

房地产业发展动态与 战略范式研究

王子龙 © 著



科学出版社
www.sciencep.com

房地产业发展动态与战略 范式研究

中国博士后科学基金资助

教育部人文社会科学基金资助

远东控股集团有限公司科研基金资助

南京航空航天大学社科基金重点项目资助

科学出版社

北 京

内 容 简 介

本书以房地产经济学、企业战略管理、产业经济学和博弈论为理论基础,系统研究了房地产业与经济总量、经济增长、城市化进程之间的关系,并对房地产市场运行状况、市场供需状况进行了深入分析。在分析房地产业发展供求动态模型的基础上,建立房地产业发展的价格波动模型以及房地产业发展的动态博弈模型,深入研究房地产业发展的市场财富效应,同时对房地产业发展的价格波动、动态博弈以及市场财富效应进行实证研究。通过战略范式理论分析,构建了房地产业发展战略的范式体系。在研究发展战略对房地产企业驱动作用的基础上,提出新经济条件下房地产企业可以采取有别于传统经济下的非线性战略选择的观点。另外,根据上述理论研究,在具体分析远东置业的宏观环境、行业前景、行业竞争结构、资源实力和面临问题的基础上,对远东置业进行分析,提出远东置业的发展战略选择模式,并将远东置业战略选择的具体方案付诸实践。

本书可供从事经济学、管理学等方面的研究人员、高等院校相关专业的师生及企业家、政府官员等参考使用。

图书在版编目(CIP)数据

房地产业发展动态与战略范式研究/王子龙著. —北京:科学出版社,2010
ISBN 978-7-03-028809-7

I. ①房… II. ①王… III. ①房地产业-经济发展-研究-中国
IV. ①F299.233

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2010)第 168333 号

责任编辑:赵静荣 / 责任校对:赵桂芬
责任印制:张克忠 / 封面设计:耕者设计工作室

科学出版社出版

北京东黄城根北街 16 号

邮政编码 100717

<http://www.sciencep.com>

新 蕾 印 刷 厂 印刷

科学出版社出版 各地新华书店经销

*

2010 年 7 月第 一 版 开本:B5(720×1000)

2010 年 7 月第一次印刷 印张:14 1/2

印数:1—2 000 字数:290 000

定价:38.00 元

(如有印装质量问题,我社负责调换)

序

近年来，我国房地产业取得了长足发展，成为令全社会瞩目的重要行业之一。房地产行业与相关产业的产业链长、关联度高，已经成长为国家新的经济增长点和消费热点，对扩大内需、促进消费、拉动国民经济增长发挥了重要作用。然而，随着房地产行业市场化程度的不断提高和国家宏观调控力度的不断加大，来自于宏观环境、市场供求、全球化竞争和新技术不断涌现的风险，正威胁着许多房地产企业的正常发展。大多数房地产企业的战略意识、管理方式、运行机制等都显得较为落后，使得这些房地产公司缺乏对宏观形势的预见能力、对机会的捕捉能力和新技术新产品的研发能力，总体上处于随宏观环境而动的“无为而治”状态，整体实力与抗风险能力也相对较差。面对如此残酷的现实，远东控股集团房地产业应该如何在总体上把握目前的生存环境和发展机遇，如何选择正确的企业发展战略以获得新的竞争优势，已成为亟须解决的核心问题。目前，远东控股集团房地产业的战略发展方向等问题已再次引起公司领导层的高度重视。

远东控股集团创建于1990年，是以电线电缆、医药、房地产、投资为核心业务的大型民营股份制企业集团。目前有员工5600余名，资产51亿元，年销售收入超百亿元。远东置业有限公司成立于2005年12月6日，是远东控股集团有限公司的全资子公司，实行独立经营管理和财务独立核算的管理模式。随着科学技术的飞速发展，人们生活的经济条件迅速改善，消费观念趋于个性化，这也使得房地产开发多元化趋势明显。现代企业的生存和发展在很大程度上取决于是否能够紧紧把握它所赖以生存的环境变化，这也是远东控股集团需要进行战略管理的直接原因。对于远东控股集团来说，只有从总体上把握自己所处的位置及经营方向和目标，根据总体战略合理配置企业进一步发展所需要的人、财、物和信息等资源，并使企业所拥有的资源发挥最大效益，才能使企业成为未来市场的主导者。

21世纪是一个变革的时代。信息技术和知识经济迅猛发展，经济全球化进程加快，产业边界模糊化，产业周期变短，买方市场地位凸显，全球范围内正在发生一场深刻的经济、社会变革。在当前的背景下，房地产业的发展必须未雨绸缪，运筹帷幄。国内持续数年的房地产过度投资和结构失衡的问题，已经引起学术界、政府各部门和实业界的共同关注，而关注的焦点又集中在连续数年全国各大城市出现的房价逐渐攀升的现象上。即使是国家的宏观调控，到目前为止，也未收到理想的

效果。房地产业的影响已经超过了行业范围，成为全社会普遍关注的问题。以前，房地产企业可以获利于所选择的行业，可以利用大量的市场机会快速积累原始资本，可以依靠政府的政策推动企业快速发展。然而，随着房地产市场的日益规范，市场价值正加速从日渐陈旧的经营战略和策略向着能够更多地吸引顾客及增加企业利润的模式转移。知识经济改变了人们的生活方式和企业的经营模式，加速了价值转移，行业价值链的利润结构随着产业技术的进步和消费需求结构的变化而不断发生着变化。

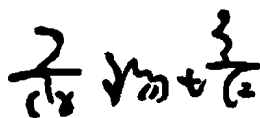
王子龙博士的《房地产业发展动态与战略范式研究》是远东控股集团与北京大学的科研合作项目。在远东控股集团 20 年的发展历程中，我们充分认识到人才资源在企业发展中的基础性、战略性、决定性作用，强化“人才就是财富，人才就是效益，人才就是竞争力，人才就是发展后劲”的意识，增强“有用即是人才”、“人人皆可成才”的意识，按照“以人为本”的要求，把每一个人的潜能和价值都充分发挥出来。20 年来，我们始终牢固树立“人才资源是第一资源”的观念，实施文化留人、制度留人、事业留人、待遇留人的人才战略，大力实施人才储备战略。集团公司人才数量、结构、质量上发生了很大变化，学历层次普遍提高，这些都为公司的持续发展提供了强有力的支撑，也为公司的长期持续发展储备了丰富的人力资源。远东控股集团先后与北京大学、南京大学、西安交通大学、哈尔滨理工大学等多所学校开展合作，取得了重大的经济效益和社会效益。

该书从房地产企业的“市场特征”、“运行机理”、“战略模式”和“企业实践”等角度出发进行了深入探索，以发展战略为主要研究内容，以解决房地产发展定位问题为核心和前提。通过课题研究，确立远东控股集团房地产业可持续发展的合理定位，形成清晰、明确的发展思路，使得远东控股集团房地产项目能够同电线电缆、医药、投资业协同发展。研究成果为远东控股集团房地产业发展战略提供有效的选择模式；提出的远东控股集团房地产业战略选择的具体方案，对于提升远东控股集团的经济效益和社会效益具有重要的理论意义及应用价值。

该书对于让更多人深入了解远东发展历程、对于远东今后的发展必将会有很大的促进作用。大浪淘沙，始见真金，唯有更快、更高、更强，才会成为时代的幸运儿。

是为序！

远东控股集团董事局主席：



2010 年 4 月 26 日

目 录

序

第 1 章 绪论	1
第 2 章 房地产市场发展动态分析	11
2.1 房地产与房地产业	11
2.1.1 房地产及房地产业的内涵	11
2.1.2 房地产业及房地产企业的市场特征	12
2.2 房地产业与经济的关系	15
2.2.1 房地产业对国民经济的影响分析	15
2.2.2 房地产业对城市化进程的影响分析	28
2.2.3 房地产业对居民可支配收入的影响分析	37
2.3 房地产市场运行状况分析	40
2.3.1 房地产开发企业的现状分析	40
2.3.2 房地产市场发展现状分析	47
2.4 房地产市场供需状况分析	54
2.4.1 房地产供应分析	54
2.4.2 房地产需求分析	60
2.4.3 房地产供需平衡分析	63
第 3 章 房地产业发展的数理分析	69
3.1 房地产业发展的供求动态模型	69
3.1.1 蛛网模型	69
3.1.2 闲置-过度需求模型	70
3.1.3 价格-租金模型	71
3.1.4 费尔-杰斐非均衡模型	73
3.1.5 绝对非均衡模型	73
3.2 房地产业发展的价格波动模型	75
3.2.1 价格波动模型的建立	76
3.2.2 价格波动模型的实证研究	78
3.2.3 结论分析	86
3.3 房地产业发展的市场财富效应	87
3.3.1 财富效应的形成机理	88

3.3.2	财富效应模型的建立	90
3.3.3	财富效应的实证研究	92
3.3.4	结论分析	99
3.4	房地产业发展的动态博弈模型	100
3.4.1	房地产市场信息不对称	101
3.4.2	模型基本假设	103
3.4.3	模型建立与实例	104
3.4.4	结论分析	106
第4章	房地产业发展战略范式分析	109
4.1	范式与战略范式	109
4.1.1	范式	109
4.1.2	战略范式	110
4.1.3	战略范式的演变	112
4.1.4	未来战略范式的构想	116
4.2	战略范式分析方法	117
4.2.1	SWOT 战略模型	117
4.2.2	SPACE 战略模型	121
4.2.3	PEST 分析模型	122
4.2.4	波特五力模型	124
4.2.5	安索夫的战略诊断模型	126
4.3	房地产业发展战略范式	128
4.3.1	房地产企业发展战略的演变	129
4.3.2	发展战略对房地产业的驱动作用	132
4.3.3	房地产业发展战略范式	133
4.4	房地产业战略范式变革	141
4.4.1	房地产业战略范式变革的成因	141
4.4.2	房地产企业战略范式变革的机理	142
4.4.3	房地产业战略变革范式	144
第5章	远东置业有限公司的发展战略分析	148
5.1	远东置业的发展状况	148
5.1.1	远东置业的发展历程	148
5.1.2	远东置业面临的问题	149
5.2	远东置业的外部环境	153
5.2.1	宏观环境	153
5.2.2	行业前景	160

5.2.3 行业竞争结构	166
5.2.4 关键成功因素	170
5.2.5 宜兴房地产市场分析	173
5.3 远东置业的内部资源实力	178
5.3.1 远东置业的资源实力分析	178
5.3.2 远东置业的 SWOT 分析	181
5.4 远东置业的发展战略选择	192
5.4.1 战略思想	192
5.4.2 战略目标	193
5.4.3 战略评价	198
5.4.4 战略选择	202
5.4.5 战略实施	208
5.4.6 战略控制与调整	210
第 6 章 研究结论	212
参考文献	215
后记	222

第1章 绪 论

中国房地产业从20世纪80年代初期发展至今,大致经历了发展初期(1985年以前)、平稳成长期(1986~1991年)、膨胀过热期(1992~1994年)、调整期(1994~2000年)和快捷成长期(2001年至今)五个阶段。2007年,全国房地产开发完成投资25 288.8亿元,同比增长30.20%,略低于2003年30.33%的增幅,但仍在高位运行^①。我国房地产业建设规模位居世界前列,建设总量居世界第一位。房地产与相关产业之间的产业链较长、产业关联度高,属于拉动经济增长的先导产业。目前,在我国11.4%的GDP增长速度中,有1%~1.8%是由房地产业贡献而来,房地产作为国民经济支柱产业的地位日趋明显。在国务院第18号文件中,房地产业作为国民经济支柱产业的地位被进一步明确,房地产业已经成长为国家新的经济增长点和消费热点,对扩大内需、促进消费、拉动国民经济增长发挥了重要作用。然而,随着房地产行业市场化程度的不断提高和国家宏观调控力度的不断加大,来自于宏观环境、市场供求、全球化竞争和新技术不断涌现的风险,正威胁着许多房地产企业的正常发展。大多数房地产企业的战略意识、管理方式、运行机制等都显得较为落后,使得这些房地产公司缺乏对宏观形势的预见能力、对机会的捕捉能力和新技术新产品的研发能力,总体上处于随宏观环境而动的“无为而治”状态,发展速度十分缓慢,整体实力与抗风险能力较差,在激烈的竞争形势下面临着十分严峻的挑战:首先,国家对土地出让实行招、拍、挂政策,大大提高了土地获取成本;其次,银行加息等“银根”紧缩政策严重影响了房地产公司的融资渠道、提高了融资成本;再次,房地产项目开发自有资本金从20%调整为35%,提高了项目的运作门槛;最后,按揭政策的调整在一定程度上影响了市场需求。在这种形势下,房地产行业的年度投资规模、销售收入、行业利润必然降低。行业必然面临着重新洗牌,产业集中度会进一步提高,为有品牌、有实力、管理能力强的企业提供了较大发展空间。

国外有关房地产发展的理论研究已有近300年历史。17世纪末,William Petty第一次提出级差地租的概念,并初步阐述了级差地租、土地价格等问题。此后至19世纪初的一百多年间,Adam Smith、David Ricardo、Karl Marx等分别对土地经济问题、住房问题进行研究,形成现代资本主义土地经济理论和马克

^① 文中所引用的数据除特别注明外,均来自各年度《中国统计年鉴》、《中国房地产统计年鉴》以及国家统计局网站公布的数据或通过以上资料计算整理而得。

思主义土地经济理论, 这为房地产市场发展的早期研究提供了重要理论基础。20 世纪 80 年代以来, 经济学家 Goldberd 和 Evans 等分别从土地经济学、城市经济学两大领域研究了房地产市场的发展问题, 并形成了有关城市土地利用、房地产供需平衡、房地产市场调控等有关房地产市场发展与调控问题的基本观点。与此同时, Manuel (1994) 从实证角度分析了住房不动产市场的周期运行规律, 提出房地产市场周期运行框架; 系统研究了土地利用、土地供需等市场问题, 认为土地利用状况与土地利用形式之间的竞争决定了地价的高低, 并使土地利用趋于最优形态。对于房地产用地的供求关系, Barlowe 认为, 房地产用地遵循一般商品的供求规律, 但存在供求的特殊性, 即因投机因素而存在的土地需求向上现象和只有土地供给与价格而无需求者的“有价无市”现象。针对上述问题, 土地经济学派提出了土地利用控制、土地投机防治等土地市场调控措施。从其研究领域和范围来看, 土地经济学派仅把土地作为城市经济活动中一项要素来研究, 而未能将房地产业作为宏观经济活动中一个有机组成部分进行系统的研究。

20 世纪 60 年代, 城市经济学逐渐从区域经济学中分离出来, 成为以研究城市地区范围内经济活动规律为主要目标的一门独立学科。L. Wingo 等提出了城市居住区位模式, 并对住宅选址、城市土地利用、土地与住宅市场均衡等问题进行了研究。20 世纪 80 年代, 英国经济学家 A. Evans 从城市经济学角度系统研究了房地产市场的运行规律。对于城市土地利用问题, Wingo 提出住宅选址理论, 他认为家庭选择住宅位置时, 所考虑的目标是福利效用最大; 在一定预算限制条件下, 家庭住宅选址要求在住房、货物和交通消费方面取得最大满足。根据住宅选址理论, Wingo (1984) 提出基于城市土地利用的经济模型, 而其中的住宅选址模型表明: 离市中心越近, 住房服务费(房租)越高, 在收入相同的情况下, 家庭所消费的住房就小一些。城市经济学派系统分析了城市住房供求、住房政策等问题, 认为消费者主要权衡的对象是其每日往返工作单位的“交通费用”与由城市特殊级差地租所造成的城市不同选址点上的房租。除此之外, 居民家庭结构、人口结构、职业、收入、爱好和文化等的差异也决定了其对住房服务的选择。城市经济学理论对于我们进行特定城市房地产市场发展战略研究具有重要指导意义。

除土地经济学派、城市经济学派之外, 城市规划学、地理学、社会学、管理学、行为学等学派则从各自专业角度研究和探索了房地产市场发展的客观规律及其发展模式。例如, 城市规划学提出包括房地产综合开发在内的城市开发应由单一水平扩张走向立体化, 即“向空间争取空间”的市区高层化主张。此外, 社会学派、管理学派注重居住水平的发展研究, 探索了与房地产市场发展相关的福利住房、居住质量、居住环境等问题; 地理学派运用区位理论, 研究城市地域结构与地价差异等问题, 并对国土开发政策、土地规划政策、房地产开发活动控制对

策等问题进行了有益探索；行为学派则侧重于房地产市场供给方的决策心理和需求方的消费心理研究。国外房地产理论研究经常使用的研究方法包括市场定价法 (hedonic approach)、网格估计法 (interpolation-based lattice approach)、实物选择法 (real option approach)、风险比例法 (proportional hazard approach)、模拟法 (simulation based approach)、期权法 (options approach)。国外学者经常使用的模型包括：金融危机模型 (model of financial crisis)、实物选择定价模型 (real option-pricing model)、动态一般均衡模型 (dynamic general equilibrium model)、计量经济需求—供给模型 (econometric demand-supply model)、特征价格模型 (hedonic price model)、还价模型 (bargaining model) 和不动产定价模型 (real estate pricing model) 等。从学科研究的动向看，房地产理论研究越来越多地与社会学 (城市与居住区开发中的社会学研究)、环境科学 (包括可持续发展理论)、金融学 (风险分析、衍生金融工具的开发等)、经济学 (投资分析、市场研究与评价) 和管理科学技术 (信息技术、城市规划、建造技术) 相结合。

在微观层面，利用计量经济模型对房地产区位属性与价格之间关系等特征的研究比较多见，而且研究视角更是深入到住宅、办公、租赁等房地产市场。Atash (1999) 从成本—收益角度对住房价格波动的原因进行了分析，认为住房价格波动加剧的内在原因在于房地产具有投资品功能，住宅需求对利率变动敏感并呈反方向变动，政府调高利率会加剧需求膨胀预期。Linydahl 和 Singen (1987) 基于住宅价格动力系统模型对房地产需求的内在决定因素进行了分析，认为对住房需求的控制并不能抑制住房价格的上涨。Henderson (1983) 认为，房价波动对消费影响的不确定性在于房屋本身既是消费品又是投资品，并由此区分了房屋的消费和投资两种功能，分析了行为人的消费及财富配置策略。Hofe (2002) 运用区域 CGE (computable general equilibrium, CGE) 模型模拟了包括抵押贷款比率降低、财产税税率降低、公共住房投资补贴等住房供给与需求政策对纽约经济的影响。Bin (2004) 运用半参数回归模型评价了房地产价格函数，并且将这种模型对价格的预测功能与传统参数模型进行对比。研究结果表明，半参数模型对于测量与预测房地产的销售价格更具有优势。Compton (2005) 通过最小二乘法 (OLS) 回归模型，对 5 个本国的房地产投资信托指数的市场投资回报进行检验，认为投资者和管理者可以从中受益。Maennig (2008) 通过实证研究，对 2002 年德国 98 个大都市单住户家庭住房价格和人口规模进行了定量模拟，结果显示：由于低的供给和需求弹性，出现了价格的负效应。他提出了不对称的价格反应：人口增长对价格没有影响，而下降的人口会导致住房价格的大幅降低。

在房地产市场供给、需求和消费方面，Fischel (1989) 从供给和需求两方面

研究了房价和住房数量之间的关系,他认为随着住房价格的上升,开发商愿意提供的住房数量增加了,但是供给增加后,住房价格就会下降。Voith (1999)认为住宅供给是有弹性的,随着住房需求的增加,总供给也会增加。Leung (2004)提出采用一种新方法测量由于自用住房价格变动所导致的消费者福利变化情况,他发现 1984~1998 年,平均每个美国家庭一年用于因房价变动所带来的额外支出为 127 美元。Skinner (1989)通过分析收入动态平行调查数据 (PSID) 时发现,房地产财富对消费的影响较小但很显著。Engelhardt (1996)同样应用 PSID 对房价增长与当前有房者消费之间的联系进行了直接检验,得到房地产市场财富效应的 MPC 大约为 0.03。Tracy 和 Schneider (1999)发现房价波动引起的消费变动可能比股市波动引起的消费变动小得多,房价非预期增长提升家庭真实财富的程度依赖于家庭计划在现有房子居住的时间。对于不想在现有住宅长期居住的家庭来说,房屋居住成本增加的贴现值远小于房价增加带来的正财富效应,消费者因而可能增加现期非住房消费;而对于长期居住者来说,房价上升所带来的正财富效应大部分被购买住房服务成本的增加所抵消。Case 等 (2005)的研究结果表明,房地产财富增加对消费有积极显著的作用,而房地产财富下降对消费没有任何影响。MacLennan (2000)研究了住房需求和供给的影响因素,认为住房需求要受到人口、收入和消费者偏好的影响,而住房需求实际上包括对房屋年龄、位置、大小、特点等一系列需求。住房供给受现存住房单位存量支配,新建、拆毁和转换将会改变这种供给,根据住房生命周期长和位置固定的特点,旧住房的维修和翻新对于维持住房的供给很重要。Michelle 研究了收入反映房价引起的房地产供给弹性变化,分析了个人房产平均价格与家庭收入情况之间的关系,并利用 1980~1998 年的数据对含有两个方程的向量纠错系统进行了检验,提出未来房地产需求将成为影响价格的主要因素,而其他变量次之。

在房地产周期波动方面,大多数学者都集中在房地产周期波动与宏观经济的关系以及经济结构、体制变迁和政策因素变动对房地产周期波动影响的研究。Grebler 和 Burns (1982)对美国单家庭 (single-family) 住宅和多家庭 (multi-family) 住宅分别进行了研究,发现住宅市场的波动较写字楼更贴近国民经济周期。Pritchett 研究了 1967~1982 年美国经济周期对房地产投资的影响,认为房地产供求之间存在着“领先—滞后”关系,从而存在周期波动。Ortalo 和 Rady (2004)分析了英格兰和威尔士住宅交易量与宏观经济波动之间的关系,揭示了 20 世纪 80 年代金融自由化、人口结构变化对市场中房地产交易量的影响,最后得出结论认为,住宅需求波动是市场交易量变化的关键因素。Robert 和 Kim (2004)从总量、增长趋势及周期波动多个角度探讨了住宅价格与 GDP、消费支出、通货膨胀的关系,基于 VAR 模型分析了新加坡房价与宏观经济之间的关系,着重研究了房价波动可能给宏观经济带来的冲击,认为政府的介入有利于稳

定房价。Terry 和 James (1999) 通过比较了不同口径房地产收益的数据, 在此基础上分析了美国房地产周期波动的结构变化, 并分五个阶段讨论了每个阶段影响房地产周期波动的主要因素。Sutton (2002) 利用六个发达国家 1980~2000 年的季度数据, 运用 VAR 模型检验了六个国家房价波动可以由经济增长、实际利率和股票价格波动解释其程度。他认为以上变量所代表的良好经济运行对于房价上涨起到重要作用, 尽管在某些时候房价超过了经济基本面所决定的房价水平。Ceron 和 Suarez (2006) 运用面板数据和非线性模型来检验住房市场上的制度转变, 发现在全国水平上, 宏观经济基本面 (经济增长、利率和失业等) 能够解释住房价格的大部分波动。Ott (2006) 运用 PMG (pooled mean group) 技术估计了欧洲住房价格的长期均衡与短期波动, 提出住房价格的长期均衡主要由可支配收入和利率决定, 在短期内房价具有惯性并主要由可支配收入决定。

由于受到长期计划经济体制的影响, 新中国成立 30 多年里, 国内有关房地产经济理论以及房地产市场发展方面的探索基本处于停滞状态。20 世纪 80 年代初, 在邓小平同志改革开放理论的指导下, 深圳建立了经济特区, 并于 1987 年率先进行了国有土地使用权的有偿转让。此后, 海口、广州、上海等城市也进行了城市土地制度及住房制度改革。城市有关房地产市场体系建立的实践, 使得房地产经济理论研究日益活跃。周诚、毕宝德、周治平等在其著作中对城市土地使用制度改革、地租地价理论、住房商品化和房地产业的概念、属性及特征等问题进行了较为深入的探讨。由于这一时期我国城市经济体制改革尚处于初始阶段, 国内有关房地产部门经济发展及房地产市场建立方面的探讨多局限于实践中的某些问题或对房地产基本概念及原理的研究。

邓小平同志南行讲话及党的十四大以后, 中国房地产市场在实践中出现前所未有的繁荣局面, 理论界针对房地产市场发展实践中出现的各类问题进行了探索。例如, 对于 20 世纪 90 年代初, 房地产市场的盲目开发和非理性发展, 张永岳和陈伯庚 (1998) 认为, 房地产市场发育过程中的阶段性矛盾和结构性矛盾主要是由供应商片面追求高利润回报而不顾市场有效需求所致, 结构性矛盾则取决于经济体制转轨中存在的产业发展比例失衡, 以及住房体制及商品房价格体制不合理等。

近年来, 国内许多研究机构及研究人员对房地产市场的宏观调控措施及手段进行了研究。例如, 关柯等 (1999) 研究了一定经济发展水平下, 居住水平、人均收入、住宅需求、住宅供给和住宅价格之间的关系, 进行了住宅市场、住宅建设、住宅政策及住宅产业技术进步方面的理论探讨。有关房地产市场价格及市场供求关系的分析, 对研究城市房地产市场的发展动力具有重要的指导意义。胡健颖 (2006) 通过对全国及重要城市房地产市场运行参数和指标的评价、测度, 分析了房地产经济周期、不确定性与房地产预警系统之间的内在关系, 以此为基础

对城市房地产预警系统的警情、警兆及警限等有关问题进行了深入研究。王东京(2007)从中国房地产业的区域性寡头垄断市场结构出发,重点研究这一市场结构下房地产企业之间的竞争行为(价格竞争和非价格竞争),他认为中国房地产业的非价格竞争行为将导致房地产业市场集中度上升,市场垄断程度进一步提高。姜春海(2005)利用中国房地产的相关数据,对中国房地产基本价值、投机泡沫和泡沫度进行了实际计算,得出中国房地产泡沫已经产生、而且比较严重的结论,进而解释了中国房地产投机泡沫产生的主要原因,提出地方政府对中央政府的有关政策能否“上令下达,不打埋伏”是挤出房地产市场泡沫的关键所在。谭刚(1996)通过对美国、日本、中国香港和中国台湾等国家或地区房地产业周期循环特征的分析,总结出相关国家和地区房地产业周期波动的规律,详细分析了反映房地产市场景气程度的三个层次景气指标体系。研究成果对于分析和探索城市房地产市场周期循环过程,进而预测房地产市场未来需求趋势具有一定的借鉴和参考价值。梁运斌(1999)通过对房地产业发展目标、战略筹划、调控体系及调控政策的深入探讨,提出房地产市场适度消费、调整用地结构、增加土地利用强度、调整城市发展目标等城市房地产业可持续发展的战略方针。高波和王先柱(2009)以房地产业作为耐用消费品的代表,测度了货币政策的房地产行业效应。他们认为利率和货币供给量对房地产行业与非耐用消费品部门的冲击在模式、时滞和力度上具有显著差异。梁运斌提出的对房地产市场总量与结构、供给与需求、宏观与微观等方面所采取的经济调控、法律调控、行政调控等调控手段,对我们研究特定城市特定企业房地产市场未来可持续发展战略具有重要的现实指导意义。

就房地产与国民经济协调发展关系方面的研究,吴海英(2007)基于一般生产函数构造了单一投资品部门的四部门动态投入产出模型,并用该模型对房地产投资增速对钢铁投资进而对总投资增速造成的直接影响和间接影响进行了分析。梁云芳和高铁梅(2006)以1998~2005年的季度数据为样本,用变参数模型分析了房地产投资与宏观经济之间的相互关系,结果表明房地产投资富有产出弹性,GDP变化是影响房地产投资的重要因素。利率对房地产投资的影响虽然为负,由于房地产投资的利率弹性较小,利率对房地产的作用也在不断减小,造成国内贷款对房地产投资额的影响较为明显。张晓晶和孙涛(2006)利用1992~2004年的季度数据对金融稳定与中国房地产周期关系进行计量分析,认为中国最近一轮房地产周期对金融稳定的影响主要体现在房地产信贷风险暴露、政府担保风险以及长存短贷的期限错配风险这几方面。丁晨和屠梅曾(2007)从两个阶段和三个层面对房价在货币政策传导机制中的作用进行了理论分析,然后运用向量误差修正模型对房价在货币政策传导机制中的作用进行了实证检验。他们认为,房价与货币政策、实体经济、货币政策目标三个层面变量均存在长期稳定的

均衡关系,房价在货币传导机制中的作用较为显著,房价渠道的总体传导效率较高,房地产市场已成为中国货币政策传导的重要途径。姜春海(2005)研究了信贷利率和信贷规模与中国房地产泡沫经济之间的关系,并分析了中国资金要素配置中的社会利益分配及其对房地产业发展的影响。周建成和张永岳(2008)通过考察影响中国房地产业发展的主要资金来源以及资金要素配置影响房地产业发展的内在机制,对资金要素配置与房地产业之间关系进行了理论阐述;通过对房地产业增加值、信贷化率等多个相关变量进行协整分析,对中国1978~2007年资金要素配置与房地产业关系进行了实证研究。孙蓉(2009)在对住宅服务流量模型进行修正的基础上,运用回归分析方法对房地产价格与宏观经济变量的长期关系进行实证分析,认为利率对房价影响较小,降息对房地产市场的刺激作用有限;房地产市场长期均衡需要人均可支配收入快速增长作保证;为控制房价稳中有降,银行应适度增加房地产信贷。

就房地产业区域发展战略方面的研究,陈浮和王良健(2000)对中国房地产业区域差异与发展战略进行了研究。他们认为,中国房地产业在短短十几年内经历了大起大落的发展阶段,且房地产业的区域发展极不平衡,这种畸形发育导致了房地产市场的无序性与不公平竞争。该研究以土地出让市场化程度、住宅私有化程度、住宅价格商品化程度、住房消费支出度、房价收入可比度、房地产投资多样化、房地产金融自由度、房地产投资开放度、房地产市场化整体程度等指标测算了中国东、中、西三大地区房地产市场化的区域差异,提出了不同区域房地产业的发展战略。研究成果对制定房地产业发展方针和政策,促进中国房地产业持续、协调发展具有重要意义。盛承懋等(2003)运用定量分析方法对中国东、中、西部地区房地产投资与相关经济、社会指标之间的内在规律进行了研究,揭示了房地产投资在地区间形成的差异与特征成因,并对房地产投资如何适应中国经济结构的调整与适应中国西部大开发战略提出了相应的政策性建议。顾云昌(2004)通过对房价、空置量、交易量、土地供应量和市场需求等指标进行比较,认为各地社会、经济发展差异是导致房地产市场区域差异的主要原因之一,而房地产政策措施和地方政府调控力度差异是导致房地产市场区域型差异的另一个主要原因。皮舜和武康平(2004)对中国房地产市场与经济增长的关系进行了实证研究,通过基于Panel数据的Granger因果检验模型,发现1994~2002年中国区域房地产市场的发展与经济增长之间存在着双向因果关系,这为决策者处理房地产市场发展与经济增长的关系以及制定宏观调控政策提供了科学依据。他们提出决策者对房地产市场风险的管理需要从制度创新角度进行机制设计来化解房地产市场的发展问题。蔡穗声和王幼松(2004)将长三角地区与珠三角地区房地产市场发展差异进行了比较分析,认为二者在市场需求状况、资金来源结构等方面存在差异,造成这些差异的原因主要是土地供应、房屋需求结构、预期升值空间

等因素的不同。刘洪玉(2006)针对中国房地产业的健康发展,提出应当采取有效措施制止房地产价格的剧烈起伏;合理控制房地产业投资规模;有效控制当前和潜在土地供应;加强银行系统对房地产贷款的监管;拓宽房地产行业的融资渠道,改变只能从银行贷款的单一融资体制;激活房地产的存量市场,引导有效需求的合理释放等建议。刘作丽和贺灿飞(2009)基于1997~2005年房地产统计数据,探讨了制度转轨过程中我国房地产外资的空间格局及时间演化,提出市场和制度是影响在华房地产外资区位选择的重要因素。在华房地产外资企业倾向于选择市场需求量大、商品房价格高、土地价格低的省份,同时也显示出一定追随其他外资的倾向。土地-住房制度的改革成果、土地市场的开放程度对房地产投资产生显著影响,本地金融市场的发育目前还不能对房地产外资企业产生吸引力。

在房地产企业之间竞争关系方面的研究,何元斌(2009)针对房地产开发建设市场中开发商之间的市场行为进行了利益博弈分析,探讨了开发商在不完全竞争市场中的开发量和开发商在不同市场结构中的价格博弈。王晨(2005)利用博弈论研究了房地产开发商之间是否应该进行合作的问题,通过合作与不合作的对比,得出开发商之间合作不仅能提高二者的利润,由于土地资源的合理利用还能够降低房价的结论。王维安和贺聪(2005)利用泡沫经济分析框架,从微观企业角度对房地产企业跨地区投资可能引发的区域房地产市场风险扩散进行了分析,构建了一个建立在理性预期基础之上、包含两个市场和两个房地产企业的一般均衡模型,从房地产市场内部结构对存在区域经济差异的房地产市场风险扩散机制进行了研究。杨建平和郑琴(2007)认为,信息不对称是房地产市场失灵的重要原因,在分析房地产市场参与者之间信息不对称关系的基础上,建立了政府与房地产开发商之间的博弈模型。毛军权和张令元(2006)把房地产投资开发项目看作为一种具有弱再生性的经济资源,对房地产投资开发活动进行了均衡分析,研究了房地产开发活动中最优平衡解及其相互之间的制约关系,分析了税收和配额价格等经济参数对最优平衡解的影响,给出了抑制房地产过度投资开发行为的控制模型与方法。田晓青和邓忠(2007)针对房地产交易过程中不同决策主体的行为,分析了中央政府与地方政府的博弈、开发商之间的博弈、消费者之间的博弈,认为政府对开发商宜加强制度约束与监控,开发商之间理性合作更有利于长期发展,而消费者需要加强自身维权意识,广泛争取信息。只有各方都按照制度规范行为,博弈才能达到多赢的均衡结果,否则可能造成多输局面。王宏伟(2007)从建立房地产企业竞争优势分析框架入手,以广州市房地产企业为研究对象,对中国房地产企业竞争优势问题进行了实证研究,验证了房地产企业竞争优势与其核心能力和战略选择的关系。周颐(2009)利用56家房地产上市公司2007年股票市场的数据,定量分析了房地产业的规模经济效应,并应用数据包

络分析法对中国房地产企业的规模经济效应进行评估,认为中国房地产企业存在规模不经济现象。

从以上国内外房地产业研究现状来看,对于房地产领域相关问题的研究始终是国内外学者长期关注的热点,并取得了丰富的研究成果。尽管这些研究成果对于房地产业的发展与运行具有重要借鉴意义,但就中国的实际情况来说,无论在基础理论还是实践应用方面尚存在一定欠缺:第一,目前国内对房地产投资、住房价格波动原因进行全面分析的文献还相对较少,而且由于对变量、数据的选择以及处理方式不同,对同一问题研究得出的结论往往也存在很大差别。近年来中国住房价格的持续快速上涨是多种因素共同作用的结果,虽然基于数理模型对房价上涨的研究具有较好的理论基础,但由于这类研究往往只探讨了某一特定因素对住房价格的影响,因而局限性较大;而基于计量分析方法的研究由于或多或少地忽略了对一些重要因素的分析,研究结果也难免存在较大偏差,这在一定程度上可能误导国家对房地产业的宏观管理调控以及企业部门的决策。第二,国内学者对房地产市场发展的基本问题进行了探讨,但多是借鉴国外的理论成果,以实证分析和现状描述为主。尽管这些研究对房地产市场的发展与调控具有一定的指导意义,但是在具体操作层面的研究有待进一步深入。第三,国内在有关房地产经济与宏观经济的协调发展,房地产业运行机理、运行效率方面需要进行进一步系统研究。在房地产市场发展战略的具体制定中,对于发展目标如何量化、调控措施及手段如何细化,至今尚缺乏相对完整、系统的深入研究。

基于此,本书以房地产经济学、企业战略管理、产业经济学和博弈论为理论基础,系统研究了房地产业与经济总量、经济增长、城市化进程之间的关系,对房地产市场运行状况、市场供需状况进行深入分析。在分析房地产业发展供求动态模型的基础上,建立房地产业发展的价格波动模型以及房地产业发展的动态博弈模型,深入研究房地产业发展的市场财富效应,同时对房地产业发展的价格波动、动态博弈以及市场财富效应进行实证研究。通过战略范式的理论分析,构建了房地产业发展战略的范式体系。在研究发展战略对房地产企业驱动作用的基础上,提出新经济条件下房地产企业可以采取有别于传统经济下的非线性战略选择。此外,根据上述理论研究,在具体分析远东置业的宏观环境、行业前景、行业竞争结构、资源实力和面临问题的基础上,对远东置业进行SWOT分析,提出远东置业的发展战略选择模式,将远东置业战略选择的具体方案付诸实践。具体研究内容如下:

一是关于房地产行业“市场特征”的分析,主要集中在第2章。本书运用全国的相关数据,围绕房地产市场对国民经济的影响、房地产业对市场化进程的影响、房地产业对居民所支配收入的影响等基本问题进行了分析,分别得出“GDP对房地产开发指导具有单向作用”,“城市化与房地产开发与发展存在双向