

公众行为与国家政策研究丛书

# 房地产买卖行为与 房地产政策

A Study  
on Housing Policy Based on  
the Behavior of Buying  
and Selling Houses

一位  
教授  
与  
二十  
五位  
本科  
生的  
作品



社会科学文献出版社  
SOCIAL SCIENCES ACADEMIC PRESS (CHINA)

一  
位  
教  
授  
与  
二  
十  
五  
位  
本  
科  
生  
的  
作  
品

# 房地产买卖行为与 房地产政策

A Study  
on Housing Policy Based on  
the Behavior of Buying  
and Selling Houses



社会科学文献出版社  
SOCIAL SCIENCES ACADEMIC PRESS (CHINA)

## 图书在版编目(CIP)数据

房地产买卖行为与房地产政策/樊明等著. —北京:  
社会科学文献出版社, 2012. 3  
(公众行为与国家政策研究丛书)  
ISBN 978 - 7 - 5097 - 2966 - 3

I. ①房… II. ①樊… III. ①房地产业 - 研究 -  
中国 IV. ①F299. 233

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2011) 第 253809 号

· 公众行为与国家政策研究丛书 ·

## 房地产买卖行为与房地产政策

著 者 / 樊 明 等

出 版 人 / 谢寿光

出 版 者 / 社会科学文献出版社

地 址 / 北京市西城区北三环中路甲 29 号院 3 号楼华龙大厦

邮政编码 / 100029

责任部门 / 财经与管理图书事业部 (010) 59367226 责任编辑 / 王莉莉 冯咏梅

电子信箱 / caijingbu@ssap.cn

责任校对 / 班建武

项目统筹 / 王莉莉

责任印制 / 岳 阳

总 经 销 / 社会科学文献出版社发行部 (010) 59367081 59367089

读者服务 / 读者服务中心 (010) 59367028

印 装 / 北京季峰印刷有限公司

开 本 / 787mm × 1092mm 1/20

印 张 / 16.8

版 次 / 2012 年 3 月第 1 版


字 数 / 308 千字

印 次 / 2012 年 3 月第 1 次印刷

书 号 / ISBN 978 - 7 - 5097 - 2966 - 3

定 价 / 49.00 元

本书如有破损、缺页、装订错误, 请与本社读者服务中心联系更换

 版权所有 翻印必究

# 代序

蔡继明 教授

清华大学政治经济学研究中心主任

2008年，河南财经政法大学樊明教授告诉我，他正指导一群本科生研究中国退休制度，还要和他们合作出版一部专著。说实话，当时我是有些怀疑的。我问，为什么不找研究生？他当时谈到的一个理由是，尝试中国大学的创新教育。到2011年，樊明和他的本科生团队已经出版了三部专著，而且质量不断提高，影响也越做越大。社会科学文献出版社把樊明和他的学生出的书做成一个系列：“公众行为与国家政策研究丛书”。收到他刚刚指导25名本科生合作完成的第四部专著《房地产买卖行为与房地产政策》，请我作序。一位教授指导本科生四年连出四部原创性专著也算传奇。他告诉我，这部专著是“公众行为与国家政策研究丛书”的最后一部。我想，我也该为这一值得关注的学术和教育事件作一总结了。

一是心系民生，体现一位学者高度的社会责任感。从樊明和他的学生的四部专著的标题就可以看出，所研究的问题均是关系到国计民生的重大问题。我相信这种选题背后有一颗担当天下的责任心。我注意到，现在中国经济学界受西方影响，一些学者所研究的问题离政府和老百姓关心的问题渐行渐远，强调研究的个人兴趣和技巧的发挥。我尊重这类研究，但我更赞赏樊明和他的学生的研究，是经世济民的学问。把西方的“economics”翻译成“经济学”就有这样的含义：经济学是经世济民的学问。经济学的研究不应变成经济学家们的卡拉OK，自娱自乐。

二是基于调查进行研究的方法。樊明和他的学生的四部专著有一个鲜明的特点：都是以大量调查作为研究的基础。就这次要出的《房地产买卖行为与房地产政策》来说，调查了从一线到四线不同线别诸多城市的4743位居民，了解其购房行为。现在关于房地产问题的议论很多，但凭感觉说想法的多，基于调查的严肃和规范的研究少。研究可谓多而不深，这大概也是中国房地产政策缺少稳定性且总难奏效的原因之一。

三是独立思考，批判精神。中国也算是论文大国、专著大国了，但发表的有独特发现的论文和专著并不多，至少在社会科学领域。但樊明和他的学生完成的四部专著，有很多原创性甚至是颠覆性的观点。即便对历史和国外情况的回顾介绍，也一定有他们独到的评析。而马上要出的这部专著，更具颠覆性。书的“后记”中有句话值得关注：“凡非原创，概不入书”。所以，我特别推荐大家读这本书。可以不赞成，但决不应忽视。当然，樊明也肯定不是为颠覆而颠覆。我也赞赏书中的一句话：“不是为批判而批判，但是需要批判时我们一定表现出勇敢和直率；为建设而批判，批判不是为了否定，而是为了建设。”

四是樊明大力提倡创新教育，并身体力行，值得赞赏。中国的教育问题很多，尤其是创新教育，必须改变。但现在往往是，谈教育的人多，做教育的人少，樊明却是一个既谈又做的人。我也赞赏樊明在这部专著的“后记”中讲的：“不是每位老师都要教学生写书，但一定要教学生创新；也不是每位学生都要学写书，但一定要学习创新”，“创新是教育的灵魂”。在此我也呼吁，中国教育界一定要重视创新教育，教育部要有政策，一线的老师虽不必都像樊明这样指导本科生写书，但一定要有各自的行动。不要让樊明太孤单。

最后，我要对樊明说，忙了四年，已指导本科生合作完成四部专著，也该歇歇了。我想，樊明的歇一定是歇得很充实的那种。想象一下，一位历经艰难登上高山的人坐在山顶的石头上俯视群山，那种歇是何等的惬意和令人羡慕！

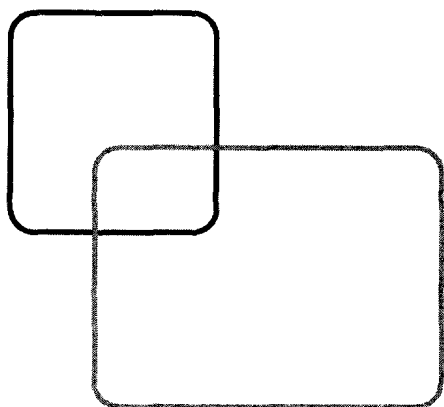
2011年8月于清华大学新斋124

动物进化到从大海爬上岸后就开始寻找自己的家，因为家是陆地上最温馨的地方。狗熊钻进了山洞，野兔在地穴中藏身，鸟儿在树上筑巢，蜜蜂更是把家构建得美轮美奂。

人类最初也住过山洞，后来建起了茅草屋，还建起了巍峨的宫殿，再后来更建起了高耸入云的摩天大厦，但还是没有解决好自己的居住问题。还有不少人栖身在摩天大厦不远处的贫民窟，甚至流浪在街头。

蜜蜂的成功不仅在于蜜蜂有高超的建筑本领，还在于蜜蜂社会有良好的制度安排。现在人类的建筑本领已很高超了，但人类社会解决居住问题的制度安排还有待改进。

让每个人享受到温馨的家是人类所确立的高贵理想，于是就不会停下自己探求的脚步。



# 目 录

代 序 .....	1
-----------	---

## 第一部分 房地产政策：历史与现实

<b>第一章 中国现行房地产政策的沿革及问题 .....</b>	<b>3</b>
第一节 中国房地产政策的沿革 .....	3
第二节 中国现行房地产政策的问题 .....	10
第三节 本书主题和研究方法 .....	13
第四节 以后各章要览 .....	16
<b>第二章 居住方式演变 .....</b>	<b>19</b>
第一节 原始社会人类的居住方式 .....	19
第二节 中国的居住方式演变 .....	21
第三节 西方的居住方式演变 .....	28
<b>第三章 国（境）外房地产政策 .....</b>	<b>36</b>
第一节 美国房地产政策 .....	36
第二节 法国房地产政策 .....	42

第三节	北欧诸国房地产政策 .....	46
第四节	新加坡以及中国香港房地产政策 .....	50
第五节	南美国家房地产政策 .....	54
第六节	苏联、东欧前社会主义国家住房政策 .....	59
第七节	现代住房权的个人和国家责任 .....	65

## 第二部分 房地产买卖行为分析

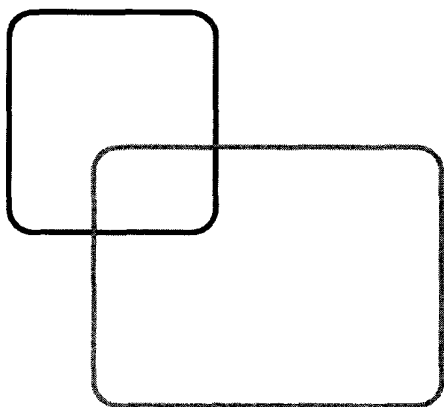
第四章	城市市民购房行为 .....	73
第一节	调查与数据 .....	73
第二节	影响居民购房套数的因素分析 .....	86
第三节	居民购房预算及可接受房价 .....	90
第四节	居民对住房面积的选择 .....	93
第五节	买房与租房选择 .....	98
第五章	房地产个人投资行为研究 .....	106
第一节	房地产个人投资行为 .....	106
第二节	房地产个人投资的社会效果 .....	110
第六章	房地产供给行为研究 .....	114
第一节	开发商基本行为分析 .....	114
第二节	资金与房地产开发 .....	120
第三节	国际资本对房地产业的影响 .....	122
第七章	房地产价格研究 .....	128
第一节	房地产价格构成 .....	128
第二节	影响城市房价的因素分析 .....	131
第三节	房价与地价关系研究 .....	135
第四节	房价与租金关系研究 .....	137
第八章	经济适用房、廉租房研究 .....	140
第一节	住房福利政策的选择 .....	140



第二节	中国经济适用房、廉租房政策与实践	143
第三节	经济适用房态度研究	149
第四节	经济适用房、廉租房政策的社会效果	153
<b>第九章</b>	<b>小产权房研究</b>	<b>162</b>
第一节	小产权房的兴起	162
第二节	大产权房与小产权房的选择	165
第三节	小产权房的发展趋势	170
<b>第十章</b>	<b>房地产泡沫研究</b>	<b>174</b>
第一节	房地产泡沫形成的原因分析	174
第二节	国（境）外房地产泡沫经验	180
第三节	海南、北海房地产泡沫	186
第四节	房地产泡沫的治理	191
<b>第十一章</b>	<b>房地产开发与耕地保护</b>	<b>195</b>
第一节	城市建设用地与耕地合理配置的理论模型	195
第二节	土地的市场配置与粮食安全	204
<b>第十二章</b>	<b>房地产如是说</b>	<b>209</b>
第一节	专家话语	209
第二节	网络言论	215
第三节	访谈手语	220
 <b>第三部分 房地产政策研究及建议</b>		
<b>第十三章</b>	<b>房地产调控研究</b>	<b>229</b>
第一节	房地产调控政策分析	229
第二节	地方政府的调控行为	241
第三节	房地产政策调控效果分析	246
第四节	房地产政策调控的长期效应	259

#### 4 房地产买卖行为与房地产政策

第十四章	中国房地产政策的基本选择 .....	263
第一节	房地产政策的市场导向与政府导向选择 .....	263
第二节	价与量的替换：政策选择之难 .....	270
第三节	中国房地产政策建议 .....	273
第十五章	总结 .....	280
参考文献	.....	289
后记	创新是教育的灵魂 .....	304
作者分工	.....	307
同学感言	.....	309



# Contents

Preface	1
---------	---

## PART I HOUSING POLICY; HISTORY AND REALITY

<b>Chapter 1</b>	<b>Evolution and Problems of Housing</b>	
	<b>Policy of China</b>	3
1.	Evolution of Housing Policy of China	3
2.	Problems of Current Housing Policy of China	10
3.	Topics and Methodology	13
4.	Overview	16
<b>Chapter 2</b>	<b>Evolution of Housing Mode</b>	19
1.	Housing Mode in the Primitive Society	19
2.	Evolution of Housing Mode in China	21
3.	Evolution of Housing Mode in Western Countries	28

<b>Chapter 3 Housing Policies in Some Foreign Countries and Areas</b>	<b>36</b>
1. Housing Policy of USA	36
2. Housing Policy of France	42
3. Housing Policies of North European Countries	46
4. Housing Policies of Singapore and Hong Kong, China	50
5. Housing Policies of South American Countries	54
6. Housing Policies of the Soviet Union and the Former Socialist Countries of Eastern Europe	59
7. Sharing of Responsibility of the Housing Rights between Individuals and the Government in Modern Time	65

## **PART II ANALYSIS ON BEHAVIOR OF BUYING AND SELLING REAL ESTATE**

<b>Chapter 4 Buying Behavior of Residents</b>	<b>73</b>
1. Investigation and Data	73
2. Determinants of Quantity of Housing Units	86
3. Budget and Acceptable Housing Price of Residents	90
4. Choice on Housing Area	93
5. Choice between Buying House and Renting	98
<b>Chapter 5 A Study on Speculation in Real Estate</b>	<b>106</b>
1. Behavior of Speculation in Real Estate	106
2. Social Effects of Speculation	110
<b>Chapter 6 A Study on the Supply Behavior of Real Estate</b>	<b>114</b>
1. An Analysis on the Basic Behaviors of Developers	114
2. Money and Development of Real Estate	120
3. The Influence of International Capital on Real Estate Industry	122

<b>Chapter 7 A Study on Housing Price</b>	<b>128</b>
1. Structure of Housing Price	128
2. Determinants of Housing Price	131
3. An Analysis on Relationship Between Housing Price and Land Price	135
4. An Analysis on Relationship Between Housing Price and Rent	137
<b>Chapter 8 A Study on Affordable Housing and             Low-Rent Housing</b>	<b>140</b>
1. Choice of Housing Welfare Policy	140
2. Policy and Practice of Affordable Housing and Low-Rent Housing in China	143
3. An Analysis on Public Attitude to Affordable Housing	149
4. Social Effects of Affordable Housing and Low-Rent Housing Policy	153
<b>Chapter 9 A Study on Houses with Limited Property Rights</b>	<b>162</b>
1. Emergence of Houses with Limited Property Rights	162
2. Choice between Houses with Limited Property Rights and Full Property Rights	165
3. Trend of Houses with Limited Property Rights	170
<b>Chapter 10 A Study on Real Estate Bubble</b>	<b>174</b>
1. Causes for Emergence of Real Estate Bubble	174
2. Experiences of Real Estate Bubble in Some Foreign Countries and Areas	180
3. Experiences of Real Estate Bubble in Hainan and Beihai, China	186
4. Prevention and Cure of Real Estate Bubble	191

<b>Chapter 11</b>	<b>Development of Real Estate and Protection of Arable Land</b>	195
1.	A Model of Efficient Allocation of Land between Urban Construction and Agriculture	195
2.	Allocation of Land through Market Mechanism and Food Safety	204
<b>Chapter 12</b>	<b>Public Viewpoints on Real Estate</b>	209
1.	Viewpoints from Experts	209
2.	Remarks on the Internet	215
3.	Notes of Interview	220

**PART III A STUDY ON HOUSING POLICY  
AND SUGGESTIONS**

<b>Chapter 13</b>	<b>A Study on Regulation of Real Estate Market in China</b>	229
1.	An Analysis on Regulation of Real Estate Market	229
2.	Regulation Behavior of Local Governments	241
3.	Effects of the Regulation of Real Estate Market in the Short-run	246
4.	Effects of the Regulation of Real Estate Market in the Long-run	259
<b>Chapter 14</b>	<b>Basic Choice of Housing Policy of China</b>	263
1.	Choice between Market-Oriented Housing Policy and Government-Oriented Housing Policy	263
2.	Trade-off between the Price and Quantity: Dilemma in Policy Choosing	270
3.	Suggestions on Housing Policy of China	273

<b>Chapter 15 Summary</b>	<b>280</b>
<b>References</b>	<b>289</b>
<b>Epilogue</b>	<b>304</b>
<b>Student Authors</b>	<b>307</b>
<b>Remarks of Student Authors</b>	<b>309</b>

| 第一部分 |

——  
**房地产政策：历史与现实**  
——



