



世界華人不動產學會

簡訊

Global Chinese Real Estate Congress (GCREC) Newsletter

第七期 2014 年 9 月

《世界華人不動產學會 2014 年年會專刊》

年會主席致辭



高波教授，南京大學

尊敬的各位領導，各位嘉賓，各位朋友：

歡迎大家參加世界華人不動產學會 2014 年年會，歡迎大家來到南京，相信大家在这个城市會有獨特的感受。本屆年年會共吸引到 1260 餘人參會，在會議規模上創歷史新高。本屆年年會共收到 436 篇會議論文，作者共來自 134 家單位，包括來自大陸的 62 所大學，10 個研究機構，29 家港澳台大學及機構，33 個國外大學及機構。本屆年年會共有 52 位演講嘉賓，他們來自 45 個機構，其中來自政府部門 11 人、企業界 13 人、高校 24 人、研究機構 3 人和國際組織 1 人。這些嘉賓分別在主題演講，十大經濟學家論壇，市長論壇及 5 個圓桌論壇中做演講。

本屆年年會也得到了媒體的廣泛關注會議的具體成果和後續效應，我們也將會及時整理，提供給各位同仁。

最後，祝願世界華人不動產學會穩步發展！祝願各位朋友、同仁學術等身體健康！生活幸福！

秘書長致辭



王河教授，約翰·霍普金斯大學

尊敬的各位女士、先生：

今天非常高兴能够在六朝古都南京举行第六届华人不动产年会。今年的年会有南京大学领导的支持，有高波教授和团队的精心策划和努力的工作，我相信这次盛会一定是世界上最大的一场不动产学术界学术年会。请允许我代表学会在这里向高波教授和他的团队致上我们深深的谢意。

在这里向大家汇报一下我们学会的近况。目前我们学会的网站已经开始运行，会员可以自由的去下载文章和资料，同时了解学会的动态。我们学会的两个学术刊物，其中英文的刊物一年出版三期，我们学会的中文刊物今年刚刚出刊，一年出版两期，我们希望在不久的将来中文刊物和英文刊物都能一年出版 4 期。从学会目前的迅速发展看来，我们对不动产及相关领域的研究、教学及发展获得了大家的认同，让我们共同努力加强对不动产研究和教学，以促进不动产可持续性和健康发展。

我们学会工作的重点下面是在推动年会的政策建言，推动我们不动产研究教材的编写。谢谢各位。

目录 Contents

年会要闻与概览.....	第 2 页
年会开幕式.....	第 5 页
十大经济学家中国房地产业发展论坛.....	第 6 页
市长论坛.....	第 7 页
年会圆桌论坛.....	第 8 页
年会颁奖晚会.....	第 13 页
年会优秀论文评选结果.....	第 14 页
年会组织机构.....	第 15 页
最新常务理事与理事名单.....	第 18 页
GCREC 组织机构.....	第 21 页
世界华人不动产学会 2015 年会简介.....	第 22 页
2015 年 GCREC 年会征文第一次征文通知.....	第 23 页
2015 年 GCREC 年会博士生论坛第一次征文通知.....	第 25 页
理事会纪要.....	第 26 页
《不动产研究》编辑委员会.....	第 27 页
《不动产研究》往期回顾.....	第 29 页

《不动产研究》介绍

《不动产研究》是世界华人不动产学会（Global Chinese Real Estate Congress, GCREC）的官方中文学术出版物。本出版物是同行匿名审稿的专业性学术图书，致力于推进不动产领域具有原创性、创新性的严谨科学研究，本书覆盖不动产及相关理论与实证问题的广泛研究领域。本书的目标是成为世界不动产研究思想、理论与方法的前沿论坛。

年会要闻与概览

- 2014 年 7 月 10 日，世界华人不动产学会举行了第三届博士生交流会议，并召开理事会。
- 2014 年 7 月 11 日，以“全球化、城市化与房地产业可持续发展”为主题的世界华人不动产学会 2014 年会开幕式于中国南京召开，举行“十大经济学家中国房地产业发展论坛”，来自海内外的十位知名经济学家围绕“转型升级——中国房地产业的危机和出路”主题展开热烈讨论，同时长三角地区部分城市领导参加年会首次设立的“市长论坛”。
- 2014 年 7 月 11 日下午至 12 日，世界华人不动产学会 2014 年会共举行 5 场高水平圆桌论坛、48 个专题论坛。
- 2014 年 7 月 12 日晚，世界华人不动产学会 2014 年会举行庆祝晚宴及最佳论文颁奖与闭幕式，年会活动圆满落幕。

世界华人不动产学会 2014 年会

——全球化、城市化与房地产业可持续发展

2014 年 7 月 10 日至 12 日,世界华人不动产学会 2014 年会于南京雨润涵月楼酒店召开,本届年会由世界华人不动产学会、南京大学商学院主办,南京大学不动产研究中心承办。本届年会以“全球化、城市化与房地产业可持续发展”为主题,秉承“促进世界华人在不动产及相关领域的研究、教育及发展”的理念,汇聚华人不动产界的最新研究成果,为政府机构建言献策,为房地产企业发展提出发展建议,为大专院校教授及研究人员提供沟通和交流平台,强化为社会服务的能力。

本次大会于 7 月 10 日下午举行了博士生论坛,随后召开了理事会会议。在理事会上,交流了 2015 年、2016 年和 2017 年年会的筹备情况。会议讨论了“房地产硕士研究生培养方案的指导建议”、“学会年会成果及建言方案”、中文不动产学刊的筹办、与联合国人居署在绿色建筑的合作事宜、建立面向政府和房地产业咨询委员会建议案、新会员引进等事项。会后各位理事出席了欢迎酒会。

2014 年 7 月 11 日上午九时许,世界华人不动产学会 2014 年会于南京雨润国际广场涵月楼正式拉开帷幕。本届年会执行主席高波教授在开幕式上欢迎大家的到来,向本届年会主席、南京大学洪银兴教授的全程指导和支持表示感谢,播放了精心准备的短片《成长中的世界华人不动产学会》,宣布第六届华人不动产学会年会正式开幕。随后,南京大学副校长杨忠教授、江苏省住房和城乡建设厅副厅长杜学伦、世界华人不动产学会秘书长王诃教授、南京大学商学院常务副院长范从来教授先后致辞,预祝大会圆满成功。

开幕仪式后,进行了两场主题演讲和十大经济学家中国房地产业发展论坛。南京大学资深教授洪银兴先生《房地产市场转向市场经济》的主题演讲中与大家分享了关于全面深化经济改革的一些体会。著名学者、台北市副市长张金鹗教授发表了主题为《都市

发展与都市品位》的演讲,结合研究成果和政府工作经历,对城市发展提出一系列观点。

“转型升级:中国房地产业的危机和出路”十大经济学家中国房地产业发展论坛邀请嘉宾包括世界华人不动产学会秘书长王诃教授、上海金融学院校长王洪卫教授、南京财经大学校长刘志彪教授、清华大学房地产研究所所长刘洪玉教授、南京大学商学院常务副院长范从来教授、南京大学教授及世界华人不动产学会 2014 年会执行主席高波教授、浙江大学房地产研究中心主任贾生华教授、中国社会科学院经济研究所所长裴长洪教授、美国加州大学伯克利分校不动产研究中心主任 Robert Edelstein 教授以及英属哥伦比亚大学尚德学院不动产研究中心主任 Tsur Somerville 教授。期间,各位专家学者针对中国房地产目前面临的问题以及中国房地产未来发展等话题进行了深入的研讨和交流。7 月 11 日下午年会首次设立了“市长论坛”,邀请长三角部分城市市领导和相关专家学者共同研讨房地产业发展的规律、趋势与城市差异,把脉城市经济发展与中国经济未来。

在 7 月 11 日和 12 日的后续议程中,共进行了 5 场圆桌论坛和 48 场分组专题研讨。其中,7 月 11 日下午举办了 2014 中国商业地产可持续发展高峰论坛和 16 场分组研讨。圆桌高峰论坛的主题为“创新思变、转型超越”,分组研讨的专题议程包括:住房/社会及环境(1)、商业房地产、住房价格(1)、保障性住房(1)、房地产信托及投资、住房市场及需求(1)、土地市场/价格及供给(1)、住房政策(1)和住房市场、住房按揭及房地产金融(1)、住房价格(2)、保障性住房(2)、房地产公司、住房市场及需求(2)、土地价格及供给(2)、住房及土地政策(2)。

7 月 12 日上午,举办了两场圆桌论坛和 16 场分组研讨,其中,圆桌论坛的主题分别为“土地制度改革与房地产业发展趋势”及“新型城镇化与房地产业发展”;分组研讨的

专题议程分别为：住房价格（3）、住房按揭及房地产金融（2）、房价及泡沫（1）、保障性住房（3）、房产税收、房价泡沫及评估、土地市场及政策（1）、城市经济学和房价及泡沫（2）、住房按揭及房地产金融（3）、住房需求及住房政策、老年住房、商业地产及租赁住房、住房价格（4）、土地市场及政策（2）、城市经济学及环境。

7月12日下午举办了“绿色低碳、健康人居”2014中国绿色地产发展高峰论坛和“房地产金融创新：挑战与机遇”圆桌论坛。分组讨论主题包括：住房及土地政策（4）、房地产信托、土地价格/土地政策及城市化、住房选择及社区、房地产金融及投资、住房价格（5）、城市化进程（1）、住房/社会及环

境（2）和住房/社会及环境（3）、房地产信托及房地产公司、城市经济学（3）、农村及租赁住房、房地产金融及投资、住房价格（6）、城市化进程（2）、房地产市场及房价。

7月12日晚上，大会主办单位邀请与会嘉宾共同参加了庆祝晚宴及最佳论文颁奖与闭幕式。南京大学商学院常务副院长范从来教授和本届年会执行主席高波教授发表总结致辞，安富金融工程集团董事长杨太乐博士恭贺本次年会圆满成功，并寄语下届年会顺利举行。南京大学宁沪高速公路股份有限公司总经理钱永祥先生也发表致辞恭贺本届年会取得圆满成功。最后，庆祝晚宴现场颁发了2个博士生学术论文奖及13个最佳论文奖，世界华人不动产2014年会圆满落幕。



开幕式现场



十大经济学家中国房地产业发展论坛现场



市长论坛现场



圆桌论坛现场（一）



圆桌论坛现场（二）



闭幕式演出现场

年会开幕式

2014年7月11日上午九点，世界华人不动产学会2014年会于南京雨润国际广场涵月楼正式拉开帷幕。

本届年会执行主席高波教授主持会议并在开幕式上欢迎大家的到来，向本届年会主席、南京大学洪银兴教授的全程指导和支持表示感谢，介绍了来自政府、业界和学界的主要嘉宾并播放了由南京大学师生精心准备的短片《成长中的世界华人不动产学会》，宣布第六届华人不动产学会年会暨全球化、城市化与房地产可持续发展国际研讨会正式开幕。接下来，南京大学副校长杨忠教授致辞，认为本次研讨会聚焦于全球化、城市化背景下的房地产业可持续发展，具有理论价值和现实意义，对于华人世界，特别是中国未来的经济社会发展和房地产业的健康发展具有非常重要的指导价值。江苏省住房和城乡建设厅副厅长杜学伦在讲话中表示，世界华人不动产学会通过聚集专家学者、业界精英和政府官员三方力量，共同探讨房地产经济政策和学术问题，每年年会的召开都在社会上产生了很大的影响。他介绍了江苏省住房保障体系建设情况以及城乡发展规划，邀请专家学者为推动江苏住房城乡建设事业发展建言献策。世界华人不动产学会秘书长王诤教授介绍了学会建设的两个最新动态，包括网站的运行以及学术刊物和出版，提出将把政策建议和教材编写作为今后的工作重点。南京大学商学院常务副院长范从来教授介绍了南京大学商学院和不动产研究中心的宗旨和目前研究工作情况，对领导和学者长期以来的帮助表示感谢并预祝大会圆满成功。

嘉宾致辞后，本次年会邀请华人世界的杰出经济学家做主题演讲。第一场主题演讲嘉宾是南京大学资深教授洪银兴先生，演讲主题是《房地产市场转向市场经济》。洪教授在演讲中与大家分享了关于全面深化经济改革的一些体会。洪教授认为应该理性地看待房地产，他指出，“实际上房地产一方面是商品，是用于住的，用于消费的，但是房地产又不完全是商品，它又是一种资产，它是要保值和增值的。”谈到近几年国家对房地产市场的调控问题，他表示，为了要控制房地产价格的上涨，政府对房地产市场调控手段并不见效，导致政府“每调控一次价格就上涨一次”。在对城市政府取消商品房限购措施表示肯定的同时，他认为房地产市场必须交给市场来调节，政府应当借机退出房地产市场，减少土地财政的依赖而注重住房保障和公共服务配套的提供。洪教授认为中国的房地产市场中仍有改善型需求以及旧城、城中村改造引发的需求支持，房地产商从供给角度应实现两个方面的转型，一个要由数量型转为品质型、生态型、节约型。第二必须要解决好后端服务，将房地产开发和建设和社会发展（如教育、医疗、养老等）同步进行。

著名学者、台北市副市长张金鹗教授发表了主题为《都市发展与都市品位》的演讲。说起都市品位，张教授结合此前亚洲大城市的研究成果，指出在高楼大厦林立的环境里都市仍应保持独立性的生活空间与它的灵活弹性。他认为，都市发展还有其他的可能性，要有深度地“在空间上说故事”，例如乱中是不是有序，是不是能够有历史脉络以及多元丰富的价值。“我特别要强调多元丰富的价值，当然还希望有地方特色，这个就是我们所谓的都市品位。”张教授说道。张教授提到自己进驻台北市政府的最初想法，希望从居住正义、都市更新、都市品位、专业评估、公民社会五个方面做些事情加速台北市的都市发展。在谈到台北市政府工作体会时候，他认为身为一个学术界的人，要坚持理想，但是一旦从政之后，做法就必须务实，要专业要尊重。此外，张教授认为，信任、沟通和共识是非常重要的，怎样新旧融合，建立多元的都市品位，打开想象空间，他希望这是台北的一个导向。“在不同的价值冲突下更需要多元的包容，台北市有各种各样的冲突，其实我觉得冲突中可以找到很重要的平衡，我们可以通过沟通规划，在差异中寻找平衡点，一起面对都市的未来发展。”



著名经济学家、南京大学资深教授洪兴



著名学者、台北市副市长张金鹄

十大经济学家中国房地产业发展论坛

转型升级：中国房地产业的危机和出路

2014年7月11日上午十点半，世界华人不动产学会2014年会的主题论坛在南京雨润国际广场涵月楼石城厅举行。

来自海内外的十位知名经济学家围绕“转型升级：中国房地产业的危机和出路”这一主题展开热烈讨论，参加主题论坛嘉宾包括世界华人不动产学会秘书长王诤教授、上海金融学院校长王洪卫教授、南京财经大学校长刘志彪教授、清华大学房地产研究所所长刘洪玉教授、南京大学商学院常务副院长范从来教授、南京大学教授及世界华人不动产学会2014年会执行主席高波教授、浙江大学房地产研究中心主任贾生华教授、中国社会科学院经济研究所所长裴长洪教授、美国加州大学伯克利分校不动产研究中心主任 Robert Edelstein 教授和英属哥伦比亚大学尚德学院不动产研究中心主任 Tsur Somerville 教授。

在经历了去年的持续沸腾之后，2014年，中国的房地产业步入了由盛而衰的下行通道。国内多个城市出现成交下滑、楼盘大幅降价的现象。一系列的迹象表明，中国的房地产市场在转型，房地产业的调控方向也在转型。处在楼市变革的十字路口，无论是消费者，还是开发企业都备觉迷茫：这一轮的低谷将持续多久？限购的使命是否已经终结？未来的房地产还需不需要调控这只看得见的手？如何调控才最符合市场规律？对于这些话题，十位经济学家针对中国房地产目

前面临的问题，未来和发展等话题展开观点交锋，分别从限购、房价泡沫、投资、消费、保值、政策、土地等多个关键词出发为百姓购房和投资支招把脉。

裴长洪教授就习近平总书记提出的“新常态”的说法进行了解读，认为政府、企业、居民都要适应房地产市场中速发展的“新常态”，改善资产负债以更合理获得财产性收入的问题。

刘志彪教授认为，房地产业几乎所有问题根子都与土地财政有关，中央和地方分税制的改革将可解决地方财力的问题，就是解决对土地的依赖。“通过财税制度改革，地方收入今后可能更多地来自于消费税、房地产税、环境税，而不是房地产业，政府力挺房地产的可能性就会下降。”

王诤教授认为房价泡沫是很难预测的但也是真实存在的。归根结底还是跟大家能花费的收入有关，也就是每月多少收入可以“从容地转到房地产中间去”。

范从来教授表示，房地产作为投资品具有很大的局限性。未来中国房地产发展会有两大趋向，一是房地产作为投资品的地位会下降，更多地回归居住。二是房地产仍有投资价值，但投资方式应该从实体的买房转化为证券化投资，房地产信托将成为新的选择。

高波教授解读当前中央的精神是让房地产调控回归市场，因此长期看限购肯定会取消，今后的调控政策会更遵循市场规律，以

市场为导向，“房价在脱离了行政干预后，还是会有自身的周期性，该怎么走还会怎么走，并不会受到影响。”同时，他认为不动产统一登记是现有体制的完善，“在一定时间内肯定会冲击市场，但这种力度不会很大。”

王洪卫教授认为房地产业在今后仍然是一个好的产业，但面对供给需求关系的变化房地产业应从典型的粗放型发展转为更高端的精细化发展，要从单纯的房产开发向财富和资产管理者的角度转化，类似房地产信托投资基金等证券化方向都值得尝试。同时，这一转型有赖于中央财政制度、金融体系等顶层体制的转变，例如通过收益大众化的金融产品分享房地产收益。

刘洪玉教授认为，房地产的转型升级可能是两个层面的，一是沿着房地产行业的产业链发展，未来将从开发向房地产服务的方向转变；二是房地产要做很多精细化的管理工作。“这些实际上都是需要我们花很大的力气去努力转变的”，应通过积极转型为长期的

可持续发展打下基础。

贾生华教授从杭州楼市现状分析中国房地产的五大危机和出路，包括人口城市化、发挥市场在资源配置的决定性作用。他认为，房地产开发投资的膨胀，转入资产的运营和管理。数量的高速扩张转为进入品质的提升阶段。价格膨胀的危机终将走向结构的分化，城市之间、区块之间、项目之间出现分化，而在分化中也会有很多新的机遇出现。

Robert Edelstein 教授指出，中国经济对房地产依赖度应逐步降低，政府应退出市场，但也需要做好管制工作，要适应房地产的整个税收系统，让市场扮演自然的作用。与此同时，还应改变投资渠道不平衡的现状。

Tsur Somerville 提到，中国楼市供应明显过量，与上世纪 90 年代的房产泡沫相比，当下的房地产泡沫更加危险。他认为如今中国楼市的资金来源很多样，可能来自影子银行甚至私人借贷。他们更关注短期市场行情，更善于转变策略，金融风险比较大。



市长论坛：全球视角的城市可持续发展

7月11日下午，世界华人不动产学会首次开设的市长论坛在南京雨润国际广场涵月楼石城厅举行。扬州市市委书记谢正义先生首先介绍了他的城市管理理念：“持生态为基，传承城市绿色基因，彰显秀美扬州特色。”谢书记指出，建设生态城市有一个最直观的

标准，就是看这个区域内生物尤其是自由生物的活动情况。他表示，现在扬州的市区内经常能看见“一行白鹭上青天”的景况，“生态好不好，鸟儿的翅膀比人类的数据更有说服力。”

镇江市市长朱晓明先生演讲的主题是“低

碳城市：镇江在行动”。朱市长介绍，镇江在开展环境综合整治方面，下了大力气。近年来，该市关闭化工企业 290 家，共减排 COD 约 2400 吨；明年底要关停所有“五小”企业。并开展了市区东部片区和西南片区环境综合整治，涉及人口 8 万多人，企业 770 家。同时，该市对金山湖和市区古运河、运粮河等河道及支流开展为期 3 年的水环境综合整治，实现“水清岸绿、鱼虾洄游、环境优美”的目标。

淮安市市长曲福田分享了淮安在建设共有产权房、解决广大城市夹心层群众住房需求

的经验。他介绍，今年开始，住建部已在全国推广淮安建设共有产权房的经验，能够比较好的解决城市保障性住房的困境，而只有解决了这一问题，房地产也才能真正实现市场化。淮安目前主要采取“个人出七成，政府出三成”的方式提供共有产权住房。曲市长还提到，该市的共有产权房列入了城市总体规划，合理选择区域，使其品质和商品房相当，强调配套设施和公共服务。政府鼓励已购买共有产权房的家庭购买政府产权形成了对个人回购的激励和政府的资金良好运转。



圆桌论坛一：创新思变 转型超越

7 月 11 日下午，由 365 地产家居网和 365 商业地产频道承办的世界华人不动产学会 2014 年会“创新思变·转型超越 2014 中国商业地产可持续发展高峰论坛”首场圆桌论坛举行。论坛由浙江大学房地产研究中心贾生华教授主持，中国城市商业网点建设管理联合会会长梁任堪、中购联购物中心发展委员会主任郭增利、三益中国旗下三益资本董事总经理刘晓兰、江苏省商务厅副厅长潘宪生、香港理工大学建筑及房地产学系教授许智文、雨润集团副总裁陆剑、江苏亚东建发集团副总经理吴庆伟以及百余位地产界人士出席了此次论坛活动。江苏 365 网络股份有限公司副总经理和江苏省房协房地产研究所所长李智在致辞中对现场嘉宾的到来表示感谢，并希望在本场商业地产圆桌论坛中共同探讨全球背景下商业地产未来发展模式和出路，促进商业地产的繁荣发展。

梁任堪先生首先做主题演讲，从三个方面介绍了中国商业地产市场和购物中心发

展情况和未来方向。他认为当前的商业地产市场现状可以概括为竞争加密、热度不减、难度不小、密度加大。他认为商业地产未来发展的两个关键要素分别是消费者体验和城市发展，这也是商业地产最重要的推动力量和影响力因素。潘宪生先生从商业地产发展的经济，特别是行业背景角度围绕论坛主题做了演讲。他从短缺经济到过剩经济、从生产决定消费到流通引领生产这样历史的发展阶段看待商业地产的发展，同时他对江苏省商业和流通业的发展也就行了概要的描述。郭增利先生在“新时期中国式购物中心的发展策略”为题的主题演讲中指出中国商业地产和购物中心的发展一定要面向城市的真实需求并成为城市发展的服务商，认为社会服务能力是关键要素，并提出提高购物中心黏性的建议。刘晓兰女士结合自身多年的心得和体会分析了中国商业地产的发展阶段，对现阶段商业地产开发过程中各主要参与主体的困惑进行分析，包括大项目和小公司的关

系、强投资和弱管理的关系、长回报和短周转的关系以及“高大上”和少服务的关系。

随后，各位嘉宾和主持人进行了圆桌讨论。许智文教授对香港商业地产和购物中心在运营和服务方面的经验进行了介绍，吴庆伟先生提到与日本公司合作过程中日方提出的“安全、便捷和舒适”在城市商业体综合开发中是关键的，同时差异化业态规划十分重要。韩泰春博士结合自己的理论与实际操盘的经验来谈商业地产开发的关键要素，包括位置的选择、本地化和个性化以及商业地产与金融的结合等。围绕中国未来的金融化、

商业地产科技化以及城市功能整合等问题进行了热烈讨论。现场观众为嘉宾的精彩发言报以热烈的掌声。



圆桌论坛二：土地制度改革与房地产行业未来发展新趋势

7月12日下午由搜房控股有限公司承办的“土地制度改革与后青奥时代房地产行业未来发展新趋势”圆桌论坛举行，搜房网营销中心总经理助理李景峰先生担任主持，对话嘉宾包括中国人民大学公共管理学院副院长严金明教授、北京大学城市与区域规划系不动产研究鉴定中心冯长春教授、南京大学地理与海洋科学学院副院长黄贤金教授和台湾成功大学都市计划系及住宅学会理事长陈彦仲先生。

四位专家分别为现场观众就中国大陆以及台湾地区的土地改革制度的现状问题和趋势进行了介绍。严金明教授从中国土地管理的基本制度、土地管理制度改革的背景、土地管理制度的政策走向三个方面进行了回顾和介绍，认为土地私有化不是解决中国经济社会问题的良策，并向中央建议建立“3+1”的土地财政税收体系（包括土地保有税、土地占用税和土地交易税）。黄贤金教授介绍了自己对土地制度的思考，提出制度改革过程中“三个破除”——一个破除就是破除土地产权歧视，第二个破除就是破除土地市场垄断，第三个就是破除土地收益掣肘。黄教授结合推进改革的关键问题提出三点建议，包括还权利于集体、还农民的自主创新，应对来自法律和现实的挑战以及农村集体土地租赁等。陈彦仲教授分享了自己台湾几个县市府工作经验，回顾了台湾土地改革的经历、土地类型划分、征地拆迁问题解决方

案以及不动产证券化等做法。陈教授同时指出“私有化可以增加市场效率，但是怎么样在资产分配的过程中，让大家享有相同的增值的机会”是需要特别注意的。冯长春教授认为中国目前主要的土地问题就是围绕征收过程当中土地收益的分配和补偿的问题，认为有三个问题值得重点探讨，一是人地挂钩、城乡统筹，二是促进跨区域和跨地区的土地交易，三是使用制度、市场制度和管理制度的创新。冯教授还认为中国城镇化的核心地区可能形成一些新的土地利用的增长点，需要应对管控。

随后，部分嘉宾围绕中国土地制度的一些话题进行了交流互动。严金明教授认为目前“土地财政”依赖比较明显，集体土地入市对政府的土地财政会有很大的影响，相应的配套制度也要跟上。黄贤金教授认为中国要走向多元化的土地财政的结构体系，包括土地出让收入、租金、税收等，这样就使得政府对土地财政收入普遍更加稳定，同时社会、政府和专家应加强互动，促进建立合理化的分享利益机制。冯长春教授认为土地财政问题应把从中央和地方的分配机制理顺，地方通过税收渠道才能获得更多的稳定的财政收入的来源，税收收入用于支持城市公共服务的配置。陈彦仲教授指出台湾也存在地方政府“缺钱”的问题，尽管采取了应对措施，但目前仍存在一些问题。

随后，李景峰先生邀请嘉宾就如何在土

地制度改革中抓住机遇为房地产开发企业提出建议。严金明教授从农村集体经营性建设用地问题谈了三点看法。黄贤金教授补充认为开发商取得土地和开发土地的时间成本可能发生变化,对开发活动会产生影响。冯长春教授则从大的角度为开发商提到了三点建议,一是与国家发展战略和政策结合,二是建立城乡统一的建设用地市场,三是开发商可以探索参与新型农村社区建设。最后,陈彦仲教授以台湾经验来说明审查对于企业开发时间成本的影响,认为对于可开发范围内

的土地,相关部门应该将审查尽可能简化。



圆桌论坛三：新型城镇化与房地产业发展

7月12日上午进行的“新型城镇化与房地产业发展”圆桌论坛,由华东师范大学东方房地产学院常务副院长华伟教授担任主持,参加论坛的主要嘉宾包括国务院参事、经济学家陈全生先生,上海财经大学校长助理姚玲珍教授,中国人民大学土地管理系主任叶剑平教授,同济大学房地产研究所所长施建刚教授,武汉大学经管学院副院长曾国安教授,西南财经大学的毛中根教授,三江学院副校长黄永安教授等。

叶剑平教授首先与大家分享了自己的一些观点。他认为中国在快速城镇化的过程中已经暴露出很多矛盾,其中最主要的是资源禀赋不足以用原来的方式扩张,因此需要更科学的发展城镇化。第二,城镇化的制约因素很重要的是人和产业,城镇化的支撑点有两个,分别是公共交通的发展和移动网络,促进人和自然更融合更和谐的共生是新型城镇化的目标。姚玲珍教授赞同叶教授的观点,“新型城镇化是一个和谐的,或者说是一个宜居、生态、可持续的发展”,但之前的城镇化只是外延的扩张而没有内涵的实质。姚教授指出新型城镇化的核心体现在两个方面,一是在制度与政策的社会层面,二是经济与产业。他认为新时期房地产业发展的机遇和挑战主要来自产业的定位、转型和升级,最终实现的目标是“安居乐业”。施建刚教授从上海的房屋征收角度谈到自己的看法,从实际调研出发给出了一些目前在房屋征收过程

中出现的问题,并从政府、民众、媒体等多个角度进行分析,为和谐解决这一问题提供思路。曾国安教授从农业转移人口问题对新型城镇化进行了解读,认为二元体系还是比较合适的做法。曾教授就是否应该向农业人口提供住房保障以及相应住房保障体系如何建立的问题谈了自己的观点,并对财政政策、融资问题以及政府提供保障积极性等方面提出了建议。黄永安教授以“新型城镇化与房地产可持续协调发展”为主题谈了一些思考,对当前的房地产形势进行分析,以及如何正确看待新城镇化的发展,最后提出了房地产与城镇在协调发展当中需要把握的几个方向。黄教授展望了农民工进城带来的需求、房地产租赁市场的发展、房地产开发理念的转变和推广以及沿海发达城市群的需求等。毛中根教授回顾了中国城镇化发展的四个阶段,提出城镇化对此事生产和经济活动的促进作用,强调突出人的城镇化,强调房地产也要在城市文化传承方面发挥作用。



圆桌论坛四：绿色低碳 健康人居

7月12日下午由365地产家居网承办的“绿色低碳·健康人居”2014中国绿色地产发展高峰论坛隆重举行，清华大学房地产研究所所长刘洪玉教授担任主持，来自政界、学者、开发企业代表齐聚，共论当前中国绿色地产的节能和低碳之路该如何走，未来如何降低成本大众化？绿色居住全民时代还有多远？

江苏省住房和城乡建设厅科技发展中心主任孙晓文先生首先直言“发展绿色建筑虽然有一个良好的基础，但是从试点到推广这个过程，明显感到任重道远”。他认为购房者对绿色建筑的认识，对绿色建筑的内涵是比较肤浅的，在大多数市民看来，认为绿化、高科技、高成本的建筑就是绿色科技住宅，就是低碳、节能的房子。针对开发商和绿色建筑业主鼓励政策很必要，但是真正面对老百姓的政策制定仍需要一定过程。孙主任提到江苏省正在研究制定绿色建筑发展条例，从法律上来保障江苏的绿色建筑纳入法制化管理的轨道上。同时，即将颁布实施的《江苏省绿色建筑设计标准》有望成为所有建筑设计当中必须要采用的一个强制性标准。

朗诗绿色地产副总裁谢远建先生在论坛上表示，房地产发展过程中，在这个行业里面出现了一种现象叫做劣地驱逐良地，简单说就是坏房子在驱逐好房子，各家开发企业之间比的是谁的房子更便宜，谁做的产品更烂，而不是比谁的更好。谢先生介绍了朗诗绿色地产的发展理念和目前项目建设情况。

华东师范大学龙胜平教授特别提到，一些高端豪宅在追求奢华、品质的同时也消耗了很大的能耗、资源，这与绿色建筑所倡导的低碳、节能完全不是一个方向，“或许对于部分购房者这是豪宅，但对于房地产市场却不是真正的好房子”。因此，随着社会水平的

提高，人们逐渐进入了所谓高能耗的层级，豪宅尤其加强绿色节能。上海三湘投资控股有限公司董事许文智先生认为，绿色建筑在使用方面跟传统建筑还是有很多不同的，主要是从设计理念就开始有所不同。在后期物业的管理维护中，绿色建筑应更加标准化、模块化和工业化。“绿色建筑比传统的房子更好管理，因为绿色建筑是全装修的房子，你搬进去就没有任何的脏东西，物业管理也会更加容易。”

美国安富金融工程集团董事总经理陈剑介绍了美国对绿色建筑的推广情况。他表示，在美国完全是由私有机构自己来做决定，没有太多的政府干预，当然也有政府引导。一些机构越来越关注绿色商业地产的效益，运营方面有很多这种市场的基金或指标，他们都在设立一种标准来衡量这种专门做绿色商业地产的情况。到目前的情况来看，这种地产不仅是对环保有好处，同时对投资者的回报率也是非常好的。

长江都市建筑设计董事长汪杰先生表示中国建筑能耗占全世界的27.5%，钢结构是节能减排的好方向，房地产在转型，住宅产业也要提高质量。他认为，中国房地产要朝着绿色低碳方向发展，“发展绿色建筑就是对能耗和资源的减少，这就提出了可循环再利用的问题，钢结构的材料可循环。”



圆桌论坛五：房地产金融创新：挑战与机遇

7月12日下午由紫金农商银行承办的“房地产金融创新：挑战与机遇”圆桌论坛举行，上海金融学院院长、《不动产研究》共

同主编王洪卫教授担任主持。银行证券首席策略分析师孙建波先生、紫金农商银行行长汤宇先生、美国安富金融工程集团董事长杨

太乐先生、花旗银行大中华区首席经济学家沈明高先生、同策房产咨询股份有限公司副总经理张任远先生、联合国人居署城市经济与金融局局长章兴泉先生和太平保险产品创新部总经理隋舵先生、上海财经大学的陈杰教授等嘉宾出席了本次论坛。

汤宇先生首先从房地产贷款在整个贷款的比重出发探讨了目前房地产企业整体的持续融资难且成本较高与长期投资的需求仍然存在的矛盾。他认为房地产金融相比股票、基金等更有可能是创造长期价值的投资。此外，汤先生也与在场观众分享了紫金银行目前的发展定位，希望将房地产金融创新作为一个方向。沈明高先生谈到金融创新是什么时，认为它不一定会带来效率的提高，金融创新的主要动力来自逐利动机，其核心是开发商和投资者之间一个利润的分配和流动性安排的问题。从方式上应该包含技术、制度和过程三个方面的创新。结合自己的研究，汤先生提供了一些供今后金融创新思考的方向，如住房抵押贷款银行、投资人的和房地产开发商风险挂钩的投资渠道等。他对房地产融资发挥作用的一些看法，认为银行为高净值客户提供服务的途径和产品会越来越多，房地产相关的金融产品是一个方面，其他的债券和固定收益的产品也是另外一种方式。杨太乐先生接下来介绍了大量房地产金融创新的案例，认为房地产融资在趋势上来看将从短期开始转到长期，且从长期来看稳定的资金来源是购房者支付的房款，怎么样把长期的来源和短期的开发商需要的来源之间期限上重新规定，是做创新的时候要考虑的。杨先生提出，使投资人对房地产感兴趣的关键词不是租金而是房地产的增值，他介绍了美国的失败案例。此外，杨先生也谈到了中国可以借鉴增值权分享的经验。隋舵先生在谈到金融创新时认为限购限贷的“一刀切”做法是不合适的，一些金融创新的做法实际上是被“逼出来”的，比如B2B加融资担保的形式等。隋先生表示，房地产金融的证券化已经有一些趋势，开发商考虑把房地产贷款卖给保险公司的等。隋先生还提到可

以借鉴澳门的一些经验发展大型超市和商场消费者的融资。孙建波先生谈到泡沫和崩溃的问题以及蕴含其中的收益，认为房地产金融的黄金时代有部分原因就在于这一轮回。孙先生结合目前中国房地产市场现状，对房地产发展形势给出了谨慎的判断。章兴泉先生谈到了其他国家在低收入金融方面采取的做法，包括社区储蓄系统、住房债券发放、住房金融银行、信托基金、政府担保、住房补贴、再融资等。他特别列举了印尼和马来西亚一些非金融方式为金融创新服务的方式和做法。陈杰教授在《政策性住房金融创新》演讲中提到，“政策性住房金融就是只要有政府干预，它就是一种非常广义的政策性住房金融”，推动政策性住房金融就是推动城镇化，同时它也可以成为政府调节经济周期的一个重要的工具。张任远先生从市场和金融两个角度来对房地产进行分析：从市场来看，房地产市场呈现一个快速分化的局面，短期的风险要大于中长期的风险，中长期相对来说土地供应有的时候还会受到一些土地资源的限制，但总体上并没有风险，但是局部城市有，也会有一些个别的情况。但从金融角度来看，风险还是较大的，最主要的是有很多其实在运营上是有问题的企业由于政府的干预太长时间留在这个行业里面。同时，国有机构的投资方式是有问题的，投资是为了程序合规，为了行业内部的指标，而不是实际关注企业的风险。针对金融创新，张先生也谈了一点自己的看法。在此后互动环节中，现场听众的提问非常积极，嘉宾就银行资产的比例、房地产抵押贷款证券化、土地抵押贷款偿还等问题一一给出了解答。



年会颁奖晚会

7月12日晚,庆祝晚宴及最佳论文颁奖与闭幕式南京雨润国际广场涵月楼石城厅隆重举行,宣告世界华人不动产学会2014年会圆满落幕。

南京大学商学院常务副院长范从来教授和本届年会执行主席高波教授先后发表了总结致辞,向为年会顺利召开做出贡献的学术同仁、同事朋友、赞助商以及会议筹备组的工作人员表达了衷心的感谢。本届年会为大家提供了一个分享卓见、共议大势的平台,在为期3天的研讨会中,海内外各高校的专家学者、业界及相关政府部门代表等专业人士,围绕着“全球化、城市化与房地产业可持续发展”的主题,进行了充分的交流和热烈的讨论,取得了很多有价值的交流成果。

世界华人不动产学会2015年会主席、安富金融工程集团董事长杨太乐博士恭贺本次年会圆满成功,并寄语下届年会顺利举行。

闭幕式上,宁沪高速公路股份有限公司总经理钱永祥先生也发表致辞,感谢政府、业界和学术界代表参加此次年会,共同为中国房地产发展出谋献策。

庆祝晚宴现场还颁发了2个博士生学术论文奖及13个由上海克而瑞信息技术有限公司赞助的最佳论文奖。

整个晚会贯穿着多姿多彩的文艺表演,来自清华大学、北京大学、中国人民大学、南京大学、浙江大学、上海财经大学、中国科学院大学、浙江工业大学、云南财经大学等大陆院校以及台湾高校的参会学生代表纷纷表演了精彩节目,多位与会嘉宾也上台一展歌喉,现场反响非常热烈。

最终,世界华人不动产学会2014年会在阵阵欢声笑语中圆满落下帷幕。



高波教授总结致辞



杨太乐博士致辞



晚会现场颁奖典礼



交旗仪式

年会优秀论文评选结果

奖项	论文题目	作者及单位
特等奖	Liquidity Premium in a Housing Market: a Matching Estimator approach	Daisy Jur Huang, City University of Hong Kong Charles Ka Yui Leung, City University of Hong Kong
一等奖 (2个)	Do Stringent Quotas Slow down Land Conversion in China?	Li Fang, University of Maryland
	Re-Default Risk of Modified Mortgages	Jian Chen, IFE Group and Johns Hopkins University Jin Xiang, IFE Group Tyler T. Yang, IFE Group
二等奖 (4个)	集聚效应、公共服务与中国城市规模 Gibrat 定律的偏差	魏守华, 南京大学 周山人, 南京大学 千慧雄, 江苏省社会科学院
	教育、拥堵与污染——跨学区就学影响交通与环境的证据	孙聪, 清华大学 陆铭, 上海交通大学&复旦大学
	Frog-Leap Development Pattern and Overbuilding	Jyh-Bang Jou, National Taiwan University Ko Wang, Johns Hopkins University
	Financial Wealth, Housing Wealth and Housing Dividends	William G. Hardin III, Florida International University
三等奖 (6个)	政企圆舞曲，曲终人散？——基于地方官员更替与地方国企高管变更视角的研究	戴亦一, 厦门大学 潘越, 厦门大学 宁博, 厦门大学
	鄰近公園有助提升房價嗎？—公園類型對不同分量住宅價格影響程度之研究	宋豐荃, 政治大学 江穎慧, 政治大学 張金鶚, 政治大学
	Managing Urban Growth: Evidence from Chinese Government's Urban Land Allocation	Wang Yuan, Fudan University Wei Tang, Fudan University
	兩代財務狀況對台灣地區老人與子女同住與同鄰的影響	薛立敏, 中國科技大學 (台灣)
	预期、投机与中国城市房价泡沫	高波, 南京大学 王辉龙, 南京大学 李伟军, 南京大学
	我国房地产开发商囤地行为是理性选择吗？——基于土地开发比例风险模型的实证分析	谢娜, 中央财经大学 李文斌, 中央财经大学 张旭泽, 中央财经大学

年会组织机构

年会执行主席

高 波 教 授 南京大学不动产研究中心主任
江苏省经济学会副会长
江苏省房地产经济学会副会长

共同主席

王 诤 讲座教授 约翰·霍普金斯大学凯瑞商学院
Journal of Real Estate Research 主编
不动产研究学刊共同主编

组委会委员（以姓名笔画为序）

王 诤 讲座教授 约翰·霍普金斯大学凯瑞商学院/不动产研究学刊共同主编
王洪卫 教 授 上海金融学院校长
方 芳 副教授 上海国际银行金融专修学院院长
叶剑平 教 授 中国人民大学公共管理学院土地管理系主任
冯长春 教 授 北京大学不动产研究鉴定中心主任
曲卫东 副教授 中国人民大学公共管理学院土地管理系
刘洪玉 教 授 清华大学房地产研究所所长及环球不动产评论共同主编
闫 妍 助理教授 中国科学院研究生院
李金汉 讲座教授 香港中文大学旅游管理学院院长及不动产研究中心主任
杨太乐 博 士 美国安赋金融工程集团董事长
余熙明 副教授 新加坡国立大学房地产系主任
汪寿阳 教 授 中国科学院数学与系统科学研究院副院长及不动产研究共同主编
张永岳 教 授 华东师范大学东方房地产学院院长
张金鹄 特聘教授 政治大学地政系及房地产研究中心主任
陈 杰 教 授 上海财经大学不动产研究所常务副所长
陈 剑 兼职教授 约翰霍普金斯大学凯利商学院，安赋金融工程集团董事总经理
陈彦仲 教 授 成功大学都市计划系及住宅学会理事长
林祖嘉 特聘教授 政治大学经济政策研究中心主任及中华经济与金融协会理事长
郑思齐 教 授 清华大学建设管理系副系主任及清华大学恒隆房地产研究中心主任
胡 昊 教 授 上海交通大学船舶海洋与建筑工程学院副院长
施建刚 教 授 同济大学经济与管理学院及经纬不动产研究院执行院长
姚玲珍 教 授 上海财经大学校长助理
高 波 教 授 南京大学不动产研究中心主任
聂梅生 教 授 全国工商联房地产商会创会会长
莫天全 董事长 搜房控股有限公司董事长
贾生华 教 授 浙江大学社会科学学部副主任及浙江大学房地产研究中心主任
崔 裴 副教授 华东师范大学商学院及东方房地产学院副所长
董纪昌 教 授 中国科学院管理学院副院长
韩秦春 特聘教授 北京大学汇丰商学院房地产研究中心执行主任
虞晓芬 教 授 浙江工业大学经贸管理学院院长
黎 宁 教 授 澳门大学工商管理学院副院长及环球不动产评论共同主编

主办单位

世界华人不动产学会

南京大学

日程与论文审查委员会

共同主席

陈 剑 博 士 美国安富金融工程集团及约翰霍普金斯大学
刘洪玉 教 授 清华大学
陈淑美 教 授 崑山科技大学

委员（以姓名笔画为序）

陈彦仲 教 授 成功大学
刘 鹏 副教授 康奈尔大学
彭 亮 副教授 科罗拉多大学波尔得分校
陈 杰 教 授 上海财经大学
周颖刚 副教授 香港中文大学
程天富 副教授 新加坡国立大学

最佳论文评选委员会

共同主席

郑思齐 教 授 清华大学
王洪卫 教 授 上海金融学院
冯长春 教 授 北京大学不动产研究鉴定中心

委员（以姓名笔画为序）

廖锦贤 教 授 新加坡国立大学
周治邦 教 授 台灣大學國家發展研究所
曾德铭 副教授 加拿大麦吉尔大学
卢秋玲 教 授 台湾大学
曲卫东 副教授 中国人民大学
梁嘉锐 副教授 香港城市大学

博士生论文评选委员会

共同主席

贾生华 教 授 浙江大学
黎 宁 教 授 澳门大学
杨太乐 博 士 美國安富金融工程集团

委员（以姓名笔画为序）

张金鹗 教授/副市长 政治大学/台北市政府
虞晓芬 教 授 浙江工业大学
陈明吉 教 授 台湾中山大学
张佳伟 博 士 瑞士银行
廖美薇 教 授 香港大学
葛震民 教 授 同济大学

论坛委员会

共同主席

姚玲珍 教 授 上海财经大学
张永岳 教 授 华东师范大学
叶剑平 教 授 中国人民大学

委员（以姓名笔画为序）

郭杰群 博士 上海联和金融信息服务有限公司
方 芳 副教授 上海财经大学
董纪昌 教授 中国科学院
周俊吉 董事长 信义房屋
莫天全 董事长 搜房控股
韩秦春 特聘教授 北京大学

政策建言委员会

共同主席

施建刚 教授 同济大学
许智文 教授 香港理工大学
廖俊平 教授 中山大学

委员（以姓名笔画为序）

胡 昊 教授 上海交通大学
杨东朗 教授 西安交通大学
林祖嘉 教授 台湾政治大学
余熙明 副教授 新加坡国立大学
华 伟 副教授 华东师范大学
胡书芳 董事长 上海华燕置业策划（集团）有限公司

2014 年年会筹备和会务委员会

周 航 王 猛 王英杰 荀冰雪 樊雪瑞 周 哲 崔宝玉 范 馨 张 鹏 李勇刚
李伟军 关劲峤 李 萌 陈亚妮 黄妍妮 徐宪宪 张兴龙 王希晶 张赞鹏 张 庄
宋春合

最新常务理事与理事名单（2014，按姓氏笔画排序）

No.	姓名	职称	服务单位
1	王诤	讲座教授	约翰·霍普金斯大学凯瑞商学院讲座教授、 <i>Journal of Real Estate Research</i> 主编、不动产研究共同主编
2	王洪卫	教授	上海金融学院校长及不动产研究共同主编
3	叶剑平	教授	中国人民大学公共管理学院土地管理系主任
4	冯长春	教授	北京大学不动产研究鉴定中心主任
5	刘洪玉	教授	清华大学房地产研究所所长及环球不动产评论共同主编
6	李金汉	讲座教授	香港中文大学旅游管理学院院长
7	杨太乐	博士	美国安富金融工程公司董事长
8	余熙明	副教授	新加坡国立大学房地产学系主任
9	汪寿阳	教授	中国科学院数学与系统科学研究院副院长及不动产研究共同主编
10	张永岳	教授	华东师范大学东方房地产学院院长
11	张金鹗	特聘教授	政治大学地政系及房地产研究中心主任
12	陈彦仲	特聘教授	成功大學都市計劃系特聘教授 及成大能源科技與策略研究中心副主任
13	陈淑美	教授	崑山科技大学商业管理学院院长
14	林祖嘉	特聘教授	政治大学经济政策研究中心主任及中华经济与金融协会理事长
15	施建刚	教授	同济大学经济与管理学院及经纬不动产研究院执行院长
16	聂梅生	教授	中国房地产商会会长
17	莫天全	教授	搜房控股有限公司董事长
18	贾生华	教授	浙江大学社会科学学部副主任及浙江大学房地产研究中心主任
19	高波	教授	南京大学不动产研究中心主任
20	韩秦春	特聘教授	北京大学汇丰商学院房地产研究中心执行主任
21	虞晓芬	教授	浙江工业大学经贸管理学院院长
22	黎宁	教授	澳门大学工商管理学院副院长及环球不动产评论共同主编
23	丁祖昱	副院长	上海易居房地产研究院副院长
24	马玉山	董事长	冠德建设股份有限公司董事长
25	马永开	教授	电子科技大学经济与管理学院副院长
26	王先柱	教授	安徽工业大学商学院
27	王能	讲座教授	哥伦比亚大学商学院
28	王瑶琪	教授	中央财经大学副校长
29	毛大庆	博士	万科集团执行副总裁
30	毛中根	教授	西南财经大学科研处
31	方芳	副教授	上海国际银行金融专修学院院长
32	邓永恒	讲座教授	新加坡国立大学房地产研究院院长和房地产系主任
33	艾保伯	讲座教授	美国加州大学伯克莱分校商学院
34	龙奋杰	教授	贵州理工学院校长
35	卢秋玲	教授	台湾大学国际企业学系及台湾财务金融学刊副主编
36	包晓辉	讲师	剑桥大学土地经济系

No.	姓名	职称	服务单位
37	曲卫东	副教授	中国人民大学公共管理学院房地产税评估研究中心主任
38	华伟	副教授	华东师范大学商学院东方房地产学院常务副院长
39	刘晓君	教授	西安建筑科技大学副校长
40	刘鹏	副教授	美国康耐尔大学房地产金融中心
41	安玉英	博士	美国联邦全国房贷协会副总裁
42	许智文	教授	香港理工大学建筑及房地产学系
43	苏司瑞	讲座教授	英属哥伦比亚大学商学院
44	李文斌	教授	中央财经大学管理科学与工程学院院长
45	李磊	董事长	北京嘉恒置业投资公司董事长
46	李燕燕	教授	郑州大学商学院
47	杨东朗	教授	西安交通大学房地产研究所所长
48	杨继瑞	教授	重庆工商大学校长
49	杨赞	副教授	清华大学建设管理系及房地产研究所副所长
50	吴纲立	教授	哈尔滨工业大学建筑学院哈工大-伯克利大学研究中心执行主任
51	何顺文	教授	澳门大学副校长
52	沙万泉	董事长	北京北辰实业集团有限公司董事长
53	张佳伟	博士	瑞士信贷投资银行董事总经理
54	张洪	教授	云南财经大学城市与环境学院院长
55	陈李健	博士	瑞银环球资产管理大中华区房地产投资主管董事总经理
56	陈杰	教授	上海财经大学公共经济与管理学院投资系
57	陈明吉	教授	台湾中山大学财务管理系及住宅学报主编
58	陈泽晖	先生	澳大利亚力拓集团中国区首席分析师
59	陈剑	博士	约翰霍普金斯大学凯利商学院及安赋金融工程集团董事总经理
60	林左裕	教授	政治大学地政学系
61	林雄生	博士	美国联邦政府住房部司长
62	周忻	总裁	易居中国控股有限公司董事局主席/总裁
63	周京奎	教授	南开大学市场与不动产研究中心副主任
64	周治邦	教授	台湾大学国家发展研究所
65	周俊吉	董事长	信义房屋董事长
66	周颖刚	助理教授	香港中文大学不动产研究中心主任
67	郑思齐	教授	清华大学建设管理系副系主任及清华大学恒隆房地产研究中心主任
68	赵正义	总经理	仲量联行总经理
69	胡书芳	董事长	上海华燕置业策划集团有限公司董事长
70	胡昊	教授	上海交通大学研究生院副院长
71	郝前进	副教授	复旦大学住房政策研究中心
72	施松	高级讲师	纽西兰梅西大学管理学院财务系
73	祝文定	董事长	国础建设董事长
74	姚玲珍	教授	上海财经大学助理校长及不动产研究执行主编
75	泰瑞登	讲座教授	美国德州大学奥斯汀分校商学院财务系
76	柴强	博士	中国房地产估价师与经纪人学会副会长/秘书长
77	倪鹏飞	教授	中国社会科学院财经战略研究院及城市与竞争力研究中心主任

No.	姓名	职称	服务单位
78	武永祥	教授	哈尔滨工业大学管理学院营造与房地产系
79	武廷方	教授	贵州财经大学房地产研究院院长
80	徐松明	博士	深圳特区建设投资发展集团公司副总经理
81	郭杰群	博士	Zais 集团董事总经理/亚太区总经理
82	唐世定	会长	浙江省房地产业协会高级经济师/会长
83	黄伟	副教授	北京师范大学珠海分校不动产研究所常务副所长
84	崔裴	副教授	华东师范大学东方房地产学院副所长
85	章兴泉	博士	联合国人居署城市经济与社会发展局局长
86	梁嘉锐	副教授	香港城市大学经济及金融系
87	彭建文	教授	台北大学不动产与城乡环境学系
88	董纪昌	教授	中国科学院研究生院管理学院院长
89	韩璐	副教授	加拿大多伦多大学商学院
90	程天富	副教授	新加坡国立大学房地产学系副主任及房地产研究院副院长
91	程澧	博士	中原集团/中原集团地产研究中心研究董事/总经理
92	彭亮	副教授	科罗拉多大学波尔得分校利兹商学院
93	曾德铭	副教授	加拿大麦吉尔大学管理学院
94	简伯殷	总经理	升阳建设股份有限公司总经理
95	满燕云	教授	北京大学-林肯城市发展及土地政策研究中心
96	蔡穗声	会长	广东省房地产研究协会会长
97	廖俊平	教授	中山大学岭南学院房地产咨询研究中心主任
98	廖美薇	教授	香港大学房地产及建设系主任
99	廖锦贤	教授	新加坡国立大学房地产学系副系主任
100	薛立敏	教授	中国科技大学国际商务系
101	魏国强	讲座教授	香港科技大学财务学系

GCREC 组织机构

主席	高 波	教授	南京大学不动产研究中心主任
第一副主席/下届主席	杨太乐	博士	美国安富金融工程公司董事长
副主席	虞晓芬	教授	浙江工业大学经贸管理学院院长
秘书长:	王 诤	教授	美国约翰·霍普金斯大学凯瑞商学院及 美国不动产研究学刊主编
常务副秘书长:	曲卫东	副教授	中国人民大学公共管理学院 房地产税评估研究中心主任
副秘书长:	方 芳	副教授	上海国际银行金融专修学院院长
(以姓名笔画为序)	陈 剑	博士	约翰霍普金斯大学凯利商学院及 安赋金融工程集团董事总经理
	郑思齐	教授	清华大学建设管理系副系主任及 清华大学恒隆房地产研究中心主任
	崔 裴	副教授	华东师范大学东方房地产学院副所长

世界华人不动产学会 2015 年会简介

尊敬的世界华人不动产学会会员，世界各地大专院校、科研机构从事房地产研究的专家学者以及房地产界和新闻界的朋友们：

世界华人不动产第七次年会初步拟定在 2015 年 7 月于美国首都华盛顿特区召开。本次年会由世界华人不动产学会和安富金融工程集团主办。

这次会议将和亚洲不动产协会(AsRES)2015 年会、美国不动产和城市经济协会(AREUEA) 2015 国际年会以及国际不动产协会(IRES)2015 年会联合举办，为不动产学术研究人员、从业人员和政策研究人员提供一个交流最新研究成果的平台。作为本届年会的主席，我诚挚的邀请您踊跃参加本次大会，衷心希望您在本次大会上贡献学术思想，交流学术成果，并给予本次大会指导和支持。本次大会的主旨拟定为：全球化下的住房政策、投融资及风险管理。

作为美国的首都，华盛顿特区是美国的政治中心以及最为重要的经济文化中心之一。最高法院，总统以及直属白宫的 15 个部院（包括新近成立的国土安全部），44 个独立机构均集中于此。著名的国际组织如世界银行，国际货币基金组织，顶尖的科研机构，近百所大学和数量众多的跨国公司，以及与美国不动产政策和市场密切相关的联邦住房管理局，房地美（美国联邦住宅贷款抵押公司）和房利美（美国联邦国民抵押贷款协会）均落户于此。此外，华盛顿特区拥有众多美国国家博物馆，国家歌剧院以及国家公园。

安富金融工程集团(IFE GROUP)，是一家总部位于美国首府华盛顿地区的金融咨询公司，专注于房地产市场、金融工程、住房政策。安富成立于 2002 年，在过去的十二年间，我们持续向多个与住房相关的美国政府部门及大型金融机构提供咨询服务。这些服务项目包括：房地产估价模型、住房抵押贷款风险量化建模及风险管理、政策分析及模拟仿真、金融模型和系统的开发以及评估、资产管理策略的咨询，以及创新金融产品的研发和资产证券化。

安富集结了众多房地产、金融工程领域的领军人物。我们的董事会成员包括前四大会计事务所的资深合伙人、房利美和房地美的资深主管、美国联邦住房金融局(FHFA)的首席经济学家，以及在金融领域卓有名望的学者和教授，以求为客户提供高效并且精确的解决方案。在有些时候，我们的解决方案甚至成为业界标准。举例而言，在过去十年间，我们为美国联邦住房管理局(FHA)担保的住房贷款提供保险精算服务所发展的一套金融模型如今已成为金融风险管理和资产定价的标准之一。我们为因应金融监管机构的要求而发展的一套金融模型验证程序，如今也成为金融界在此项领域的标准程序。

面对瞬息变化的房地产及金融市场和日益加大的金融监管要求，多数金融机构往往难以在短时间内调整并且适应这种变化。我们累积的广泛经验，使我们得以帮助客户快速适应这些变化，并且有效控制各种房地产及金融市场风险。我们的目标是提供客户创新、专业且高品质的咨询服务。一如我们成立的初衷，解决我们客户的问题和满足客户需求是我们永远追求的目标。

安富金融工程集团--诚信、专业、效率。2015 年 7 月，让我们在相约在美国华盛顿。

杨太乐 博士
世界华人不动产学会 2015 年会执行主席
美国安富金融工程公司董事长

世界华人不动产学会 2015 年度会议 2015 全球不动产峰会

第一次征文通知

2015 年 7 月 6 日—9 日 美国 华盛顿特区

第七届世界华人不动产学会 (The Global Chinese Real Estate Congress) 年会暨 2015 全球不动产峰会 (美国房地产和城镇经济学协会, 美国房地产学会, 国际房地产学会联办) 将于 2015 年 7 月 6 日至 9 日在美国首都华盛顿特区举行, 由美国安富金融工程公司主办。本次会议将为来自世界各地的专家学者, 业界人士, 和政府官员提供一个良好的交流平台, 共同探讨全球化、城市化和房地产业发展的最新动态和趋势。为了促进多元化交流, 本次会议设置中文与英文论文研讨专场; 并且采用双语交流。此外, 会议还为博士生增设一个研讨交流会。

本次被接纳的论文将有机会获得由上海克而瑞信息技术有限公司赞助的“克而瑞优秀论文奖”。与此同时,《房地产研究》(GCREC 的官方中文学术期刊), Journal of Real Estate Research (美国 SSCI 检索期刊) 和 International Real Estate Review (GCREC 及 AsRES 的共同官方英文学术期刊) 等国际性学刊的主编们都将参与此次年会, 并将从发表的论文中发掘适合学刊发表的论文。刊物的主编们将会协助这些论文作者加快论文的评审过程。

会议主要议题:

全球化与城市化发展
城市发展与城市基础设施建设
房地产周期与经济
房地产定价与泡沫
土地利用与土地管理
房地产资本市场
住宅市场
房地产市场调控机制建设

绿色建筑与低碳城市建设
房地产融资与投资
房地产中介服务, 评估及经纪
养生, 养老地产发展
房地产税收
房地产相关法规和政策
房地产企业发展
其它房地产议题

如果您愿意在会议上发表论文, 请于 2015 年 4 月 1 日前将论文或摘要提交到如下网站。
请创建账号并以 PDF 格式上载论文。 <https://easychair.org/conferences/?conf=gcrec2015>

重要时间节点:

2015 年 4 月 1 日	递交论文摘要截止日
2015 年 4 月 10 日	论文接纳通知
2015 年 5 月 1 日	递交全文参选最佳论文截止日
2015 年 5 月 1 日	注册费优惠截止日
2015 年 5 月 10 日	递交论文全文截止日

联络方式:

陈剑 Jian Chen

Email: jian.chen@ifegroup.com,

Tel: 301-309-6560

IFE Group, 51 Monroe Street, Suite 1100,
Rockville, MD 20850 USA

彭亮 Liang Peng

Email: liang.peng@colorado.edu,

Tel: 303-492-8215

University of Colorado at Boulder,
Leeds School of Business, UCB 419,
Boulder, CO 80309-0419, USA

世界华人不动产学会 2015 博士生论坛第一次征文通知

2015 年 7 月 6 日—9 日 美国 华盛顿特区

世界华人不动产学会将于 2015 华盛顿年会期间举行第四届博士生论坛。论坛将于 2015 年 7 月 8 日下午在华盛顿会场举行，由房地产领域的知名学者主持。论坛旨在为博士生提供一个与知名学者们交流其学术研究和职业生涯计划的机会。与会博士生将报告其博士学位论文，学者将会进行点评，同时也会针对博士生毕业后的教学、研究以及服务社会的计划提供有建设性的意见。

1. 会议欢迎将于 2015 年通过答辩的博士生参加本届博士生论坛。有意参加的博士生必须由其学术导师推荐，并在 2015 年 5 月 1 日前提交已完成或即将完成的博士论文(中文稿)。会议将严格执此期限，所有未在期限前提交的论文将不予考虑。请将申请资料以电子邮件发送至陈剑博士的邮箱: jian.chen@ifegroup.com。

2. 所有报名的学生将受邀参加“安赋社科书院 (Global Social Science Institute) 2015 最佳不动产博士学位论文奖”的评选。

3. 遴选委员会将进行初选。初选入围博士生将被邀请在 2015 博士生论坛中报告其博士学位论文，并进行决选。每位受邀在论坛报告的博士生将与世界华人不动产学会的理事会成员共进晚餐，及获得 800 美元的旅费补助。遴选委员会将根据论坛中报告的表现选出优胜论文。优胜论文将于 2015 世界华人不动产学会年会期间颁奖，奖金为 2,500 美元。

4. 学会欢迎其他所有学生及会员到场聆听，但不提供晚餐和旅费补助。

理事会纪要

2014 年 7 月 10 日下午 4:30 至 6:00, 世界华人不动产学会理事会议在江苏省南京市涵月楼集庆厅四举行, 会议由学会秘书长王诃教授主持。

2014 年会执行主席、南京大学高波教授首先向理事会汇报 2014 年年会筹备情况。本届年会受到政府领导、海内外学术界和产业界的积极响应, 各项筹备工作进展顺利。年会议程和内容方面, 7 月 11 日上午举行开幕式、两场主题演讲(南京大学资深教授洪银兴先生和著名学者、台北市副市长张金鹗教授)、十大经济学家中国房地产业发展论坛、市长论坛。7 月 11 日下午和 7 月 12 日全天, 安排 5 场圆桌论坛和 48 场分组专题研讨, 内容十分充实, 相信会为参会各方提供交流和互动的良好平台。

随后, 下届年会主席, 安富金融工程集团董事长杨太乐博士向理事会汇报了 2015 年年会的设想和筹备情况。经过讨论, 理事会确定下届年会将于 2015 年在华盛顿举行。虞晓芬教授和陈淑美教授分别介绍了 2016 年和 2017 年两届年会的设想。

接下来, 刘洪玉教授介绍了《不动产研究生教育培养方案》, 施建刚教授汇报了建言委员会的筹建情况, 姚玲珍教授报告了《不动产研究》的出版情况, 郑思齐教授报告奖项设置情况和稿源问题, 王洪卫教授提到与联合国人居署的合作情况, 叶剑平教授建议成立一个日常的机构或团队来宣传 GCREC 的观点或政策建议。曲卫东教授针对学会网站和秘书处建设进行了专题汇报, 总结了已经取得的进展并提出未来的发展设想, 会议锦旗的设计。最后王诃教授就理事增补相关事宜进行了汇报。



《不动产研究》编辑委员会

主编： 王 诤教授（美国约翰·霍普金斯大学）
王洪卫教授（上海金融学院）
汪寿阳教授（中国科学院）

执行主编： 姚玲珍教授（上海财经大学）

副主编： 陈 杰教授（上海财经大学）
郑思齐教授（清华大学）
董纪昌教授（中国科学院）
胡 昊教授（上海交通大学）

委 员

艾保伯（Edelstein Robert, 美国加州大学伯克莱分校）	陈淑美（台湾昆山科技大学）
安玉英（美国联邦全国房贷协会，即“房利美”）	陈彦仲（成功大学）
曾德铭（加拿大麦基尔大学）	程 平（美国佛罗里达大西洋大学）
陈明吉（中山大学）	程天富（新加坡国立大学）
冯长春（北京大学）	崔 裴（华东师范大学）
符育明（新加坡国立大学）	方 芳（上海财经大学）
高 波（南京大学）	施建刚（同济大学）
韩 璐（加拿大多伦多大学）	苏司瑞（Tsurriel Somerville, 英属哥伦比亚大学）
韩秦春（北京大学）	泰瑞登（Sheridan Titman, 美国德州大学奥斯汀分校）
贾生华（浙江大学）	魏国强（香港科技大学）
李金汉（香港中文大学）	谢林静（Shilling James, 美国德保尔大学）
黎宁（澳门大学）	许智文（香港理工大学）
廖锦贤（新加坡国立大学）	薛立敏（中国科技大学）
廖俊平（中山大学）	闫 妍（中国科学院研究生院）
廖美薇（香港大学）	杨 靖（美国加州州立大学富尔顿分校）
梁嘉锐（香港城市大学）	杨太乐（美国安富金融工程集团）
林祖嘉（台湾政治大学）	杨 赞（清华大学）
刘洪玉（清华大学）	叶剑平（中国人民大学）
刘 鹏（美国康奈尔大学）	余熙明（新加坡国立大学）
卢秋玲（台湾大学）	虞晓芬（浙江工业大学）
满燕云（北京大学）	张 洪（云南财经大学）
莫天全（搜房控股有限公司）	张金鸮（政治大学）
彭亮（美国科罗拉多大学博尔德分校）	张永岳（华东师范大学）
曲卫东（中国人民大学）	周京奎（南开大学）
芮亭沐（Timothy Riddiough, 美国威斯康辛大学）	周颖刚（香港中文大学）
	周治邦（台湾大学）

编辑委员会联系方式

电话：(0086) 21—35325062 21—65908835

传真：(0086) 21—35325062 21—65104294

E-mail: JRE@shufe.edu.cn; chen.jie@mail.shufe.edu.cn

网址: <http://jre.shufe.edu.cn>

地址：上海市杨浦区武川路 111 号凤凰楼 503 室

邮编：200433

不动 产 研 究

目 录

第 1 卷第 1 期

《不动产介绍》/1

房地产投资组合中流动性风险的理论分析和应用	程 平 林振国 刘迎春/
中国大陆中大城市住宅需求弹性的差异性分析	林祖嘉 林素菁 游士仪/
商业公司地产价值被低估了吗?	廖锦贤/
估计住房市场的买方保留价格	郭晓暘 孙伟增 郑思齐 刘洪玉/
居住隔离、邻里效应与住房价格	郝前进 陈 杰/
再论房价驱动房租效应：来自香港的进一步证据	周颖刚 周揽月/
不确定性下最适拥挤费决定因素之探讨	周治邦 洪婉容/
房价下跌对我国商业银行信用风险的影响研究 ——基于改进的宏观压力测试模型分析	董纪昌 林 睿 李秀婷 吴 迪/

不动产研究

世界华人不动产学会会刊

第1卷第2期

- 信贷约束下的住房需求：来自中国城市的证据——周京奎 于静静 平婧（大陆）
- 住宅价格和抵押贷款周期基于消费者信贷指数的研究—Man Cho In Sik Min Hyun Ah Kim（韩国）
- 市场愿意为高造价的绿色建筑支付更多么？——余熙明 涂勇（新加坡）
- 中国房地产市场与股票市场关系研究——黄必红 张洋 黎宁（澳门）
- 基于成熟度模型的农村集体建设用地流转模式选择研究——施建刚 魏铭材 蔡顺明（大陆）
- 小区居民之居住满意度、邻里关系、迁移意愿关系之研究——陈淑美 陈怡瑞（台湾）
- 在全球化总体经济变动下中国大陆城市不动产价格影响之追踪分析——陈彦仲 吕昭宏（台湾）
- 中国农村家庭住房状况的时空变动分析——易成栋 张中皇（大陆）

简报编辑：世界华人不动产学会秘书处 郑思齐