

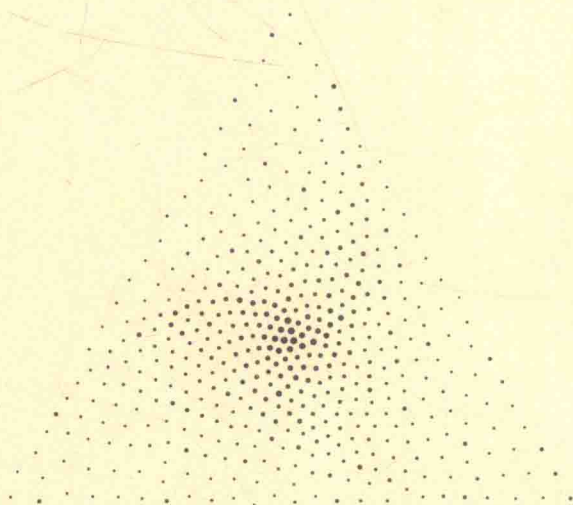
国家“十三五”重点图书出版规划 广东省原创精品出版项目

中国房地产与宏观经济研究丛书

中国城市房地产市场： 历史回顾与未来展望

杨慧 著

China's Real Estate
and
Macroeconomic Studies Series



SPM

南方出版传媒

广东新华书店



国家出版基金项目
NATIONAL PUBLICATION FOUNDATION

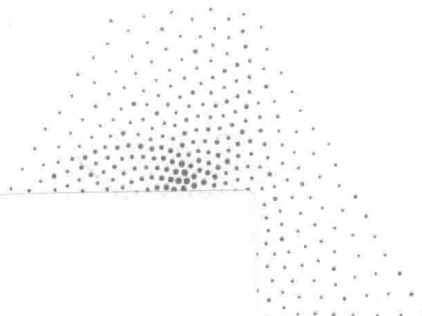
国家“十三五”重点图书出版规划 广东省原创精品出版项目

中国房地产与宏观经济研究丛书

中国城市房地产市场： 历史回顾与未来展望

杨慧 著

China's Real Estate
and
Macroeconomic Studies Series



SPM

南方出版传媒

广东人民出版社

—广州—

图书在版编目 (CIP) 数据

中国城市房地产市场：历史回顾与未来展望 / 杨慧著. —广州：广东经济出版社，2019. 7

ISBN 978 - 7 - 5454 - 6635 - 5

I. ①中… II. ①杨… III. ①房地产市场 - 研究 - 中国 IV. ①F299. 233

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2018) 第 299238 号

出版人：李 鹏
责任编辑：黄 忻
责任技编：许伟斌
封面设计：朱晓艳

《中国城市房地产市场：历史回顾与未来展望》

Zhongguo Chengshi Fangdichan Shichang: Lishi Huiyu yu Weilai Zhanwang

杨慧 著

出版发行	广东经济出版社 (广州市环市东路水荫路 11 号 11~12 楼)
经销	全国新华书店
印刷	佛山市迎高彩印有限公司 (佛山市顺德区陈村镇广隆工业区兴业七路 9 号)
开本	787 毫米 × 1092 毫米 1/16
印张	17
字数	214 440 字
版次	2019 年 7 月第 1 版
印次	2019 年 7 月第 1 次
书号	ISBN 978 - 7 - 5454 - 6635 - 5
定价	58. 80 元

如发现印装质量问题，影响阅读，请与承印厂联系调换。

发行部地址：广州市环市东路水荫路 11 号 11 楼

电话：(020) 38306055 37601950 邮政编码：510075

邮购地址：广州市环市东路水荫路 11 号 11 楼

电话：(020) 37601980 营销网址：<http://www.gebook.com>

广东经济出版社新浪官方微博：<http://e.weibo.com/gebook>

广东经济出版社常年法律顾问：胡志海律师

· 版权所有 翻印必究 ·

目 录

第一章 导论	001
第一节 研究背景及意义	002
一、研究背景	002
二、研究意义	007
第二节 相关概念及特征	009
一、房地产概念及特征	009
二、房地产市场概念及特征	012
第三节 研究内容及方法	016
一、研究内容	016
二、研究方法	017
三、创新点及不足	018
第二章 文献回顾	020
第一节 城市房地产市场的研究现状及述评	021
一、国外研究进展及述评	021
二、国内研究进展及述评	024
第二节 城市房价合理性的研究现状及述评	027
一、国外研究进展及述评	028

二、国内研究进展及述评	032
第三节 城市房地产市场影响因素的研究现状及述评	037
一、国外研究进展及述评	037
二、国内研究进展及述评	040
第三章 理论基础	043
第一节 供给决定价格理论及应用	043
一、成本决定价格理论	044
二、成本决定价格理论在房地产领域中的应用	044
第二节 需求决定价格理论及应用	046
一、需求决定价格理论	046
二、需求决定价格理论在房地产领域中的应用	047
第三节 供求均衡决定房地产价格理论	048
一、供求均衡理论	049
二、供求均衡理论在房地产领域中的应用	049
第四章 城市房地产市场发展历史及现状	051
第一节 全国及各城市房地产市场发展历史及现状	053
第二节 全国及各城市房地产市场发展原因分析	070
第五章 基于房价收入比的城市房价合理性评价	079
第一节 房价收入比模型、指标及数据说明	080
一、模型简介	080
二、国内通用房价收入比缺陷及本书改进	080
三、本书房价收入比模型、指标及数据说明	083

第二节	基于房价收入比的全国房价合理性评价	089
	一、全国房价收入比现状	089
	二、基于房价收入比对全国房地产市场现状的评析	092
第三节	基于房价收入比的城市房价合理性评价	97
	一、东部城市房价收入比现状及评析	98
	二、中部城市房价收入比现状及评析	109
	三、西部城市房价收入比现状及评析	114
	四、东北部城市房价收入比现状及评析	118
第六章	基于时差相关的房价影响因素分析	123
第一节	时差相关多变量模型简介	124
	一、模型表达式	124
	二、指标先行、同步及滞后性质的确定	125
	三、房价影响因素备选指标选取的理论依据	126
	四、房价影响因素备选指标体系及数据来源	127
第二节	基于时差相关的全国房价影响因素分析	130
	一、全国房价影响因素的先行、同步及滞后性质判断	130
	二、全国房价和影响因素之间的相关性分析	132
第三节	基于时差相关的城市房价影响因素分析	139
	一、基于时差相关的东部城市房价影响因素分析	139
	二、基于时差相关的中部城市房价影响因素分析	166
	三、基于时差相关的西部城市房价影响因素分析	178
	四、基于时差相关的东北部城市房价影响因素分析	198

第七章 国际经验及启示	207
第一节 主要国家促进房地产市场健康发展的经验总结	208
一、欧美国家经验总结	208
二、亚洲国家经验总结	217
第二节 主要城市促进房地产市场健康发展的经验总结	223
一、欧美城市经验总结	223
二、亚洲城市经验总结	227
第三节 启示	231
一、政府需要加强对房地产市场健康发展的重视	231
二、建立与居民收入相匹配的多层次住房供应体系	232
三、建立健全住房法律制度体系	233
四、加强保障性住房的供应	234
五、租售并举	234
第八章 结论、展望及建议	236
第一节 结论	236
一、城市房地产市场发展历史和现状总结	236
二、城市房价合理性总结	237
三、城市房价影响因素总结	239
第二节 趋势展望	241
一、一线城市：松绑限购的可能性不大，保障房 供给持续增加将分流刚性需求	241
二、二线城市：市场供求趋于均衡的客观背景导致 主要指标回升幅度有限	242
三、三线城市：需求支撑有限将使市场调整持续	242

第三节 建议：市场机制为主，严格执行“分类指导”和“双向调控”	243
一、一线城市：促进市场长效机制建设，注重长期稳定发展	244
二、二线城市：市场机制为主促进市场深化调整，同时保障政策制度的长期性以稳定市场预期	244
三、三线城市：通过市场作用消化现有库存，做好部分城市的风险预警及防范	245
参考文献	246

第一章 导 论

自 1998 年房地产全面市场化以来（特别是 2004 年以来），我国城市房地产市场的快速发展引起了社会的普遍关注，其发展态势不仅关系到城市房地产市场的健康状况及与其密切相关的城市经济和国民经济的发展状况，更因房地产具有公共产品的性质而关系到社会稳定问题。鉴于此，政府一直以来都注重对房地产市场宏观调控的力度及持续性，力促房地产市场健康稳定发展。鉴于城市房地产市场的重要作用，通过理论与实践相结合对我国城市房地产市场进行研究，奠定其稳定健康可持续发展的理论基础，对进一步完善其分类调控思路具有十分重要的理论意义和现实意义。虽然近年来城市房地产市场自身的快速发展，有效拉动了后向关联产业的需求，推动了前向关联产业的发展，但是也存在房价过高且上涨过快，投资投机性需求过旺等较为突出的问题，给城市经济和国民经济的稳定发展带来了挑战。

随着城市房地产发展中存在的问题日益突出，各大城市也充分认识到房地产市场可持续发展的重要性，国家层面及各城市政府层面纷纷出台一系列调控政策，以促进房地产市场稳定发展。以往的调控政策虽然取得了一定的成效，但是也存在诸多问题，没有从根本上解决房地产市场存在的问题。因此，本书拟对以上问题进行探讨，并对未来城市房地产市场分类调控提供理论基础。本书在对国内外城市房地产文献进行梳

理及述评的基础上，运用房地产基础理论和城市房地产理论从基础建设到城市发展进行理论构建，梳理分析城市房地产市场发展历史与现状，之后实证分析我国城市房地产市场健康发展状况，结合国外典型的国家及城市房地产发展经验，对我国城市房地产市场发展进行展望。本书将对上述主要内容进行系统性研究，从理论上研究城市房地产市场发展的规律，运用经济理论、城市经济理论、系统协调理论等进行深入分析，总结我国城市房地产市场存在的问题，深入分析存在这些问题的原因。构建理论基础，之后进行定量分析，最后结合国际经验和启示，对城市房地产市场发展进行趋势展望，并提出促进城市房地产市场健康发展的对策建议，从而为我国城市房地产市场的健康稳定可持续发展提供理论支持和实践指导。

第一节 研究背景及意义

一、研究背景

（一）城市房地产市场是居民安居乐业的基础条件

房地产最主要的性质是其居住功能，而居住是城市居民安居乐业的先决条件。房地产市场供求均衡主要取决于房地产市场供应和居民收入所决定的需求，而当前全国尤其热点城市供求存在较为严重的问题。

从全国普遍情况来看：中国传统文化与习俗对处于高位运行的房价收入比的影响非常大，中国人“三十而立”及“结婚必须要有新婚房”

等传统思想根深蒂固，这种思想对住房市场的影响主要有以下两点。第一，婚龄（22～30岁）人群成为购房主力军。这部分人群因为刚开始进入社会工作，总收入有限且花销较大导致其可支配收入有限，而购房又成为其结婚必备条件，因此不具备足够的购房支付能力，从而导致民众普遍认为住房价格过高。而国外居民购买住房的年龄主要集中在35岁左右，之前以租房为主。第二，一手房市场成为住房市场主要交易对象，二手房交易比例过低。一方面是新建商品住房大面积的供给结构难以适应中低收入阶层的结构需求，另一方面是存量房市场没有进入交易市场。如果按存量房市场来计算房价收入比，中国房价收入比会被大大拉低。我国传统文化及以一手房为主的交易市场，对居民安居乐业造成一定的挑战，加大了住房市场供求均衡矛盾。

从部分热点城市来看：东部典型城市特别是一线城市因其政治、经济及文化等方面的重要社会地位，其住房市场发展情况成为全国住房市场的主要风向标。自1998年以来，特别是2004年以来在全国住房市场快速发展的大背景下这些重点城市更是成为房地产开发商及普通民众投资投机及满足自住性购房需求的重要城市，房地产开发商有增无减的投资热情及居民旺盛的购房需求铸就了这些城市近年来住房市场的飞速发展，住房销售价格一浪高过一浪。作为全国政治文化中心的北京，其房价收入比更是不断升高，2010年达到了历史最高点20.5，按各收入等级的房价收入比来看，其20%最高收入等级房价收入比在2015年更是达到了48.9，超过合理区间。由此可见东部城市特别是一线城市房价收入比奇高且不断攀升的趋势严重影响全国普通民众对全国住房市场的判断及预期，加之媒体对这些城市住房市场发展的关注程度远远高于其他城市，从而导致普通民众对这些城市之外全国整体住房市场与居民收入协调性缺乏理性判断。

（二）城市房地产市场发展促进城市经济的繁荣

我国房地产市场以城市为空间载体，因此房地产市场的发展与城市发展密切相关。城市是房地产市场发展的空间基础，房地产市场发展以城市形态发展得以具体体现。随着城市化和工业化的发展，房地产市场逐步发展，房地产业成为城市经济的主导产业。因此可以说，房地产市场发展以城市化和工业化为基础，同时反过来也促进了城市化和工业化的发展，进而推动了城市经济的繁荣。

第一，房地产市场发展有利于市场体系的培育和完善，促进企业发展。

房地产所包含的两大方面（房屋和土地）是企业生产的基本要素和资源，同样也是企业发展的重要载体和物质基础。在现代市场经济背景下，企业发展和规模扩大所依赖的生产要素市场和商品市场的发展，首先就要有房地产市场的发展。房产尤其是地产，是企业规模得以扩大的基本条件。以上说明了企业发展对房地产市场发展的需求，另外，房地产市场发展也能促进企业发展。房地产市场发展具有存量和增量绝对值大且增长速度快的特征。房地产市场化后，通过市场机制的作用，能有效扩大要素市场和商品市场的规模和加快其发展速度。

第二，房地产市场发展有利于城市资源的合理配置，优化城市产业结构。

房地产市场发展通过两方面促进资源合理配置及城市产业结构的优化：一方面，在市场经济条件下，房地产市场本身的发展就是在市场经济调节下进行的，是在市场机制作用下对房地产资源的合理配置，能推动城市人流、商流、物流和信息流的质量及流向，推动城市空间效益和规模效益的发展，优化城市空间布局和功能结构。另一方面，房地产市

场发展能为城市经济发展提供资金来源。房地产市场发展及多元化经营,为城市政府提供了稳定的资金来源。房地产市场发展带来的大量财政收入,投入到城市公共基础设施和公共服务领域,促进了城市硬件设施的建设,同时也带动了城市金融业、服务业及商业等第三产业的发展,优化了城市产业结构,促进了城市产业结构升级与合理化。城市产业结构优化又进一步促进了城市经济发展,推动了城市产业结构调整升级与房地产市场的良性互动。

第三,房地产市场发展有利于改善投资环境,发展外向型经济。

当代社会是开放型的社会,城市经济发展不仅需要自身发展,而且需要加强外部联系,吸引国内外投资促进城市经济发展。在投资额一定的前提下,城市投资环境是吸纳投资的关键要素,这就要求城市通过投资环境改善建设,提升城市吸引资本的竞争力。而投资环境建设,客观上要求具有投资所需要的基础设施公共服务及建厂所需要的土地、厂房和商住楼等,从而要求房地产市场发展为投资环境提供物质基础。房地产市场发展能有效推动城市开发与改造,基础设施及公共服务的发展,优化城市投资环境,从而推动城市吸纳国内外投资,增强城市竞争力。

(三) 城市房地产市场发展促进整个国民经济的发展

房地产业因其长产业链带动作用明显,有大量前向、后向和环向关联产业,从而决定了其影响度系数和感应度系数在各行各业中处于高水平位置。据相关研究表明,房地产投资增加,带动的直接或间接相关的产业达60多个,从而有效促进整个国民经济的发展。

第一,房地产市场发展促进后向关联产业特别是金融业的发展。

房地产后向关联产业,指的是给房地产业供给生产要素的产业,房地产业对后向关联产业主要产生需求拉动作用。为房地产业提供生产要

素的产业，包括矿物制品业、煤炭采选业、电力及蒸汽热水生产供应业，这些产业属于房地产业的后向关联产业。特别需要指出的是，房地产业对金融业的拉动作用明显，这是因为房地产业资金链长，资金需求量大，相较于一般产业更加需要资金的支持。当前，我国房地产业发展采用的仍然是传统的外延扩张型的发展模式，从而对物质资本类的后向关联产业拉动作用较强，进一步通过后向关联产业发展带动国民经济增长。

第二，房地产市场发展带动前向关联产业发展。

房地产前向关联产业，指的是需求房地产业产品或服务的产业，房地产业对前向关联产业主要产生供给推动作用。鉴于房地产业是国民经济的支柱产业之一，大量行业都以房地产业提供的产品或服务作为生产要素，但是前向关联产业对房地产业产品或服务需求程度有较大差异。受房地产业推动作用大的产业包括生活消费型的加工产业和服务型产业。此外，房地产市场发展还能有效推动通信设备制造业、批发和零售贸易业等产业的发展。

第三，房地产市场发展带动环向关联产业发展。

房地产环向关联产业，指的是既向房地产业供给生产要素，又对房地产业的产品或服务具有需求的产业。金融业、商业、建筑业和服务业都是与房地产业关系最为紧密的环向关联产业，房地产业对其具有需求拉动和供给推动作用，特别是金融业和商业与房地产业的环向关联最为紧密。但是与国际相比，我国房地产业与金融业和商业的关联性还不够强，主要体现在：市场化程度不够高，房地产金融市场金融产品单一，金融工具不足，房地产融资过于依赖银行贷款。这些严重制约了房地产业发展的资金支持，影响了金融业和商业的发展。

从以上分析可知，房地产市场发展对城市居民安居乐业、城市经济

繁荣发展乃至国民经济发展都具有举足轻重的作用。1998年房地产全面市场化以来,房地产市场发展对城市经济以及国民经济发展做出了巨大贡献,但同时也存在着诸多问题如居民购房支付能力不足,房地产价格过高且上涨过快等,引起了政府、学界和普通民众的广泛关注。鉴于城市房地产对居民、城市经济和国民经济的重要性,对城市房地产市场进行研究,具有较为重要的理论意义和现实意义。

二、研究意义

自从改革开放以来,中国城镇化发展每年以接近1个百分点的速度快速增长,目前城镇化率已经超过50%,意味着中国有超过一半的人口居住于城镇,成为中国城镇化发展过程的重要转折点。随着城镇化的发展,城市房地产市场也迅速发展起来,特别是1998年房地产全面市场化以来,城市房地产业成为城市经济和国民经济的支柱产业之一。未来城市房地产市场的健康稳定可持续发展及其与城市经济的协调发展,成为政府和学界普遍关注的问题。因此对城市房地产市场发展问题的探讨是新时期促进我国经济可持续发展的重要研究课题,对城市经济稳定可持续发展具有重要的理论意义和现实意义。

(一) 理论意义

在对城市房地产市场发展存在的诸多问题及其对经济社会可持续发展产生制约性的深思中,新时期政府将房地产市场的稳定发展视为促进经济社会发展的重要引擎和国民经济健康稳定发展的前提条件。在城市房地产市场快速发展特别是热点城市房价过高且上涨过快的背景下提出的稳定房地产市场发展,更加注重房地产市场发展的协调性与可持续

性，尤其强调要遏制房地产市场过热发展，而城市房地产市场发展的有效评价成为稳定房地产市场发展的前提条件。房地产市场发展与城市经济发展有紧密关联性，二者相互影响、相互作用，因此对两系统互动协调状况的研究对城市房地产市场稳定发展有极为重要的意义。而现阶段房地产市场特别是热点城市房地产市场过热发展，对房地产市场本身及城市经济和国民经济的可持续发展问题在已有的研究框架和结论中并不能得到有效解决，即已有研究不能为政府决策提供有效的指导或参考。这就要求在未来的研究中应根据房地产市场发展现状，深入探究房地产市场与城市发展的一些特征和规律。因此，本课题的研究具有一定的理论前瞻性和研究价值：一是为后续深入研究房地产市场、城市发展及二者之间的协调发展提供一个可行的理论分析架构和思路借鉴；二是为政府根据城市房地产市场发展状况实施针对性的调控政策提供理论依据和决策思路；三是丰富政府城市房地产市场政策理论体系，拓宽政府理论视野。

（二）现实意义

房地产是推动城市经济和国民经济发展的重要因素，房地产市场可持续发展事关城市经济和国民经济的可持续发展。2016年在各大城市特别是热点城市房价再次猛涨之后，各大城市房地产调控进一步升级，但是我国以往房地产市场调控总是出现越调越高的怪圈，在经历一轮房地产市场调控之后，必然会经历调控结束之后的需求释放，房地产市场再次进入过热发展时期。新时期政府更加注重经济的可持续发展，从而对房地产市场健康稳定可持续发展的要求随之提高，在可持续发展思想指导下城市房地产市场发展必然更加注重健康稳定可持续发展，单单延续先前房地产“一刀切”的调控政策显然成效不大。故通过研究城市

房地产市场特性，针对性地提出政策，实施各类城市房地产市场分类调控政策，对于城市房地产市场的可持续发展具有重大意义。因此，本课题的研究不仅可以为各类城市房地产市场健康发展状况提供一个全新视角和评价标准，还可以为国民经济可持续发展时期如何保障房地产市场与城市经济良好互动以达到协调发展的作用，以及城市房地产市场未来调控方向的抉择提供重要理论参考和实证依据。因此，本书研究具有非常重要的现实意义。

第二节 相关概念及特征

一、房地产概念及特征

（一）房地产概念

房地产的概念，应该从两个角度来把握：一方面，房地产是一种客观物质形态的体现；另一方面，房地产同时也是一种法律权利的体现。

首先，从客观物质形态上来了解房地产的概念。房地产是房产和地产的总称，包括土地及土地上的建筑物。地产指的是土地及其上下所辐射的一定空间，包括地面道路及各种基础设施等。房产指的是土地上的各种房屋，包括住房、工业厂房仓库、商业及科教文卫体及办公用房等。房地产经常被不动产这一概念代替，这是因为房地产具有位置的不可移动性和固定性。根据房地产的物质形态可以分为三种类型，分别是房屋、土地和房地合一。