

CHINA REAL-ESTATE

中国房地产市场的发展 与城市住房消费

■ 王学发 编著



中国电力出版社
www.cepp.com.cn

中国房地产市场的发展 与城市住房消费

■ 王学发 编著



中国电力出版社
www.cepp.com.cn

本书回顾了中国城市房地产市场的发展概况,总结了经济发展水平、环境、政策等因素对城市住房消费的影响。通过对住房市场运行的基本规律的分析,预测了城市居民住房消费的提升力、居民住房消费的牵制力和住房消费的支持力。

图书在版编目(CIP)数据

中国房地产市场的发展与城市住房消费/王学发编著. 北京:中国电力出版社, 2007

ISBN 978-7-5083-5117-9

I. 中... II. 王... III. ①房地产-市场-经济发展-研究-中国②城市-住宅-消费-研究-中国 IV. F299.233.5

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2007) 第 000817 号

中国电力出版社出版发行

北京三里河路 6 号 100044 <http://www.cepp.com.cn>

责任编辑:张鹤凌 责任印制:陈焊彬 责任校对:罗凤贤

北京同江印刷厂印刷·各地新华书店经售

2007 年 3 月第 1 版·第 1 次印刷

1000mm×1400mm 1/16·14 印张·265 千字·1 插页

定价:35.00 元

版权专有 翻印必究

本书如有印装质量问题,我社发行部负责退换

本社购书热线电话 (010-88386685)

前 言

房地产市场从无到有经历了二十余年的行程，已经成为我国市场经济一个重要组成部分。在房地产市场组成中，住房市场作为房地产市场的主要内容，是满足人们衣、食、住、行基本生活的一种必要的商品，并占有重要地位，住房消费水平是反映社会发展水平的一个标志。近年来，在住房制度改革及其相关政策的推动下，城市居民住房消费得到了有效启动，房地产市场日趋活跃，为改善居民的居住条件，带动相关产业发展，拉动经济增长做出了重要贡献。同时住房成为生活消费品，给城市居民解决住房消费问题提出了新的课题，给城市政府以及管理者在保证住房市场正常运行前提下解决好居民的住房问题提出了挑战。启动住房消费和整顿房地产市场的关键是要把握房地产市场的运行规律。而住房市场又在整个房地产市场中占据重要位置。

本书首先对市场运行的基本规律——供求规律进行了深入分析和研究，并在这一研究的基础上，提出推动住房市场运行的住房消费动力机制。住房消费水平的变化是很多因素共同作用的结果，这些不同因素对于住房消费的作用也存在着差异。从力学观点看，各种因素对住房消费的作用方向是不同的，有的推动住房消费，有的抑制住房消费。这些作用力共同作用形成了住房市场运行的合力，这个合力推动住房基本运行规律——供求规律的变化。笔者将住房消费的各种影响因素根据其作用的性质分为住房消费的提升力、住房消费的牵制力和住房消费的支持力，并针对这些作用力在中国表现出来的特征展开分析，为政府制定住房政策和房地产企业制定经营策略提供借鉴。随后分析了经济发展水平、环境、政策以及相关市场对住房消费动力机制的影响。首先分析经济发展水平对住房消费动力机制的影响，分别分析了经济发展水平对住房消费提升力、牵制力和支持力的影响。其次分析了区位环境和人口环境，及其主要环境要素对住房消费动力机制的影响。再次分析了土地制度、住房制度、城市规划、税收政策以及市政管理等政策因素对住房消费动力机制的影响。最后分析了建筑市场、土地市场、装修市场等对住房消费动力机制的影响。笔者结合近年我国出台的一系列房地产市场调控政策对未来房地产市场的发展走势的影响进行了深入分析。

在住房消费的众多影响因素中，收入是典型对住房消费起到提高、促进作用的因素。通过对我国城市居民收入和收入来源的变化、以及城市居民收入的内部构成的分析，笔者认为：我国城市居民的收入水平不断提高；在居民收入

构成中,收入比例发生了变化,其中,工资性收入比重逐年下降、财产性收入比重不断提高以及转移性收入比重得到加强;收入分配的差距在拉大,包括不同阶层、不同行业以及不同地区之间的收入差距都在拉大。通过对收入与住房消费的关系的分析,包括我国城市居民住房消费情况分析、居民收入与住房消费关系分析,笔者认为:在住房消费方面,我国城市居民个人购房比重逐年增加、而且居民住房消费占总消费支出的比例也在逐年增加。通过对我国城市居民收入与住房消费关系的研究,笔者发现二者之间存在两种关系,一种是一般关系,即国内外在这种大趋势上是相同的;另一种是我国城市居民收入与住房消费的特有关系,即与我国目前的具体情况相联系,而非各国普遍存在。笔者发现与国际上其他国家相比,在相同的收入水平下,我国城市居民的住房支出占总消费支出的比重仍然偏低;此外,我国还存在住房支出比例不合理的情况。最后本书针对性地提出了提高住房消费提升力的措施。

在总结有关价格理论的基础上,分析制约住房消费水平提高的住房价格这一住房消费牵制力。首先在分析我国住房价格变化的基础上,对我国住房价格的成本构成情况进行了探讨,认为我国的住房价格构成中,存在一些不合理的成分,需要进行调整。其次是关于住房消费与住房价格关系的研究,具体分析了住房属性与住房价格之间的关系,然后分析了住房价格对住房消费的制约,并分析了我国的住房消费和住房价格之间的变动关系,发现我国住房消费和住房价格的地区之间的差异性。最后,根据分析的结果提出了调控住房消费牵制力的措施,包括利用政府垄断土地供给,调节住房供求矛盾;继续增加居民收入,缩小贫富差距;建立住房产权成本,即人们购买住房(即购买了住房的产权)根据谁投资谁受益的原则,将那些与住户居住有关的成本列入住户的产权成本,对于与政府有关的成本列入政府的产权成本;对于将来出售或出租的收益性房地产则根据出售还是出租分别列入相关的产权成本,即要做到权利和成本对等;大力发展经济适用住房,开放住房二级市场,增加住房供给,平抑房价。

最后,在提出住房消费支持力的基础上,对影响住房金融的影响因素进行了分析,包括贷款总额度、抵押贷款利率分析、住房抵押贷款期限变动分析和住房抵押贷款额度、首付款的支付压力分析和家庭收入水平预测与未来可支付能力分析。本书还对我国住房金融的现状和国外住房金融制度进行了分析,认为我国目前在住房金融方面存在以下一些问题:缺乏完善的消费风险防范、消费信用、信贷评估机制;住房金融工具创新不足;住房金融操作手续繁琐、住房金融配套管理制度政策不健全和市场结构不健全,缺乏稳定的长期资金渠道和二级市场,并提出了提高住房消费支持力的措施。

作者
2006.12

目 录

前言

第一章 中国城市住房市场的发展概况	1
第一节 中国城市住房市场发展的基本状况	1
一、中国城市居民居住情况的变化	1
二、中国城市住房市场的基本运行状况	2
第二节 几个概念的界定	5
一、市场、住房与住房市场	5
二、住房消费与住宅产业	9
三、住房消费动力机制	10
第二章 城市住房消费影响因素	15
第一节 经济发展水平对住房消费的影响	15
一、经济发展水平影响居民住房购买力	15
二、经济发展水平影响住房价格的水平	17
第二节 环境对住房消费的影响	20
一、区位环境的影响	20
二、国家的宏观经济调控政策环境	22
三、城市化、人口与计划生育环境	23
四、政治因素	28
五、文化因素	29
第三节 政策对住房消费的影响	30
一、土地制度和住房制度	30
二、城市规划	34
三、税收政策	35
四、市政管理	36
五、收入分配政策与社会保障政策	37
第四节 相关市场对住房消费的影响	37
一、建筑市场	37
二、土地市场	39
三、装修装饰市场	39
第五节 近年来我国的住房消费的政策与未来的趋向	40

一、2005 年以来国家的住房新政	40
二、住房新政效果评价	43
三、未来住房政策调控措施预测	46
第六节 国家近年出台的有关住房产业政策一览	48
国家计委、建设部关于印发经济适用住房价格管理办法的通知	48
经济适用住房价格管理办法	48
国务院办公厅关于清理整顿各类开发区加强建设用地管理的通知	51
国务院关于促进房地产市场持续健康发展的通知	53
国务院关于调整部分行业固定资产投资项目资本金比例的通知	57
国务院办公厅关于切实稳定住房价格的通知	57
关于落实新建住房结构比例要求的若干意见	59
关于进一步整顿规范房地产交易秩序的通知	62
国家税务总局关于个人住房转让所得征收个人所得税有关问题的 通知	65
国务院办公厅转发建设部等部门关于调整住房供应结构稳定住房价格 意见的通知	68
关于调整住房供应结构稳定住房价格的意见	69
关于制止违规集资合作建房的通知	71
关于规范房地产市场外资准入和管理的意见	73
第三章 住房市场运行的基本规律	76
第一节 住房供求的规律	76
一、住房需求的基本规律	76
二、住房供给的基本规律	81
三、住房市场均衡	85
第二节 消费者行为规律	88
一、消费者行为理论	88
二、价格效应和消费者行为	90
三、消费与收入关系	92
四、影响消费者消费行为的其他因素	97
五、影响我国消费者购房消费行为的因素	99
第四章 中国城市居民住房消费的提升力	103
第一节 中国城市居民住房收入情况	103
一、中国城市居民可支配收入总体变化情况	103
二、城市居民收入的来源构成变化情况	105
三、城市居民收入的内部构成变化	108

第二节 城市居民收入与住房消费	113
一、我国城市居民住房消费情况	113
二、居民收入与住房消费	115
第三节 提高城市居民住房消费提升力的措施	126
一、住房消费提升力增强的最有效途径	126
二、住房消费提升力持续增强的基础性选择	127
三、住房消费提升力均衡发展的健康保证	132
第五章 中国城市居民住房消费的牵制力	135
第一节 价格理论	136
一、马克思主义的价格理论	136
二、西方价格理论	138
三、价格机制和市场运行	141
第二节 城市住房价格的构成	142
一、中国住房价格水平的变化情况	142
二、住房价格的构成	146
三、我国城市住房价格形成机制	148
四、政府在控制住房价格中的目标	150
第三节 住房消费与价格的关系	150
一、住房的属性和住房价格	150
二、住房价格对住房消费的制约	152
三、住房消费与价格的地理差异	154
四、住房价格双轨制与住房消费	160
五、住房租赁价格与销售价格的对等性	164
第四节 调控住房消费牵制力的措施	165
一、利用土地供给的政府垄断, 调节住房供求矛盾	166
二、增加居民收入、缩小贫富差距	166
三、明晰住房的产权成本, 降低开发成本	167
四、大力发展经济适用住房, 开放住房二级市场	167
五、鼓励发展住房租赁市场	168
六、建立具有社会保障性质住房的价格双控制度	169
第六章 中国城市居民住房消费的支持力	172
第一节 住房消费支持力的基本概念	172
一、住房消费支持力	172
二、住房金融	173
三、影响住房消费信贷的金融因素	175

第二节 国内外住房金融制度的比较	179
一、我国住房金融的现状	179
二、国外住房金融制度综述	184
三、目前我国住房金融体系中存在的问题	193
第三节 提高住房消费支持力的措施与住房金融创新	196
一、提高住房消费支持力的措施	196
二、住房金融创新	200
第七章 结束语	208
后记	213

第一节 中国城市住房市场发展的基本状况

一、中国城市居民居住情况的变化

在现代人类的需求中,住房和汽车、保险一起构成了三大主体需求。住房消费水平是反映社会发展水平的一个标志。改革开放前我国长期的计划经济模式是在“先生产、后建设”的思路下进行经济建设,造成了我国城镇居民的住房市场没有形成,带来了长期的住房欠账。截至改革开放前的1977年,全国城市人均居住面积仅为 3.6m^2 ,处于世界低等水平。1978年以来,我国房地产市场从无到有,至今已有近30年的历程。目前,房地产市场已经成为我国市场经济的一个重要支柱产业,其中的住房市场作为房地产市场的主要内容,成为满足人们衣、食、住、行基本生活的一种必要商品。随着改革步伐的不断加快,我国城市住房制度改革也不断得到深化和发展。时至今日,我国城市居民的住房水平发生了深刻的变化。从表1-1和表1-2分别体现的我国改革开放以来城市人均居住面积和人均建筑面积变化情况可以看到,从1980年到2001年,全国城市人均建筑面积从 7.2m^2 达到了 20.8m^2 ,截至2005年已经达到了 26.1m^2 。

表 1-1

我国设市城市人均居住面积

年度	1977 年	1981 年	1985 年	1990 年	1994 年	1995 年
人均居住面积/ m^2	3.6	4.1	5.2	6.7	7.7	7.9

注:建设部外事司、建设部房地产业司编,中华人民共和国人类住区发展报告,《住区与发展》联合国第二届人类住区大会重要文件汇编,中国建筑工业出版社。

表 1-2

我国城市人均建筑面积

年份	1978 年	1980 年	1985 年	1986 年	1987 年	1988 年	1989 年	1990 年
人均建筑面积/m ²	6.7	7.2	10.0	12.4	12.7	13.0	13.5	13.7
年份	1991 年	1992 年	1993 年	1994 年	1995 年	1996 年	1997 年	1998 年
人均建筑面积/m ²	14.2	14.8	15.2	15.7	16.3	17.0	17.8	18.7
年份	1999 年	2000 年	2001 年	2002 年	2003 年	2004 年	2005 年	
人均建筑面积/m ²	19.4	20.3	22.77	22.8	23.7	25.0	26.1	

注：《中国统计年鉴（2005）》，中国统计出版社。

1997 年以来，在住房制度改革、培育住宅产业为新的经济增长点及其他相关政策的推动下，我国城市居民住房消费得到有效启动，住房市场日趋活跃。这不仅改善了居民的居住条件，而且带动了相关产业的发展，对于拉动经济增长做出了重要贡献。住房市场的建立和完善，在为解决居民住房问题提供了广大空间的同时，为保证住房市场的正常运行保证住房市场的正常运行，也向城市政府以及管理者提出了挑战。

二、中国城市住房市场的基本运行状况

1. 施工、竣工房屋面积变化情况

从 1997 年至 2005 年的数据看（表 1-3），年度施工房屋面积和竣工房屋面积数据基本呈现逐年上升的趋势。其中，2003 年的增长速度最高，施工房屋面积增长率为 25%，竣工房屋面积增长率也达到了 19%。2004 年，全国住房施工面积增长率仍然保持了 20% 的水平，但是竣工住房面积增长率仅比 2003 年增长了 2%，竣工面积有所回落。其主要原因在于 2003 年全国土地管理出台了新的政策，“8.31”大限使得一些开发商囤积的土地转让给了缺地的开发商，表现出了竣工面积增长不快的态势，但是施工面积还是保持了较快地增长。这就对

表 1-3

我国历年城市房屋施工、竣工面积变化情况

年份	施工房屋面积 /万 m ²	施工房屋面积增长率 (%)	竣工房屋面积 /万 m ²	竣工房屋面积增长率 (%)
1997 年	44985.5	—	15819.7	—
1998 年	50770.1	13	17566.6	11
1999 年	56857.6	12	21410.8	22
2000 年	65896.9	16	25104.9	17
2001 年	79411.7	21	29867.4	19
2002 年	94104.0	19	34975.8	17
2003 年	117526.0	25	41464.1	19
2004 年	140451.4	20	42464.9	2
2005 年	166053.3	18	53417.0	26

2004 年房价上涨起到了一定的推波助澜作用,也使得开发商新投入建设的施工房屋面积在 2005 年乃至 2006 年都将有一个更快的增长,以适应房价的上涨。2005 年全国施工房屋面积为 166053.3 万 m^2 ,较上年增长 18%;竣工房屋面积 53417.0 万 m^2 ,较上年增长 26%。

2. 城市住房价格变动情况

从 1997 年到 2005 年全国城市住房平均价格的趋势看,全国住房价格一直保持着上涨的势头,但是在 2003 年以前,上涨的幅度并不是很大。从 2004 年开始才真正出现了快速增长。2003 年以前,住房销售价格增长率一直保持在 5% 以下的水平,其中 1999 年仅仅较上年增长了 3 元/ m^2 。但是在实行新整之后的 2004 年却出现了大幅增长,年增长率达到了 16%。这样快的增长是否偶然,回答应该是否定的。因为自 2003 年开始,开发商对未来能否拿到更多的可以用于住房开发的土地缺乏稳健的预期,为此提高住房销售价格;同时,消费者对未来房地产发展的判断也是不确定的,所以出现了一些楼盘销售火爆的情况,甚至以排队抓阄的方式取得购房权,如 2005 年北京市的“远洋山水”就出现了排队抢号抓阄的场面。

表 1-4 1997~2005 年全国历年住房价格变化情况

年份	销售价格/(元/ m^2)	销售价格上涨率(%)
1997 年	1790	—
1998 年	1854	3.58
1999 年	1857	0.16
2000 年	1948	4.90
2001 年	2017	3.54
2002 年	2092	3.72
2003 年	2197	5.02
2004 年	2608	18.71
2005 年	2937	12.62

由于房价上涨,社会上对住房市场的关注非常密切。普遍认为 2002 年以来我国住房市场价格快速上涨,房地产价格存在泡沫。一时间,房地产泡沫论成为经济界、新闻界经常谈论的话题。1987 年出版的《帕尔格雷夫经济学大词典》中“泡沫”被界定为一种状态,认为:“泡沫状态这个名词,随便一点说,就是一种或一系列资产在一个连续过程中陡然涨价。开始的价格上升会使人们产生还要涨价的预期,于是又吸引了新的买主——这些人一般只是想通过买卖谋取利润,而对这些资产本身的使用和产生盈利的能力不感兴趣。随着涨价常常是预期的逆转,接着就是价格的暴跌,最后以金融危机告终”。由于惧怕房地产泡沫的破灭直接关系到金融危机的爆发,在经济界出现了一股“谈房色变”的激流。从 2003 年开始,国家的宏观调控不断推出新政策,房地产行政主管部门也

为此受到社会的关注。房地产自从 2003 年成为新的经济增长中受到关注的行业后,国家土地、建设、工商、税收、金融监管、发展与改革等部门都相继联合或单独出台很多政策措施,以期对房地产市场进行调控,希望住房价格下降或者至少不再上涨过快。但事与愿违,2004 年的住房价格实际上反而出现了 16% 的高速增长,到了 2005 年,甚至 2006 年的房地产价格还在不断攀升。2003 年北京市南城丰台区三环玉泉营附近的住房价格在 4400 元/m² 左右,2006 年上半年同样区段的住房价格已经上涨到了近 8000 元/m²,北京市经济适用住房的价格也已经达到 4500 元/m² 的水平。住房价格的逐年攀升牵动了中央和国务院的有关领导部门的神经,已经到了政府该干预的时候了。

3. 住房金融运行状况

目前我国房地产体系中仍没有形成多层次的、丰富的房地产金融体系,也即缺乏多层次的房地产金融市场机构体系。专业的房地产抵押贷款机构、投资机构、担保机构和保障机构缺位严重;缺乏规模化、多元化的房地产金融产品体系;缺乏独立有效的房地产金融市场中服务体系;缺乏房地产金融二级市场等。而正是在这种不成熟的体系下,不稳定的政策将会对其产生很大冲击力。

我国房地产开发资金来源在很大程度上依赖银行信贷。2004 年,我国房地产信贷余额占金融机构全部贷款余额的比例为 13.42%;我国房地产信贷余额占金融机构中长期贷款余额的比例为 29.86%。2005 年,房地产开发企业自有资金占全部资金来源的比例为 35%,银行信贷占 20% 左右。我国房地产信贷余额占全部信贷余额的比重仍低于国际经验值 30%~50% 的水平。

在房地产信贷结构中,房地产开发信贷增速加快,房地产消费信贷增速下降。2006 年第 1 季度房地产开发信贷同比多增 6300 亿元,个人住房贷款同比少增 1629 亿元,个人消费信贷在 2006 年第 1 季度比上年同期少增 245 亿元。由于个人比房地产商对加息更敏感,所以个人消费信贷将继续萎缩。

房地产信贷总体上属于质量好的信贷资产。国家对房地产业的关注一方面是因为住房问题是一个社会问题,另外一个方面是房地产信贷风险所引发的金融风险有导致金融危机的可能。纵观 2003 年以来我国的信贷资产质量,住房信贷总体质量比工业企业信贷质量好、不良率低,而住房个人消费信贷质量又比房地产开发贷款的质量要好。2004 年,四大国有商业银行全部贷款的平均不良率接近 15%;全部房地产贷款的平均不良比率 5%;全部房地产商信贷资产的不良率 10%;个人住房贷款不良率为 2%。这也是房地产信贷成为当前银行的第一信贷的重要原因。为此,2005 年底房地产贷款达到 3.07 万亿元,占贷款余额的 14.84%,与 GDP 的比率为 16.75%;商业性个人住房贷款余额为 1.84 万亿元,占贷款余额的 8.9%,占到 GDP 的十分之一。

第二节 几个概念的界定

一、市场、住房与住房市场

1. 市场

对于市场,不同的人着眼于不同的角度会有不同的认识。有的认为“市场是使商品交易各方走到一起的任何安排”;有的认为“市场是商品交易的地点”;还有的认为“市场是商品交易关系的总和”,这几种说法在关于市场论述的文献中比比皆是。从企业角度来讲,市场就是顾客,就是消费者,开拓市场就是指对消费者的开拓。市场运行中有很多规律可循,其中的供求规律是一个最基本的规律,其他一切规律都是供求规律的反映。在供求关系中,最为基本的要素是需求。在现代的市场条件下,商品的需求决定着商品供给,因为只要、也只有社会中有了对某种商品的需求,才会在利润的驱动下,厂商提供商品以满足市场供给。没有需求的供给无法形成市场;但是如果存在某种可以给厂商带来利润的需求,那么这种需求会吸引厂商提供商品。为此,现代社会中的商品供给者都是在需求的推动下进行商品的生产。通过住房制度改革、住房供给方式的改革,城市居民取得住房的途径不再是通过计划分配,而是通过到市场中寻找符合自己现实需要的住房产品。这种需要就是自己具有需求的动机并且具有实现需求的经济实力。住房市场是一个消费品市场,住房市场运行中供求关系同样是首要的因素。根据市场的一般规律,随着居住水平的不断改善,住房市场必然会从卖方市场过渡到买方市场,在市场中最有发言权的市场主体将逐渐从住宅产品的供应者——开发商转为消费者。

2. 住房

住房是一个需要界定的基础性概念。笔者曾经乘飞机出差,旁边坐了一个美国朋友。在与其交流中,被问了这样一个问题:“Do you live in an apartment or a house?”其中“apartment”就是我们现在所说的住房,而在美国其真实含义是一套楼房隔成的数家的公寓住宅;“house”是我们经常翻译的住宅,其含义是住宅,是居住一个家庭的住房,可以理解为具有家庭独立空间、与其他外人不直接接触的住房。由于我国人多地少,真正意义的“house”恐怕只有农村才有,再者就是一些别墅建筑属于“house”。我们在城市中居住的一般都是“apartment”。为此,这里所说的住房市场,是适应了我国实际并长期形成了习惯称谓的“apartment”市场,为此需要对住房的概念给予界定。住房就是为人们提供居住条件的生活场所,包括普通住宅、经济适用住房、公寓式住宅、别墅式住宅,还包括简易住宅和廉租住房。根据目前我国的住房市场的具体情况,

可以从不同角度对住房进行分类。在我国根据住房供应方式的不同,分为商品住房、经济适用住房和廉租住房;根据使用方式的不同,分为自用住房和经营用房(主要是用于出租的住房);根据土地使用性质不同,分为以出让方式获得的土地使用权的住房和以划拨方式取得的土地使用权的住房;根据住房拥有的配套设施情况,分为成套住房和不成套住房。此外,房改房是我国住房制度改革产生的特有的住房形式,房改房又可以分为成本价住房、标准价住房和准成本价住房等。由于历史原因,我国在大规模生产建设时期形成了大量的临时性住房,这些住房和历史上形成的城市中的自建住房一样,缺乏住房的配套厨房、卫生间,这部分住房不作为本文研究的对象。这里所说的住房需求和住房供给为成套住房的供给和需求。

3. 住房市场

人类的财富包括动产、不动产和知识产权,股票、证券、货币等无形财产是上述三种财产的表现形式。在任何社会形态中,房地产都是人们赖以生存、享受和发展的基本条件之一,是一切经济和社会活动的载体和前提。由于房地产本身的特殊性,房地产的开发经营是一个十分复杂的过程,具有生产周期长、资金占用量大、协作关系复杂等特点。在市场经济制度下,房地产是一个地区或一个国家国民经济中的一大类商品,占有国家总财富的很大比例。

住房是房地产的重要组成部分。长期以来,住房市场是一个占据重要位置的房地产市场组成部分,每年的房地产开发投资额和销售面积、住房都占据了一个很大的比重(表 1-5)。我国住房年度中,完成开发投资占总的房地产开发投资额的比例一直在 60%左右,而住房销售面积占总商品房销售面积比例和当年新开工住房面积占新开工商品房屋面积的比例分别在 80%和 89%左右。住房市场包括住房供给、住房需求和住房价格以及住房制度四个核心内容。其中,住房需求是住房市场的决定性因素,决定着住房供给,并和住房供给一起决定着住房价格,住房制度和政策通过影响住房需求和住房供给进而影响住房价格;反过来住房价格变化又可以反过来影响到住房需求,进入一个新的住房需求——住房供给——住房价格——住房需求的循环之中。可以认为,住房需求是住房市场的源头,也是住房市场的归宿。供给是为了满足需求,因为过剩的需求可以给开发上带来超额利润,利润驱动开发商开发更多的住房以提供给市场;低迷的需求则不为开发商看好,因为提供住房没有超额利润地吸引,原来的开发商转而将资金投放到能够带来更高利润率或者奉献更小的产业。所以住房市场也是整个国民经济的重要组成部分,起到各种资源的合理配置的作用。住房市场除了具有一般商品市场的规律外,还具有如下几个特点。

特点一,住房市场是一个消费品市场。在改革开放前,我国将住房看作是再生产的生产要素看待,没有将住房看作商品,也没有把住房看作是一种消费

表 1-5 全国历年房地产开发投资情况

年 度	1997 年	1998 年	1999 年	2000 年	2001 年	2002 年	2003 年	2004 年	2005 年
开发投资完成额/万元	31783702	36142292	41032024	49840529	63441107	77909223	101538009	131582516	159092471
其中:住房/万 m ²	15393805	20815647	26384794	33119839	42166760	52277560	67766861	88369532	108609322
住房完成投资比例所占比例	0.48	0.58	0.64	0.66	0.66	0.67	0.67	0.67	0.68
新开工房屋面积/万 m ²	14027.00	20387.90	22579.41	29582.64	37394.18	42800.52	54707.53	60413.86	68064.44
其中:住房/万 m ²	10996.60	16637.50	18797.94	24401.15	30532.72	34719.35	43853.88	47949.01	55185.07
住房占新开工房屋面积比例	0.78	0.82	0.83	0.82	0.82	0.81	0.80	0.79	0.81
房屋销售面积/万 m ²	9010.17	12185.30	14556.53	18637.13	22411.90	26808.29	33717.63	38231.64	55486.22
其中:住宅/万 m ²	7864.30	10827.10	12997.87	16570.28	19938.75	23702.31	29778.85	33819.89	49587.83
住宅占销售面积比例	0.87	0.89	0.89	0.89	0.89	0.88	0.88	0.88	0.89

注:《中国统计年鉴(2005)》,中国统计出版社。

品，为此一直将住房采用实物分配的方式参加分配。改革开放以后，随着商品观念逐步被社会接受和认可，住房作为商品、作为消费品采用社会化供应方式供应，已经为全社会所公认。目前，住房和其他消费品一样，人们可以通过在市场上货比三家的方式进行选购；开发商作为供应商也通过不断提高开发住房的档次、优化平面组合、提供各种消费服务，满足人们的越来越高的消费需求。

特点二，住房市场是一个地区性市场。住房和一般房地产一样，具有为之不可移动的特点，为此其满足的是一定区域的消费者。谈到住房市场就需要区分是中国的住房市场还是美国的住房市场；是北京住房市场还是上海的住房市场、杭州的住房市场、郑州的住房市场、深圳的住房市场；即使是北京的住房市场，也要区分是朝阳区，还是海淀区、丰台区、通州区的市场。

特点三，住房市场是一个多层级的市场。住房市场是一个多层级的市场，即住房市场需要满足不同阶层的需要的市场。一般商品市场可能仅仅满足不同阶层的需要，比如高档夜总会就不是普通人的市场，烤红薯就不属于高收入人群的市场，航空旅行就不是低收入人群的市场。而住房是一个人人都要满足的最基本生活需要，这个市场面对的是全体居民，就需要实现人人有住所、人人有住房。但是由于这个市场的人们在收入、地位、身份等方面存在很大的差异，为此他们也有不同的需要，有最基本的遮风挡雨的生存需要，也有受到社会尊重而用于与自己身份地位相称的自尊的需要，还有更高层次的自我实现的需要，所以住房市场是一个复杂的市场。

特点四，住房市场是一个产权交换的市场。住房属于不动产范畴，不动产交易看似是不动产本身，其实其交易的本质是附设在不动产上的不动产权。目前在中国的住房市场上，就有经济适用房的限制产权、房改房交易的限制产权、普通住宅的完全产权；除此之外，按揭住房转让还有转按揭的情况，其实转让的是抵押权。所以住房市场是一个产权交换的市场。

特点五，住房市场是一个带有福利性的市场。住房除了具有商品的特征以外，在社会还具有福利性的特点。因此，其既是一个经济问题，又是一个重要的政治问题，关系到社会稳定和社会发展。伴随我国经济的发展和住房制度的深化，长期以来的城市住房短缺局面在一定程度上有所缓解，城市居民的住房消费水平逐步提高。但住房价格的持续上涨给政府带来了巨大的社会压力，人人拥有住房的目标越走越远。由于住房是一种特殊消费品，价值量巨大，对于一般工薪阶层来说购买一套住房可能要消耗其家庭一生的积累，住房消费需求对于消费者来说是非常慎重的，也限制了中低收入家庭住房水平的提高。一般来说，在住房短缺情况下，住房需求远大于住房供给，根据经济学基本原理，需求增加必然会带来住房价格的上涨。在价格提高条件下，需求可能还会有一定程度的增长，但是住房消费水平却受到了一定程度的限制，低收入家庭解决