

学术资讯中心

[· 经济研究论坛](#)[· 重大课题进展](#)[· 学术成果发布](#)[· 研究机构动态](#)[· 国际学术文献](#)[· 学者动态](#)[· 经济学书刊热点](#)[· 国际交流项目](#)[· 学术资讯中心投稿邮箱:jjyjb@163.com](#)

经济研究论坛

当前位置: [首页](#) > [经济研究论坛](#)

2009中国房地产学术研讨会综述

时间: 2010-09-28

稿件来源: 中山大学岭南学院

由中国高等院校房地产学者联谊会、中山大学岭南(大学)学院和《经济研究》杂志社联合主办的“2009中国房地产学术研讨会暨高等院校房地产学者联谊会2009年年会”,于2009年5月29—30日在中山大学岭南(大学)学院召开,160余人出席了本次研讨会,会议入选论文142篇,涉及“房地产价格与市场运行规律”、“土地管理与土地市场”、“住房政策与住房问题”、“政府干预及其效果评价”、“城市化与城市发展”、“房地产投资与金融”、“房地产业发展规律”、“房地产估价及相关问题”、“房地学科建设及其他”、“房地产实务问题研究”等专题。

5月29日上午,由本次大会主席、中山大学岭南(大学)学院院长吴立范教授主持了隆重的开幕式,中山大学校长黄达人教授在开幕式上发表了热情洋溢的致辞。

中国高校房地产学者联谊会2009年执行主席、中山大学岭南(大学)学院房地产研究中心主任廖俊平副教授主持了开幕式之后的主题演讲环节。中国房地产协会会长、建设部前副部长宋春华博士作了《发挥支柱产业作用,扩大最终消费需求》的报告,阐述了政府对房地产行业发展的相关政策并提出了自己的观点;《经济研究》杂志前主编刘树成研究员作了《中国宏观经济走势分析》的报告,梳理了当前的世界经济形势和中国宏观经济走势;清华大学房地产研究所所长刘洪玉教授作了《房地产学科建设与房地产专业建设》的报告,就房地产学科发展问题进行了探讨。

住房和城乡建设部房地产市场监管司沈建忠司长、住房改革与发展司冯俊司长、住房保障司侯浙珉司长、公积金监管司张其光司长等专程前来参加了大会。《经济研究》杂志常务副主编郑红亮、副主编王诚、副社长张永山全程参加了会议。广州市国土资源和房屋管理局黄文波副局长出席了开幕式。

一、房地产价格与市场运行规律

中国城市住房价格在过去几年中经历了剧烈波动,如何保持住房价格相对稳定、降低住房价格出现大起大落的概率,已经成为我国政府面临的一个重要问题。吴璟和刘洪玉以住房价格动态模型估计得到自相关系数-均值回复系数组合作为关键性指标,对35个大中城市2000年至2008年间新建商品住房价格波动规律的基本特点进行了总结和比较,并进一步引入若干城市属性,对这种城市间差异进行解释。结果表明,住房供给弹性是决定城市住房价格波动规律的最重要因素,住房供给弹性的提高能够显著降低城市住房价格出现剧烈波动的概率,其他主要影响因素还包括公共住房供给力度、城市外来人口比例、市场参与者理性程度等。他们认为住房市场政府调控的基本思路有必要转变为以强化和充分发挥住房市场自稳定机制为主的“治本”型制度。

在房地产业快速发展的同时,表现出一些特定的现象,周期性波动就是其中之一。高波、邹琳华通过房地产周期冲击-传导理论模型以及对房地产周期作的动态模拟,发现我国房地产价格周期与投资周期约为12年。此外,他们还指出我国的房地产价格周期、开发投资周期与GDP周期存在关联性及其领先滞后关系,它们在长度为11年左右的周期上都具有很强的相关性,房地产开发投资周期与房地产价格周期大体同步,但二者都要略领先于GDP周期。孔煜考察了房地产价格与消费者信心之间的关系,指出要使当前我国的房地产市场早日走出低迷的局面,政府出台的政策应避免大起大落,保持一段时间上的相对稳定性,使消费者信心能够得到恢复。住房的量价关系与房地产周期的联系是十分密切的,分析量价关系无疑有助于我们随时监控房地产市场的变化。吴立范等用1999年至2008年中国10年房地产的月度数据研究了房地产市场的交易量与房价的关系,通过对它们的相关性分析及协整分析,结果表明交易量与房价之间不仅是一种正相关关系,而且相互影响。进一步考察交易量与价格之间的影响,他们发现,交易量对价格影响具有暂时性,而价格对交易量影响具有持久性,并且显示出6个月的滞后期。这意味着政府在评估和实施一项房地产方面的政策时,要考虑到其作用时滞及前期政策的效果,不要被短期内的舆论压力或市场表象所影响。

二、住房政策与住房问题

陈杰等基于中国1998—2007年季度数据的VECM协整分析发现,我国居民消费、可支配收入、住房资产和金融资产之间存在长期稳定的均衡关系。同时,在这个协整系统中,住房资产是唯一的纠正短期偏离使系统向长期均衡回归的变量,国家在制定财政政策与货币政策时需要考虑金融资产与住房资产不同的财富效应影响,尤其金

作者投稿查询系统

[点击进入 >>](#)

《经济研究》

过刊查询 >>

方法论讲堂(多媒体)

· 经济学的思想与方法

---上海财经大学 田国强

[more >>](#)

融市场的稳定至关重要。

中国城市住房市场中存在明显的分割，“城中村”等居住环境恶劣的廉价住房容纳了大量农民工，成为了城市内部“二元社会”的重要表现形式。郑思齐等构建了一个移民住房政策与经济增长的理论模型，其中住房（及其社区）被抽象为由居住空间（数量）和社区环境（质量）两部分组成。他们发现，针对农民工的单纯住房数量的供给在低端产业占主导时对经济增长的推动作用明显，但在高技术产业比重逐渐增加时其效果逐渐衰减。而改善农民工居住环境的政策能够使住房供给对经济增长的推动力具有可持续性，城市的产业结构越趋高端化，这种改良的边际贡献越大。

高炳华指出，在住宅市场上，如果噪声交易者过多，而理性交易者过少，那么市场上的非理性行为就会盛行，理性交易者就无法稳定房价，房价就会背离其价值，而噪声交易者的行为对房价破坏（房价虚高、房价泡沫等）就明显增大。反之，如果在一个较为成熟的市场上，理性交易者相对过多，理性交易者就会通过获利活动获得较大收益，而使噪声交易者遭受损失，最终将其排斥出市场。我国住宅市场价格的信息含量有限，价格中较多反映出噪声因素，房价往往与均衡价格相差较大，住宅市场处于相当程度的市场失灵、价格失效的状态。

张兴瑞和陈杰以2008年夏天在上海市所进行的600余名“夹心层”（青年白领）人士住房需求特征的问卷调查，结合特征价格法进行实证分析发现以青年白领为代表的“夹心层”倾向于居住（购买）位于距人民广场乘车时间（非交通高峰时段）为15—45分钟的区域（即中外环之间）；喜好小高层、高层而非非层建筑的住房；偏好“房间数目”为4间（即三室一厅或两室两厅）的住房；在2008年7—8月，期望的住房价格是1.4万元/平米左右，期望的住房总价是118万元左右。

三、政府干预及其效果评价

万冬和吴嵩以上海市为例论证了如下假说：房地产业对地方经济社会的贡献大则地方政府会支持房地产业的发展；房地产业过度发展对社会福利增加不利时，地方政府会对其采取调控措施。

王智波通过引入土地国有制、土地再开发等因素建立了符合我国土地市场制度特征的土地开发模型和物业税体系，然后，以比较静态分析为主要研究手段，就物业税对土地利用效率的影响进行分析，发现物业税对土地利用效率存在负面影响。

王曦和李微茜将我国房产市场微观主体分为房产供给者、自有居住需求者和投机需求者，构建了一个含有预期的房产价格（非）均衡模型。然后求出房价决定的基本解和泡沫解，再进行实证检验。结论是：地价、消费者价格指数、居民可支配收入、银行贷款利率和住房空置率是影响房价的基本要素，并且前三者是2004年以来房价飙升的主要原因。

叶光亮等用成都市房地产交易的微观数据（2004—2006），实证检验了中央宏观金融调控（首付款比例和利率）对地方房地产市场的影响效果。他们发现，由于实质的约束力较弱，首付款比例政策没有起到有效调控的作用；相反，购房者的贷款决策对中央利率调控有明显反应。他们的检验结果还显示：当长期贷款利率升幅较短期贷款利率升幅高0.1个百分点时，贷款者选择短期贷款的概率增加8.4个百分点。

张宇等基于北京等10个城市的实证分析表明，住房信贷政策显著影响各城市住房实际价格相对于长期基本价值的短期偏离程度，住房抵押贷款实际利率对各城市住房价格短期偏离程度产生即期负向影响，住房开发贷款因素对住房价格偏离有显著的滞后正向推动作用，但其影响程度取决于各城市开发贷款占比以及住房市场活跃程度。

四、房地产投资与金融

房地产投资对经济增长拉动作用大，许多地区都将房地产业作为地区主导产业大力发展，日益加大房地产投资额度，但各地区在大力发展房地产业的同时没有注意到不同地区由于已有房地产投资额度、经济发展水平、政府干预程度不同，房地产投资对经济增长的作用是不同的。廖俊平等结合当前中国房地产投资现状和问题，构建出在不同市场环境下房地产投资与经济增长之间关系的理论分析框架，然后运用1999—2006年全国30个省市的面板数据对假设进行分类检验并对检验结果进行分析，结果发现：经济发展水平高的地区房地产投资对经济增长的促进作用最小，经济发展水平中等地区促进作用最大；政府干预程度中等地区房地产投资对经济增长的促进作用最大，政府干预程度高时促进作用最小。

唐志军等利用景气指数和景气指标选取方法，筛选出15个能够反映房地产投资波动状况的先行、一致、滞后景气指标，计算了1998年住房市场全面货币化以来我国的房地产投资增长率的合成指数并对其特征进行了分析，研究表明自1998—2008年我国的房地产投资经历了两个完整的周期。

罗党论等以2002—2006年在沪深交易所上市的房地产企业为样本，研究了产权与政治关系对房地产企业融资的影响。研究发现，房地产企业的融资同时受到所有制及政治关系的影响。房地产企业的政治关系能对其融资的获取产生有利影响，但这也只有在民营房地产企业中表现才显著。这说明，民营房地产公司的政治身份更能提高民营房地产公司取得银行贷款的可能性。在金融业发达的地区，政治关系对房地产企业融资的影响小于金融业欠发达的地区。

李宏和曹宁对比了美国、中国香港、中国内地三个市场中房地产金融、银行房地产按揭信贷、按揭贷款证券化等方面的差异，然后研究了三地上市银行和房地产公司股票收益关系，发现三个市场的银行股票收益都显著地受到房地产股票波动的影响，他们发现美国和中国的银行业所面临的房地产风险已经由非系统风险转变成系统性风险，其风险敞口加大。而香港市场由于较早前受到东南亚金融危机影响，这一风险转变过程提前完成。

冯长春等在对中国住房公积金投资组合现状进行分析的基础上，总结了当前住房公积金投资管理中存在的问题及其成因，提出了住房公积金投资组合的优化思路，并利用均值-方差模型进行了实证研究，测算了住房公积金投资组合优化的潜力，构建了住房公积金投资组合的低风险、中风险和高风险三种可选方案。实证结果表明，当前提高住房公积金投资组合中发放贷款和购买国债的比例，可以带来更高的投资回报和社会效益。

五、房地产业发展规律研究

张永岳的研究指出，从现阶段市场运行的现实情况分析看，我国房地产市场依然处在深度调整的发展阶段，这一方面是受到国际国内宏观环境深刻变化的影响，但更重要的是我国房地产业发展到一定阶段所形成的若干深层次矛盾与困惑所引致。如何根据当代经济发展实际进程和产业发展规律，从理论与实践结合的角度，对这一系列矛盾与困惑建立清晰认识并予以正确把握，这是解决当前房地产业现实问题的基本出发点。

何芳和肖宗仁通过建立计量经济模型分析了美、日、中三国住宅建设投资规模占GDP产出比与人均GDP的关系，研究得出住宅建设投资与国民经济发展呈现三阶段发展规律。他们认为我国住宅产业仍然处于产业发展的初期阶段，住宅建设投资规模处于随国民经济发展而扩大的上升阶段，阶段变化的拐点尚未出现。政府有必要出台相应的住宅产业发展调控措施，以协调我国住宅建设投资规模与国民经济总量关系，使成长中的住宅产业健康、有序发展。

崔裴通过对美国房地产经济发展的过程的研究发现：美国通过房地产产权创新，或与其他资产结合，来重构房地产流通的价值运动模式，以利于房地产价值支付主体和支付时点的分散化，从而提高房地产流通的可能性、速度并扩大流通主体的范围，是市场机制作用下房地产流通演进的必然路径。

六、城市化与城市发展

施建刚和裘丽岚对成都平原城市群内部的城市进行分类，然后结合波士顿矩阵的应用法则，分析不同类别城市之间的联动发展关系和趋势，认为应该重点培养和发展明星和现金牛城市的数量，对已有的明星城市要加强和巩固其地位。不能依照传统的思维，视瘦狗城市为“衰退的城市，只能被竞争所淘汰”，而是要挖掘城市的优势和特色、重新定位、抓住发展的适应条件和契机，使之成长为问题城市，再提升明星城市，最终进入现金牛象限，从而实现城市发展的良性循环和城市群的整体协调发展。

邹永军认为新城区出现有城无市的二难困境，最根本的问题不是新城区的发展应当加速或减速，而是如何实现房地产开发与市场发展的协调，是政府如何尊重市场、如何科学推动新城区发展的问题。政府及社会减少对房地产开发的管制，让市场决定开发规模、速度、规格，新城区最终能实现可持续发展。

赵秀池和刘欣葵通过北京市中心城功能和人口分布现状的分析，在借鉴国外经验基础上，从加大中心城区向外的推力和增强新城的拉力两个方面提出了北京市中心城功能和人口疏解的建议，首次提出了增量进新城，存量在旧城的疏解思路。

郑思齐等估算了中国1999—2006年间286个地级及以上城市的居住碳排放及其子项（电力、供暖和炊事）的数值，并建立计量经济模型分析居住碳排放的空间变化和城市间差异，以及城市发展和居住特征与碳排放的内在关系。研究表明，中国城市居住碳排放明显遵循环境库兹涅茨曲线（EKC）的规律，顶点大约在27066元（1999年水平），目前中国大部分城市处于EKC左侧，人均居住碳排放的收入弹性约为1。这些实证研究结果能够为城市规划和管理者提供信息支持，辅助“低碳城市”相关政策的制定。

七、土地管理与土地市场

张莉等的研究发现地方政府官员提供土地的主要动机在于晋升激励，而不是财政分权下财政创收激励。资本流动会强化企业的固定资产投资对地方政府土地出让行为的影响，而使得土地出让价格的影响变得不显著。经济发达地区引资能力越强，其地方政府通过土地出让吸引资本流入的意愿越强烈，东部地区土地出让量远高于中西部地区，西部要略高于中部，初始禀赋高的地区政府更偏好通过土地吸引资本以发展本地区经济的竞争方式。这个发现有助于理解西部大开发和中部崛起战略实施之后中西部地区吸引外资的力度仍然远低于东部地区的事实。

吴群和李永乐发现，中国式的分权体制激励了地方政府用“扭曲之手”来攫取预算外财政收益，地方竞争体制进一步驱动了地方政府采取积极的土地财政策略。其研究结果还表明，分权对地方土地财政的影响存在跨地区差异。

吴正红和叶剑平首次向国内介绍美国密歇根州的农地保护政策，同时分析该州农地保护政策的效果和存在的一些问题，在此基础上结合我国实际情况，侧重挖掘该州的农地保护政策对我国耕地保护的一些启示和思考，包括：多样化的保护目标、丰富的保护手段、充分尊重产权人意愿、合理开发利用农地产权、发挥市场机制和政府调节功能、相机调整相关政策、理念到行动的连贯性和一致性。

张秀智与丁锐采用案例研究和定性分析法，以辽宁、湖南和北京三个村庄作为案例，分别从农村基础设施投入、农民就业模式、农民土地依赖度、集体土地产权安排和农村发展特色角度对宅基地退出机制进行了分析。研究结论表明宏观上政府财政投入和集体产权设置是宅基地退出的主导因素，而农民就业模式、土地依赖度和农村发展的地区特色是微观因素。

邹秀清通过对东（苏）、中（赣）、西（桂）部地区农户抽样问卷调查的实证分析，结果表明：东（苏）、中（赣）、西（桂）部地区农民对农地产权的认知及意愿具有较大的异质性；农民对于农村土地所有权改革的主流意愿，与现阶段国家主张维护“农地集体所有”的主张并不一致；农民对相关土地法律的熟悉程度很

低；大多数农民认为土地权益受到侵害时不能得到很好解决。

随着房地产市场的持续低迷和国家三令五申对小产权房流通的禁止，小产权房的“发展”受到了不小的冲击，但是小产权房还存在很大的“市场”，在短期内很难得到根本的解决，国家解决小产权房问题也不可能一蹴而就。陈双等通过对武汉市小产权房的调查，认为要解决小产权房问题，从近期来看应该结合城中村改造的政策加以解决，从远期来看则必须完善相关立法和创新土地产权制度。

八、房地产学科建设

本次研讨会的一个重要议题是房地产教育与学科建设。当前，房地产专业本科教育主要有房地产经营管理专业、工程管理专业房地产方向、工商管理房地产方向三种基本形式。房地产学科建设经过了长期的发展，但是在发展的过程中还存在许多有待改进的空间。

王宏新认为：十多年来，随着我国房地产业快速发展，经济社会对房地产管理人才需求与高校毕业生专业之间无法对接的矛盾也越显突出。究其原因，主要由于房地产管理学科已逐步成为一个涵盖经济、管理、建筑、法律等多个专业的综合性学科。无论把它置于任何一个二级学科之下，都极大地限制了该专业的发展空间，不利于对房地产行业综合性、复合型人才的培养。因此，在我国高等院校中设置单独的房地产管理学科并进行学科体系的规划与建设势在必行。

崔晓青认为可以通过主干课程体系的构建建立专业竞争优势、培养有技术管理特色的房地产专业人才。以房地产业的相关职业岗位为就业导向，发挥土木院校在建筑工程技术及管理教学方面的资源优势，构建具有竞争优势的房地产经营管理专业主干课程体系，专业课程的设置可以与就业岗位相对应。

胡细英建议尽快恢复设置房地产专业，以适应房地产业的发展，使房地产人才培养与我国国民经济支柱产业的地位相匹配。应该允许在校大学生报考房地产执业资格。高校房地产专业引进职业教育因素的教学改革，充分体现房地产人才培养的特点，也是房地产业发展的需要。探索房地产专业的教学改革方案，不断改进和创新课程设置、教学方法，并兼以开办各类房地产职业培训。

主管单位：中国社会科学院 主办单位：中国社会科学院经济研究所

经济研究杂志社版权所有 未经允许 不得转载 京ICP备10211437号

本网所登载文章仅代表作者观点 不代表本网观点或意见 常年法律顾问：陆康（重光律师事务所）

国际标准刊号 ISSN 0577-9154 国内统一刊号 CN11-1081/F 国内邮发代号 2-251 国外代号 M16

地址：北京市西城区阜外月坛北小街2号 100836

电话/传真：010-68034153