

房地产经济学 实证研究

FANGDICHAN JINGJIXUE
SHIZHENG YANJIU

宁建华 著



安徽大学出版社

房地产经济学 实证研究

FANGDICHAN JINGJIXUE
SHIZHENG YANJIU

宁建华 著



安徽大学出版社

图书在版编目(CIP)数据

房地产经济学实证研究 / 宁建华著. —合肥:安徽大学出版社,2009.9
ISBN 978—7—81110—665—7

I. 房... II. 宁... III. 房地产经济学—研究 IV. F293.30

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2009)第 157602 号

房地产经济学实证研究

宁建华 著

出版发行 安徽大学出版社
(合肥市肥西路3号 邮编 230039)
联系电话 编辑室 0551-5106428
发行部 0551-5107716 5108397
电子信箱 ahdxcbps@mail.hf.ah.cn
责任编辑 李镜平
特约编辑 罗季重
封面设计 孟献辉

经 销 各地新华书店
印 刷 合肥远东印务有限公司
开 本 710×1000 1/16
印 张 12.75
字 数 236 千
版 次 2010 年 3 月第 1 版
印 次 2010 年 3 月第 1 次印刷

ISBN 978—7—81110—665—7

定价 29.00 元

如有影响阅读的印装质量问题,请与出版社发行部联系调换

前 言

房地产经济学,顾名思义,是一门应用性质的经济学。其应用性体现在两个方面:一是研究方法的“非原创性”,也就是说,房地产经济学研究是基于经济学的分类,在经济学的研究方法的基础上进行的;经济学的研究方法及其研究结论,构成了房地产经济学的方法基础。二是研究内容的应用性,一般的经济学研究既可以集中在某个具体的社会经济现象及其背后的“抽象”内涵,也可以就宏观意义上的经济发展趋势进行解释和说明,其内容和对象是非特定的,不受某一个特定经济领域局限;而房地产经济学的研究内容、对象和领域是被限定的,其重点应在与房地产有关的经济学领域中。因此,房地产经济学是有关房地产的部门经济学、产业经济学,也是关于房地产的行业经济学。

房地产经济学又是多学科研究的交汇,具有交叉学科的性质。

对房地产经济学的几点认识

1. 房地产经济学是一门交叉性较强的学科

(1) 房地产经济(学)与城市经济(学)的交叉重叠,城市土地利用与内部空间结构、城市住房、城市经营中的土地经营等都与房地产经济(学)有交叉重叠。

(2) 与资源经济学的交叉重叠。资源经济学主要研究土地开发利用和土地资源合理配置,而这些同样是房地产经济学的研究重点。

(3) 与生态经济学的交叉重叠,房地产业的可持续发展理论与生态经济学的生态平衡理论之间具有一致性。

(4) 房地产金融有第二金融之称,从而把房地产经济学与金融学紧密联

系起来。

(5) 房地产经济学与理论经济学的关系,这不仅表现在房地产经济学要受理论经济学的指导,同时还表现在土地制度、价值理论、地租理论等同属理论经济学和房地产经济学研究的永恒主题等。

2. 房地产经济学的理论框架

正由于房地产经济学是多学科的交汇,加之自身房和地的耦合性,所以涉及的理论不仅多且复杂。大体可分为相互关联、相互依从的三个层面:一是核心理论层,如土地产权理论、地租地价理论和区位理论等;二是直接支配房地产运行的一般理论或内层理论,如房地产开发建设、房地产市场、房地产价格及其评估、房地产市场周期等理论;三是间接影响房地产经济运行的外延交叉理论,如外部性理论、周期理论、产业经济学理论、制度经济学理论等。这种分类不一定严密科学合理,其目的在于凸显不同理论在支配和影响房地产经济运行时其地位和作用的不同,在揭示和反映房地产经济运行的特点和规律时也会有差异。

3. 房地产经济学的研究对象

在我国,对房地产经济学的研究始于20世纪80年代后期。到了20世纪90年代中期,随着房地产业的不断发展、壮大,随着高等学校房地产经营管理类专业人才培养改革的深入,在实践与理论发展的双重需要下,促使专家学者对房地产经济学开始了深入的研究。由于房地产经济学还是一门相当年轻的学科,对它的认识也在不断深化之中。目前关于房地产经济学的定义有多种表述的方法。

(1)“房地产经济学是研究房地产资源配置基本经济理论、房地产经济活动运行规律以及房地产经济活动运行过程中所发生经济关系的科学。”(林增杰,2003)。

(2)“房地产经济学是一门以研究房地产经济运动、经济现象、经济规律为对象的部门经济学。通过研究,最终揭示房地产业运动和发展的内在规律是这门学科的根本任务。”(马恩国)。

(3)“房地产经济学,顾名思义,是一门应用性质的经济学。”(张红,2005)

现代经济学主要是研究如何利用资源配置及其体现的经济关系和运行规律,把社会产品分配给社会成员以供他们消费的学科。社会资源包括土地、劳动和资本等三类生产要素,因为社会资源是稀缺的,所以人们才需要考虑如何充分利用现有的社会资源,需要考虑生产什么,怎样生产和为谁生产

等诸多问题。社会经济的迅速发展,对土地、房屋的需求将在量上、质上不断提高,作为经济学的一个分支的房地产经济学,必然要关注房地产生产要素的优化配置问题,很自然要将房地产资源配置基本经济理论列为研究对象。

房地产业作为国民经济的重要组成部分,要保证其正常运行,就不仅要研究房地产经济活动与国民经济的相关性,也要研究房地产自身的特殊运行规律,这就构成了房地产经济活动运行规律的两个方面。因此,房地产经济活动运行规律是房地产经济学的研究对象之一。

房地产经济活动运行过程中经济主体之间的权利、利益的合理分配与调整等经济关系问题,是保证房地产经济活动正常运行的必要条件。房地产经济活动运行过程中所发生的经济关系作为房地产经济学的一个重要内容,有必要列为房地产经济学的研究对象。

房地产经济学的研究范围与内容、与其研究对象紧密联系,是研究对象的具体化,将上述三方面研究对象所涉及的范围进行细化并归纳整理,其研究内容主要包括三个方面。

(1) 房地产经济的基本理论,主要包括:产权理论、区位与地租理论、地价理论等。

(2) 房地产经济活动及其运行的基本规律和相互关系,主要包括:房地产业与国民经济的相互关系、房地产市场运行规律、房地产经济活动基本规律、资金运行规律,以及房地产产权关系、市场供求关系、收益分配关系等。

(3) 房地产业运行的制度保障与政策环境,主要包括:土地制度、住房制度、房地产产权制度,以及配套的金融、税收、价格、市场政策等。(张洪力, 2004)

4. 房地产经济学的基本价值

房地产经济学是房地产经济活动的理论化、系统化,它不仅可以供教学用,供理论研究工作者参考,同时对实际工作者,尤其是主管领导者和决策者,有重要的学习和应用参考价值。

(1) 房地产经济学是一个多层次的理论结构体系,并且是多学科交叉,学习应用时要从多角度、多层面来把握,立体地分析房地产经济运行实际,规避风险,作出科学合理的判断和决策,这样可以避免或少出失误。

(2) 房地产经济学除了具有经济学的一般原理特征外,还有自己明显的特点。如房地产发展倒 U 曲线理论,即经济起飞国家初始阶段房地产发展建设加快,随着国际经济的进一步发展,房地产发展逐渐与国民经济发展同

速,甚至低于国民经济发展速度,其发展运行轨迹呈倒U型。又如住宅市场发展三个阶段的理论,即以生存需求为主,改善需求为辅的初级阶段;生存需求和改善需求并重的第二阶段(或中级阶段);以改善需求为主,生存需求为辅的成熟阶段。还有房和地产权耦合的特点等。掌握这些很重要,可以在企业经营中取得出其不意的效果。

(3) 房地产经济学以房地产市场体系为依托,因此,学习和运用房地产经济学要有全局观点,综观整个房地产市场体系,分析判断其中的薄弱环节,并找出相应的对策。对主管部门来说,有利于合理配置资源,促进房地产市场的平衡协调发展;对开发经营者来说,有利于投资活动的顺利推进,提高投资的周转速度和回报率。

(4) 房地产经济学中对房地产政策和法律环境有较充分的论述,可供管理决策层学习应用,对提高他们的政策法律水平、规范管理有很大的帮助,有利于树立企业诚信形象,从而推动整个房地产业的健康有序发展。

(5) 房地产经济学中有相当多的国际比较研究和国际经验介绍。通过这方面理论知识的学习,借鉴国外经验,对提高中国房地产业经营管理水平和发展涉外房地产都有重要的作用。

几种常见的“实证研究”方法

1. 调查研究

调查研究是一种描述性研究,主要指的是通过对原始材料的观察,有目的、有计划地搜集研究对象的材料,从而形成对某一问题客观、科学的认识。调查研究属于经验性方法,是在搜集、获取一手材料的基础上进行研究,它不同于理论研究方法,要以客观材料为基础。它不同于实验研究方法,因为它搜集的是自然状态下,对研究对象不加任何干涉的材料。调查研究以调查报告为研究成果,是教学研究中广泛应用的方法之一。

2. 相关研究

相关研究也是一种描述性研究,目的是了解不同现象之间的关系。相关研究旨在回答:第一,两个或两组变量之间是否相关;第二,如果相关,是正相关还是负相关;第三,相关程度如何?

3. 行动研究

行动研究(Action Research)最早是由社会心理学家库尔特·勒温(Kurt

Lewin)于20世纪40年代提出的。主要目的是想在社会心理学研究中,面向实际,解决社会实际问题。20世纪50年代初期,哥伦比亚大学教师学院的教授倡导在教育领域进行行动研究也曾指出:遵循某种科学方法的正规研究对于教育实践往往影响甚微,借助行动研究,目的在于解决教育实践中的实际问题。专家们一致认为,理论和实践相结合是教育研究的一个重要原则。行动研究是实现这种结合的最有效方法。没有行动的研究,研究可能只是一句空话;没有研究的行动是盲目的行动。行动研究大致分为6个步骤:

- (1) 选择和确定研究课题,或教学中的实际问题;
- (2) 收集材料;
- (3) 制订改进问题的行动计划;
- (4) 实施计划;
- (5) 评估计划实施的效果;
- (6) 找出并确定新的研究问题。

房地产经济学是一门应用性较强的学科,这种含义其实包含了两个部分,一是教学,二是科研。本专著严格意义上讲只能算是平时教学中,理论联系实际的一种应用研究。

在此,感谢张红、李木祥、周方明等人,只有在他们理论研究成果的基础上,才会有这本《房地产经济学实证研究》。另外,参与本书部分章节编写的有刘勇、翟青华、程书方、李晓雪、汪露露、袁自伟6位同学,在此,仅向以上同学表示由衷的谢意!

宁建华
2010年1月

目 录

前 言	I
第一章 我国房地产权市场经济周期	1
经济周期的基本概念	1
外国房地产经济周期研究述评	2
我国房地产经济周期研究述评	3
经济周期分析的基本概念	6
我国房地产投资周期特性	6
中国 1986—2008 年商品住宅市场经济周期	8
第二章 安徽省房地产发展和经济周期波动比较分析	12
房地产投资增长分析	12
房地产投资结构分析	14
房地产企业资金来源分析	15
房屋施工面积、竣工面积分析	19
商品房销售面积和销售额分析	21
房地产价格波动分析	23

第三章 房地产泡沫的经济学分析	27
房地产泡沫膨胀机制和运行过程	27
历史上典型的房地产泡沫	31
房地产泡沫的表现及其成因	35
房地产泡沫评估方法	38
房地产泡沫预控	39
第四章 房地产泡沫实证研究基础	41
房地产泡沫实证研究的意义	41
房地产泡沫实证研究的主要指标	42
我国房地产泡沫的总体分析	52
第五章 安徽及合肥市房地产泡沫测度	54
房地产泡沫测度的基本方法	54
安徽省及合肥市房地产泡沫程度的度量	57
第六章 城市住宅市场及其价格研究	61
中国城市住宅市场结构	61
影响住宅价格波动的基本因素	65
城市住宅价格与社会收入差距的比较分析	67
第七章 房地产宏观调控对不同经济发展区域的影响	
——基于安徽、浙江两省的分析	75
安徽、浙江两省宏观经济背景	75
安徽、浙江两省房地产投资差异	76

安徽、浙江两省房地产开发差异	79
宏观调控产生不同结果的比较分析	82
第八章 我国商品住宅销售周期研究	85
商品住宅“泡沫”变化的测度	85
商品住宅销售额与销售面积的同步率	87
住宅销售额增长与社会商品零售额增长的同步率	88
第九章 安徽省房地产业的健康发展	90
安徽房地产业近 10 年发展概况	90
安徽房地产业的发展必须符合安徽“省情”	94
房地产业的健康发展与住房保障体系的全面覆盖	95
房地产业的可持续发展	102
第十章 安徽省房地产企业应对世界经济危机的对策	109
世界经济危机的爆发及对我国房地产市场的影响	109
世界经济危机对安徽省房地产市场的影响	112
安徽省房地产企业如何应对经济危机	114
几点启示	116
第十一章 房地产开发企业运作模式研究	118
房地产开发企业运作模式创新的迫切性	118
我国房地产企业运作模式创新的基础	119
现行企业运作模式及其分析	121
房地产企业运作模式的改革与创新	128

第十二章 安徽省住宅产业化研究	130
安徽省住宅产业化的意义	130
安徽省住宅产业化发展及其分析	134
安徽住宅产业化道路探讨	139
第十三章 新型建筑材料的应用和发展	143
新型建筑材料及其发展	143
合肥市青年城 1 号使用新型建筑材料的基本情况	147
发展新型建材的经济效益和社会效益	150
新型建筑材料的发展趋势	155
扩大新型建筑材料应用的对策	156
第十四章 房地产开发企业技术创新研究	159
房地产开发企业技术创新概述	159
房地产开发企业技术创新发展中存在的问题	161
房地产开发企业技术创新突破方向	165
房地产开发企业技术创新模式选择	173
附 件	178
参考文献	193

第一章 我国房地产市场经济周期

房地产由于受宏观经济的引导与制约,再加上自身设计、建筑和营销的特点,所以具有鲜明的周期性特征。与宏观经济运行过程中的周期波动一样,房地产业在发展过程中也存在周期波动现象,具体表现为房地产业呈现出的有规律的扩张和收缩局面相交替、繁荣和衰退连接出现的情形。

经济周期的基本概念

“周期”的基本概念及其定义,是由物理学和工程学最早提出并加以运用的。在物理学和工程学中,周期被描述为一“正弦曲线”,并通过周期(时间长度)、频率、波峰、波谷、振幅、阶段和拐点等特征来界定,这些概念在经济周期和房地产景气循环中同样适用。

通常,“经济周期”被定义为一般的商业活动围绕其长期趋势的周期性但并非定期的波动,一个经济周期由四个部分组成:“扩张”、“紧缩”、“萧条”和“复苏”。经济周期的最低点被称为“波谷”,最高点被称为“波峰”。这种定义的特点是重复性(repetition)、持续性(duration)、可预测性(predictability)和上下波动性(fluctuation),即认为未来是过去的重现,过去的运行规律将一直持续下去。

经济周期往往是需求方面冲击的结果,或是由影响总需求的财政和货币政策的变化导致的。美国商务部规定,只有经济从一个高峰到另一个高峰,或者从一个谷底到另一个谷底,持续时间在 15 个月以上,才可以算作一个周期。实际上,一个经济周期的收缩和扩张通常都要分别持续 5 个月以上,否

则,就只能被认为仅仅反映了一般经济活动暂时的随机波动。

外国房地产经济周期研究述评

1. 理论研究的历史阶段

综观国外房地产经济周期的研究,可以把有关这个方面的研究分成5个阶段:起源阶段、沉寂阶段、蓬勃发展阶段、专业化阶段和多样化阶段。有关房地产经济周期的研究最初开始于BURNS(1935)利用官方数据去描述美国房地产建筑的长周期,可以称之为这一研究的起源。接下来,20世纪六七十年代,西方各国经济复苏,并在美国经济带动下高速增长,但有关房地产周期的研究没有得到重视,进入沉寂阶段。20世纪80年代,“滞胀”再度引发对经济周期波动的研究,经济学家们开始认识到房地产经济周期对国民经济的重要作用,许多新的理论工具被应用在房地产经济周期的研究上,这引发了房地产经济周期研究的蓬勃发展阶段。20世纪90年代,日本房地产泡沫破裂和资本市场的新发展引发了“投资导向”型房地产周期研究的出现,这一阶段,是房地产经济周期研究的专业化阶段。紧接着,东南亚经济危机的出现使得房地产经济周期的研究进入多样化阶段,对国际房地产周期关联性的研究得到重视。

2. 主要研究综述

尽管对于房地产周期的研究历经半个多世纪的时间,“房地产周期”的概念随着研究的深化而不断发展,但是目前尚未形成“房地产经济周期”概念的公认标准。不过,尽管如此,我们可以通过对“经济周期”概念的研究总结出“房地产经济周期”的定义。

经济周期理论主要是对经济周期的产生及其发展进行剖析的理论。其要点有经济周期的阶段、经济周期的类型、经济周期的成因。经济周期是指总体经济活动的扩张与收缩交替反复出现的过程。古典经济周期定义着眼于GNP上升或下降的交替过程,现代经济周期定义则侧重经济增长率的上升与下降的交替过程。西方经济学家一般把经济周期分为4个阶段:繁荣期、衰退期、萧条期和复苏期。这种周期变动是通过国民生产总值、工业生产

指数以及就业和工资收入等综合经济活动指标的波动显示出来的。

目前,对于房地产经济周期最简洁的定义是:房地产经济周期是重复出现的房地产总收益的不规则波动,它领先或滞后于其他房地产指标。根据 Pyhrr 和 Born 对房地产经济周期的分类,可以看到有三种主要分类:一是房地产实物市场周期:需求周期、供给周期、出租率周期、季节周期、各类房地产周期、长周期、短周期;二是房地产投资周期:资产生命周期、资产所有权周期、租金率周期、营运支出周期、资本支出周期、资本化率周期、资产组合周期;三是国际房地产周期:宏观周期、货币周期、贸易周期。

关于房地产经济周期的主要成因,主要有三种学说:Pyhrr 和 Born——价格水平波动、通胀水平波动、房地产生命周期;Crenadier——需求不确定性、物业改善成本、建筑工程时滞;Clinloy——租金的变化。

3. 对国外房地产经济周期研究的评价

国外比较偏重实证研究,旨在通过对房地产业运行的归纳性总结,以图规避其运行风险。通过过去几十年的研究,建立了许多确定房地产经济周期的指标体系,但可惜的是并没有建立一个统一的标准和指标体系,使得一些专业研究方面缺乏连续性。尽管国外学者对理论的研究主要基于特定市场出现的特殊情况,具有现实意义,但在一定程度上缺乏广泛性和普遍性。另外,目前可以查阅的资料显示,过去国外对于房地产经济周期的研究主要以美国和日本等房地产周期波动异常明显的国家,或以英国、法国等发达国家为主要研究对象和样本,缺乏对其他经济体的研究。对经济周期的判定和预测方面的研究工作也相对较少。

我国房地产经济周期研究述评

1. 我国房地产经济周期理论研究的历程

我国房地产周期理论的研究可以追溯到 1987 年《南开学报》发表的《试论建筑周期》一文,此后不断有研究成果出现。相对与西方国家对于这一领域的研究,我们显然差距甚大。由于研究时间短,中国房地产业的市场发展时间短,并且,中国统计数字很不健全,因此关于房地产经济周期的研究可以

说是相对不足的。

2. 主要研究综述

我国的房地产经济周期研究主要集中在阶段的划分上。曹振良等认为房地产经济周期呈现复苏、繁荣、衰退和萧条4个阶段;谭刚等的划分与曹振良等人几乎一样;梁桂根据供求变化把房地产经济周期划分为5个阶段;陈柏东,张东等按照房地产商品的生产把房地产经济周期划分为6个阶段;刘洪玉则根据供需和历史发展进程划分房地产市场的自然周期。

另外一组研究主要集中在我国房地产经济周期时间和阶段的划分上。张元端根据GDP增长率与商品房销售额增长率的对应关系,得出房地产业波动周期大体是4~6年的结论。何国钊、曹振良、李展等(1996)选用房地产经济活动中的商品房价格、城镇新建住宅面积、城镇住宅竣工面积、实有房屋建筑面积、实有住宅面积、城镇住宅投资、房地产从业人员、房产买卖成交面积等8项指标,通过各个指标的环比增长率给出各单项指标的周期波动,把1981—1994年的中国房地产周期划分为:1981—1986年;1987—1989年;1990年以后。孟晓苏(2005)选用房地产销售额增长率、销售面积增长率、投资额增长率3个指标综合分析房地产业周期波动(其中特别是销售面积增长率去除了房价变动因素,反映房屋需求市场的变化较直接),得到我国房地产业发展是7年一个周期的结论,即1991—1997年、1998—2004年分别为一个完整的周期。每个周期是5年发展,2年低落。天津的学者在《中国房地产发展与管理研究》中认为,我国房地产周期波动的时间为4—5年,它是介于基钦周期(2—3年)和朱格拉周期(6—7年)的一种新周期。刘学成(2001)将中国的房地产经济周期划分为5个周期:1981—1986年是新中国房地产业复苏的前奏,1981年开始的理论探讨和微乎其微的实践开始,经历1985年左右的相对快速成长,再回到1986年的低谷;1987—1990年,1988年第一次真正较快发展,也可以说1988年是中国房地产经济周期的第一次高潮。1989年的一些不确定性因素导致房地产业在1990年达到真正的第一次低谷;1991—1995年,经历1990年的紧缩之后,1991年开始复苏,在经历1992、1993年的极度膨胀后,在1993年下半年治理整顿的基础上开始衰退,1994年在中国第一次出现商品房空置现象。房地产业在1995年再次跌到谷底;1996—1999年这一周期的发展伴随着中国房地产业的合理调整进行。这一周期与第一周期有点相似,在经历了3年左右的艰难复苏之后,在政策的支

持下,1998年房地产业增长出现较好势头,但是1999年再次出现衰退;2000年开始新一轮发展。谭刚(2001)从经济周期理论角度将房地产经济周期分为四个周期:1978—1986年为起步阶段和探索阶段;1987—1991年投资与交易规模有增长,但仍未成熟;1992—1994年房地产业迅速成为国民经济的热点产业,形成1992—1993年以全国性房地产热为特点的产业急速增长与繁荣阶段,从1994年开始普遍回落,市场投资结构出现调整,产业发展进入巩固、停顿和消化阶段;1995年以后,尽管房地产业进入急剧发展之后的收缩期,但从长期来看,中国房地产业则已进入一个相对稳定的发展阶段。

3. 对我国房地产经济周期研究的总体评价

中国早期关于房地产经济周期的研究具有以下特点:第一,过多地集中在“房地产经济周期”的定义上,并没有形成统一的标准和概念,这种研究没有太多意义和价值。第二,中国的房地产经济周期研究主要集中在对房地产经济周期的阶段划分上,并且也没有形成统一的标准。实际上,中国房地产业发展的历史时间只有30年历史,其中前20年并不是真正意义上的市场经济下的房地产行业,对于房地产经济周期划分上的研究和判定实际上的意义有限。并且这些划分主要集中在宏观政策和金融政策对房地产市场产生的影响上,而非真正的市场导向下的研究。第三,确定中国房地产经济周期的指标不完全,同时由于统计数字的完整性、真实性不足,使得关于这个方面的研究也受到很大的限制。第四,中国学者计算经济周期的标准并不统一,许多专家计算出的周期数也不一致。但经过舆论界的“渲染”,却变成了某专家持“ 5 ± 1 ”周期长度论,某专家持“ $5 + 3$ ”周期长度论。舆论界硬把几个专家的预测拔高到“立论”的高度,这种方式是不客观的。第五,中国房地产市场跟发达国家房地产市场有很大的不同,在考虑和研究房地产经济周期时,以往关于中外房地产市场差异对中国房地产经济影响的研究非常薄弱,需要进行深入的对比研究。第六,应把对于房地产经济周期的研究建立在对于市场供需的研究之上,从市场角度出发看问题。最后,应从多元化房地产企业经营的角度着手,研究房地产经济周期对于房地产企业商业模式的影响,为房地产企业的发展指明道路。