

中国房地产 研究

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

2006 年第2辑



Chinese Real Estate Studies

题签 宋春华

中国房地产研究

Chinese Real Estate Studies

2006 年第 2 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2辑 / 上海社科院房地产业研究中心, 上海市房产经济学会编. —上海: 上海社会科学院出版社, 2006

ISBN 7-80681-934-7

I. 中... II. ①上... ②上... 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 085530 号

中国房地产研究

(2006 年第 2 辑)

上海社会科学院房地产业研究中心
上海市房产经济学会 编

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. sasap. com E-mail: sasap@sasap.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: 13.5

字 数: 200 千字

版 次: 2006 年 8 月第 1 版 2006 年 8 月第 1 次印刷

印 数: 1-2000

ISBN 7-80681-934-7/F·100

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 鹿 元 徐麟祥 范 伟 周玉升
委 员 (以姓氏笔画为序)
王 锋 厉无畏 印坤华 刘洪玉 张永岳
张泓铭 张金鹄 鹿 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

目 录

天津市房地产现代化目标研究	刘玉录(1)
一、经济、社会和城市现代化	(1)
二、房地产现代化的涵义	(3)
三、生产现代化:技术先进环保持续的开发	(6)
四、流通现代化:总量平衡结构合理的市场	(8)
五、分配现代化:居者有屋与讲究效率的制度	(10)
六、消费现代化:文明居住与小康目标的实现	(12)
七、管理现代化:数字网络与以人为本的管理	(15)
八、推进房地产现代化的一般性建议	(17)
城镇居民居住质量指标体系的构建与测评	周运清 陈飞强(22)
一、城镇居民居住质量的内涵	(23)
二、国内外有关研究与本研究的创新	(24)
三、研究方法	(28)
四、小康目标视野下的城镇居民居住质量指标体系的构建	(28)
五、小康目标视野下城镇居民居住质量指标体系的测评方法	(33)
六、城镇居民居住质量指标体系构建与测评的意义	(36)
七、讨论与思考	(38)
韩国国民出租住宅产业的争论悬案及改善方案	李相翰 任盘硕(42)
一、绪论:问题提出	(42)
二、国民出租住房的供给背景	(43)
三、国民出租住房的作用	(45)
四、国民出租住房产业的问题和改善方向	(48)
五、结 论	(56)
论不动产最高额抵押权	胡志刚(59)
一、不动产最高额抵押权的概念、意义及缺陷	(61)
二、不动产最高额抵押权的特征	(65)
三、不动产最高额抵押制度的调整与完善	(67)
上海房地产市场投机行为研究	崔光灿(76)
一、前 言	(76)
二、房地产市场投机行业特征分析	(77)
三、模 型	(80)
四、实 证	(81)
五、结论和政策建议	(86)
实物期权与房地产投资决策	董碧辉(88)
一、引 言	(89)

二、实物期权理论及其在房地产投资中应用的文献回顾	(91)
三、实物期权理论的介绍与讨论	(94)
四、价格运动过程的选择:均值回归的存在性	(98)
五、不同价格运动过程对房地产投资决策的影响	(103)
房地产开发项目的实物期权评价方法	洪开荣 (109)
一、房地产开发项目的不确定性	(110)
二、房地产开发项目的实物期权特征与实物期权评价规则	(114)
三、房地产开发项目的延迟期权评价与转换期权评价	(117)
四、房地产开发项目的增长期权评价方法	(119)
五、房地产开发项目增长期权评价方法的应用分析	(123)
六、结 论	(132)
老龄化与住房逆抵押贷款	卢建新 (134)
一、问题的提出	(134)
二、住房逆抵押贷款的涵义及类型	(135)
三、西方国家住房逆抵押贷款的经验借鉴	(137)
四、中国开展住房逆抵押贷款的市场前景预测	(141)
五、中国开展住房逆抵押贷款的障碍	(143)
六、中国开展住房逆抵押贷款的对策建议	(145)
地价与面积凹凸关系模型的实证分析	曾向阳 张安录 (148)
一、数据说明	(150)
二、模型的假定	(150)
三、检验结果	(151)
四、分析与结论	(152)
五、讨 论	(155)
住房投资市场弱有效性实证分析	单 良 祁神军 (156)
一、引 言	(156)
二、市场有效性理论	(157)
三、住房投资市场有效性检验模型	(157)
四、实证分析	(159)
五、ARIMA 预测模型	(160)
六、结束语	(161)
基于空间及资本市场的商业不动产理论研究综述	聂 冲 贾生华 (163)
一、商业不动产的定义及分类	(164)
二、本文研究的主要理论框架	(166)
三、商业不动产空间市场的研究	(167)
四、商业不动产资本市场的研究	(174)
五、商业空间和资本市场整合研究	(181)

CONTENTS

Research on Objectives of Modernizing Realty Business in Tianjin

.....LIU Yulu(1)

Abstract: Modernization of realty business is a part of Chinese industrialization and modernization in the twentieth century. The modernization of realty business here means that all aspects of the social reproduction in realty business, including production, transaction, consumption, have reached modernized standards. Not only industrial reproduction should be modernized, hut also industrial policy, housing system and resident consuming culture should be modernized. This paper designs a system of modernizing realty business objective. Based on this, the paper gives some suggestions on the development of realty business.

Estabishment and Measurement of Index system of Housing Quality

.....ZHOU Yunqing, CHEN Feiqiang (22)

Abstract: Housing quality is an important part of life quality, and improvement of housing quality is an important content of well-off society. This paper analyses the content of housing quality. On the view of the construction of well-off society, the paper sets up the index system of housing quality, and puts forward the measuring and evaluating method.

Measure to Improve the Supply System Of Public Rental House in Korea

.....LI Xianghan, REN Pansuo (42)

Abstract: This study analyzes problems in the supply system of public rental house, and suggests measures to improve the supply system in Korea. The suggested measures are as follows: 1) It

is necessary to control the aim of construction of million public rental houses during 10 years, 2) the stable financial support plan should be demanded to construct the public rental housing for 10 years, 3) the social mix plan should be considered diversely not to be constructed the public rental housing complex isolated, 4) the standard of move-in qualification should be operated elastically in relation to the regional and household feature, 5) the standard of the public rental housing scale should be diversified and is necessary to operated elastically according to the regional feature, the developing size of public rental housing complex should be enlarged.

On Real-Estate Maximum Lien.....HU Zhigang(59)

Abstract: this paper discusses and recommends a special lien, real estate maximum lien. First, this paper introduces real estate maximum lien, its significance and disadvantage. Second, the paper analyses real estate behavior characteristic. Third, the paper gives some suggestions about extending credit's right. Finally, the paper suggests regnulating the lien from establishment demand right system, diminution demand right system and liquidation demand right system.

Study on the Speculation of the Real Estate Market in Shanghai

..... CUI Guangcan(76)

Abstract: On the real estate prices ascending or descending, all the market bargainers intend to speculate. During economic system transferring in China, the speculation is serious. After analyzing the real estate prices in Shanghai, this paper supports the above opinion and considers that the speculation deviates the development of the real estate prices. This time of adjusting the real estate market would make the prices keep on descending in some district. In the long run, the government should pay more attention to regulation making than the short-term prices fluctuation.

Real Option and Investment Decision of

Real Estate—Influence and Choice of Price Processes

.....DONG Bihui(88)

Abstract: This paper studies influences of price processes on values in the option to invest and decisions, take price processes of domestic real estate market as a evidence, and gives some suggestion on taking the real option theory as an advanced tool in real estate investment. Our analysis indicates that it may be mistaken to adopt traditional GBM hypothesis in valuing real estate projects by real option theory. And, we find that different price processes hypotheses can deeply affect the value of option to invest, furthermore, they lead to different decisions on real estate investment. So it is very important to make cautious and practical hypotheses.

The Real Option Evaluation Method of Real Estate Development Project

.....HONG Kairong (109)

Abstract: It is very important for success or failure in development of real estate how to evaluate real estate development project rationally. Because of the specialties of real estate and its development, it is hard to value real estate project by traditional evaluation method. Firstly, we analyze the different kinds of uncertainty in real estate development project, the characteristics of real option and the real option evaluation criteria in the real estate development. Then we present the evaluation method of grow option in real estate development. Finally, We take a case to prove that the real option method is better than the traditional evaluation method in appraising real estate development project.

Aging and Reverse Mortgages.....Lu Jianxin(134)

Abstract: Nowadays, many countries, including China, and regions have entered the aging society. Aging gives serious impact on economy, politics and social structure etc. China is in the periods of economic transition, the system of society security is not

perfect, and many of the aged lack stable income sources, but the aged generally own one or more than one houses. Therefore, the author thinks that the reverse mortgage is a good choice to pension the aged. Firstly, this paper defines and classifies the reverse mortgages. Then, based on the lessons of developed countries, this paper discusses the prospect and obstacle of reverse mortgages. Finally, this paper studies the risk of reverse mortgages and gives some advices.

A Case of the Convex-Concave Relationship Model between Land Price and its Size

..... ZENG XiangYang, ZHANG Anlu(148)

Abstract: Based on the exponential function models, the author develops a compound function model, which simultaneously accommodates convexity and concavity, and the WuHan city's land sales data in recent years are analyzed under the model. The result indicates that the land value-size relationship is postulated as concave for small parcels and convex for large parcels. A further analysis implies the convex-concave relationship between land price and the size results in 3 factors, namely cost, anticipation of developers, and degree of competition, among which the dominant factors differ in different land sizes. Finally, we conclude that a moderate scale of land banking may reduce the cost of the Land Banking Center, and subdividing large parcel into smaller ones for selling may increase the profits of the government and reduce land speculation.

Demonstration Analysis on Weak-form Efficiency of Wuhan City's Residential Market

.....SHAN Liang, QI Shenjun(156)

Abstracts:Based on the Efficient Markets Hypothesis, this paper examines the weak form of Wuhan City's residential market. The result demonstrates that Wuhan City's residential market is not weak-form efficient. And the paper develops an ARIMA predictive model to forecast the future excess returns rate.

A Review of Commercial Real Estate Theories Based on Space and Capital Market

.....NIE Chong, JIA Shenghua(163)

Abstract: The research on commercial real estate has begun for a long time in foreign countries, with two major branches, urban economics and financial economics. This paper is based on their major perspectives: space market and capital market. And, there are also some integrating studies about the two markets. The paper is hoped to do some help to the society of practice and theory.

天津市房地产 现代化目标研究^{*}

刘玉录

[摘要与告白] 房地产现代化是 21 世纪中国工业化/现代化的一部分。这里所研究的房地产现代化,是指房地产业的社会再生产的生产—流通—分配—消费各个环节,都达到了现代化的水准。它不仅是产业再生产的现代化,而且产业政策、住房制度和居民住宅消费文化也是现代化的。本文借鉴现代化一般理论研究的成果,将其引入房地产业,首次系统设计了房地产现代化目标体系。在此基础上,提出了推进房地产现代化的一般性建议。

一、经济、社会和城市现代化

(一)现代化定义

现代化是以西欧社会的产业革命和资产阶级革命为契机而发

作者简介:刘玉录 南开大学经济学博士、教授。

^{*} 本研究是天津市城市建设管理委员会、天津市国土资源和房屋管理局软科学基金资助项目。

生的一系列社会变化的总称,是大约 200 年内从西欧社会吸收有价值的东西而引起的各种社会变化的总称。其中包括人们的思维方式、习惯的变化,教育和文化的发达,制度、法律和政治体制的演进,都市化现象及衣食住生活方式的变化等。通常,现代化概念力图描述人类社会的一个过渡时期,经过这个过渡时期,人类将自己的社会环境建立在富足和合理的基础之上。

现代化既是过程又是产物,它描述了一个更为复杂的过程,又指一种具有特定社会形式的同样复杂的产物。这种被称做现代化的过程不局限于社会现实的一个领域,而是包括社会生活的一切基本方面。比如,知识领域的现代化——理性态度的成长,社会结构的现代化——个人行动与制度结构的高度分化和专门化,政治的现代化——统治权力的公共性和民主性,经济的现代化——日益增长的工业化,生态的现代化——都市化与自然的和谐,文化的现代化——教育的普及、个性取向和适应性等等。

马克斯·韦伯描述了西欧各国现代化,认为现代社会有三个特征:(1)使人们从现代化以前的身份关系中解放出来。(2)追求合理性。(3)确立了社会生活的秩序。

A.R.德赛认为,“现代化”一词,作为一种广义概念用来取代原先的一些概念,目的在于把握描述和评估从 16 世纪至今,人类社会发生的种种深刻的质变和量变。过去常用的像英国化、欧化、城市化进化、发展等词,现在不是被“现代化”一词所取代,而是被纳入“现代化”的概念之中。

(二)现代化、工业化的代际及其划分标准

现代化工业化的代际及其划分标准如表 1 所示。

表 1 现代化工业化的代际及划分标准

	第一代现代化	第二代现代化	第三代现代化	第四代现代化
时 期	18 世纪~19 世纪初	19 世纪中	19 世纪末~20 世纪初	20 世纪上半叶
地区及国家地区	欧洲先发地区 英国	欧洲中等地区 法德美	欧后发非欧先发 意俄	非欧后发 台韩大陆
政治 与经济 条件	市民革命先行 工业化 帝国主义化	市民革命先行 工业化与帝国 主义化并行	工业化与帝国主义 化并行 不彻底的市民革命	帝国主义世界 体系下的工业化 不彻底的市民革命
推进 主体	民间企业 中小企业为主	银行/民间企业 大企业为主	国家 民间大企业	国家/外资 民间大企业
世界体系条件	中心型	半中心型	半外缘型	外缘型
先发国家 与后发国 之间国际 分工的 形态	消费资料工业 ——第一产业	消费资料工业与 生产资料工业 第一产业与消费 资料工业	消费资料工业/生产 资料工业/耐用消费 资料 第一产业 与消费资料工业	消费资料工业/生 产资料工业/耐用消 料/高技术 消费资 料工业/生产资料工 业/耐用消费品

(续表)

周 期	第一周期 1790/1844~1851	第二周期 1844~1851/1890~1896	第三周期 1890~1896/1948	第四周期 1948~至今
-----	------------------------	-----------------------------	------------------------	-----------------

资料来源:业内资讯。

(三) 中国与天津现代化实现程度

根据中国科学院中国现代化战略研究课题组《中国现代化报告》(2000),至2000年,上海、北京、天津等三个地区已经达到第一次现代化十项指标中的九项,实现程度已经超过世界平均值,达到或超过世界中等发达国家水平。这三个城市已经基本达到第一次现代化的过渡期,准备进入第二次现代化。

表2 2000年中国大陆第一次现代化实现程度(前十名地区) 单位:%

地区	上海	北京	天津	辽宁	江苏	浙江	广东	黑龙江	湖北	福建	中国	世界
实现程度	97	94	93	87	84	83	83	80	79	79	76	90
与世界离差	7	4	3	-3	-6	-7	-7	-10	-11	-11	-13	

注:以上实现程度是中国科学院课题组根据国际通行的10项指标测算的。10项指标是:人均GDP,农业增加值比重,服务业增加值比重,农业劳动力比重,城市人口比例,医疗服务,婴儿存活率,预期寿命,成人识字率,大学普及率。

二、房地产现代化的涵义

(一) 房地产含义

1. 概念

一般认为,房地产是地产和房产的合称。但其含义有狭义和广义之分。

狭义房地产是指房屋和房屋所占用的土地,即只有土地和房屋结合在一起时,才能称为房地产,未建有房屋的土地只能叫地产,不能叫房地产。或者更严格地说,房地产是指土地及其定着在土地之上的建筑物、构筑物和其他附属物的总称。(张红,2004)

广义房地产包括地产和房产,但并不是说,只有房产和地产合为一体时,才能称为房地产,单纯的土地也可称为房地产,是房地产的一种存在形态。房地产是我国独有的概念,国际上一般称之为不动产。(范翰章,2003)

2. 房地产在产业分类标准中的位置

在国际上,GICS(全球产业分类标准)和GCS(全球分类系统)将房地产业归于金融部门。

GICS(全球产业分类标准)/GCS(全球分类系统)[部分]

40/80	INANCIALS	4010/86	BANKS
	(金融)	4020/00	DIVERSIFD FINANCIALS
		4030/83	INSURANCE
		4040/86	REAL ESTATE(房地产)

在我国内,CSRC(中国证监会)于1999年4月制订的《中国上市公司分类指引(试行)》,分为3级、13个门类、86个大类和307个种类,其中房地产业作为单独的一个门类在所有产业中排行第15位(分类代码:J)。

CSRC(中国证监会)分类标准[部分]

J 房地产业 J01 房地产开发与经营业

J05 房地产管理业

J09 房地产中介业 J0901 房地产经纪业

J0920 房地产评估业

J0930 房地产咨询业

J0999 其他房地产中介服务业

(二)房地产现代化的涵义

我们这里研究的房地产现代化,首先是一个产业范畴,就是在国民经济的范围内来看待一个产业部门的现代化;其次由于现阶段住宅产品的生产占据了我国房地产领域的绝大部分,而住宅又具有经济和政治的两重性,所以本研究要兼顾到两方面,即一方面我们要从产业层而来展开,另一方面我们也要对产业里的住宅问题进行研究。

1. 房地产现代化的概念

根据上面所划定的房地产现代化研究范围,笔者所理解的房地产现代化,是指房地产业的社会再生产的各个环节,生产-流通-分配-消费都达到了现代化社会的相应水准。不仅在生产建筑技术、市场发育程度,还是在国民经济的流转、居民家庭的消费结构中,都是现代化的。不仅是产业再生产的现代化,而且产业政策、住房制度和宅居消费文化也都是现代化的。可见,房地产社会再生产的循环,是经济、政策、社会和文化等多种再生产的统一。

2. 房地产现代化的概念具有系统性、过渡性和相对性的特征

系统性:房地产现代化具有全面性,不是一个方面达标就可以

说现代化了,而是房地产社会再生产的整个环节,缺一不可。

过渡性:房地产现代化是一个动态过程,是房地产社会再生产从传统生产方式向现代生产方式的转变,表现出由此及彼的特征。

相对性:房地产的现代化具有与时俱进的特点,我们今天所达到的产业发展和居住水平,与18世纪欧洲产业革命时期相比,可以说相当现代化了,但是横向地与当今发达国家比,又还是中低水平的,所以说中国的房地产现代化是相对的。

(三)房地产现代化的一般目标

国家建设部2020年城市居民住宅小康目标:户均一套房,人均一间房,功能配套,设备齐全。

2002年天津市房地产管理局提出的《天津房改、房管工作基本实现现代化主要目标》:

第一,基本建立住房新制度。实现住房分配货币化,住房自有率80%,具有完善的社会保障住房供应体系。

第二,群众住房宽敞舒适。2010年,城镇居民人均住房使用面积达到20平方米,住房成套率93.5%。

第三,实现物业管理社会化、专业化和市场化。2010年,实施物业管理住宅小区达到85%以上,物业管理企业招投标率50%以上。

第四,住房市场公平、公正和公开,规范有序。2010年,住房一、二级市场交易比例达到1:1.2,中介企业代理房屋交易比例达到总量的60%以上。

第五,房地产业成为国民经济支柱产业。房地产增加值占国民生产总值比重,由2001年的4.5%提高到2010年的7%以上。

第六,实现“数字房管”。实现网上办公,建立网上房地产市场。

根据上述研究,可以形成天津市房地产现代化目标系统。这个目标系统的主体部分,分为五大类、十小项,即:

- | | |
|-----------|-----------------|
| I 生产现代化 | 1 建筑工程技术水平 |
| | 2 环保可持续发展 |
| II 流通现代化 | 3 物业供求总量平衡 |
| | 4 市场结构对应合理 |
| III 分配现代化 | 5 实现人人有房住 |
| | 6 应有的国民经济贡献 |
| IV 消费现代化 | 7 基本达到国际文明居住水平 |
| | 8 实现国家建设部小康人居目标 |
| V 管理现代化 | 9 数字化的现代房地产管理 |
| | 10 以人为本的房屋管理精神 |

三、生产现代化:技术先进环保持续的开发

(一)建筑工程技术水平

1.现状

目前我国住宅科技贡献率约为 35%, 低于农业的 40%, 更低于国外发达国家水平, 仍处于典型的粗放型生产方式。主要表现在:一是住宅建设的工业化程度低, 施工仍以手工操作为主, 生产效率低。据统计, 我国建筑工人的劳动生产率约为 30 平方米/人年, 而发达国家可达到 150 平方米/人年左右。二是建筑材料设备及住宅部品的生产和供应, 没有形成先进的社会化供应体系。瑞典新建住宅中, 社会化生产的部件占 80% 左右。三是资源没有得到有效利用, 能源浪费严重。(刘志峰, 2002)

2.目标

以住宅产业现代化为典型确定房地产现代化目标, 如表 3 所示。

表 3 住宅产业现代化目标

2005 年	2010 年
1.消除质量通病,初步满足居民对住宅适用性的要求	1.新建住宅符合适用/经济/美观的要求
2.初步建立住宅部品工业化和标准化生产体系	2.住宅的工程质量/功能质量基本满足长期居住要求
3.在 1981 年住宅热能耗水平的基础上降低热能耗 50%(即降为 26.5W/平方米)	3.居住环境有较大的改善
4.科技贡献率达到 30%	4.初步形成系列的住宅建筑体系
	5.基本实现住宅部品的通用化和生产供应的社会化
	6.在 2005 年的基础上,再降低热能耗 30%(即降为 18.5W/平方米)
	7.科技贡献率 35%

注:根据国务院转发八部委《关于推进住宅产业现代化,提高住宅质量的若干意见》(1999)整理。

3.参照附件

国家建设部给出的住宅产业现代化的三条标志可以作为现解上表的参照系:

(1)住宅建筑设计标准化。包括住宅设计的标准化、建筑体系的定型化、部品的通用化和系列化。住宅建筑标准化就是在住宅设计中采用标准的设计方案、建筑体系和部品,按照一定的模数标准规范住宅构件和产品,形成标准化、系列化的住宅部品,减少住宅设计中随意性,并简化施工手段。