



## Global Chinese Real Estate Congress (GCREC) Newsletter

第二期 2009年9月

《世界华人不动产学会2009年会专刊》

### 会长致词



叶剑平教授，中国人民大学

尊敬的各位会员和朋友们：

感谢各位对2009年8月20日至22日举办的首届世界华人不动产学会年会的支持和帮助，本次年会的成功举办与各位的努力是分不开的。

世界华人不动产学会以“促进世界华人在不动产业及相关领域的研究、教育及发展为目的”，力争打造成为世界华人在土地、房地产和相关领域的教育、科研和产业发展的交流平台。

蔓延全球的金融危机，给世界经济带来严峻考验，更给各国不动产的发展带来巨大挑战。而在中国，城市化的加速发展也对不动产的发展提出更高的要求。在这样的背景下，本次年会以“后金融危机时代的房地产发展：机遇与挑战”为主题，来自政府部门、学术界和产业界的官员、专家学者与业内专业人士围绕不动产问题展开了积极的讨论。本次年会，可以称之为一场世界范围的不动产教育、科研、信息交流和产业发展的盛宴，来自世界各个国家和地区的华人不动产专家相聚在一起，充分交流与沟通，对推进世界不动产行业的发展，进而推进世界经济的发展起到了积极的作用。

希望大家的共同努力下，世界华人不动产学会能够越来越兴旺！期待着我们的再次相聚！

### 秘书长致词



王河教授，美国纽约市立大学

尊敬的各位会员和朋友们：

首先，感谢各位加入世界华人不动产学会，同时也恭喜各位加入世界华人不动产学会，因为本学会是世界华人在不动产业及相关领域的研究、教育及发展的一个很好的平台与媒介。

华人不动产市场的经营及发展有其自身的特色，因此我们不能把国外的理论和经验照搬照抄，我们必须对华人不动产市场经营的实践与理论做出独立的研究并发展自己的法则。很高兴现在我们能联合所有在不动产领域有杰出贡献的华人，共同成立世界华人不动产学会。

让我们为学会的发展共同努力！



## 年会要闻与概览

- |                            |                    |                    |                   |
|----------------------------|--------------------|--------------------|-------------------|
| ● 2009年8月20-22日            | ■ 8月20日下午          | ■ 8月21日上午          | ■ 8月21日上午至8月22日下午 |
| 世界华人不动产学会2009年会在北京北辰洲际酒店召开 | “经济学家中国房地产业发展论坛”举行 | 世界华人不动产2009年会开幕式举行 | 举行7场高水平圆桌会议       |

### 世界华人不动产学会2009年会

#### ——后金融危机时代的房地产：机遇与挑战

2009年8月20-22日，世界华人不动产学会2009年会在北京北辰洲际酒店召开，近300名学会理事及会员参加了此次会议。本届年会由中国人民大学主办，纽约市立大学巴鲁克分校、上海财经大学、中山大学岭南（大学）学院共同主办。此次年会为世界华人房地产学者、业界人士及相关政府官员提供一个高水平、多维度的中文互动平台，目的



王河教授

在于加强其在相关领域间的广泛沟通和信息交流。

常务理事会议于8月20日中午举行，会上曲卫东副教授代表组委会向各位常务理事汇报了会议的组织情况，常务理事们对会议的组织表示高度认可。常务理事会

还讨论了2~5届年会的举办地：第2届在台北，由台北国立政治大学主办；第3届在杭州，由浙江大学主办；第4届在广州，由中山大学岭南学院主办；第5届在北京。另外，常务理事会还讨论了学会的学术期刊问题。

8月20日下午的议程包括世界华人不动产学会2009年会新闻发布会、主题论坛及理事会会议。新闻发布会于8月20日下午两点在北辰洲际酒店宴会厅B厅举行，由世界华人不动产学会常务副秘书长曲卫东副教授主持，叶剑平教授对世界华人不动产学会及本届年会做了相应的介绍。随后，中央电视台著名主持人陈伟鸿主持了“经济学家中国房地产业发展论坛”，到会的十位极负盛名的经济学家，共同关注中国房地产业现状与未来发展，讨论了中国房地产行业的命运，探解我们国家房地产业最前沿、最根本和最新的策略、方法、制度、立场。之后召开了常务理事会议，会上向理事会通报了常务理事会的各项决议。会后，与会的理事和会员在北辰洲际酒店宴会厅A厅共进晚宴。

### 目录 Contents

年会要闻与概览.....	第2页
官·产·学对话.....	第9页
常务理事与理事名单.....	第15页

8月21日上午，世界华人不动产学会2009年会于北京北辰洲际酒店宴会厅正式拉开帷幕，开幕式由世界华人不动产学会常务副秘书长曲卫东主持。开幕式上，中国人民大学副校长冯惠玲教授与世界华人不动产学会秘书长、纽约城市大学巴鲁克分校王河教授为本届年会致辞。全国工商联副主席谢经荣教授、北辰实业集团董事长沙万泉、中国人民大学公共管理学院土地管理系主任叶剑平教授作了主题报告。

开幕式后，举办了五场专题论坛和一场圆桌会议。其中，两场专题论坛对论文进行了讨论与点评，主题分别为住房价格与房屋所有权、房地产与企业财务。另外三场专题论坛仅对论文进行宣讲和沟通，主题包括政策与时机选择、房地产投资信托及房屋租赁分析。圆桌会议主题为土地、住房、金融政策。

8月21日下午，举办了十场专题论坛和两场圆桌会议。其中，四场专题论坛对论文进行了讨论与点评，主题分别为房地产投资信托、商业房地产、政府政策、住房价格。另外六场专题论坛仅对论文进行宣讲和沟通，主题包括估价方法、土地经济、城市与社会问题、房地产估价、住房市场、信用风险。圆桌会议的主题分别为房地产周期、REITs 在中国。可以看出，房地产投资信托无疑成为此次论坛中备受专家和学者关注的热点问题。

8月21日晚，与会嘉宾和会员共同见证了“搜房之夜——世界华



专题论坛

及评选出的6篇年会优秀论文，并举行了国际十大学院不动产案例的收录仪式。



圆桌会议

8月22日上午，也举办了十场专题论坛和两场圆桌会议。其中，五场专题论坛对论文进行了讨论与点评，主题分别为住房动力、城市经济、房地产与信贷、房地产投资、房价指数。另外五场专题论坛仅对论文进行宣讲和沟通，主题包括环境、农村市场、开发建设、房地产金融、住房政策。圆桌会议的主题分别为私募基金及国际投资、新起点与新拐点——全球经济振兴语境下房地产投资与消费金融创新。

8月22日下午，同样是十场专题论坛和两场圆桌会议。其中，五场专题论坛对论文进行了讨论与点评，主题分别为房地产与股票市场、房地产与台湾经济、房地产开发、房地产经济的微观机制、政府政策与市场结构。另外五场专题论坛仅对论文进行宣讲和沟通，主题包括房地产问题、土地政策、商业地产、宏观经济、规划。圆桌会议的主题分别为房地产企业的社会责任、经济不景气中的房地产策略。

最后一场圆桌会议结束后进行了闭幕式，对两天半的会议进行了总结。会后，与会的学会理事及会员前往黄玉石西餐厅共赴晚宴。晚宴之后，世界华人不动产学会2009年会圆满落下了帷幕。



“搜房之夜”颁奖现场



晚宴现场

## 后金融危机时代中国房地产业的发展应对

### 经济学家中国房地产业发展论坛



2009年8月20日下午两点半，由扬子晚报主办，世界华人不动产学会、搜房网协办的经济学家中国房地产业发展论坛在北京北辰洲际酒店2楼宴会厅举行。

中央电视台著名主持人陈伟鸿主持了此次以后金融危机时代中国房地产业的发展应对为主题的经济学家中国房地产业发展论坛。参加此次论坛的经济学家包括美国纽约大学巴鲁克分校不动产学系主任王河、上海财经大学副校长王洪卫、中国人民大学公共管理学院土地管理系主任叶剑平、北京大学国家发展研究院副院长卢锋、清华大学经济管理学院金融系主任李稻葵、中山大学岭南

学院院长吴立范、南京大学不动产研究中心主任高波、财政部财政科学研究所所长贾康、浙江大学管理学院副院长贾生华、国务院发展研究中心金融研究所所长夏斌。

嘉宾主持介绍来宾、主办方致辞后，十位经济学家每人进行了10分钟的主题发言，主题发言后，嘉宾主持与经济学家进行了精彩的互动对话。与会人员和十位极负盛名的经济学家一起，共同关注中国房地产业现状与未来发展，讨论了中国房地产行业的命运，探解我们国家房地产业最前沿、最根本和最新的策略、方法、制度、立场。



## 世界华人不动产学会 2009 年会开幕式

2009 年 8 月 21 日上午 9 点，世界华人不动产学会 2009 年会于北京北辰洲际酒店宴会厅正式拉开帷幕，开幕式由世



中国人民大学  
副校长冯惠玲致词



纽约大学巴鲁克分校  
不动产学系主任王河致词

界华人不动产学会常务副秘书长曲卫东主持。

出席开幕式的嘉宾包括原建设部副部长、全国政协常委、全国政协人口资源环境委员会副主任刘志峰，原国土资源部副部长李元，全国工商联副主席谢经荣教授，国土资源部总规划师胡存智，中国人民大学副校长冯惠玲教授，世界华人不动产学会首任会长、中国人民大学公共管理学院叶剑平教授，世界华人不动产学会秘书长、纽约城市大学巴鲁克分院王河教授，世界华人不动产学会常务理事王洪卫教授，中国土地估价师协会会长杨于北，北辰实业集团公司董事长沙万泉，搜房控股董事长莫天全，全国不动产商会会长聂梅生教授。

开幕式上，中国人民大学副校长冯惠玲教授代表本届年会主办方中国人民大学致辞。世界华人不动产学会秘书长、纽约城市大学巴鲁克分校王河教授代表世界华人不动产学会致辞。

开幕式包括三个主题报告：首先，全国工商联副主席谢经荣教授做了关于中国民营经济的发展 and 房地产行业中的民营企业的主题报告；接下来，北辰实业集团公司董事长沙万泉就房地产市场实践中的体会和认识进行了主题发言；最后，中国人民大学公共管理学院土地管理系主任叶剑平教授以公共服务均等化与房地产价格为题进行了主题演讲。



谢经荣：民营企业是社会发展的重要力量



沙万泉：中国房地产市场仍有着广阔的发展空间



叶剑平：中国房价问题与公共服务不均等密切相关

## 优秀论文评选及获奖名单

世界华人不动产学会 2009 年会总共收到论文（包括摘要）约 260 篇，年会安排了 206 篇论文在会中进行宣讲和讨论。

世界华人不动产学会 2009 年会征文议题包括房地产市场周期与房地产市场发展趋势、房地产金融创新与次贷危机、房地产市场不景气下的开发模式与开发企业发展、住房保障与住宅科技、城乡协调发展与土地集约利用、城市化与宏观经济发展及其他有关房地产的研究。

本届年会优秀论文将有机会入选美国学

术刊物 Journal of Real Estate Research (SSCI 检索) 和 The International Real Estate Review。这两本刊物将出版关于中国房地产市场的特刊，刊物主编将出席这次年会，并在会上遴选优秀论文，被选上的优秀出版论文会得到较短审稿和发表周期，还将免除 110 美元的版面费。

本届年会评选优秀论文：设一等奖 1 名（奖金 8000 元人民币），二等奖 2 名（奖金 5000 元人民币），三等奖 3 名（奖金 2000 元人民币）。

### 优秀论文获奖名单：

<b>一等奖 First Prize</b>	中央金融调控是否有效影响地方房地产市场？ ----基于个人住房贷款决策的微观证据	叶光亮， 邓国营， 黎志刚
<b>二等奖 Second Prize</b>	Conforming Loan Limit and Jumbo-Conforming Spread	Zhiyong An, Zhenguo Lin, Yingchun Liu
	中国房地产上市公司董事会独立性、股权结构与高管薪酬研究	樊纲治， 万亿， 张伟娜
<b>三等奖 Third Prize</b>	北京经济适用房与商品房市场的价格动态关系实证	叶剑平， 曾劲， 施昱年
	中国住宅投资的周期波动与决定因素：1978—2008	高波， 赵奉军
	Stock Market IPO and Real Estate: Evidence from an Active Market	Charles Ka Yui Leung, Edward Chi Ho Tang




**世界华人不动产学会 2009 年会**  
**后金融危机时代的房地产：机遇与挑战**  
 2009年8月20-22日 中国·北京北辰洲际酒店  
 官方网站: [www.gcrec.net/2009/](http://www.gcrec.net/2009/)

## 年会组织

### 会议主席:

叶剑平教授

中国人民大学公共管理学院土地管理系主任

### 共同主席:

王诃教授

世界华人不动产学会秘书长, 纽约市立大学巴鲁克分校讲座教授、不动产系主任、不动产研究学刊主编

王洪卫教授

世界华人不动产学会常务理事, 上海财经大学副校长

吴立范教授

世界华人不动产学会常务理事, 中山大学岭南(大学)学院院长, 经济评论主编

### 组委会委员: (姓氏笔画排序)

方芳副教授

世界华人不动产学会副秘书长, 上海财经大学公共管理学院

廖俊平副教授

中山大学岭南(大学)学院

冯长春教授

北京大学城市与环境学院城市与经济地理系主任, 北京大学不动产鉴定研究中心主任

刘洪玉教授

清华大学土木水利学院副院长, 清华大学房地产研究所所长

华昌宜教授

台北国立台湾大学城乡所/国土规划及不动产信息中心

曲卫东副教授

世界华人不动产学会常务副秘书长, 中国人民大学公共管理学院

余熙明教授

新加坡国立大学房地产学系主任

张永岳教授

华东师范大学东方房地产学院院长

张金鹗教授

台北国立政治大学地政系, 房地产研究中心主任

李金汉教授

香港中文大学旅游及不动产研究中心主任、院长及讲座教授

杨太乐博士

美国安富金融工程公司总裁

林祖嘉教授

台北国立政治大学经济系

郑思齐副教授

世界华人不动产学会副秘书长, 清华大学房地产研究所

施建刚教授

同济大学经济与管理学院教授, 房地产信息研究中心主任

聂梅生教授

全国工商联房地产商会会长

贾生华教授

浙江大学社会科学学部副部长, 房地产研究中心主任

高波教授

南京大学经济学院教授, 房地产研究中心主任

崔裴副教授

世界华人不动产学会副秘书长, 华东师范大学东方房地产学院

梁嘉锐副教授

香港城市大学经济及金融系

韩秦春博士

香港鸿隆控股有限公司联席主席

黎宁副教授

澳门大学金融管理学院副院长, 环球不动产评论主编

### 主办单位:



中国人民大学

Baruch  
COLLEGE

The City University of New York

纽约市立大学巴鲁克分校



上海财经大学



中山大学岭南(大学)学院

**日程委员会：**

主席	杨太乐博士	美国安富金融工程公司
	曲卫东副教授	中国人民大学公共管理学院
委员	梁佳锐副教授	香港城市大学经济及金融系
	林哲群教授	台北国立清华大学计量财务金融学系
	郑思齐副教授	清华大学房地产研究所
	林雄生先生	美国住房及城市发展部 上海财经大学/
	方芳副教授	上海国际银行金融学院
	肖明滋博士	中国人民大学公共管理学院

**最佳论文评选委员会：**

主席	李金汉教授	香港中文大学
委员	郑思齐副教授	清华大学房地产研究所
	邓永恒教授	新加坡国立大学
	陈彦仲教授	台南国立成功大学
	黎宁副教授	澳门大学金融管理学院

**组委会联系方式：**

地址：中国人民大学求是楼 427 室，北京市海淀区中关村大街 59 号

邮编：100872

电话：(8610) 62510258

传真：(8610) 62510258

(8610) 62513739

网址：<http://www.grec.net/2009>

邮件：[grecmail@gmail.com](mailto:grecmail@gmail.com)



本届世界华人不动产学会年会共举办了七场高水平的圆桌会议，参与圆桌会议的嘉宾都是来自政府部门、学术界和产业界的官员、专家学者和业内专业人士。圆桌会议采用演讲与互动相结合的形式，首先由对话嘉宾每人进行十分钟左右的观点阐述，然后嘉宾与观众进行互动，观众提出问题发表观点，嘉宾予以讨论回答。七场圆桌会议为与会者提供了一个很好的交流的平台，无疑成为本届年会的亮点。

### 圆桌会议一：土地、住房、金融政策

8月21日上午举行了以土地、住房、金融政策为主题的圆桌会议，中国人民大学公共管理学院土地管理系主任叶剑平教授为此次会议的主持嘉宾，对话嘉宾包括原建设部副部长、全国政协人口资源环境委员会副主任刘志峰，原国土资源部副部长、全国政协人口资源环境委员会副主任李元，国土资源部总规划师胡存智，清华大学土木水利学院副院长，清华大学房地产研究所所长刘洪玉教授，成都市住房委员会办公室主任杜文。

刘志峰回顾了2009年上半年国内房地产市场的特点，包括住房交易快速增长、开发投资额增幅加大、增速较慢、保障性住房投资增幅较大、住房价格止跌回升、住房供应指标降幅收窄等。他建议下一步应该把促

销售、促投资、稳房价作为房地产市场调控的主要任务，强调应该抓紧开展第二次全国房屋普查，准确掌握房地产基础数据，同时应建立一个指标考核体系加强对房地产市场的监管。

李元强调了土地本身对金融有很大的放大作用，而建设用地总量的供应要充分考虑到中国的人口、资源和环境，另外他还提到应该重视沿海未利用地的开发。

胡存智认为土地利用总体规划已经保证了城乡发展的基本条件，提出应该进一步的完善配套不动产市场的供给方式，坚持在招拍挂的主体方向上灵活的配置，在完善配套房地产市场的各种方式中强调地尽其用、地尽时用，在重视供求关系的基础上进一步提高房地产市场的调控水平，同时要注意土地供应和房

屋供应的滞后效应，另外还提到不动产税应首先针对以财产性为主和投资性为主的不动产。

刘洪玉探讨了房地产金融政策面临的中国市场的特殊性及其房地产金融政策创新两个方面的观点，中国市场的重点包括区域发展不均衡，市场参与者行为侧重短期，对管理效率关注不够，政府干预较为频繁，土地资源短缺，全球化背景下中国属于新兴市场；REITs是金融创新中房地产行业最为关心的问题，市场条件是否具备、管理问题能否妥善解决，都是发行REITs的重要条件，另外他还提出能否建立一个全国住房建设基金配合公共福利住房的建设，长期融资平台如果能解决对于提供租赁住房、加快住房结构调整有重要意义。



杜文作为成都房改办主任从实践的角度谈了他的认识，强调作为地方工作者应该保证政策的一致性，成都在保障低端方面

从大学生的住房问题到民工的住房问题都想了很多办法，同时，由于房地产市场区域性的特点，房地产调控政策要采取分类指导，注

重实践和管理。几位嘉宾的演讲得到观众热烈的掌声，同时引发了大家很多的思考。

## 圆桌会议二：房地产周期

8月21日下午下午第一场圆桌主题为房地产周期，主持嘉宾为全国工商联房地产商会会长聂梅生，对话嘉宾为科学时报社首席经济学家武建东，华远地产股份有限公司董事长任志强，路劲地产集团有限公司主席单伟豹，北京中坤投资集团董事长黄怒波，北京银信投资有限公司董事长张民耕，阳光100置业集团常务副总裁范小冲，美国加州大学伯克利分校教授 Bob Edelstein。



聂梅生指出这次学会的重要特点就是官产学研相结合。首先，Bob Edelstein就美国经济危机、次贷危机以及对中国的影响进行了

主题演讲，这次危机覆盖了整个资本市场，他从短期的政策手段和长期效应两方面进行了论述，全球资本市场及投资者对于高回报率的渴望及银行放松信贷审核是造成次贷危机的重要因素，他认为解决方案的关键在于资本与风险能够挂钩，参与人回报与贷款人直接联系。

关于周期问题和长周期问题，武建东提出了四个影响因素，简而言之就是说物业税会改变财富的分配，土地供应制度的改变会改变房地产的发展模式，绿色建筑会形成一个产业革命，碳权利管理会造成一次通货革命。

任志强认为中国的经济周期和中国房地产周期具有中国特色，和全世界都不一样，中国GDP投资靠投资拉动，靠固定资产拉动，而20%是靠房地产投资拉动，他认为88、93、98、03年，都是五年一次，对固定

资产，对经济的调整引起了对于房地产巨大的影响，具有中国特色的周期，另外政策调整起了巨大的作用。

单伟豹以香港为例说明在市场经济体制当中，经济周期和房地产周期几乎完全吻合，而且符合美国经济周期的规律。

黄怒波认为中国房地产处于向上通道，还有20年，而日本属于向下通道。中国主要是政策因素的变化影响房地产未来的周期与波动，而政策因素和社会问题、贫富差距有关系。

张民耕的观点是中国房地产行业是最典型的政企不分的行业，在拿地的时候就开始出现竞争，开始动工之前政府就参与其间，与制造型、生产型企业非常不同。

范小冲认为目前中国房地产在大周期当中是在上升阶段，第一轮是上海、北京、深圳、广州，第二轮二线城市继续推动。嘉宾发



武建东



任志强



范小冲



黄怒波



单伟豹



张民耕



Bob Edelstein

言之后，与会者进行了很好的互动。

### 圆桌会议三：REITs 在中国

8月21日下午第二场圆桌主题为REITs在中国，主持嘉宾为全国工商联房地产商会秘书长钟彬，



对话嘉宾为中国民生银行总行房地产金融事业部北京部总监黄伟栋，世邦魏理仕中国区董事、北京董事副总经理陈希，嘉实基金管理有限公司业务发展总监王克明，中信证券房地产金融部高级副总裁周芊，麦格理资本（香港）有限公司董事总经理陈坚，中诚信托有限责任公司总裁助理王毅，德国柯乐斯及合伙人房地产开发股份有限公司大中国地区首席代表李夏，美国得克萨斯州立大学奥斯汀分校教授 Sheridan Titman。

2008年12月，国务院在关于房地产市场健康发展若干意见等文件中连续三次提出开展房地产信托投资基金。这次圆桌会议探讨了REITs对于中国房地产、对于金融业会带来的影响，以及中国会在哪些方面进行一些实践的尝试。

Sheridan Titman 很看好REITs模式，认为REITs投资模式有利于机构投资者以及小型散户投资者，有利于对国际房地产有兴趣的投资者。REITs具有资本流动性好、透明性强的优势，有利于散户投资者投资房地产并达到资产风险分散化的目的。美国REITs产业中存在资产负债过高及公司治理不良（管理层决策仅为自己利益最大化而损害股东利益）的问题，因此REITs成功很重要的方面在于放债不能太高，监管机构、公司治理必须完善。

陈希对于中国REITs很有信心，认为其未来的产品规模目前不可估量。

黄伟栋介绍了民生银行地产事业经营部是目前国内唯一拥有房地产经营业务专门团队的金融机构，其主要职责在于为全国房地产开发商及商会提供更好的金融服务。他认为REITs在中国一定要发展，而REITs发行和运营过程中民生银行将会扮演经销商、托管机构的角色，同时还会对REITs的发行机构，包括房地产开发提供全程的商业不动产金融增值服务。

王克明认为中国REITs出台在即，且一旦启动，在

未来的五到十年时间市值能够达到1万亿人民币，嘉实基金期待中国相关法规尽早出台，同时有信心在出台之后在资产管理和质量上为投资者提供优质的产品。

周芊明确指出REITs是相对适合大众长线安全稳定投资的产品，同时适合机构投资者和公共投资人，会树立以收益为基础的资产价格的标杆，为专注于不动产的开发商提供了很好的融资平台，对普遍的房地产投资人提供了很好的融资渠道。中国如果要试点REITs，应该为其营造一个比较好的绿色环境，应该好好静下心来研究REITs产品，做好政策上的支持和制度上的安排以及专业人才培养的准备。

王毅指出REITs的市场建设和业务建设贯穿整个REITs的设立，信托可以把物业交付过程中的风险隔离和独立运作方面的问题解决。他认为REITs作为一种比较高端的金融工具对其使用主体有很高的要求，至少两三年内不会成为市场上很快运用的工具，市场制度的建设是最重要的。业务建设方面，REITs发行后，整个业务管理结构、经营结



构上发生了很大变化，这就要求提高公信力，按照相应的标准为投资人负责，经营过程中做好财务审计、估值。只有从业人员、从业机构的角色、功能定位非常清楚，才能保证 REITs 的稳定。

李夏重点介绍了德国市场，德国在 2007 年才推出 REITs，他提出应该更为理性的看待 REITs 在中国的出台，认清 REITs 在中国的定位、需求以及能达到的效果。同时，他认为短期内

REITs 很难在国内流行起来。

嘉宾演讲之后，针对 REITs 在中国现场观众也各抒己见，进行了激烈的讨论，现场气氛十分热烈。

#### 圆桌会议四：私募基金及国际投资

8 月 22 日上午，以私募基金及国际投资为主题的圆桌会议由香港鸿隆控股有限公司联席总裁韩秦春主持，对话嘉宾包括花旗投资银行 (CITI) 中国区联席主席钱于君，毕马威 (KPMG) 高级合伙人/香港联交所上市委员会委员邹小磊，美国保德信房地产基金 (Pramerica) 董事总经理 (北亚太区) 林熙龄，Financial Timer Interactive Data, Global Head of Structured Securities 的郭杰群，瑞士银行环球资产管理董事总经理陈李健，美国艾威集团亚洲基金董事总经理谢岷。

钱于君讲到房地产融资是对房地产公司，尤其是中国公司最为重要的一个渠道，在中国大多数房地产公司都是通过银行贷款，走到资本市场，通过上市这条路，这个公司就会发展的非常快。邹小磊从业务和财务两个方面具体阐述了在这次金融危机下，房地产公司在上市或者准备上市的时候可能会碰到的问题。钱于君和邹小磊做完房地产上市融资

的发言之后，观众就感兴趣的问题与嘉宾进行了讨论。

接下来，林熙龄做了关于股权融资的演讲，在简要介绍保德信集团之后，他分享了国际基金在选择项目方面主要是考量的因素及达成决策的过程。之后，谢岷、郭杰群、陈李健分别从可转股债权融资、对冲基金和不良资产、国际融资和 REITs 三个方面进行了演讲。这场圆桌会议让观众很好的体会到作为投资者进行决策时所考虑的问题。



#### 圆桌会议五：新起点&新拐点——

#### 全球经济振兴语境下房地产业投资与消费金融创新

8 月 22 日上午，以新起点&新拐点——全球经济振兴语境下房地产业投资与消费金融创新为主题的圆桌会议由上海财经大学国际文化交流学院院长姚玲珍教授主持，对话嘉宾包括中国



房地产研究会副会长万曾炜，张江高科董事长刘小龙，搜房控股董事长莫天全，华燕置业策划 (集团) 有限公司总裁胡炯，世邦魏理仕投资 (上海) 公司董事陈志超，申银万国证券有限公司总经理黄燕铭，盛集投资管理咨询 (上海) 有限公司总经理李利。

万曾炜认为房地产消费作为一项大额消费，必须有相应

的金融工具配套，如果金融配套房地产消费系数是合适的，市场应该就是健康的，他认为美国房地产消费金融过度，而以他的经验来看中国则是不足。

刘小龙认为中国房地产和股票市场是改革开放30多年以来最透明、最规范的市场，另外，他提出高科技园区在城市化过程可能会在中国推动新一轮的高品质房地产的发展。

李利就后金融危机时代美国商业房地产的投资发表了演讲，为大家展示了一个非常有吸引力的画面。

胡炯谈了关于促进上海房地产金融服务业规范发展的探索与建议，房地产金融服务业是金融业的一个重要组成部分，应该构建多层次金融服务体系，服务市民并推进房地产金融服务业专业化发展，规范房地产金融市场的运作，防范金融风险，保障交易中资金的安全性。

陈志超提到近来外商投资的人民币基金越来越多，并进一步说明产生这一现象的原因以及人民币基金发展的前景，他认为中国房地产私募基金的监管问题、税收问题、退出机制问题还有待法律进行规范。

黄燕铭对房地产业的长期发展非常看好，但是认为金融创新还是不足。莫天全也认为房地产面临新的起点，更需要供给创新。嘉宾的精彩演讲之后，观众与嘉宾展开了很好的互动，对于这场圆桌会议的主题进行了更为深入的探讨。

李利就后金融危机时代美国商业房地产的投资发表了演讲，为大家展示了



### 圆桌会议六：房地产企业的社会责任

8月22日下午，以房地产企业的社会责任为主题的圆桌会议由中山大学岭南（大学）学院院长吴立范教授主持，对话嘉宾包括万科北京公司总经理毛大庆，北京嘉恒置业投资有限公司董事长李磊，台北信义房屋执行长苏海，清华大学长三角研究院区域发展与产业合作中心主任袁开红，远

李磊认为房地产企业的责任不仅在社会上，很重要的的是在企业内部，管理好企业的资源，做到不浪费，做好企业专业化，有很强的责任心。

苏海从公司治理、企业承诺、环境保护和社会参与方面谈到了信义公司在公司治理、社会责任方面做的具体工作。他提到，企业作

在企业中得到成长，面对的客户就是消费者，同时和政府、银行、社区都会发生各种关系，企业只有确保自身有序经营，才能更好的承担社会责任。

袁开红首先提出了企业社会责任的定义是指企业在创造利润，对股东承担法律责任的同时，还要承担对员工、消费者、社区和环



洋地产规划研发中心设计总监张士伟。

为社会公民，要为股东即所有者服务，另外也要使员工

境的责任。基于其定义，她指出企业社会责任是社会

发展的必然，政府及相关行业协会必须起到主导作用，出台相关制度、标准，另外，企业家必须起到带头作用。

张士伟结合自己的从业经验，谈到房地产企业应承担起有限的社会责任，另外从房地产价格的涨跌的变化可以看到政府、开发

商、购买者之间的关系。

毛大庆从一个企业家的角度来谈社会责任，从万科和自己的经历谈到企业社会责任最基本的点在于把自己企业的事情做好。房地产企业要把房子盖好，要让客户满意，另外要注意环保，同时谈到员工的职业化

教育问题。

几位嘉宾分别从学者的角度、企业家的角度、从业者的角度，谈到他们自己对房地产企业社会责任的认识，他们的观点引发了观众思考与讨论，现场气氛十分热烈。

### 圆桌会议七：经济不景气中的房地产策略

8月22日下午，本届年会最后一场圆桌会议以经济不景气中的房地产策略为主题，此次会议由台北国立政治大学地政系教授张金鸞主持，对话嘉宾包括美国 TMC Properties 董事长刘铁华，美国安富金融工程公司总裁杨太乐，美国房利美总监翟建林，台南太龙建设股份有限公司董事长陈国珍，北京大学不动产鉴定研究中心主任冯长春教授，万科北京公司总经理毛大庆，瑞士银行环球资产管理董事总经理陈李健。

刘铁华通过两个实际的例子说明现金流是投资房地产亏本的主要原因，他认为商业不动产投资只有四个简单问题，一个是你要投多少现金进去，第二什么

时候进去，第三你可以拿多少钱回来，第四什么时候可以把这钱拿回来，只要解决了这四个问题就解决了所有投资的问题。

毛大庆以凯德置地和万科的实际例子指出，危机是常态，房地产相关企业需要从每次危机中取得进步。

陈国珍的演讲幽默风趣，他认为股票和房地产的互动都涉及大量的资金，股票周期很短，而房地产周期很长，在中国一级城市进行房地产投资是绝对不会亏损的。

陈李健认为基金管理从投资者的角度看风险和回报率要有一定的比例，他认为投资任何时候都有机会。

翟建林认为在金融危

机下政府的作用显得尤其重要，大的投资公司，做投资的人与评估风险的人是分开的，管理投资决策者是一项困难且重要的工作。

冯长春提出房地产投资战略决定成败，细节决定成效的独到见解，要有明晰的政策体系才能做出正确的决策，对于企业来说，注重市场研究很重要，多方面的策略也可以保持房地产可持续发展。嘉宾发言之后，观众就感兴趣的问题进行了提问。



张金鸞



刘铁华



毛大庆



陈国珍



陈李健



翟建林



冯长春

## 常务理事与理事名单

GCREC 台湾常务理事名单			李金汉	讲座教授	香港中文大学旅游及不动产研究中心
华昌宜	教授	财团法人国土规划及不动产信息中心/国立台湾大学城乡所	黎宁	副教授	澳门大学金融管理学院
林祖嘉	教授	国立政治大学经济系	余熙明	副教授	新加坡国立大学房地产学系
张金鸢	教授	国立政治大学地政系	<b>GCREC 香港、澳门、新加坡及亚洲其它地区理事名单</b>		
GCREC 台湾理事名单			程天富	副教授	新加坡国立大学房地产学系
陈明吉	副教授	国立中山大学财务管理系	邓永恒	教授	新加坡国立大学
陈彦仲	教授	国立成功大学都市计划系	何艾文	董事 总经理	花旗环球金融亚洲有限公司亚太区环球投资银行
卢秋玲	教授 / 主任	国立政治大学财务管理系	梁嘉锐	副教授	香港城市大学经济及金融系
马玉山	董事长	冠德建设股份有限公司	廖锦贤	副教授	新加坡国立大学房地产学系
彭建文	副教授	国立台北大学不动产与城乡环境学系		执行董事	
王光祥	副董事长	山圆建设	吴建斌	首席财务长	中国海外发展有限公司
薛立敏	教授 / 主编	中国科技大学国际商务系	魏国强	讲座教授	香港科技大学财务学系
赵正义	总经理	仲量联行	许智文	教授	香港理工大学建筑及房地产学系
周俊吉	董事长	信义房屋	邹小磊	资深合伙人	香港毕马威会计事务所
庄南田	董事长	太子建设开发股份有限公司	<b>GCREC 美国、欧洲及世界其它地区常务理事名单</b>		
简伯殷	总经理	升阳建设股份有限公司	王诃	讲座教授 / 主任 / 主编	美国纽约市立大学巴鲁克分校不动产学系
GCREC 香港、澳门、新加坡及亚洲其它地区常务理事名单			杨太乐	总经理	美国安富金融工程公司
韩秦春	联席总裁	鸿隆控股有限公司	GCREC 美国、欧洲及世界其它地区理事名单		
			艾保伯	讲座教授	美国加州大学伯克莱分校
			安玉英	副总经理	美国联邦全国房贷协会

包晓辉	University Lecturer	剑桥大学	张永岳	教授/院长	华东师范大学东方房地产学院
陈李健	全球研究总监	瑞士联合银行	<b>GCREC 中国理事名单</b>		
韩璐	副教授	加拿大多伦多大学	蔡穗声	会长	广东省房地产研究协会
林哲群	副教授	国立清华大学及美国安富金融工程公司	柴强	副会长/秘书长	中国房地产估价师与经纪人学会
林雄生	主任	美国联邦政府住房部	戴亦一	教授/副院长	厦门大学管理学院 EMBA 教育中心
张佳伟	全球抵押贷款总监	瑞士信贷	邓宏干	教授	华中师范大学
苏司瑞	讲座教授	英属哥伦比亚大学	方芳	副教授	上海财经大学公共经济与管理学院
王亚平	教授	英国赫瑞瓦特大学	胡昊	教授/所长	上海交通大学工程管理研究所
杨晓晖	教授	美国东北大学	华伟	副教授	复旦大学房地产研究中心
杨赞	研究员	瑞典乌普萨拉大学城市和住宅房地产研究院	黄安永	教授	东南大学物业管理研究所
章兴泉	处长	联合国人居署	黄伟	副教授/常务副所长	北京师范大学珠海分校不动产学院(不动产研究所)
<b>GCREC 中国大陆常务理事名单</b>			金贻国	教授	北京师范大学
冯长春	教授/所长	北京大学城市与区域规划系房地产研究中心	廖俊平	教授/副主任	中山大学岭南学院经济系
高波	教授/所长	南京大学房地产信息研究中心	马永开	教授/副院长	电子科技大学经济与管理学院
贾生华	教授/副院长	浙江大学房地产研究中心	曲卫东	副教授	中国人民大学公共管理学院土地管理产系
刘洪玉	教授/副院长	清华大学房地产研究所	任宏	教授/院长	重庆大学房地产研究所、建设管理与房地产学院
聂梅生	教授/会长	中华全国工商业联合会房地产商会	王雪青	教授	天津大学管理学院工程管理系
施建刚	教授/副院长	同济大学经济与管理学院房地产信息研究中心	武永祥	教授	哈尔滨工业大学管理学院
王洪卫	教授	上海财经大学	杨东朗	教授/所长	西安交通大学房地产研究所
吴立范	教授/院长	中山大学岭南(大学)学院	姚玲珍	教授/院长	上海财经大学国际文化交流学院
			曾国安	教授/主编	武汉大学经济与管理学院, 经济评论

叶剑平	教授/主任	中国人民大学公共管理 学院土地管理系	郑思齐	副教授	清华大学房地产研究所
陈顺华	执行总 经理	绿城房地产集团有限公司	莫天全	董事长兼首 席执行长	搜房控股有限公司
陈泽晖	总经理	厦门国源房地产开发有限公司	施建	董事局主席 /总裁	上海置业有限公司
程光	总裁	三林万业上海企业集团有限公司	沙万泉	董事长	北京北辰实业集团有限公 司
丁祖昱	副院长	上海易居房地产研究院	周忻	董事局主席 /总裁	易居(中国)控股有限公司
黄辉	董事长	上海三湘投资控股有限公司	郑潮龙	局长	珠海市国土资源局
胡书芳	董事长	上海华燕置业策划(集团)有限公 司	崔裴	副教授	华东师范大学东方房地产 学院
李磊	董事长	北京嘉恒置业投资公司	张士明		深圳市国土房屋管理局局 长

编辑：世界华人不动产学会秘书处

