

THE TOP DESIGN OF REAL ESTATE

房地产行业的经济和开发理论

为房地产调控与指导部门提供理论和实践参考
为房地产开发企业提供宏观发展趋势指导和操作指南

房地产顶层设计

实时关注房地产领域热点
引领房地产业宏观趋势性话题

简贵来◎著



中信出版集团 CHINA CITIC PRESS

房地产顶层设计

简贵来 著

图书在版编目 (CIP) 数据

房地产顶层设计 / 简贵来著. — 北京: 中信出版社, 2016.4

ISBN 978-7-5086-5819-3

I. ①房… II. ①简… III. ①房地产管理—研究—中国 IV. ①F299.233.3

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2016) 第 014376 号

房地产顶层设计

著 者: 简贵来

策划推广: 中信出版社 (China CITIC Press)

出版发行: 中信出版集团股份有限公司

(北京市朝阳区惠新东街甲 4 号富盛大厦 2 座 邮编 100029)

(CITIC Publishing Group)

承印者: 北京楠萍印刷有限公司

开 本: 787mm × 1092mm 1/16

印 张: 14.5 字 数: 151 千字

版 次: 2016 年 4 月第 1 版

印 次: 2016 年 4 月第 1 次印刷

广告经营许可证: 京朝工商广字第 8087 号

书 号: ISBN 978-7-5086-5819-3/F·3583

定 价: 49.00 元

版权所有·侵权必究

凡购本社图书, 如有缺页、倒页、脱页, 由发行公司负责退换

服务热线: 010-84849555 服务传真: 010-84849000

投稿邮箱: author@citicpub.com

房地产顶层设计

THE TOP DESIGN OF REAL ESTATE

前言

国家宏观经济需要顶层设计，房地产亦然。

顶层设计是基于宏观视角，立足大局，以动态、系统的观点规划某个领域的发生、发展过程，制定目标、规则，确定执行原则和路径，设置最高、最低界限，预判和设计波动规律和管治思路等工作之总括。而房地产顶层设计是一个相对独立的体系，在过去十几年中国社会经济的发展过程中，房地产顶层设计理论体系相对缺失对房地产业发展造成的影响显而易见，作为从业者，我们的感受尤其深刻，这也是我写作本书的出发点。

房地产顶层设计是个大概念，可借鉴的资料很少，本书中的观点、理论和经验都来自我在具体工作中的真实积累和切身感受，是理论在社会实践过程中与实际相结合产生的一些结果，并非闭门造车之论。

本书涉猎的范围广、跨度大，为了从更大视角展开对房地产顶层设计理论的研究，梳理既有政策和方法对房地产业发展的影响，我引入了系统理论、哲学方法甚至中医理论，更以宏观经济学理论研究为手段，切入房地产理论框架。由于经济学方法论在社会经济实践中不同时期的适用性差异，书中不可避免地涉及对经济学流派的探讨和反思。本人学识局限，错误在所难免，欢迎读者多提宝贵意见。

房地产顶层设计理论框架的核心是政策设计和政府行政干预，这必然涉及国民经济治理的方法问题，也正因此，计划经济和市场经济及其过渡阶段的行政手段成了本书绕不开的主题。

本书分为3个部分：第一部分探讨了房地产业在社会经济中的作用和地位；第二部分研究了房地产业的产业属性和产业政策问题；第三部分则提出了房地产开发过程中应具备的理念和模式。

本书开宗明义指出了当前房地产业出现的问题部分是由行政手段干预市场引发的，而解决问题的办法就是积极倡导建立市场化管治模式，从哲学思辨角度看待房地产业快速发展、市场的不理性狂热、宏观调控手段跌宕起伏背后的文化根源，从经济学角度剖析市场建设、政策和行政手段设计、民众消费心理变化等问题。

当前的理论研究，普遍遵循逻辑推理和实证研究的方法，经济学研究的逻辑推理应用于房地产体系是有价值的，我尝试着依据系统论的方法和观点提出了房地产理论研究的“决策、对策、观察、控制、诊断、治理”等要素，其中既涉及宏观理论顶层设计体系，也触及了微观的房

地产开发，既探讨了凯恩斯学派赋予政府积极干预市场的“有形之手”的利弊，也反思了宏观调控这柄“双刃剑”的遗患。

本书更多是以实证经济学研究的方法和经验，剖析房地产行业在中国几十年来的发展过程中所表现出来的问题，找出导致这些问题的基本原因，并力图对房地产自发的生长过程和国民经济高速发展推动下的快速成长进行合乎逻辑的推理和描述。

本书依据哈耶克自由经济理论的观点去观察、评价房地产宏观政策的制定和执行效果。哈耶克曾经指出：“市场是一个极其复杂的现象，它取决于众多人的行动，决定某一过程之结果的所有情形，几乎永远不可能被完全认识和度量。”基于市场化理念，本书大量论述了政策系统设计、市场预期、民众的羊群效应、注意力危害、轻信观察等问题，提出了控制系统“熵”紊乱、反周期调控、给市场一点空间等观点。

当前，凯恩斯主义对各国房地产政策的影响非常深远，因此，本书除借鉴凯恩斯学派关于行政干预市场、经济宏观调控、财政政策应用等有效方法之外，也结合房地产宏观调控的正反两个方面的经验和教训展开了论述。

凯恩斯理论赋予政府干预经济的职能，这就是现在流行于世界各地的“宏观调控”；凯恩斯热衷于以财政政策撬动经济要素的平衡，这就是目前各国政府广泛使用的工具——“投资拉动”。

故而，“经济过热就紧缩，经济放慢就刺激”的逻辑成了行政干预

的理论源泉。

本书分析了行政过度关注、过多干预市场，控制的目的和手段相争，系统性紊乱等现象，提出了调控的逻辑选择、管控流程、政策设计路径等策略理论。

本书的第二部分探讨了中国的房地产产业政策问题，其中既包括政府部门涉及的产业经济范畴、产业属性、行业模式、公共政策、产业治理问题，也涉及房地产市场的开发模式、市场化制度建设、开发定位、市场机制等问题。这其中重点阐述了“政府宜主导政策设计”“修复紊乱市场机制”“快速开发模式绑架了房地产”“产业链震荡”“行业架构”“市场之殇”等议题，强调了房地产行业政策应属“社会公共政策调整范畴”，而非市场经济政策调整范畴这个值得探讨的话题。

当前房地产业政策导向一直不很明朗，房地产业究竟是一个高度市场化的产业还是关系国计民生的福利产业，对这一点的认识仍然有些模糊。因此，确立房地产业管理体系与建筑管理体系的关系，厘清行政管理和公共政策管理之间的范围，借鉴西方发达国家成熟的房地产业管理模式，并将其与中国实际情况进行结合，是为当务之急。

本书的第三部分探讨了微观的房地产开发问题。

毋庸置疑，房地产业在近几十年来一直是龙头产业，将来也必然如此。在美国，房地产业是排在制造业之后的第二大产业。因此，偌大的产业集群若没有一套法典进行管理指导，是不正常的。

本书针对近十几年来国内房地产业快速发展的状况和长期的房地产调控政策进行了系统的论述，对房地产业形成当前现状的表层原因、深层背景进行了系统分析，对房地产业存在的低水平、高速度的开发模式和浪费土地资源、规划水平低下、缺乏长久意识等现象进行了批判和制度反思，形成了一系列观点和认识，以期确立一整套完备的房地产开发模式和开发理念（如“倡导百年建筑”“精致的信仰”“摒弃视觉垃圾”“尺度留给未来”“拔高策略”“历久弥新”“文化纯粹，风格不朽”“养生建筑哲学”“建筑的城市景观”等理念和定位），同时，系统分析了目前的开发模式对社会、消费者、城市景观和节约型社会模式的影响与负效应，明确提出了开发商的盈利模式、项目定位方法以及具有实战意义的操作路径和理论。

书中还对一些大型房地产开发企业过度追求报表业绩，进行快速开发等现象进行了分析，对一些房地产产品三年变旧、五年变烂，浪费资源，损害国民利益的现状进行了批判，同时积极倡导有责任感的开发商队伍调整策略，精工细作，以差异化方式提升竞争力，将建筑和城市景观有机结合，为社会留下一些值得纪念的建筑财富。书中还推崇“慢哲学”开发理念，倡导建筑的“保守”法则和体量的适度夸张。

哲学是道，建筑是器，房地产业兹事体大。我不敢妄议这本书的作用有多大，但希望它能对读者有所帮助。

由于房地产产业链长，其顶层设计研究的路径势必也很长，阅读本书时读者可根据自身需求选择取舍。书中有的章节适合进行经济制度设

计和研究的人阅读，有的章节适合关心产业管理的人阅读，但大部分更适合房地产业的开发、研究、投资人员阅读。

本书在写作的过程中得到了从事房地产研究的刘洪玉教授、梁荣教授的指点及胡翊然先生的帮助，在此一并致谢。

房地产顶层设计

THE TOP DESIGN OF REAL ESTATE

目录

第一章

房地产顶层设计的理论逻辑 / 001

决策 / 006

决策的逻辑定式 / 006

决策的预决方向 / 007

决策树应该是生长的 / 009

决策的方向性策略 / 011

决策的理论和工具 / 014

观察 / 016

观察本身带着方向 / 016

观察的动态模型 / 017

观察的系统性技术方法 / 018

要素与秩序排列 / 019

大概率事件 / 021

对策 / 024

对策与把控的策略 / 024

对策的反周期规律 / 026

对策的谨慎原则 / 027

控制 / 030

要素市场的运行控制 / 030

有形与无形之手的选择 / 032

控制与市场 / 034

诊断 / 039

系统性紊乱的标准 / 039

注意力的危害 / 041

治理 / 043

中医的哲学疗法 / 043

治理与调控 / 045

第二章

房地产顶层设计的核心要义 / 047

房地产市场 / 050

产业规划 / 053

规划的逻辑 / 053

规划的原则 / 055

管治模式 / 056

去庸俗化决策 / 056

产业模式的基础作用 / 057

管治策略 / 063

市场 / 066

市场自由之争 / 066

生长的市场 / 067

调控方法 / 069

调控的逻辑选择 / 069

调控的平衡选择 / 070

调控的理论引导 / 073

逆周期调节 / 074

政策设计 / 077

政策设计的路径 / 077

政策天际线 / 079

政策设计的要点 / 081

研究 / 083

房地产研究兹事体大 / 083

顶层设计在于根 / 085

第三章

房地产顶层设计的市场运行 / 087

房地产的价值范畴 / 090

产业属性决定市场化方向 / 092

市场之殇 / 094

市场化信仰 / 097

行业架构的影响 / 099

产业链震荡 / 101

开发定位策略 / 104

快速开发绑架房地产 / 107

第四章

房地产顶层设计与公共政策 / 111

预见非遇见 / 114

政府宜主导政策设计 / 115

修复紊乱的市场机制 / 118

汲取理论的乳汁 / 119

预期强化羊群效应 / 121

土地成为重中之重 / 121

供求关系的刚性杠杆 / 123

牵住供求关系 / 125

控制敏感因素 / 126

尊重引导投资 / 127

治理需要中医疗法 / 127

寻找开发罗盘 / 129

第五章

房地产顶层设计及开发理念 / 133

精品路线 / 137

惟百年才建筑 / 138

材料品质的权重 / 143

精致手工艺的信仰 / 144

摒弃视觉垃圾 / 148

本真而经典的建筑 / 155

功能的前瞻性和可扩展性 / 157

尺度是最大的人文关怀 / 161

历久弥新 / 166

痕迹是建筑的副产品 / 166

厚度是建筑的道德尺度 / 170

材料与工艺的有机匹配 / 172

文化纯粹 / 174

风格不朽 / 176

创新应用 / 177

创新观念的阳光法则 / 180

新技术应用细胞化诉求 / 181

功能性优先引导设计 / 182

把 80% 的精力放在规划设计上 / 184

理念精准 / 187

差异化——定位的战略 / 188

定位具象而系统 / 188

核心竞争能力的塑造 / 191

关联要素的推理和谨慎原则 / 195

大计算法 / 196

广义生态 / 197

树立建筑景观意识 / 198

养生的建筑价值 / 199

院落的感觉 / 202

园林的天然归属 / 205

尊重大自然的伦理 / 206

参考文献 / 211

THE TOP DESIGN OF REAL ESTATE

第一章

房地产顶层设计的理论逻辑

本书将从一个全新的角度讨论房地产经济理论，以政治、经济和社会学说的视角看待房地产业的产生、发展和作用；站在更加宏观的高度描绘房地产业发展的框架，以更广阔的角度评价房地产业的快速发展带来的社会矛盾；用系统的观点解释房地产业发展伴生的矛盾。

本书将从哲学的视角去看待“房地产经济理论体系”，从经济学角度提出一些问题，尝试用系统论的思想和方法搭建一个“顶层设计”的方法平台。

“顶层设计”不是描述事物的结论，也不是探寻问题的路径，它只是一个方法论，一个自上而下、从下至上，动态的、开放的系统性理论工具。相对于“房地产经济学”等理论体系而言，“顶层设计”是一种更注重制度层面、决策层面、哲学层面和观察、研究、执行方面的理论方法。

任何一个事物都是一个系统，从微观、中观或宏观，皆成系统。房地产业涉猎广泛，关联因素多，这些因素相互联系、相互依存又相互抑