

 中国社会科学院创新工程学术出版资助项目



# 住房绿皮书®

GREEN BOOK OF HOUSING MARKET

## 中国住房发展报告 (2012~2013)

ANNUAL REPORT ON DEVELOPMENT OF  
HOUSING MARKET IN CHINA (2012-2013)

主 编 / 倪鹏飞

副主编 / 高广春 姜雪梅 郭宏宇

中国社会科学院财经战略研究院

中国社会科学院城市与竞争力研究中心



社会科学文献出版社  
SOCIAL SCIENCES ACADEMIC PRESS (CHINA)

2013  
版

院创新工程学术出版资助项目



国家社科基金重大招标项目（09&ZD027）阶段性成果

# 中国住房发展报告 (2012~2013)

ANNUAL REPORT ON DEVELOPMENT OF HOUSING MARKET IN CHINA  
(2012-2013)

顾问 / 高培勇 揣振宇 荆林波 史 丹  
主 编 / 倪鹏飞  
副主编 / 高广春 姜雪梅 郭宏宇  
中国社会科学院财经战略研究院  
中国社会科学院城市与竞争力研究中心



社会科学文献出版社  
SOCIAL SCIENCES ACADEMIC PRESS (CHINA)

## 图书在版编目(CIP)数据

中国住房发展报告. 2012~2013/倪鹏飞主编. —北京: 社会科学文献出版社, 2012. 12

(住房绿皮书)

ISBN 978-7-5097-4008-8

I. ①中… II. ①倪… III. ①住宅经济-经济发展-研究报告-中国-2012~2013 IV. ①F299.233

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2012) 第 281665 号

### 住房绿皮书

### 中国住房发展报告 (2012~2013)

主 编 / 倪鹏飞

副 主 编 / 高广春 姜雪梅 郭宏宇

出 版 人 / 谢寿光

出 版 者 / 社会科学文献出版社

地 址 / 北京市西城区北三环中路甲 29 号院 3 号楼华龙大厦

邮政编码 / 100029

责任部门 / 皮书出版中心 (010) 59367127

责任编辑 / 吴 敏 姚冬梅

电子信箱 / pishubu@ssap.cn

责任校对 / 郝珍义

项目统筹 / 姚冬梅

责任印制 / 岳 阳

经 销 / 社会科学文献出版社营销中心 (010) 59367081 59367089

读者服务 / 读者服务中心 (010) 59367028

印 装 / 北京季峰印刷有限公司

开 本 / 787mm × 1092mm 1/16

印 张 / 21.75

版 次 / 2012 年 12 月第 1 版

字 数 / 348 千字

印 次 / 2012 年 12 月第 1 次印刷

书 号 / ISBN 978-7-5097-4008-8

定 价 / 79.00 元

本书如有破损、缺页、装订错误, 请与本社读者服务中心联系更换

 版权所有 翻印必究

## 住房绿皮书编委会

顾 问 高培勇 揣振宇 荆林波 史 丹

主 编 倪鹏飞

副 主 编 高广春 姜雪梅 郭宏宇

编委会成员 陈 飞 赵 崢 张清勇 邹士年

刘尚超 李 超 蔡书凯 邹琳华

张慧芳 刘 伟 杨 杰 魏劭琨

# 中国社会科学院财经战略研究院

## 城市与房地产经济研究室简介

中国社会科学院财经战略研究院城市与房地产经济研究室现有专职研究人员 7 名，主要研究领域为城市经济与房地产经济。其前身是在原国务委员、中国社会科学院院长李铁映的倡导下于 1999 年成立的城镇住宅研究室，2003 年更改为现名。2009 年，研究室被纳入中国社会科学院重点学科建设工程。

近年来，研究室在城市竞争力、城市化、城市产业集群、城市营销、房地产市场结构、房地产周期、住房金融、住房公共政策、土地经济、住房证券化、住房保障等领域进行了较为深入的研究，并处于国内较为领先的地位，部分研究成果在国际上也产生了较大的社会和学术影响。《中国城市竞争力报告》获孙冶方经济学著作奖，是中国社会科学院重要的学术品牌之一。《全球城市竞争力报告》定期在英国出版并面向全球发行，成果备受关注。作为国内首个房地产相关国家社科基金重大课题的研究支撑机构，研究室在中国房地产发展对策研究方面也取得了重要突破。成立十多年来，研究室先后与海外近 20 个国家的高校、科研机构和学者开展学术交流，并在部分研究项目上建立了合作机制。

研究室的目标是发展成为城市与房地产研究领域的国内重要中心，同时进一步扩大国际交流、国际合作，并提高国际学术影响力。

# 中国社会科学院城市与竞争力 研究中心简介

中国社会科学院城市与竞争力研究中心是2010年4月26日成立的一个有关城市与竞争力的院级非实体研究中心。社科院财经战略研究院研究员倪鹏飞任中心主任。中心主要由社科院财经战略研究院城市与房地产经济研究室和城市竞争力课题组的研究人员组成，同时邀请国内外专家学者以不同的形式参与研究。

近年来，中国社会科学院的这支研究团队在城市与竞争力方面做了许多的创新探索，他们关于中国城市竞争力的研究获得了“孙冶方经济科学奖”，关于中国住房发展的研究获国家重大社科基金支持。城市竞争力蓝皮书等已成为中国社会科学院重要的学术品牌，在国内外产生十分广泛的影响，进一步确立了中国社会科学院在这些领域的全国领先地位，也为中央及地方政府的相关决策提供参考。他们还组织和联合全世界的城市竞争力研究专家，成立全球城市竞争力项目组，与世界银行集团及世界著名城市学者开展相关领域的高端合作，举办城市竞争力国际论坛，扩大了中国社会科学院在这些国际学术领域的话语权和影响力。

中心的主要任务是组织国内外各界相关研究人员，开展城市经济、城市管理、城市化、城市竞争力、房地产经济、房地产金融相关的学术研究，发表城市与房地产相关的研究论文、出版专著和研究报告；开展国内外学术交流，组织中心学者进行国际学术访问；组织国内外相关领域专家、城市市长等各界人士召开城市竞争力国际论坛以及相关学术会议；与相关单位开展合作研究、社会实践、专项调研等活动；承担国内外政府、企业、非政府组织等委托，开展相关的政策和战略咨询研究；接收研究生实习、学者学术访问，举办高级研修班等多种形式的培训，培养学以致用用的学术和城市管理人才。

## 主要编撰者简介

**倪鹏飞** 中国社会科学院城市与竞争力研究中心主任，中国社会科学院财政与贸易经济研究所城市与房地产研究室主任，研究员，博士生导师。主要致力于城市经济学、房地产经济学、空间金融学、城市竞争力及国家竞争力等方面的理论与实证研究。《中国城市竞争力报告》、《中国住房发展报告》、《国家竞争力报告》主编，联合主编《全球城市竞争力报告》（与美国学者彼得·卡尔·克拉索教授），联合研究《世界城市：联系度指数》（与英国皇家社会科学院院士彼得·泰勒教授），联合国人居署《世界城市状况报告（2012）》重要撰稿者，联合国开发计划署“中小企业改革和发展”项目评估专家（2000）。世界银行集团与中国社会科学院《中国营商环境报告》中方负责人（2008）。香港中文大学、华中科技大学、北京师范大学、东南大学、西南财经大学、韩国科学技术大学的兼职教授，全球城市竞争力跨国项目秘书长。

为中国近20个省市市政府进行案例、战略和对策研究，发表12部案例专著。在美国《国际事务》（*Journal of International Affairs*）、英国《城市研究》（*Urban Study*）等国内外权威杂志上发表论文数十篇。代表作《中国城市竞争力报告》获中国经济学的最高奖孙冶方经济学著作奖（第十一届）。

**陈 飞** 经济学博士，首都经济贸易大学城市经济与公共管理学院教师，主要研究方向为城市经济、空间经济。

**郭宏宇** 外交学院国际经济学院副教授，2006年毕业于中国社会科学院研究生院获经济学博士学位。主要研究方向为宏观经济运行、财政金融理论与政策。

**赵 峥** 经济学博士，供职于北京师范大学经济与资源管理研究院，任绿

色经济研究所副所长，兼任国家教育部社科委经济学部召集人助理。主要研究领域为区域与城市发展。

**张清勇** 管理学博士，中国人民大学农业与农村发展学院讲师，主要研究方向为土地经济与住房政策。

**邹士年** 现任职于国家信息中心经济预测部，研究方向为宏观经济政策、经济发展战略、房地产经济等。

**李 超** 经济学博士，中国社会科学院财经战略研究院助理研究员，研究方向为区域经济协调发展与产业结构演进。

**高广春** 现工作于中国社会科学院财经战略研究院。主要研究领域为住房金融、商业银行经营与管理。

**蔡书凯** 讲师，管理学博士（浙江大学管理学院），中国社会科学院财经战略研究院应用经济学博士后，安徽工程大学管理学院经济贸易系主任，主要从事农业生产性服务业、房地产经济等领域的研究。

**邹琳华** 经济学博士，纽约城市大学巴鲁克分校访问学者，就职于中国社会科学院财经战略研究院，主要从事城市与房地产经济领域的理论研究。

**张慧芳** 博士（后），硕士生导师，现为宁波大学副教授。主要从事房地产及土地经济与管理、投融资与城市建设经济与管理的教学与科研工作。

**刘 伟** 中国社会科学院研究生院 2010 级金融学硕士研究生，主要研究领域为金融市场、房地产经济和城市经济。作为核心成员参与编著城市竞争力蓝皮书。

**杨 杰** 中国社会科学院研究生院 2012 级金融学博士研究生，2010 年毕业于北京师范大学，获经济学硕士学位，2006 年毕业于南开大学，获工学学士学位，目前主要研究方向为城市与房地产金融。

**姜雪梅** 2008 年毕业于日本东北大学并获得信息科学博士学位。中国社会科学院财政与贸易经济研究所助理研究员。专业特长是城市经济学和房地产经济学，主要以现代经济学理论模型研究分析中国的房地产市场和房地产政策。

**魏劭琨** 中国社会科学院研究生院城市与房地产金融专业博士。主要研究领域为城市竞争力、房地产经济、城市财税。作为核心成员，参与全球城市竞争力、中国城市竞争力、国家竞争力等多项报告的撰写。

**刘尚超** 2011 年毕业于英国圣安德鲁斯大学并获得金融与管理硕士学位。现为中国社会科学院财经战略研究院城市与房地产研究所研究助理。

## 摘要

本报告从宏观背景、市场主体、市场体系和公共政策四个方面，对中国住宅市场体系做了全面系统的分析、预测与评价，并给出了相关政策建议。本报告具体内容包括：在评述 2011 ~ 2012 年住房及相关市场走势的基础上，预测了 2012 ~ 2013 年住房及相关市场的发展变化；通过构建中国住房指数体系，量化评估了住房市场各关键领域的发展状况；剖析了住房市场及其相关领域协调健康发展所面临的主要问题与挑战，针对性地提出了相关政策建议。

2011 ~ 2012 年分析显示：经济增速下滑，但物价与就业状况比较乐观；城市化发展模式从黑色发展为主转向城市绿色化与绿色城市化并重的阶段；全球经济复苏继续减缓，失业压力仍大，全球贸易恶化；全球住房市场整体下行，早期金融危机国家强劲反弹；龙头房企持续领跑，风险控制成为企业发展核心导向；住房的需求主体开始出现明显的分化，刚性需求得到一定程度的释放且改善型需求有所回升，但投资性购买者基本被强制性地挤出了一线城市的房地产市场；房价降中有升，投资依旧低迷；2011 年第四季度以来，土地市场基本处于量跌价滞、供需两不旺态势，成交量出现较大幅度的下降；房地产企业资金来源以信贷为主，房地产信托先降后升，债券主导的房地产一级资本市场由降转升；限购成为监管重点，加大闲置土地监管力度，强化保障房分配管理；保障性住房在建规模达到历史高位，绿色建筑成为保障性住房的新亮点。

2012 ~ 2013 年预测认为：短期调控效果存在冲突，房地产业的政策压力将会有所减轻；投资快速回升，净出口小幅回升；物价水平先小幅下降，之后出现较大反弹；全球经济增速回落，通胀压力增加，全球贸易出现下降；全球住房市场总体低迷，债务危机国家继续下降，避险地区走势良好；住房企业集中度会进一步加强，中小企业的市场份额继续降低，区域平衡发展布局更受重视；全国城市的改善性住宅需求将会稳中有升，而一线城市的上升幅度将会大



于二、三线城市；各项贷款保持温和上升的态势；房价根据调控政策松紧状况延续反弹或盘整震荡，投资依旧低迷；全年的房贷增长起码会保持 2012 年的水平，统计贷款同比增速将进一步温和增长的概率较大。

住房上市公司指数、个人按揭贷款月度偿付率指数、住房金融市场指数、住房市场监管指数和住房社会保障指数七大指数显示：规模较大的企业在成长性和效率因素方面都发挥着自己独特的竞争力；北上广深四大一线城市月度偿付率高，房价达到了本市居民无以承受的地步；房地产融资过于集中于间接金融机构，必然会影响资产负债结构和风险结构；高强度监管总体延续但略有波动，审批监管强于监督；北京、新疆、天津、甘肃、湖北、重庆和江西等地区的经济适用房政策效果指数较大。

中国住房市场健康均衡发展所面临的主要问题与挑战是：（1）供需之间的市场博弈加剧，资金链安全考验房地产企业生存；（2）房地产贷款的信用风险加大；（3）政策性住房金融机构依然虚位以待；（4）住房交易成本过高，存量利用效率偏低；（5）住宅市场结构单一，供给效率较为低下；（6）土地市场买卖双方“双垄断”问题越来越严重；（7）住房金融市场过度集中于间接融资市场，住房金融市场风险犹存；（8）保障房融资市场板块资金支持堪忧；（9）预售监管缺乏力度，监管主体缺失；（10）住房租赁市场管理混乱，监管缺失严重；（11）住房保障仍然以户籍人口为主，部分保障性住房分配遭遭遇；（12）房产税改革较为迟缓，住房信息系统建设没有完成。

报告建议：（1）“开源节流”保障企业现金流安全；（2）降低对房地产贷款的信用依赖度并推进房地产贷款资产证券化，有效防控房地产贷款风险；（3）尽快建构有效的政策性住房金融机构支持体系，以匹配大规模的保障房建设和消费的需求；（4）降低住房交易税费，增进存量住房配置效率；（5）放松住房开发管制，增强开发市场竞争；（6）长期着眼于破解“土地财政”难题，逐渐降低土地市场买卖“双垄断”的程度；（7）借助证券化技术有效防控房地产资金风险；（8）探索建构有效的保障房融资支持体系；（9）建立地方“警示牌”，强化地方监督；（10）加强行业自律，建立有效自律机制；（11）推广以货币补贴为主、无户籍限制的住房保障模式，建立



公平的住房保障体系；（12）加快房产税改革试点工作和个人住房信息系统建设。

此外，本报告还对房地产市场一些重要问题进行了深入的专题研究，如住宅投资对经济增长的影响、地方政府在房地产发展中扮演的角色、住房金融体系和农民工住房问题等，并得出了一系列有价值的结论和政策建议。

## Abstract

This report made a comprehensive and systematic analysis, prediction and assessment, and put forward the political proposal from the macroscopic background, the market main body, market system and public policy concerning Chinese housing market. It included the following aspects: report on 2011 – 2012 housing and related development of the market trend, prediction on 2012 – 2013 housing and related development of the market; quantitative assessment of the housing market in the key areas of development was made through the construction of Chinese housing index system; relevant policy recommendations were put forward after the analysis of the problems and challenges in housing market.

The analysis of 2011 – 2012 revealed that economic growth rate slowed down, but with optimistic situation in price level and employment; urbanization mode transferred from black development to the urban verdurization and green urbanization; further slowing down of global economy recovery speed, high unemployment pressure and global trade deterioration; global housing market declined while first countries in the financial crisis rebounded strongly; the dominating housing enterprises remained their leadership, risk control became critical in enterprises' development; participants in the housing market started to differentiate, rigid demand was released to a certain extent and improving demand rose, but buyers with investment purpose were generally squeezed out of the housing market of first-tier cities; housing price was fluctuating and investment stayed in downturn; since the fourth quarter of 2011, the demand, supply and volume in land market kept in low levels; housing enterprises mainly financed from credit, both real-estate trust and the primary capital market dominated by bond decreased first and then increased; house-purchase restrictions became the key part of supervision, supervision on idle land as well as housing security and distribution were enhanced; the scale of indemnificatory housing was unprecedented, with green building highlighted.

During 2012 – 2013, we forecast that: regulative effects conflict in short term,



pressure from housing policies will alleviate; investment is recovering quickly, net export recover slightly; price level decrease slightly but followed by larger rebound; global economy growth rate drops, inflation pressure increases and global trade declines; global housing market stays in downturn, situation in debt crisis countries is getting worse, trend for risk averse countries is favorable; housing enterprises are further concentrated while SMEs are being squeezed out of the market, balanced development between regions are focused further; national improvement demand increases stably particularly in first-tier cities than in second-tier and third-tier cities; loan and credit rise moderately; housing price rise continuously or fluctuate according to regulative and controlling policies; mortgage growth rate keeps at least at level of 2012, growth rate of loan on year-on-year basis is likely to increase moderately.

Housing listed company index, individual mortgage loan monthly repayment rate index, housing financial market index, housing market supervision index and housing social security index, these 7 indices show that: large housing enterprises are competitive in terms of company growth ability and efficiency; the 4 first-tier cities, Beijing, Shanghai, Guangzhou and Shenzhen have high monthly repayment rates on mortgage loan, for which residence cannot tolerate; overly depending on intermediate financial institutions, housing companies' capital structure and risk structure are inevitably affected; severe supervision will maintain despite of slight fluctuations, approval control is more strict than supervision; the affordable housing policies are more effective in Beijing, Xinjiang, Tianjin, Gansu, Hubei, Chongqing, Jiangxi and etc.

The main problems and challenges for China's housing market are: (1) market game between demand and supply is intensified, capital chain critically determines if housing companies can survive; (2) credit risk in real estate loans increases, (3) policy housing agencies are not functioning, (4) the costs of housing transactions and redundant stock usage rate are too high, (5) housing market structure is undiversified with inefficient supply, (6) demand and supply in land market are increasingly monopolized, (7) housing financial markets are overly concentrated on intermediate markets with inevitable risk; (8) financial support on social security housing market is weak and worrying; (9) supervision on advance sale is insufficient and supervision entities are deficient; (10) rental housing market is in chaos and lack of supervision; (11) housing social security policies mainly concern



with registered population and distribution of low-income housing is unfair; (12) reforms in building taxes are sluggish, and housing information system construction has not been completed.

The report suggested that: (1) increase income and reduce expenditure to secure enterprises' cash flows; (2) reduce the dependence on real estate loans and carry forward the securitization of housing loans to control risk effectively; (3) construct effective policy housing agency system to match the large scale of social security housing construction and consumption requirements; (4) reduce housing transaction taxes and dues, improve the efficiency of house stock distribution; (5) loosen the restrictions on housing development, enhance competition; (6) solve the "land finance" problem, gradually reduce monopoly in demand and supply markets; (7) effectively avoid and control housing fund risks by securitization; (8) explore and construct effective financial system to support low-income house financing; (9) set up "warning sign" to supervise local governments; (10) build up effective self-discipline mechanism within housing industry; (11) promote the social housing security mode with currency subsidy and no restriction on household registration, build up fair housing security system; (12) accelerate house property tax reform experiments and individual housing information system.

In addition, the report conducted researches in several topics in depth, including housing investment's effects on economic growth, local government's role in housing industry, housing financial system and migrant workers' housing problem, and reached a series of valuable conclusions and policy suggestions.

# 目 录



## Gr I 总报告

Gr.1 第一章 中国住房发展：总体报告 .....	倪鹏飞 / 001
一 2011 年第四季度以来的国内外宏观经济环境 .....	/ 001
二 2011 年第四季度以来的住房形势 .....	/ 005
三 2011 年第四季度以来住房市场走势的成因 .....	/ 011
四 2012 年住房市场调控目标审视与政策问题 .....	/ 014
五 2013 年的总体趋势与调控的有利条件 .....	/ 015
六 2013 年的主要风险与调控的不利因素 .....	/ 016
七 2013 年住房市场调控的政策建议 .....	/ 018
Gr.2 专题一 辽宁棚户区改造的成功模式： 政府主导、市场运作 .....	陈 飞 倪鹏飞 / 022

## Gr II 宏观背景

Gr.3 第二章 中国宏观经济形势分析与预测 .....	郭宏宇 / 039
Gr.4 第三章 中国城市化的进程与趋势分析 .....	赵 峥 / 063
Gr.5 第四章 世界经济与住房市场形势分析与预测 .....	郭宏宇 / 076
Gr.6 专题二 住宅投资、房地产业与经济增长 .....	张清勇 / 099



## Gr III 市场主体

- Gr.7 第五章 中国房地产企业形势分析与预测 ..... 邹士年 刘尚超 / 110
- Gr.8 第六章 中国住房需求主体形势分析与预测 ..... 李 超 / 134
- Gr.9 第七章 中国住房金融机构形势分析与预测 ..... 高广春 / 152
- Gr.10 专题三 地方政府在房地产发展中的角色 ..... 蔡书凯 / 175

## Gr IV 市场体系

- Gr.11 第八章 中国住房市场形势分析与预测 ..... 邹琳华 / 190
- Gr.12 第九章 中国土地市场形势分析与预测 ..... 张慧芳 / 205
- Gr.13 第十章 中国房地产金融市场形势分析与预测 ..... 高广春 / 225
- Gr.14 专题四 构建“商业性与政策性相融合”的  
三重住房金融体系 ..... 倪鹏飞 / 253

## Gr V 公共政策

- Gr.15 第十一章 中国住房市场监管形势分析 ..... 刘 伟 杨 杰 / 264
- Gr.16 第十二章 中国住房社会保障形势分析 ..... 姜雪梅 / 282
- Gr.17 第十三章 中国住房宏观调控政策分析 ..... 魏劭琨 / 295
- Gr.18 专题五 农民工住房问题 ..... 姜雪梅 / 318