



21SHIJI DE CHENGSHI FAZHAN YANJIU

21世纪的 城市发展研究

主 编：丁 芸

副主编：王德起 邢亚平



中国市场出版社
China Market Press

图书在版编目 (CIP) 数据

21 世纪的城市发展研究 / 丁芸主编. —北京: 中国市场出版社, 2006. 4

ISBN 7 - 5092 - 0042 - 3

I. 二... II. 丁... III. 城市经济 - 经济发展 - 中国 - 21 世纪 - 文集 IV. F299.2 - 53

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2006) 第 042247 号

书 名: 21 世纪的城市发展研究

主 编: 丁 芸

责任编辑: 许 慧

出版发行: 中国市场出版社

地 址: 北京市西城区月坛北小街 2 号院 3 号楼 (100837)

电 话: 编辑部 (010) 68033692 读者服务部 (010) 68022950

发行部 (010) 68021338 68020340 68024335 68033577

经 销: 新华书店

印 刷: 河北省高碑店市鑫宏源印刷厂

规 格: 880 × 1230 毫米 1/32 16.875 印张 420 千字

版 本: 2006 年 4 月第 1 版

印 次: 2006 年 4 月第 1 次印刷

书 号: ISBN 7 - 5092 - 0042 - 3/F · 20

定 价: 30.00 元

前

言

许多国外学者都把中国的城市化与美国的高科技并列为影响 21 世纪人类发展进程的两大关键因素。作为一个具有 13 亿人口的发展中大国，中国的城市发展问题正受到世人瞩目。目前，我国城市化率已达到 41.8%，根据美国著名学者诺瑟姆揭示的城市化进程 S 曲线规律，我国城市化进程正处于加速阶段，可以预见，城市必将在我国全面建设小康社会、实现现代化的战略目标中扮演极其重要的角色。因此，深入研究城市经济与管理理论，探讨促进城市带动区域经济持续协调发展的规律和对策，意义重大而深远。城市作为区域经济的集聚结节点，是各种生产要素优化配置和集约利用的场所，也是各种经济社会关系及矛盾的空间载体，因此城市便成为我国区域和社会发展的战略重点。在科学发展观指导下，城市经济之于区域经济的单纯的点一面关系观念正逐渐向点一线一网观念转变，区域经济分工协作的城市群或都市圈发展战略越来越受到重视，以我国最大的三个都市圈长三角、珠三角及京津唐地区为例，2005 年产值分别占全国国内生产总值的 15%、12% 和 11%，中心城市的带动作用愈益明显。在城市内部，土地因高度稀缺性正在成为制约城市发展

的瓶颈因素，与之密切相关的房地产业则在城市化快速进程中成为投资和消费热点的同时，因房价过高和增速过快而成为全社会关注的焦点，也因此成为各级政府宏观调控的重点，但从国家出台了一系列宏观调控政策之后大多数城市房价仍然居高不下来看，解决这一问题已成了一个难点。

关注热点与焦点，抓住重点，攻克难点，是学者们不可推卸的责任。拥有区域经济这一北京市重点建设学科的首都经济贸易大学城市与区域经济系和土地资源与房地产管理系已聚集起一批致力于区域经济、城市经济、房地产经营管理与土地管理的专家学者，形成了一支高效运转的团队，在培养了大批本专业本科生和研究生的同时，承担完成了大量关于城市经济、房地产经营管理与土地管理方面的研究课题，形成了雄厚的学术积累。于我国城市化作为战略重点、城乡统筹协调发展成为热点以及城市房价过高已成为焦点和难点之时，撷团队之上述研究成果之精华，结集出版，以期为决策者提供决策参考，为从事同类研究的同仁提供有益借鉴。

由于作者学识的局限，视角的差异，或许技术资料及方法论方面的欠缺，再加之时间紧迫，本文集肯定会多有不足甚至谬误之处，敬请各位同仁批评指正。

编 者

2006 年 4 月

目 录

房地产经济研究

房地产投机和房地产泡沫

- 基于投机视角的我国房地产市场分析 丁 芸 (3)
- 基于价值链分析的不动产开发价值活动研究 王德起 (19)
- 房地产业的旁侧效应分析 刘水杏 (34)
- 住房问题探讨 马洪波 (44)
- 宏观调控下的北京房地产市场 刘 丹 (50)
- 房屋抗震建造中微观利益的干扰及应对措施 孙翠兰 (56)
- 政府住房政策选择分析 陈 莹 (63)
- 浅议房地产泡沫 李海成 (69)
- 从恩格尔系数浅析中国城镇居民住房支出水平 ... 赵 平 (82)
- 当前房地产价格上升的原因及对策研究 徐 超 (90)
- 对房地产项目创新的思考 杨树聪 (98)
- 对我国房地产企业文化建设的研究 车 峰 (107)
- 构建我国房地产泡沫预警指标体系 曹春霞 (113)

加息作用下的房地产企业 EVA 评价	林洪波 (126)
浅议房地产业市场创新形式	田雨鑫 (132)
影响我国住宅价格供给、需求的因素分析	郭晶晶 (140)
我国房地产经纪业现状、问题及政策建议	李 珊 (145)
住宅价格波动与居民消费关系的实证研究 ——基于 1991—2004 年中国数据的分析	刘 红 (155)

房地产金融研究

构建科学住房金融体系 促进住房消费	赵秀池 (171)
房地产泡沫膨胀的金融机理探析	赵 文 (191)
当前宏观环境下住宅抵押贷款证券化的前景分析 ...	孙 旭 (205)
对我国发展房地产投资信托的可行性研究	王 磊 (212)
基础设施资产证券化探析	李 杰 (225)

土地经济研究

确定城市土地储备开发周期的探讨	谭善勇 (239)
浅析城市土地利用问题与完善公共财政体系	张 昕 (248)
我国土地价格机制中地租和地价讨论	王懿栋 (260)
从“巨库”的兴衰看我国商业地产的发展	董英兰 (268)
完善我国城市土地产权制度的思考	赵 峰 (275)

城市经济研究

基于 WEB GIS 技术的城市基础设施系统管理的探讨	吴庆玲 (283)
城市营销的定位策略研究	武永春 (292)
免耕农业及其对北京生态环境的影响	彭文英 张雅彬 (302)
北京市房屋拆迁相关问题研究	范慧莹 (313)
北京城市交通的规划问题及对策	徐 虹 (322)
北京城乡一体化驱动因素及发展现状	李 俊 (336)
浅析城市的多中心空间结构	刘宏亮 (346)
试论城市管理与和谐社会构建	王江梅 (356)
关于城市经营的思考	王 璐 (362)
由“首发模式”谈城市基础设施投融资体制改革 的问题	周 林 (372)
关于市政公用行业市场化改革的思考	张 冬 (382)

区域经济研究

城市区域开发的特性和策略重点	邢亚平 (395)
产业集群	
——提升区域竞争力的必由之路	冯 浩 (402)

- 从增长极理论角度分析长三角地区辐射效应 葛倩倩 (412)
- 比较优势与区域发展战略取向
——以深圳特区为例 袁胜利 (420)
- 建立示范企业 促进西部经济发展 刘 蕴 (429)

问 题 探 讨

- 对培养城市管理人才的若干思考 万 潮 (439)
- 高校教育要素
——时事政策教育 安树华 (445)
- 浅论城市经济专业里的《城市规划与管理》
的教学特点 周 琳 (450)
- 高校教学秘书工作的现状、问题及改进措施浅议
..... 魏福芹 (454)
- 我国区域经济学人才培养中存在的问题及解决对策
..... 周利民 (467)
- 浅谈如何进行高校体育教学改革 贺 慨 (474)
- 从动态观点看我国对外贸易的比较优势 栾君丽 (480)
- 当前经济形势下的财政政策取向 张 妍 (488)
- 梯度理论视角下的两岸经济关系问题评析 周 勇 (496)
- 中西方房地产经济研究比较并借鉴 李建国 (506)
- 中西方房地产经济研究方法的比较与借鉴 张雅彬 (514)
- 浅析西方房地产经济学研究内容与方法 新 童 (522)

房地产经济研究

房地产投机和房地产泡沫

——基于投机视角的我国房地产市场分析

丁 芸

摘 要：本文在分析我国房地产经济运行基本面的基础上，认为投机行为是本轮房地产景气上升的重要推动因素之一。由于土地的稀缺性、异质性、虚拟资本特征以及房地产市场的垄断特征，使得房地产极易成为投机行为的主要载体。本文针对投机行为对房地产泡沫形成的作用机制，进一步提出了抑制房地产投机、完善宏观调控体系的政策建议。

纵观世界各国泡沫经济、金融危机，我们可以发现：股票和房地产是泡沫经济的主要载体，投机行为则是形成泡沫经济的主要助推器。投机行为对经济波动会产生很大影响，尤其会带来资产价格波动，进而影响一国金融体系乃至整个宏观经济的运行。如 20 世纪 90 年代亚洲金融危机在东南亚各国的表现形式虽然有所不同，但经历的过程大致相同：首先，房地产市场价格在经过一段异常膨胀后，开始下跌、破灭；由于房地产价格陡降，银行出现大量的呆坏账，银行体系运转失灵；最后，汇率机制被破坏，整个国民经济陷入困境。以泰国为例，自 1988 年开始泰国曼谷地价一直呈直线上升，1992 年至 1997 年 7 月地价年均上升 40% 左右。但是 1996 年前后，曼谷房地产市场增长乏力，商品房空置率达到 20%，因房地产滞销而产生的银行呆坏账达 400

亿美元。由此可见，房地产投机行为以及由此造成的房地产价格的异常膨胀是亚洲金融危机的前奏。

本文从我国房地产经济运行的基本面入手，剖析房地产成为投机载体的主要决定因素，并针对房地产投机行为产生的机理，为我国进行宏观调控、规范房地产业健康发展提供政策建议。

一、我国房地产经济运行的基本面

1. 房地产投资持续上升，出现“过热”趋势。

近年来，伴随着住房制度改革和经济的高速增长，我国的房地产业开始呈现新一轮的发展。如图 1 所示，从 2002 年开始，我国的投资增长率开始加速，当年全社会固定资产投资增长 16.1%，2003 年达到了 27.6%。而房地产投资从 1998 年开始，增速一直高于全社会固定资产投资增速。与此同时，房地产投资占全社会固定资产投资的比重也持续上升，2003 年为 18.3%，2004 年为 22.45%，两年房地产投资均超过了更新改造投资，这一结构在某种程度上表明了房地产投资存在过热的趋势。

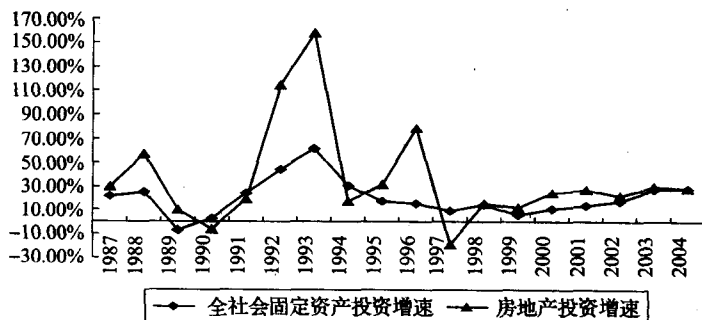


图 1 我国固定资产投资和房地产投资增速

资料来源：2004 年《中国统计年鉴》。

2. 区域性房价迅速攀升, 增速过快。

如图 2 所示, 从全国范围看, 我国的商品房价格一直处于平稳上升的状态, 但是一些重要城市的房价快速膨胀。上海房价在 2002—2004 年间每平方米上涨了 2264 元。北京房价在一直处于高位运行的情况下, 涨幅趋缓。据国家发展改革委和国家统计局发布的一项对全国以及 35 个主要城市房价和租金等的调查结果显示: 2005 年一季度全国房价涨幅为 9.8%。其中一些主要城市的房价迅速膨胀, 已经远远超出普通居民的承受能力。

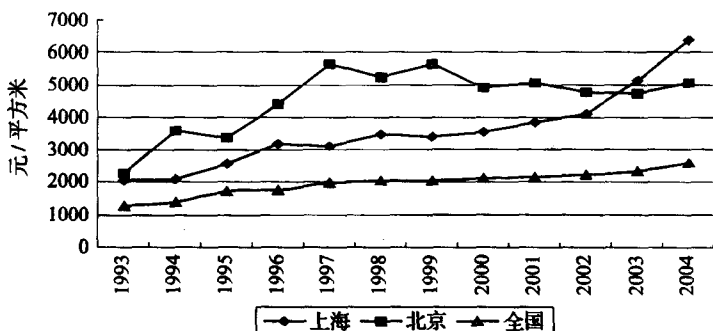


图 2 全国、北京、上海商品房销售价格走势

资料来源: 2004 年《中国统计年鉴》、《北京统计年鉴》。

在我国居民投资渠道单一的背景下, 房地产价格的居高不下会诱发投资性和投机性资金大量进入该行业, 造成房地产虚拟需求膨胀远远超过实际需求。这一方面引起钢铁、水泥、建材等上游行业的“虚火上升”, 另一方面也会降低房地产市场的运行效率, 增大金融风险, 引起国家宏观经济运行波动。

3. 开发商囤积土地现象严重, 土地资源配置效率低。

近年来, 开发商囤积土地现象严重。从图 3 可以看出,

1997—2002 年我国房地产开发企业手中待开发和当年购置的土地远远超过当年开发的土地面积。这是我国土地市场制度建设滞后所造成的。虽然自 2002 年国家出台了一系列完善土地市场的相关政策, 改变行政划拨一直作为土地资源的主要配置方式, 加大市场出让的比例, 但是历史遗留造成的市场多头供地, 为开发商通过各种“寻租”行为囤积土地提供了便利。这也是近年来开发商“圈地”愈演愈烈的主要原因。土地大量集中在开发商手中, 一方面造成土地资源大量闲置, 配置效率低下; 另一方面开发商掌握开发的主动权, 可以合谋造市、抬高房价, 获得巨额的土地增值收益。

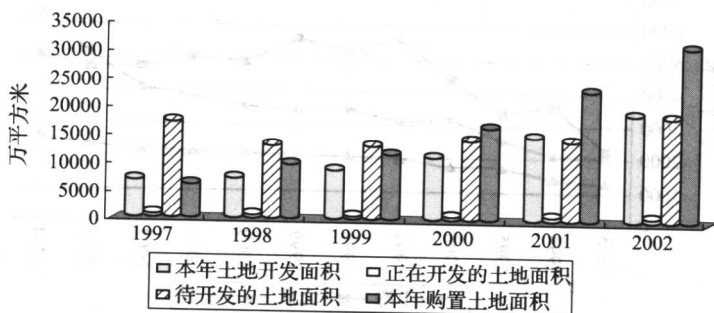


图3 我国历年房地产开发企业土地开发及购置情况

资料来源: 2004 年《中国统计年鉴》。

4. 开发资金过度依赖银行, 金融风险无法回避。

2003 年以来, 房地产金融风险问题日益受到各界的关注, 央行和银监会发文对商业银行房地产相关的贷款进行规范, 力图控制房地产金融风险。直接来自商业银行系统的房地产开发贷款受到了严格的控制, 银行进入“惜贷”时代。房地产开发资金来源结构不断趋于合理, 但是房地产开发对银行贷款的依存度仍然很高, 由此带来的金融风险值得关注。图4 显示, 房地产开发

资金来源主要有国内贷款、自筹资金和定金及预付款。在 2004 年房地产开发资金来源中,直接来自商业银行系统的国内贷款比例下降至 18.4%,比 2003 年减少 5.4 个百分点;其他资金达到 8563 亿元,其中企业定金及预收款达到 7395 亿元,所占比重达到 43.1%,比 2003 年增加 4.4 个百分点;企业自筹资金 5208 亿元,所占比重为 30.3%,增加 1.8 个百分点。总体来看,房地产开发投资的融资渠道仍然比较单一,直接或者间接的银行信贷仍是房地产融资的主要方式,至少 70% 以上的房地产开发资金仍然来自商业银行系统。

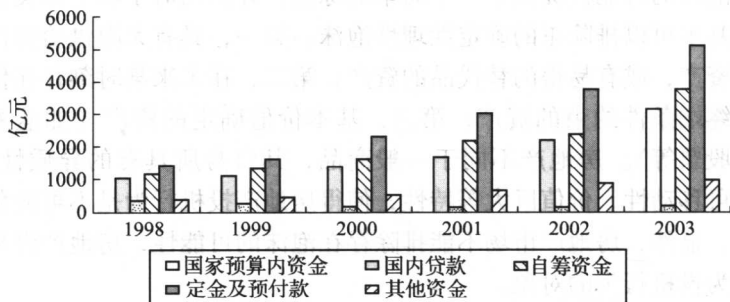


图 4 我国 1998—2003 年房地产开发投资资金来源情况

资料来源: 2004 年《中国统计年鉴》。

上述分析显示,房地产价格的快速攀升、开发土地的易得性加上金融机构信贷的大力支持使得房地产投机需求成为本轮景气周期的主要推动力之一。大范围的房地产投机机会增加市场的不确定性,混淆市场价格信号,扰乱市场秩序,进一步形成市场看涨的预期,挤占金融资源,造成市场泡沫并最终使房地产市场首先“崩盘”而引发金融危机,给地方经济持续稳定发展造成巨大损失。

二、房地产成为投机对象的主要决定因素

房地产投机是指为了从房地产价格的变动中获利而买进或卖出资产，投机者并不对房地产本身的使用或盈利能力感兴趣。与投资相区别的是，两者持有资产的动机不同，投机者是为了获得价差而进行交易，而投资者是为了获取资产的孳息^①。投机者希望很快能获得价差收益，愿意承担比投资者更大的风险。

Blanchard 和 Fischer (1989) 对局部均衡条件下是否存在排除泡沫的可能性提供了一个简单的综述，并指出对于以下三类资产基本可以排除正的确定性理性泡沫：第一，具有无限供给弹性的资产，或有易得的替代品的资产；第二，在未来某时刻存在价格终端条件约束的资产；第三，基本价值确定的资产（如蓝筹股股票等）。房地产不同于一般商品，其自身所具有的异质性、不可移动性、价值巨大等特性，使得房地产投机行为是不可避免的。显然，房地产市场不能排除存在泡沫的可能性，房地产极易成为投机行为的对象。

1. 土地的稀缺性和异质性。

土地的稀缺性和异质性，是房地产价值长期增长的决定因素。在我国土地制度框架下，房地产投机者实质上关注的是一定年限土地使用权。作为一种有限的、不可再生的资源，与其他生产要素相比，土地的供给弹性最小。正如林毅夫教授指出的，在经济发展中，随着社会总需求的增长，供给弹性越小的要素价格增长得越快（林毅夫，1998）。土地供给的稀缺性、垄断性与土地需求的多样性及投机性，必然会导致土地价格的上扬，而在一定时间内，土地供应量、其独特的地理位置

① 曹振良，高晓慧等著，中国房地产业发展与管理研究，第311页。

及异质性也会影响地上的附着物——房屋的价格，从而使房地产价格偏离资产的实际价值，使房地产成为投机行为的主要载体。

2. 房地产的虚拟资本特征。

严格意义上讲，房地产不属于虚拟资本的范畴，但是其本身具有的一些虚拟资本的特征，却是我们不能忽视的。一方面，房地产作为银行信贷的主要抵押品，在抵押贷款证券化比价发达的国家，房地产的虚拟资本特征更是明显。另一方面，房地产自身价值巨大，造成房地产投机行为需要巨额的资金支持，房地产具有的虚拟资本特征反过来能够为投机行为提供强大的资金支持。由于银行信贷的参与，使得房地产投机形成一种自我膨胀的运行机制。比如在房地产市场繁荣时期，房地产价格上升，房地产所有者所持有的资产市值上升，作为抵押品能够获得较高比例的银行贷款，所有者再用贷款去购买房地产，如此循环不断扩大房地产作为资产的价值，从而加大了银行的金融风险。

3. 房地产市场的垄断特征。

由于房地产的特殊属性，房地产企业之间的竞争主要是项目区位邻近企业之间的竞争，与区位较远的企业之间的竞争大为弱化，其他区位市场的产品替代性大大下降。现阶段房地产商以区位竞争为基础，以产品差异化竞争为中心，房地产市场基本不打价格战，结果形成了房地产市场类似寡头垄断的区位市场结构。据中国社会科学院财贸经济研究所最近的一项研究表明，近年来我国房地产市场的勒纳指数均在 0.4 以上，这表明我国房地产商品价格已经严重偏离了边际成本（汪浩、王小龙，2004）。房地产开发商通过默契合谋定价获得了区位市场企业群体利润最大化的价格，从而使整个房地产业获取了垄断利润。同时房地产开发商集体造市，运用种种市场表现对市场需求方进行房价一直会上