、全球化的时代背景下，发生在拥有13亿人口的中国，并伴随着从计划经济向市场经济的转轨，交织着古老传统文化与现代文明的碰撞，更

显得快速、深刻、复杂、剧烈，发展中的不平衡、不协调、不完善具有必然性，也给这个时代应运而生的房地产业和房地产市场打上了时代的特征。

在欣欣向荣的房地产业背后，我们无法忽视它所带来的矛盾和问题。在土地和房屋产权残缺基础上，城市政府强力推进农地征用和城市房屋拆迁，导致房地产开发中的利益分配关系严重失调。房地产业发展的巨大经济利益驱动着城市政府、开发商、银行、各类投资者和各类中介机构前赴后继，演绎了众多的违法占地、违规操作、信息误导等案例。农田被大量侵占危及国家粮食安全和生态环境，投资快速增长带动经济过热，房价快速上涨凸显住房保障体系薄弱，金融风险不断积累考验金融系统能力，中央政府的宏观调控也举步维艰。

面对房地产业发展中出现的各种矛盾和问题，社会舆论的争论十分激烈，但客观、深入的学术研究显得十分薄弱。在中国现阶段，房价与收入的比例到底多少合理？房租与房价的关系如何分析？农地征用和房屋拆迁的补偿标准怎样确定？房地产业发展中宏观、中观、微观之间的目标如何协调？房地产开发中的整体利益与局部利益、短期利益与长远利益、经济效益与社会效益和生态效益等关系如何协调？住房社会保障体系如何有效运作？正确分析和解决这些问题还缺少有效的理论工具和科学方法。

可见，中国房地产业发展的历史机遇和时代特征呼唤着中国房地产领域的学术发展，并为我们提供了丰富的素材和充足的动力。

浙江大学房地产研究中心是2000年成立的一个跨学科

交叉研究中心，旨在发挥浙江大学多学科综合优势，联合房地产业相关的政府部门、企业界和其他机构，开展房地产领域的学术研究，促进高层次人才培养。经过5年的努力，中心已经与国内外许多单位建立了协作关系，开展了一系列重要课题研究，10名博士研究生和一批硕士研究生完成学业并获得学位。为了记录我们的努力，积累我们的知识，及时把研究成果呈献给社会，为中国房地产领域的学术发展增砖添瓦，我们决定编辑出版浙江大学房地产研究中心学术文库。

文库第一批由8本专著组成，其中有些是博士论文基础上整理的，有些是根据我们完成的课题研究报告整理的。在这些成果的形成和编辑出版过程中，我们从房地产业聘任的各位高级研究员积极参与和支持研究工作，为学术研究做出了贡献。特别是杭州市房屋建设开发总公司总经理樊文兴先生，积极推进房地产发展实践与学术理论研究的战略合作，亲自主持研究项目，长期提供课题经费，参与领导文库编辑，对文库最终出版起了关键作用。浙江大学管理学院也十分重视文库的出版，将其列入“浙江大学985学科建设基金”资助范围，提供了部分经费支持。经济科学出版社纪晓津女士十分重视学术著作出版，对文库的编辑和出版给予热情支持，并提出了许多宝贵建议。

相对于中国房地产业发展的宏伟画卷，一个单位、一个学者、一本著作的确是微不足道的。如果每本著作都能够作者在作者自己研究的问题上，为同行提供有益的启发，为社会留下值得参考的学术资料，或者能够为政府和企业的有关决策提供有益帮助，也就达到文库的目标了。

由于当代中国房地产业发展的特殊性和复杂性，单有良好的愿望和辛苦的努力并不能保证研究成果的正确性。对于文库中有关著作可能存在的不足和错误，我们真诚希望读者提出批评意见。

贾生华

2004 年 12 月 30 日于杭州浙江大学求是村

前 言

经过 10 多年的快速发展,我国的房地产业已经名副其实地成为我国国民经济的一个重要支柱产业。10 多年来,房地产业年投资额和房屋竣工面积翻了两番多,在扩大内需,防止通货膨胀,改善人民的居住和生活条件,拉动相关产业以及扩大就业面等方面都做出了重大贡献。2002 年 3 月,在由中国房地产业协会主办的“宏观经济形势与房地产业走势”大型报告会上,全国人大常委会副委员长成思危在其关于“国民经济发展与房地产业”的演讲中用一组数字说明了房地产业对国民经济发展所起的重要作用:在房地产业每投入 100 元可创造相关产业 170 元到 220 元的消费需求;商品房市场每实现 100 元销售可带动 130 元到 150 元的其他商品销售;住宅建设增加 10 个百分点可带动国民生产总值增长 1 个百分点;住宅行业每吸纳 100 人就业,可带动相关行业 200 人就业。的确,房地产业具有巨大的前、后向带动作用和多角度拉动效应,它不仅通过对住房本身的有效需求和产业自身的内涵扩张力,推动建材、轻工、钢铁、机械、电气、家具、化工等基础工业部门的发展,提高国民经济发展水平和宏观经济效益,促进产业结构优化,发达国家的经验和我们自己的实践还证明,贸易、商业、金融业、交通运输业、服务业、旅游业以及社会公共事业的发展,也都要求房地产业有一个较快的发展。

此外,房地产业的重要地位不仅表现在对国民经济发展的巨大推动作用方面,房地产业直接为人们提供住宅等基本产品,因而也

是与人民生活息息相关、联系密切的一个行业。居住是人类生活最基本的一项内容,“安居方能乐业”,解决了住房问题,消除了后顾之忧,人们才能安心踏实的工作、生活,可以说,一国百姓的安居将对社会的安定、经济的长期繁荣稳定起到巨大的保障作用。而住宅是居住最基本的必需品,人的一生大半时间生息于住宅内。它不仅为人们的生存提供最基本的条件,直接涉及人的健康、舒适,而且会影响到人的精神状态和工作效率。现代生活里,住宅不仅是遮风避雨的休憩之地,还日渐成为人们工作、娱乐、学习的场所,不断改善居住条件也成为人们提高生活水平和生活质量的一个重要目标。

近年来,房地产业的发展情况也越来越多地得到了从中央政府对各地市政府乃至普通百姓的关注,在这个背景下,我们撰写和出版了这本《房地产热点问题透视——来自浙江的调查》。本书是浙江大学房地产研究中心多年来各项课题研究成果的结晶,涉及的问题从浙江省房地产业的发展、杭州市土地市场的发育,到与人民生活息息相关的住房、购房、满意度,以及城市拆迁和农地征用问题,从不同的视角反映了浙江省房地产业发展中一些片断。我们尤其注重对客观现实的了解和调查,在各项课题研究中,我们都花费了大量人力物力深入基层进行实地调查,积累了大量的一手资料和数据,希望为研究和了解浙江房地产业发展留下一点客观的记录。

本书的第一章为浙江省房地产业的成长背景和发展现状。1990年代开始,浙江省的房地产业一直处在稳定发展状态。特别是1996年以后的这八九年间,整个浙江省,尤其是杭州市的房地产业一直保持快速、持续增长,在全国房地产业的发展中独占鳌头,被称为房地产业的“浙江现象”,因而第一章主要就浙江省房地产业持续成长的背景和发展现状进行了分析。本章的内容主要来自于《浙江省房地产业成长模式与演进趋势研究》课题的研究成果。该课题由浙江大学房地产研究中心与浙江省房地产业协会、浙江省建设厅房地产业处共同参与、合作研究。浙江大学房地产研究中心邬爱其博

士为课题报告执笔人。

本书的第二章为浙江省城市居民的住房现状、购房需求与满意度情况。自 20 世纪 50 年代以来,城市住宅的发展经历了巨大的变革,从筒子楼、套房到小高层和高层,再到错层、跃层、排屋、别墅,几乎每隔数年,就会有一种新的住宅产品成为人们议论的中心。当我们这一代的年轻人还能隐约记起童年时父母对于搬出筒子楼,住进套房的渴望时,突然发现错层、跃层、排屋等对我们来说已不再是无法企及的海市蜃楼。短短几十年间,尤其是 20 世纪 80 年代之后的这 20 多年间,城市的居住水平有了巨大的提高,我们的住房模式也经历了巨大变革,由国家福利分房转变为市场购房。但时至今日,住房问题仍然是普通百姓最为关注的问题。因此,我们根据浙江大学房地产研究中心的实地调查数据,在第二章中对浙江省杭州、宁波、温州、湖州、金华、衢州六个城市居民的住房现状、购房能力以及住房满意程度做了重点分析。

本书的第三章为浙江省城镇居民的住房保障问题调查。近年来,浙江省杭州、温州、宁波等地市的商品房价格涨幅在全国各城市商品房价格涨幅中多年来连居前位,杭州市的商品房价格也一直居高不下,给普通居民的购房造成了极大的压力。在繁荣的“浙江现象”背后,房地产业的发展与人民居住水平的提高是否和谐一致?对于买不起商品房的低收入阶层,政府如何帮助他们解决住房问题?这些问题都是对我国现行的住房保障政策实施情况的考验,第三章中对浙江省城镇居民的住房保障政策实施情况以及居民对住房保障政策的态度等问题进行了分析。

第二章和第三章的内容主要来自于《浙江省城镇居民住房保障体系研究》课题的研究成果。该课题由浙江大学房地产研究中心与浙江省建设厅、浙江省房地产业协会、杭州市住房制度改革办公室共同参与、合作研究,并由浙江国信房产集团公司和杭州市房屋建设开发总公司提供支持。浙江大学房地产研究中心褚超孚博士、黄洁博士研究生、董春婷硕士研究生为课题报告执笔人。

本书的第四章为浙江省杭州市城市居民拆迁问题调查。众所周知,长期以来,我国的城市拆迁往往引发较大的社会矛盾,这些为了“公共利益”实施的工程常常成为百姓痛恨的“扰民”工程,湖南嘉禾拆迁之痛尚未远去,而城市中的拆迁随着旧城改造和新区规划的步伐又总是无奈而不可避免地被一再提上日程。引发这些社会矛盾的根源到底在何处?我们带着这样的疑问对牵涉其中的百姓进行调查,希望通过了解百姓的心声来重新审视这些问题,让城市的居民真正能够居得其安,而不再身受搬迁之苦。本章内容主要来自于《城市房屋拆迁模式与机制研究》课题的研究成果,该课题由浙江大学房地产研究中心与浙江省建设厅、浙江省房地产业协会共同参与、合作研究,并由浙江广厦房产集团提供支持。浙江大学罗延发博士研究生为课题报告执笔人。

本书的第五章为农地征用问题调查。农村征地问题和城市拆迁问题一样,也是现阶段引发我国社会矛盾的源头之一。其中,征地补偿问题一直是被征地农民和各级政府争论的焦点,被征地农民的生活保障问题也是农民对征地不满的主要原因之一,此外,征地矛盾也与征地程序不公、相关法律法规建设不完善等问题有直接关系。然而,虽然各方呼吁多年,征地制度改革却总是迟迟难行。2004年10月至2005年3月,浙江大学房地产研究中心对浙江省C县的农地征用情况做了独立的实地调查,一方面深入了解目前征地问题的现状和问题,另一方面也希望通过我们的客观分析对征地制度改革提出一些思路和建议,为推进我国的征地制度改革尽些绵薄之力。本章内容主要来自浙江大学硕士生林乐所撰写的报告《浙江C县农地征用问题调查》。

本书的第六章为杭州市土地市场的发育、现状和发展情况。土地市场是房地产市场的重要组成部分,也是房地产市场得以健康发展的重要基础。自1992年以来,杭州市土地市场从无到有,逐步规范。房地产市场的交易行为也由以前的房地联建、联营、房地产私下转让等隐形交易市场,发展成为现在的以土地使用权依法出

让、转让、抵押、商品房出售、租赁等为内容的公开、规范的交易市场。本章回顾了杭州市土地市场的发展历程和目前的发展情况，并对未来的发展趋势进行了展望。本章内容主要来自于浙江大学房地产研究中心与中国地产投资网合作课题成果《2004 年杭州市区土地市场分析报告》，课题报告执笔人为浙江大学房地产研究中心田传浩博士和硕士研究生周昭霞、杨鸿。

上述各项课题研究成果在浙江省房地产业发展和有关政策制定中发挥了积极作用，其中《浙江省城镇居民住房保障体系研究》课题成果 2004 年被浙江省政府评为优秀成果，一些成果的部分内容也曾以其他形式发表。在 2004 年我们开始编辑浙江大学房地产研究中心学术文库时，考虑到几年来积累的调研成果具有重要历史价值，并且没有系统的公开发表，有关课题的主持人贾生华教授和唐世定高级研究员讨论决定，在相关课题研究报告的基础上，进行一定的补充调查，按照专著要求统一整理成书稿。在确定主旨和大纲后，由黄洁负责资料整理和文字编辑，并由唐世定和贾生华最后修改定稿。

可见，本书能够最终出版，是很多人共同努力的结果。每个课题的完成都是全体课题组成员集体智慧的结晶，也离不开浙江省建设厅、浙江省房地产业协会以及其他相关单位的参与和支持，我们对他们的贡献表示衷心的感谢。同时也感谢浙江大学硕士生冯梦婕对书稿的形成所做的贡献。

本书由唐世定、黄洁、贾生华署名，一方面是因为在课题组织管理和书稿形成过程中发挥了主要作用；另一方面也是为了对书稿的质量负责。对于本书中不可避免的 errors 和不足之处，敬请读者批评指正。

唐世定 黄洁 贾生华

2005 年 5 月 18 日于杭州

目 录

第一章 浙江省房地产业成长背景与发展现状	1
一、浙江省房地产业成长背景	3
(一) 产业结构高级化	3
(二) 社会结构非农化	4
(三) 收入结构多元化	8
(四) 消费结构高级化	9
二、浙江省房地产业发展现状	11
(一) 浙江省房地产业发展概况	11
(二) 浙江省房地产市场交易面积及金额情况	15
(三) 浙江省房地产业整体运行绩效情况	18
第二章 住房现状、购房需求与满意度调查	25
一、2003 年浙江省六城市居民住房现状调查	30
(一) 居民现有住宅的基本情况	31
(二) 住房自有化水平及拥有住宅的数目	36
(三) 居民住房满意程度及原因	39
二、2003 年浙江省城市居民购房需求调查	41

(一) 居民对房价走势的预期	42
(二) 预购住房的基本情况	45
(三) 预购住房单价及总价	50
(四) 购房资金来源	56
三、2004 年杭州市区居民住房及购房满意度调查	58
(一) 商品房住房满意度指标体系的构建	59
(二) 调查过程及结果分析	64
第三章 城市居民住房保障问题调查	79
一、浙江省城镇居民住房保障政策的确立及实施情况	80
(一) 浙江省城镇居民住房保障政策的确立	80
(二) 浙江省城镇居民住房保障政策的实施及存在的 主要问题	82
二、2003 年浙江省城市居民住房保障问题调查	84
(一) 居民对住房保障政策的认知	85
(二) 购买经济适用房的原因	87
(三) 居民对经济适用房特征的认知	90
(四) 居民对经济适用房及住房保障政策的预期	96
(五) 经济适用房购买者及申购者情况分析	97
三、完善现行住房保障政策的思路	101
(一) 适度缩小经济适用房供应对象的范围	101
(二) 有限度地扩大经济适用房的供应总量	104
(三) 积极拓宽经济适用房的供应渠道, 完善二 手房市场	107
(四) 多种方式实施廉租住房政策	107
本章小结	108
第四章 城市居民拆迁问题调查	110
一、城市居民拆迁问题调查的背景	110

(一) 拆迁引发的社会矛盾	110
(二) 现阶段拆迁在我国城市发展中的地位	112
(三) 调查过程说明	114
二、城市房屋拆迁的相关法律和程序	119
(一) 相关法制建设现状	120
(二) 城市房屋拆迁程序现状	125
(三) 城市房屋拆迁补偿与安置现状	125
(四) 城市房屋拆迁评估现状	129
三、百姓眼中的拆迁	133
(一) 居民对城市房屋拆迁的态度	133
(二) 拆迁中存在的问题	137
(三) 被拆迁人的上访行为和意愿	139
(四) 拆迁人和拆迁评估机构对拆迁的态度	140
(五) 拆迁法制建设与拆迁程序问题分析	141
四、城市房屋拆迁利益格局分析	162
(一) 相关利益主体的角色定位与行为倾向的现实格局	163
(二) 政府行政部门的角色定位与行为倾向	163
(三) 拆迁人的角色定位与行为倾向	166
(四) 拆迁评估机构的角色定位与行为倾向	167
(五) 利益相关主体间的利益关系格局简析	168
五、城市房屋拆迁问题的解决思路	170
(一) 相关理论与国内外经验	171
(二) 我国城市房屋拆迁的原则设计	176
(三) 拆迁相关法制的完善	182
(四) 城市房屋拆迁深层机制的完善	184
第五章 农地征用问题调查	191
一、农地征用问题调查的背景	191
(一) 土地征用制度简介	191