

中国房地产 研究

上海社会科学院房地产业研究中心
上海市房地产经济学会 编

Chinese Real Estate Studies

2006 年第1辑



上海社会科学院出版社

题签 宋春华

中国房地产研究

Chinese Real Estate Studies

2006 年第 1 辑

上海社会科学院房地产业研究中心
上海市房地产经济学会 编

上海社会科学院出版社

图书在版编目(CIP)数据

中国房地产研究. 2006年第1辑 / 张泓铭主编.
上海:上海社会科学院出版社,2006
ISBN 7-80681-882-0

I.中... II.张... III.房地产业-研究-中国-文集 IV.F299.233-53

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2006)第 042154 号

中国房地产研究
(2006 年第 1 辑)

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
主 编:张泓铭
责任编辑:吴芸茜
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:53062622 邮编 200020
<http://www.sassp.com> E-mail:sassp@sass.org.cn

经 销:上海社会科学院出版社
印 刷:上海颀辉印刷厂
开 本:787×1092 1/16
印 张:12.75
字 数:200 千字
版 次:2006 年 4 月第 1 版 2006 年 4 月第 1 次印刷
印 数:1-2000

ISBN 7-80681-882-0/F·088

定价:30.00 元

《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 刘洪玉 厉无畏 印坤华 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@online.sh.cn lfc@sass.org.cn

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

《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,并在页底注明(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)

论文摘要与告白以中英文撰写,汉字数在 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底。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

国家信息中心主编

《2006 中国房地产市场展望》简介

《2006 中国房地产市场展望》是国家信息中心推出的房地产年度分析预测报告，是快速了解和把握中国房地产发展形势的专业文献。该书由建设部政策研究中心、国土资源部、中国人民银行、国家税务总局、国家信息中心、中国社科院等单位的政府领导、专家学者共同撰稿，内容突出房地产宏观政策的政策解析及市场影响，突出中国房地产业发展形势和现状的客观描述，突出 2006 及今后几年房地产形势的展望和预测。

2005 年，中国房地产业迎来了以稳定住房价格、促进房地产市场健康发展为目标的新一轮宏观调控。为正确引导房地产行业的健康发展，为房地产行业的管理机关、房地产投资商、开发商及相关行业的管理人员提供决策参考资料，使社会各界对中国房地产业的发展现状及趋势有一个清晰准确的认识和把握，国家信息中心组织编写了这本《2006 中国房地产市场展望》。本书在描述中国整体房地产市场形势的同时，还根据地域特点推出了北京、上海、天津、广州、深圳、南京、杭州等重点城市的研究报告。

另外，该书还收录了 2005 年的月度房地产统计数据以及固定资产投资统计数据，具有重要的参考价值和史料价值，可作为政府机构、房地产企业、金融机构、研究机构、其他相关企业了解和研究房地产市场形势的重要工具书。

《2006 中国房地产市场展望》为精装大 16 开，每套定价 298 元，邮费 20 元，合计 318 元/套。联系电话：(010) 68557177 68558133

《2006 中国房地产市场展望》目录

政策环境篇

◇ 2006 年中国经济展望和宏观政策取向

◇ 房地产市场调控与 2006 年发展展望

◇ 2005 年房地产用地政策与 2006 年展望

◇ 关于完善我国房地产税收制度的研究

市场形势篇

- ◇ 2005 年中国房地产市场形势分析与 2006 年展望
- ◇ 中国住宅市场现状及发展趋势分析
- ◇ 中国房地产市场周期波动分析
- ◇ 中国商业地产的现状与发展趋势
- ◇ 2005 年二手房市场形势分析与 2006 年展望

地产金融篇

- ◇ 2006 年中国房地产金融发展趋势分析
- ◇ 房地产融资渠道的现状与未来发展趋势
- ◇ 2005 年中国房地产信贷形势分析与 2006 年展望
- ◇ 2005 年我国资产证券化回顾与发展趋势
- ◇ 不动产信托在中国发展趋势展望
- ◇ 中国外资地产基金发展报告

企业管理篇

- ◇ 房地产企业市场竞争现状分析与发展趋势
- ◇ 房地产企业信息化现状与 2006 年发展趋势

区域城市篇

- ◇ 2005 年北京市房地产形势分析与 2006 年展望
- ◇ 2005 年上海市房地产形势分析与 2006 年展望
- ◇ 2005 年天津市房地产形势分析与 2006 年展望
- ◇ 2005 年广州市房地产形势分析与 2006 年展望

◇ 2005 年深圳市房地产市场发展与 2006 年展望

◇ 2005 年南京市房地产市场回顾及 2006 年展望

◇ 2005 年杭州市房地产市场分析与 2006 年展望

统计数据

- ◇ 2005 年各月房地产开发投资情况
- ◇ 2005 年各月各地区房地产开发投资情况
- ◇ 2005 年各月房地产开发投资资金来源情况
- ◇ 2005 年各月按登记注册类型分的房地产开发投资情况
- ◇ 2005 年各月各地区住宅建设完成情况
- ◇ 2005 年各季度 36 个大中城市房地产价格指数
- ◇ 2005 年各月固定资产投资情况
- ◇ 2005 年各月固定资产投资资金来源情况
- ◇ 2005 年各月各行业投资完成情况
- ◇ 2005 年各月各地区投资情况
- ◇ 2005 年各月按登记注册类型分的投资情况
- ◇ 2005 年各月各地区完成投资构成情况
- ◇ 2005 年各月各地区投资项目情况
- ◇ 2005 年各月各地区施工项目计划总投资

附录

附录一：2005 年中国房地产市场大事记

附录二：2005 年房地产开发投资统计数据

附录三：2005 年固定资产投资统计数据

《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,列于页尾)。
7. 主要参考文献目录(各种文本,列于文尾)。
8. 如为翻译稿,须提供原稿。
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@online.sh.cn iresass@yahoo.com.cn lfc@sass.org.cn

目 录

进一步完善上海市住房保障制度研究·····	张泓铭等(1)
一、问题的提出·····	(1)
二、相关的几个概念·····	(2)
三、上海住房保障政策的演变·····	(4)
四、上海住房保障的现状·····	(6)
五、海外住房保障制度的演变及其对上海的启示·····	(8)
六、上海住房保障制度基本框架·····	(11)
七、上海住房保障政策的调整·····	(13)
我国房地产经纪信息 MLS 系统体制创新·····	张秀智 刘 平(19)
一、房地产经纪信息 MLS 系统·····	(20)
二、我国房地产经纪信息共享现状及其存在问题·····	(21)
三、构建我国 MLS 系统·····	(23)
四、构建我国 MLS 系统问题分析及建议·····	(31)
区域性房地产泡沫测度研究·····	虞晓芬 章嫦华(33)
一、文献回顾·····	(34)
二、理论模型的建立·····	(35)
三、实证模型的建立与实证资料的选取·····	(36)
四、北京、上海、深圳、天津、重庆实证结果分析·····	(38)
五、结 论·····	(40)
我国房地产市场垄断势力量的测定与政策建议·····	蒋晓全 丁秀英(42)
一、房地产市场的市场结构特征·····	(42)
二、文献综述·····	(44)
三、实证研究·····	(46)
四、实证结果·····	(47)
五、结论与政策建议·····	(51)
住宅市场交易费用的量化与消费者行为取向的动态模型研究·····	田一淋(54)
一、交易费用的提出及其相关理论·····	(54)
二、住宅市场的交易费用·····	(55)
三、住宅市场交易费用的量化·····	(57)
四、结论与政策建议·····	(59)
浦东新区土地使用结构·····	郝 娟 雷鸿君 冉凌风(62)
一、浦东新区土地使用结构历史演变和现状评价·····	(63)
二、浦东新区土地使用结构合理化对策建议·····	(80)

中国城市住宅占有方式选择研究	宋良杰(90)
一、前言	(91)
二、住宅占有方式选择文献综述	(91)
三、数据与模型	(93)
四、实证分析与结论	(98)
五、社会福利分析及政策借鉴	(107)
上海市住房公积金个人贷款风险管理研究	崔国盛 张一青 孔繁金(115)
一、对个人住房贷款风险的认识与理解	(116)
二、上海住房公积金个贷风险管理的实践与成效	(118)
三、对当前住房公积金个贷风险的判断	(120)
四、加强住房公积金个贷风险管理的若干对策	(122)
购物中心开发策划理论及实践运作浅析	何 芳 卢 薇(126)
一、购物中心概念及其发展	(127)
二、购物中心发展的理论背景	(129)
三、购物中心商圈确定与选址	(131)
四、购物中心商业业态选择与组合	(135)
五、购物中心投资经营	(137)
六、结束语	(141)
建设项目征地过程中村民生活状况与感受调查	陈 琳(143)
一、相关文献综述与研究背景	(144)
二、调查过程	(145)
三、北亭村征地情况调查	(147)
四、关于大型建设项目征地拆迁工作中若干问题的思考	(152)
五、结 语	(156)
美国房地产发展“倒 U 曲线”探讨	梁 荣(158)
一、模型分析	(159)
二、结论	(165)
城市经济学视角下城市地价空间结构的理论模型演进综述	
周昭霞 田传浩 贾生华(169)	
一、引 言	(169)
二、古典区位理论——城市地价空间结构研究的理论基石	(170)
三、新古典时期的研究——单中心模型(mono-centric model)	(171)
四、现代地价空间结构的研究——单中心扩展模型	(174)
五、结论与展望	(178)

CONTENTS

Improvement of Shanghai Housing Security System

.....Zhang Hongming(1)

Abstract: Government cannot fail to pay much attention to housing security, including in China. We review the evolution of Shanghai housing security policy, and find some problems in current situation. We use all kinds of housing security system as reference, and give some suggestions about improvement of Shanghai housing security system and expedient adjustment in recent years.

Study on the System of Multiple Listing Service of Real Estate in China

.....Zhang Xiuzhi, Liu Ping(19)

Abstract: Through the analysis on current situation of information sharing of real estate broking in China and problems, such as low level of real estate information sharing, difficulties of getting basic real estate data, high cost of transaction etc., this paper emphasizes the significance of strengthening real estate broking guild, taking the demonstration and leading effect into play, and founding the system of Multiple Listing Service in China. Aimed at improving the efficiency of real estate transaction, and based on the study about Multiple Listing Service in North America, the paper gives the idea and technical method to set up the system of Multiple Listing Service in China to standardize the development of real estate broking.

Mensuration of Regional Real Estate Bubble

.....Yu Xiaofen, Zhang Changhua(33)

Abstract: Basing on a comparative analysis of foreign theories and models of real estate bubble evaluation, combining with

the current situation in China, this paper establishes a new model in view of the relationship between supply and demand. An empirical analysis is made on the economic data and 'Zhongfang' housing price index of Beijing, Shanghai, Shenzhen, Tianjin and Chongqing from 1995 to 2004. We find that, from 1996 to 2003, except for Beijing, the price growths in the cities mainly coordinate with economic fundamentals, but in 2004, except for Shenzhen, the bubble levels of all the other four cities rose completely. Though the bubble is not yet very serious, it must be paid enough attention.

Research on the Monopoly Power of China Real Estate Market and Suggestion

.....Jiang Xiaoquan, Ding Xiuying(42)

Abstract: Monopoly distorts the land resource's effective distribution and market price. Lerner Index is one of the important indicators to mirror monopoly power. The paper establishes Panel Data of 31 provinces in China. We find that the Monopoly Power of China Real Estate is very high, the price elasticity of demand is more than that of supply, and the degree of monopoly is not result of higher extra profit, but due to cheaper land resource. Therefore, It is necessary to promote real estate market's competition and fairness through improving the land bidding and transfer system, and stipulating the sale ceiling price by Demsetz plan.

Econometric of Trade Expenses in Housing Market and

Dynamic Model of Consumer Behavior Orientation.....Tian Yilin(54)

Abstract: Natural attribute and social attribute of housing market determinate the uniqueness of its trade way and supply-demand relationship. Trade expenses of the housing market, to a certain degree, determine whether the marketing of the housing succeeds or not. It is important for our country to quantify and control trade expenses. This paper analyses the consumer behavior orientation and its time choosing through the econometric model. Finally, this paper gives some suggestions to the policy.

On Land Use Structure of Pudong District

.....Hao Juan Lei Hongjun Ran Lingfeng(62)

Abstract: this paper discusses the condition of land use of Pudong District, from point of sustainable development. This paper compares land use structure of Pudong District with that of other cities. Finally, this paper gives some suggestions to rationalize the land use of Pudong district.

On Housing Tenure Choice Decision of Guangzhou, China

.....Song Liangjie(90)

Abstract: This paper gives a Logit model of housing tenure choice decision in Guangzhou, China. This paper finds that gender, previous tenure choice, household income and family members are significant determine housing tenure choice in recent years, instead of work unit or HUKOU. This paper gives some suggestions to resolve the problem of poor family's housing affordability.

Risk Control of Housing Accumulation Fund Mortgage in Shanghai

.....Cui Guoqing, Zhang Yiqing, Kong Fanjin(115)

Abstract: This paper reviews the development of Housing Accumulation Fund Mortgage in Shanghai. We sum up the principles of Housing Accumulation Fund Mortgage, analyze the situation of risk, and give some suggestions to improve risk control of it.

On Shopping Center Development Strategy

.....He Fang, Lu Wei(126)

Abstract: From experiences of foreign shopping centers and characteristic of our country, this paper studies relevant theoretical and practical issues in the development and operation of shopping center, including definition, fundamental theory, investment, location selection, selection and combination of business, and management mode.

**On Farmers' Life Situation and Feeling in Land Acquisition Process
in Beiting Village, Panyu City.....Chen Lin(143)**

Abstract: This paper takes a case of Beiting Village, Panyu City, to survey farmers' feeling and life situation. So, this paper gives some suggestions to compensation, social security and living allocation in land acquisition process.

**Inverse U curve of American Real Estate Industry
.....Liang Rong(158)**

Abstract: The theory field is paying more and more attention to the harmonious development between real estate industry and national economy. This paper gives a econometric model, to find the relationship between the product value of American real estate industry and GDP. This paper finds an inverse U curve in development of American real estate industry.

**Spatial Structure Models of Urban Land Price
.....Zhou Zhaoxia,Tian Chuanhao,Jia Shenghua(169)**

Abstract: Within urban economics view, this paper sums up the evolution of the spatial structure models of urban land price and empirical studies, and finds that the mono-centric model still can explain the spatial structure of urban land prices. This paper thinks that the extended mono-centric model, a revision of the former, has been the popular model to explain the structure of urban land price in modern cities.

进一步完善 上海市住房保障制度研究

张泓铭等

[摘要与告白] 住房保障问题是任何社会形态中都必须予以重视和解决的一个问题。在我国,住房问题在社会主义市场经济体制下,住房保障问题也应予以充分重视。本文以上海为立足点,考察了住房保障制度的演变历史,客观地评价了住房保障的现状及问题,比较与借鉴了各种类型国家住房保障制度的经验与教训,提出了进一步完善上海住房保障制度和近中期政策调整的建议。

一、问题的提出

实践证明,在计划经济体制下,上海的住房制度和住房保障制度的运行效果,总体上讲是不成功的。经过近 20 年的探索与改革,

作者简介:张泓铭 上海社会科学院房地产业研究中心研究员。
刘福长 上海社会科学院房地产业研究中心助理研究员。
顾建发 上海社会科学院房地产业研究中心副研究员。
陈则明 上海社会科学院房地产业研究中心助理研究员、博士。

新的住房制度已经基本建立,取得了重要成果,市民的居住状况得到明显改善;同时应看到,由于改革的主要取向是改变以行政计划分配为主导地位的住房制度,走住房商品化的道路,工作的重心和注意力倾向于改革方面,对于住房保障制度的考虑与安排显得不足,以至在住房价格快速上升的背景下,使在经济上处于弱势地位市民的住房问题凸现了出来,矛盾加剧。这些问题引起了上海市委、市政府的关注,相继实施了一些缓解矛盾的有关政策和措施,取得了一定成效。但是,从总体上讲,与客观要求尚有一定距离。

本研究认为,解决上海住房保障问题,要从建立系统的住房保障制度入手,在该保障制度的指导下实施完整的政策及其调整措施。

本研究以定性分析为主要方法,考察了上海住房保障政策的演变历程;经过座谈、走访、调查,客观评价了上海住房保障现状及存在的问题;比较与借鉴了世界上各种类型住房保障制度的利弊;最后,提出了进一步完善上海住房保障制度和近中期政策调整的建议。

二、相关的几个概念

1.住房保障是现代社会的客观要求

社会对于住房保障的客观要求,可以分成一般要求和特殊要求两个方面。

(1)住房保障的一般要求。在任何现代社会形态中,即使不考虑政治、经济、国家、区域的差异性,从必然存在的居民经济状态和住房供应状态出发,亦必然产生住房保障要求。

住房保障的一般要求,源于经济根源。在任何现代社会经济形态中,在经济上必然存在两种现象:一是,必然存在部分居民经济上的相对弱势地位;二是,住房供应及其价格的自然状态,使经济上处于相对弱势地位的居民,无力完全依靠自己的经济能力适当地解决住房困难。住房保障的一般要求,就是在上述两种经济现象下必然地产生的。所以,住房保障是全世界面临的共同的话题。1996年“国际人居”大会把“人人享有适当的住房”确立为《人居议程》的核心目标。2002年4月,联合国制定居住权利计划,其宗旨明确为:“在可能的条件下,各国政府应当采取适当的措施,促进保护并确保公民获得足够住房的权利。”

(2)住房保障的特殊要求。住房保障的特殊要求,是指由于不同的管理体制、国情、区情和发展阶段的差异性而提出的对于住房

保障的要求。

住房保障特殊要求的内容至少包含三个方面。一是税收、福利等管理体制的差异,导致住房保障要求的不同。二是人口数量、人口密度(人均占地)差异,导致住房保障要求的不同。三是经济和住房发展阶段差异,导致住房保障要求的不同。

以上社会的客观要求,就是住房保障制度设计和政策调整的依据。

2. 制度和政策概念辨析

制度和政策,是管理工作中经常提到的两个概念,两者都是指管理方式、方法和手段的规则;但是,仔细辨别又有不同。

制度是指管理方式、方法和手段的基本方面,是相对系统的、稳定的和原则性、方向性的,一般要通过立法或高层管理机构的确认,用以指导管理工作,包括政策的制定。

政策是指在制度的指导下,对管理方式、方法和手段等基本规定的细化、深化和补充,使之适应于各个区域、部门实际使用,并随着区域、部门环境的变化有所调整,一般只需要通过地方立法或地方管理机构的确认即可。

有的时候,制度和政策的边界并不是十分清晰的,也可能合二为一。对于中国这么大的国家,情况复杂、地区差异大,把两者区别开来是有益的。

3. 住房制度和住房保障制度概念辨析

住房作为重大的社会问题,要纳入政府管理的视野,当然有住房制度存在。

在现代国家(地区)中,尤其在市场经济的国家(地区)中,住房制度的重点是住房保障,所以,住房保障制度的内涵是存在的。一般地说,发达市场经济国家(地区),都有比较完备的住房保障制度。

对于转型中的、新兴的市场经济国家(地区),由于传统体制的障碍和国力的制约,住房保障可能会做得差一些。为了更好地进行住房保障,住房保障制度应该以独立的形式表现出来。当前的中国,大体上是处于这一种状态。

4. 有没有上海市的住房保障制度

严格地说,按照制度的定义,在一个国家、一种管理体制下,只有全国统一的住房保障制度,不应该再有地方的住房保障制度。然而,在中国目前的实际情况是:只有相对分散的住房保障政策,还没有形成一套独立的、系统的、稳定的住房保障制度。国务院新闻办公室 2004 年 9 月发表的《中国的社会保障状况和政策白皮书》