

房地产行业思考(上)

Between Changes

地震对城市居住模式的影响

成都正合地产顾问有限公司顾问部 著



四川出版集团 四川人民出版社

房地产行业思考(上)

Between Changes

地震对城市居住模式的影响

成都正合地产顾问有限公司顾问部 著

四川出版集团 四川人民出版社

图书在版编目(CIP)数据

房地产行业思考:地震对城市居住模式的影响. 上册 /
成都正合地产顾问有限公司顾问部著. —成都:四川人民
出版社, 2008. 12

ISBN 978-7-220-07729-6

I. 房… II. 成… III. 地震灾害—影响—房地产—
市场—研究—中国 IV. F299.233.5

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2008)第 200651 号

FANGDICHAN HANGYE SIKAO

房地产行业思考(上)

地震对城市居住模式的影响

成都正合地产顾问有限公司顾问部 著

责任编辑	王定宇
装帧设计	杨 潮 康 燕(制作)
责任校对	叶 勇
责任印制	丁 青 李 进
出版发行	四川出版集团 (成都槐树街 2 号)
网 址	四川人民出版社 http://www.scpph.com http://www.booksss.com.cn E-mail: scrmcbsf@mail.sc.cninfo.net
发行部业务电话	(028)86259459 86259455
防盗版举报电话	(028)86259524
照 排	四川上翔数字制印设计有限公司
印 刷	成都东江印务有限公司
成品尺寸	180mm×240mm
印 张	15
插 页	2
字 数	212 千
版 次	2008 年 12 月第 1 版
印 次	2008 年 12 月第 1 次印刷
书 号	ISBN 978-7-220-07729-6
定 价	88.00 元(上下册)

■ 版权所有·侵权必究

本书若出现印装质量问题,请与我社发行部联系调换
电话:(028)86259624

序

自然灾害对地区经济的影响，学术界迄今未有定论。

记得在2004年12月，评价印度海啸对经济可能造成的影响时，全球经济学家的观点就已是泾渭分明。美国国际经济研究所所长C.佛莱德·伯格斯坦站在巴斯夏灾难经济学（Calamity Economics）这边，在美国国家公共广播电台的早间访谈中说：“事实就是这么荒谬矛盾，如此规模的灾难带来的却往往是长时间的积极效应”，并预言灾后的城市重建将产生经济学理论上的“乘数效应”，将会为受灾地区创造出更多的就业机会，实现区域经济的高速增长。这派经济学家秉持的是“需求刺激型灾难”的观念，剔除经济利益与逝去生命的价值伦理的因素，印度海啸对受灾国经济的增长是涅槃重生式的影响。

持不同观点的经济学家也大量存在。美国亚拉巴马州切赫森维尔大学经济学教授威利就是其中一分子。他认为，无论如何，灾难无利于增长。因为所有用于灾后重建的资金，原本可以作为其他用途，增加社会产品供应、提高社会财富；灾后重建资金需求将挤压社会其他方面的资本投入，受灾城市总体经济不能因此得到实质性增长。此外，部分经济学家坚持认为并非所有灾难都能刺激经济增长，因为疫情这类“需求抑制型灾难”，除了增加对医药的少量需求外，普遍降低了人们的消费意愿。

只在学术层面剖析某一特定灾难到底应该属于“需求刺激型灾难”还是“需求抑制型灾难”，对社会的价值始终是有限的。

当正合的毛勇董事长客气地请我“斧正”他们公司关于“5·12”汶川大地震的研究成果时，我的感觉首先是欣喜。先不说书中的观点是否有足够的理论支持，这本书已经难能可贵地从实证的角度对灾难以及灾难发生后的房地产市场进行了较为深入的探讨，细致地描述了地震后房地产市场在微观层面所发生的变化。地震发生后，我参与发起的香柏领导力机构（北京）即进行了专题讨论，并在灾后一周内建立起成都赈灾办事处，至今我们的同事仍奋斗在灾区。我本人也曾在灾区农村做志愿者，亲眼目睹灾区所遭受的严重破坏，了解到灾区企业及企业家们遭受的非同寻常的压力。不难想象，在过去紧缩型宏观调控期，每个房地产企业都备受压力的煎熬，这时候，身处灾区的企业，我想身上的压力只会更大。面对压力，还想着能够留存些珍贵的一手资料，我想毛勇董事长“希望为这次百年不遇的地震尽可能多做点什么”的心愿是真实可信的。

我本以为这只是一本纪实性的书，通读一遍发现其实不然。正合还探索了美国、日本、中国台湾等国家与地区震后的发展轨迹，利用翔实的国内外各类数据，把历史性规律与都江堰、成都等震区的实证进行了对比分析，创新性归

纳出地震后城市价值与消费心理的诸多规律。本书部分结论，更是超出了常规经济学家理论框架的认知范畴，这也体现出实证研究与案例分析超越理论层面的价值与意义。

书中许多观点对我都是相当有启发的。如，震后房地产市场恢复周期的模型，6个月是个非常奇妙的数字，国外的情况如是，成都的实证亦惊人的一致，看来全球一体化的范围永远超乎我们的想象。又如，书中大量的一手数据说明都江堰的空间规划对房地产市场已经实实在在地发生着影响，这几乎是“需求刺激型灾难”的经典案例。依我看，假以时日，这个案例甚至有可能成为全球灾后重建的经典范例。

类似的有趣观察，不一而足。相信这本书对房地产市场参与者、灾后重建机构、学术研究者会具备较强的借鉴参考意义。

赵 晓

2008年11月20日

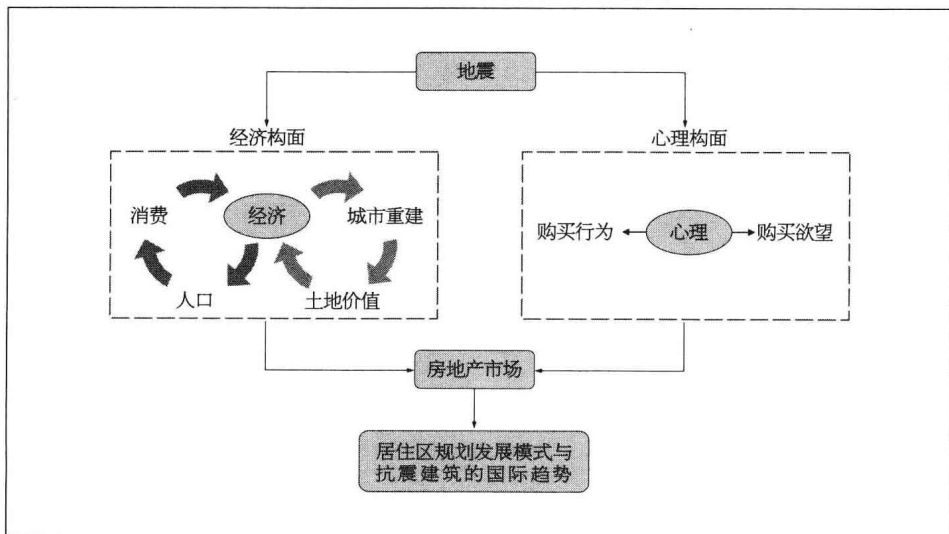
导言

早在1933年,《雅典宪章》便已指出,“居住是城市的第一功能。”城市居住空间给居民提供了最普遍社会关系发生的场所,既是城市文明的传承体,也是城市价值的载体。地震破坏了城市经济与城市建筑。在灾后家园重建过程中,伴随居住人群的心理变化及社会关系重组,引发了城市居住模式的变化。

那么,地震影响下的城市经济恢复期有多久?在灾后城市重建过程中,有没有新的土地投资机会?政府制定的住房重建政策是如何保证商品房市场秩序的?地震对消费者心理会产生什么影响?影响的衰减周期又是多久?轻灾区与重灾区房地产市场震后会有什么样的差异?其恢复期分别是多久?太多的疑问需要系统、全面的梳理与释疑。

我们认为,地震对房地产市场的影响主要集中在经济与心理两个构面。

震后城市居住模式变化的分析路径



在经济构面，地震破坏城市产业，影响城市经济，引发人口与消费力变化；在城市经济复兴过程中，城市产业空间分布与功能调整，会影响城市土地价值体系的重构。本书第一篇借助国际案例，深入阐述了震后城市经济发展轨迹，勾勒了产业重建与住房重建的路径，探讨了产业空间变化下的城市土地价值体系。其中，第一、二章分别从短期经济指标与国际案例两个角度，分析震后不同受灾类型城市的短期经济走向与居民消费力、消费信心变化，以及震后城市产业长期发展、收入涨跌与人口迁移的一般性规律；第三章从震后空间规划调整入手，梳理了城市土地价值体系的变化；第四章对比分析了不同国家和地区住房重建路径、住房重建的效果及其对房地产市场供求关系的冲击。

在心理构面，地震势必引发消费者心理恐慌，从而改变其购买欲望与消费行为。城市经济变化对消费者的消费能力、消费信心产生影响，也对一定时期房地产市场造成超越理论范畴的非理性波动。本书第二篇解密了震后消费者心理密码与住房价值动能因素，并叠加国际经验与中国因素，摸索震后房地产市场的规律。其中，第五章以震后不同时段为节点，采用深访与千份问卷调查等方式，忠实地记录了地震对消费者心理影响的衰减历程。第六章通过对本地房地产市场的数据实录分析，总结震后房地产市场的现象规律；并通过第七章对美国、日本及中国台湾地区震后房地产市场的扫描，修补并形成一般规律。

第八、九章与本书无紧密逻辑联系，仅做研究内容的补充延展。因为大地震虽然是小概率事件，却激发了人们对安全、愉悦的居住空间的向往。未来的居住空间形态如何体现对人的关注将会是所有行业人士需要继续思考的话题。本部分通过借鉴国际规划建筑的前沿趋势，为国内房地产从业人士略陈管见，供震后市场参与者参阅。

（注：本书数据如未特别说明来源，均来自正合地产数据库。）

目 录

CONTENTS

第一篇 震后经济重建城市价值体系

PART ONE

第一章 城市经济受损与短期消费变化	2
1. 从经济循环看房地产市场需求	4
2. 四川省经济受损情况及短期消费变化	6
震前两大城市带的产业构成	6
四川经济3个月走出地震阴影	7
四川收入增长趋缓，消费趋于保守	9
3. 轻灾区成都经济情况及短期消费变化	12
成都二产3个月恢复，三产恢复与全省保持同步	12
收入保持高速增长，投资消费趋于谨慎	13
4. 重灾区不同受损程度城市的消费变化	15
都江堰：旅游业受损严重，消费能力与意愿大幅降低	15
德阳：工业破坏严重，消费意愿缩减	18
绵阳：经济3个月止跌，消费偏好不变	22

第二章 中长期城市产业与消费重构的国际趋势	29
1. 兵库县城市空间关系与产业经济	31
2. 地震催生区域产业结构升级	33
近畿圈城市群的产业结构调整	33
兵库县产业空间重构	34
兵库县第三产业复兴经验	35
兵库县第二产业结构优化	38
3. 震后人口迁移呈现阶段性特征	40
4. 震后居民收入与产业调整同步	42
“破窗效应”拉动居民收入增长	42
地区人均收入梯度与产业结构相关	42
第三章 城市规划变化下的土地价值重构	46
1. 神户市空间变化与城市土地价值体系	48
震前神户市过度集中的居住空间结构	48
震后神户受损范围集中于高密住宅区	50
震后神户市多中心的分散空间结构	51
震后神户市土地价值重构	55
2. 都江堰城市规划颠覆下的住宅土地价值重构	59
震前都江堰住宅土地价值体系	59
规划调整重构都江堰土地价值体系	61
3. 成都市区住宅土地价值体系不变	66
地震不改成都市区规划，土地价值体系稳定	66
楼市波动，土地价值更趋合理	67

第四章 住房重建模式与效能评估	70
1. 住房重建的三大问题	75
2. 资金匮乏是震后重建的一种常态	76
汶川地震住房重建资金需求高达2730亿元	76
总体重建资金尚存在缺口	77
资金差额的国际解决之道：高杠杆资金利用法则	79
3. 震后中国都江堰住宅重建路径分析	80
城镇居民：货币补偿与灵活的重建方式	80
农村村民：货币补偿与多种力量参与的重建方式	83
住房重建对商品房市场的影响评估	84
4. 震后美国洛杉矶住宅重建路径分析	85
美国灾后重建的融资渠道：政府基金+地震险	85
以收入水平为分配标准的全货币补偿方式	86
影响洛杉矶重建效果的因素	89
5. 震后日本神户市住宅重建路径	91
日本灾后重建的融资渠道：政府基金+地震险	91
中低收入廉租房救助	92
日本神户住房重建效果评估	94

第二篇 地震涟漪下的房地产市场

PART TWO

第五章 消费者心理解码	102
1. 记录市场的另一角度：问卷与深访	105

2. 心理解码之成都消费者	107
解码1: 震后5个月内, 消费者经历了低消费意愿—抗拒高层建筑— 关注抗震等级三个心理平台	107
解码2: 震后5个月, 地震对消费者购房心理影响明显减弱	110
解码3: 地震叠加宏观调控影响, 投资需求大幅压缩, 消费者购房 目的以自住为主	111
解码4: 后地震时代, 市场因素重新左右消费者购房行为	113
3. 心理解码之都江堰市场消费者	120
解码1: 地震不改本地居民对城市的发展信心, 换房需求凸显	120
解码2: 震后都江堰本地购房目的为家园重置	122
解码3: 都江堰仍为成都市民首选二居城市	125
解码4: 置业都江堰的成都消费者以“舒居”为价值驱动	125
 第六章 震后本地房地产市场实证研究	 130
1. 影响震后房地产市场的中国因素	133
震后宏观经济与调控政策的复杂性	133
住房重建对商品房市场供求关系的影响	134
震前成都房地产市场风险积淀	135
2. 震后成都房地产市场的阶段特征	137
阶段一(5/12~6/08): 震后4周, 成交量谷底快速反弹, 价格微跌	137
阶段二(6/15~9/14): 成交低位震荡, 不同产品交替热销	139
阶段三(震后5个月): 金融海啸影响下的楼市新特征	145
3. 震后都江堰市房地产市场走势	145
大成都中的都江堰房地产市场地位	146

震后3个月内市场冻结，随后量缩价稳，市场低迷	146
震后都江堰楼市特征对比：主城区VS青城山板块	147
4. 都江堰楼市发展趋势：调整尚未开始、热点发生转移	152
 第七章 震后国际房地产市场的典型规律	155
1. 影响震后房地产市场的5个普适因素	157
2. 震后洛杉矶市、圣莫尼卡房地产市场扫描	158
3. 震后中国台湾地区房地产市场扫描	165
4. 日本、兵库县及大阪府震后房地产市场扫描	173
5. 震后房地产市场的三大规律	180

第三篇 多余的素材

PART THREE

第八章 震后居住区规划发展模式	186
1. 重构居住区规划等级体系	187
割裂与缺失下的中国居住区规划	187
国外城市防灾规划体系	188
一种尝试：重构中国居住区规划体系	189
2. 震后居住空间规划样本解析：安全与交往	190
六甲道站南地区：低层高覆盖率VS高层低覆盖率	191
日本防灾公园：开敞空间的防灾功能	194
斯科拉奇社区：邻里关系促进	197

巴伐利亚广场：高绿化率并非代表亲切的邻里关系	202
一些补充：促进邻里关系的道路设计	203
3. 以“安全社区”为理念的规划策略	206
安全社区的起源	206
美国安全社区体系构建	207
 第九章 抗震建筑的国际趋势	210
1. 挣脱形态设计限制的抗震建筑	211
2. 抗震建筑的两种避震结构	213
世界最高的隔震住宅——东京港区元麻布Hills“森林之都”	216
中国台湾地区首座隔震豪宅——“富邦大卫营”	217
中国台湾地区豪宅堡垒——“润泰敦仁”	219
3. 最佳抗震建筑：木结构房屋	221

第一篇

PART ONE

震后经济重建城市价值体系

BETWEEN
CHANGES

第一章

城市经济受损与短期消费变化

剔除国际贸易、政策干预等复杂因素，城市经济循环最完美、本质的运行模型是：经济的持续增长促进收入的提高，带动消费、投资与储蓄的合理增长，而城市消费、投资的增长，对企业提出了更多的产品需求，企业持续生产、带动经济增长，并以此循环，创造出人所共享的“丰裕社会”。

突如其来的地震同时影响了企业生产、城市消费、投资等环节要素。但是，由于不同城市的经济构成、产业集中度与地震烈度存在较大差异，故地震影响下的城市经济循环体系并非受到同等程度的中断与破坏。毫无疑问，从短期经济指标入手，可清晰描绘出地震影响下的不同城市经济循环体系的差异，而这种差异一方面决定了未来城市重建的难度，另一方面也可借此窥探短期房地产市场的需求支撑的强度。

摘记

地震对城市产业的破坏，直接影响居民收入水平与投资消费偏好，进而影响到房地产市场的需求及购买力。四川经济在本次地震中受损严重，但震后3个月，初步摆脱地震阴影，重新进入上升通道。

省会成都受灾轻微，作为全川最大的经济体，短期经济指标表现基本与全省同步，居民的消费偏好并未发生改变。

重灾区都江堰、德阳、绵阳的短期经济恢复表现各有差异。从短期经济指标分析，都江堰旅游业及相关服务业受到重创，整体经济出现大幅度的负增长，短期难以全面恢复；重型装备制造业基地德阳由于工业破坏集中于绵竹、什邡等地，虽两地复苏滞缓，但德阳整体经济仍保持缓慢增长；地震对科技城绵阳的破坏，集中于安县、北川、平武、江油，对城市工业根基影响较小，震后绵阳工业产值短暂下滑后，迅速回升。

整体经济恢复能力的差异已显现于居民消费端。受家庭可支配收入缩减的影响，都江堰城市居民一改消费大胆的传统，转而吝于消费、紧缩开支，汲汲于银行储蓄；德阳城市居民面对收入增长趋缓，表现与都江堰居民类似，但程度较轻；绵阳城市居民并未呈现出因担忧收入的减少而改变消费能力与偏好的状况。