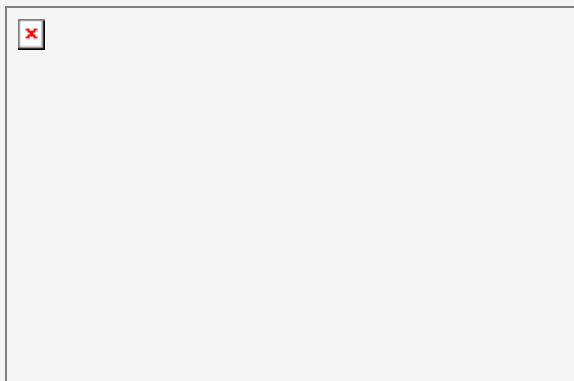


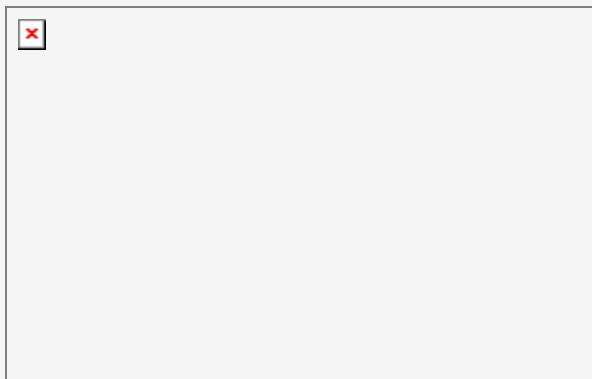


第50期：房地产市场与宏观经济波动(林汉克；2004年10月27日)

文章作者：



林汉克在演讲



论坛会场

随着我国经济进入持续稳步增长的时期，城市化也将进入一个快速发展的时期。房地产价格市场的走势一直倍受人们的关注。国家统计局最新统计数据显示，1—9月，全国商品房平均销售价格为2777元/平方米，同比上涨13%。其中，商品房住宅平均销售价格为2566元/平方米，同比上涨10.9%。10月27日上午，我所举办第50期《金融论坛》，我所外商投资研究中心主任林汉克博士就“房地产市场与房地产开发”为题做学术报告。林汉克先生是美籍华人，有着丰富的房地产实践经验，曾在美国，台湾，中国大陆地做了长达11年的房地产开发。他向我们阐述了他投资房地产的经历以及对未来发展前景的展望。

林主任指出，所谓房地产不仅仅是一般人所说的商品房，而且还包括了基础设施，水利、电力、大陆、桥梁、农业、工业，还有就是办公住宅，办公楼和办公园区，在美国有很多办公园区。人口需要住宅，随之就会有服务型公寓，酒店。生活配套的设施诸如教育、卫生、医疗，体育文化方面的一些建筑；再就是商业，店铺、商业中心、饭店或者是大型的购物中心，KTV、酒吧等娱乐设施也属于房地产开发。包括旅游业也是房地产开发的一个层面。

林博士在比较美国、台湾以及中国大陆房地产市场时谈到，在美国跟台湾土地都是私有化，除了少许的工业用地以外，大部分都是私有的，可以自由买卖；而大陆都是集体所有的。再就是美国和台湾与中国大陆的市场成熟度不一样，指的是开发商、政府、法律、购买者，包括开发商的能力，购买心态都是比较成熟的。但是，美国和台湾市场已经到了饱和或者已经完全饱和的程度；而大陆则对房子的需求程度比较高。再有就是资产偏好的不同，美国人更喜欢分期付款。相同之处就是经济的基本面是房地产最主要的支撑。

林博士认为我国大陆房地产市场正处于一个起步阶段。他认为从长期的趋势来看，我国的房价肯定会继续增长涨。因为大量的需求是使这个市场蓬勃发展最主要的因素，因为国民收入的增加，居住面积的增加，城市化的比例提高，人口的自然增长，还有老房子换成新房子都是导致房价上涨的因素。

本期金融论坛由我所所长李扬主持，来自院内外的40余位专家学者出席了本期论坛，林汉克博士同与会者进行了热烈的讨论。

中国博士论坛

中国社会科学院
保险与经济研究中心

IFB外商投资中心

IFB基金研究
与评价中心



地址：北京市东城区建国门内大街5号 邮编：100732 电话：010-65136039 传真：010-65138307

版权所有：中国社会科学院金融研究所