



# 住房绿皮书<sup>®</sup>

## GREEN BOOK OF HOUSING MARKET

# 中国住房发展报告

## (2011~2012)

ANNUAL REPORT ON DEVELOPMENT OF HOUSING MARKET  
IN CHINA (2011-2012)

顾问/高培勇 揣振宇 荆林波 史丹

主 编/倪鹏飞

副主编/吕风勇 高广春

中国社会  
中国社会



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

2012  
版



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



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 ( 2011~2012 )

ANNUAL REPORT ON DEVELOPMENT OF HOUSING MARKET  
IN CHINA(2011-2012)

顾问 / 高培勇 揣振宇 荆林波 史丹

主 编 / 倪鹏飞

副主编 / 吕风勇 高广春

中国社会科学院财政与贸易经济研究所

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. 2011~2012/倪鹏飞主编. —北京: 社会科学文献出版社, 2011. 12

(住房绿皮书)

ISBN 978-7-5097-2900-7

I. ①中… II. ①倪… III. ①住宅经济-经济发展-研究报告-中国-2011~2012 IV. ①F299.233

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2011) 第 236886 号

### 住房绿皮书

### 中国住房发展报告 (2011~2012)

主 编 / 倪鹏飞

副 主 编 / 吕凤勇 高广春

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

电子信箱 / pishubu@ssap.cn

项目统筹 / 邓泳红

总 经 销 / 社会科学文献出版社发行部 (010) 59367081 59367089

读者服务 / 读者服务中心 (010) 59367028

责任编辑 / 姚冬梅

责任校对 / 高建春

责任印制 / 岳 阳

印 装 / 北京季峰印刷有限公司

开 本 / 787mm × 1092mm 1/16

版 次 / 2011 年 12 月第 1 版

印 次 / 2011 年 12 月第 1 次印刷

书 号 / ISBN 978-7-5097-2900-7

定 价 / 69.00 元

印 张 / 24.5

字 数 / 416 千字

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 吕风勇 高广春

编委会成员 吕风勇 高广春 刘彦平 姜雪梅

邹琳华 赵 峥 郭宏宇 张慧芳

魏劭琨 赵 恒 刘 伟 赵英伟

# 中国社会科学院财政与贸易经济研究所

## 城市与房地产经济研究室简介

中国社会科学院财政与贸易经济研究所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 and 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。社科院财贸所研究员倪鹏飞任中心主任。中心主要由社科院财贸所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）。

**刘彦平** 经济学博士，中国社会科学院财政与贸易经济研究所城市与房地产经济研究室主任，经济学博士。主要学术著作有《市场营销学通论》（面向21世纪工商管理教材/副主编）、服务营销管理（21世纪工商管理系列教材/副主编）、《城市营销战略》（管理学前沿丛书/个人专著）及《中国城市竞争力报告 No4》（城市竞争力蓝皮书/副主编）等。此外，曾参与国家级科研课题多项，发表学术论文数十篇。高广春，经济学博士，现工作于中国社会科学院财贸所，主要研究领域：住房金融，商业银行经营与管理。在《银行家》、《国际经济评论》、《经济学家茶座》等学术杂志及报刊发表论文40余篇；合作译著2

部，合作著述4部，参与省部级课题、政府委托课题、金融机构委托课题14项。

**吕风勇** 山东省定陶县人，中国社会科学院财贸所城市与房地产经济研究室助理研究员，经济学博士，2006年毕业于中国社会科学院研究生院，主要研究方向为宏观经济与房地产市场形势、城市经济和城市商业地产等。

**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。

**邹琳华** 经济学博士，现工作于中国社会科学院财政与贸易经济研究所城市与房地产经济研究室，主要从事房地产经济、城市经济等领域的理论及政策研究。具体研究兴趣包括：房地产投资、房地产周期、房地产泡沫监测、房地产市场调控策略、城市化、城乡统筹与城乡均衡发展等。

**赵 峰** 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。曾在《人民日报》、《经济体制改革》等刊物发表多篇文章，并被《新华文摘》、《人大复印资料》等转载，合著或参编《北京城市产业体系选择研究》、《中国市场经济发展报告》、《中国城市竞争力报告》等著作十余部，参加国家社会科学基金、国家自然科学基金和其他省部级科研课题多项，主持或参与数十项地方发展课题研究。曾获中国发展研究青年奖学金。

**郭宏宇** 中国社会科学院研究生院经济学博士，保险学博士后，现任外交学院国际经济学院讲师。主要研究方向是财政理论与政策、金融学。参与国家社科基金、保监会等课题10项，独立出版专著1部，合作出版专著3部、教材1部。在《南大商学评论》、《财贸研究》、《保险研究》等杂志发表学术论文20余篇。

**张慧芳** 博士（后），硕士生导师。先后就读于天津大学、东北财经大学和



南开大学，分别获工学学士、经济学硕士和经济学博士学位，并曾在天津大学管理科学与工程博士后流动站工作，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。曾先后在《投资研究》、《中国房地产金融》等学术刊物上发表论文 30 余篇，出版个人专著 1 部，主编、参编著作和教材 10 部，作为技术负责人主持国家科技部软科学重大招标课题 1 项，主持或参与国家级、省部级课题 10 多项。

**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。

**赵 恒** 2007 年获得北京航空航天大学经济与管理学院工商管理硕士学位。2010 年至今在中国社会科学院财政与贸易经济研究所攻读金融学博士学位，师从中国社会科学院城市与竞争力研究中心主任倪鹏飞研究员。

**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。

**赵英伟** 中国社会科学院研究生院 2011 级金融学博士研究生，青岛科技大学经济与管理学院讲师，主要研究领域为金融学、城市和房地产经济。

## 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，对中国住房市场作了全面系统的分析、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 2010 ~ 2011 年住房及相关市场走势的基础上，预测了 2011 ~ 2012 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，有针对性地提出了相关政策建议。

2010 ~ 2011 年分析显示：经济稳中有落，住房投资带动作用不减；城市化水平稳步提升，绿色发展渐成趋势；全球经济复苏延缓，全球住房市场分化加剧；调控政策成效初显，房地产企业产品开发民生导向有所突出；购房者购房信心下降，租房者租金加速上升；商业性住房金融机构主导格局未变，金融潜在风险或存，但房地产贷款质量依然较高；政策持续加码，各方渐进调整，价格稳中有降趋于理性回归；土地价格滞胀，土地市场趋冷；住房信贷供给增速放缓，保障房资金需求缺口仍存；监管力度加大，执行效果显著；保障性住房建设力度空前，住宅的民生性质重新得到确认；房地产市场调控最严厉，住房保障最给力。

2011 ~ 2012 年预测认为：经济增速高位趋缓，新的经济增长动力略显缺失；城市化依然将稳步推进，城市化率日益提高；全球经济增速回落，全球住房市场复苏延后，分化将进一步加剧；房地产开发商面临严峻考验，行业重组可待；住房刚性需求与持币观望将相互交织；房地产信贷或现审慎放松；调控效果显著，市场或会“软着陆”；土地市场延续降温趋势，成交或有轻微反弹；住房信贷资金供给有望小幅回升。

住房上市公司指数、住房支付能力指数、金融机构风险指数、城市发展影响商品住宅价格综合指数、住房贷款风险指数、住房市场监管指数和住房社会保障指数七大指数显示：上市公司东多西少，销售收入偏向两极，资产营运水平差距

较小；房价收入比略现下降，但城市住房支付能力较弱状况难有明显改善；住房金融机构房贷占比较高，风险管理难度加大；城市发展状况对房地产价格具有重要的影响；住房信贷市场仍然存在一定的收缩空间，城市住房月度偿付率普遍偏高；大城市监管强度明显加强，高房价城市成监管重点；住房保障程度有所加强，一般收入家庭九城市住房保障水平超平均水平，多数中低收入家庭保障性住房负担指数较为合理。

中国住房市场健康均衡发展所面临的主要问题与挑战是：需求带动能力下降，通货膨胀压力犹存，收入分配差距难度较大；城市化质量亟待提高，资源压力日重；房地产企业发展模式亟须转型升级，社会责任再成战略命题；住房需求主体消费心理仍不理性，“夹心层”住房需求仍难解决；银行房地产贷款的依赖度过大，信用风险增加；调控效果尚不巩固，两类风险需要防范；土地制度有待完善，土地监管尚需加强；房地产监管效率尚需提高，监管责任亟待明确；住房保障制度有待深化，目标与实际错位现象犹存；房地产调控政策缺乏差异性，政策效果有待进一步提高。

报告建议：（1）货币政策避免过度紧缩，增强财政政策对收入分配的调节作用，扩大消费需求；（2）促进产业优化，提高城市化质量；（3）强化房地产企业风险管理，优化专业服务质量；（4）上升房地产政策到社会政策层面，合理引导住房消费，健全保障体系；（5）有效防控住房金融机构风险，建构政策性住房金融体系；（6）加强住房租赁管理，增强政策区域差异性；（7）健全土地法制，力求地价稳定；（8）创新住房金融产品，完善市场体系，探索保障房融资机制；（9）突出房地产市场信用监管，完善租赁登记；（10）建立保障性住房建设长期机制，拓展资金来源渠道。

本报告还对房地产市场一些重要的问题进行了深入的专题研究，并得出了一系列有价值的结论：在此轮通货膨胀中，货币政策不能过多承担治理和抑制通货膨胀的责任，而要综合运用财政政策、产业政策和体制改革来治理通货膨胀；房地产领域体现出的民生化、绿色化、区域化和多元化的新的发展特征有利于城市化质量的提高；住房市场分化与主权债务危机存在较强的关联性，即越是远离债务危机地域，住房市场越呈现快速发展的趋势；房地产开发企业发展环境严峻，行业重组将随之而来；居住在大中城市的中产阶层对商品房的住房支付能力也在快速弱化，但又难以从住房保障政策中获益，处境尴尬；每年的银行各项贷款中

有大约 26% 的贷款投向了房地产业，在房地产调控下，银行风险增大；限购对于控制房价有较大影响，但是作用并不如想象的那样巨大；土地“招拍挂”制度存在着较严重的市场失灵，需要进一步改革完善；世界各国的住房租赁政策对完善我国住房租赁市场有重要的借鉴意义；国外公务员住房制度也为我国解决公务员住房问题提供了宝贵的思路；“五限”政策对于稳定住房市场起到了较大的作用，但需要进一步完善和改进。各专题在相关问题研究结论的基础上提出了相应的政策建议。

## Abstract

The 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 2010 –2011 housing and related market trend, prediction on 2011 –2012 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.

During 2010 –2011, Economy is stabilizing; housing investment drives were not weak; city of level of steady improvement, green development gradually becomes the trend of the global economic recovery; delay, global housing market differentiation aggravated; regulatory policy effectiveness was obvious, people's livelihood oriented products by real estate enterprises highlighted; buyers purchase confidence shrinks, rental rose quickly; commercial housing financial dominant pattern unchanged, finance risk was a problem, but the quality of real estate loans remained high; policy continue to add each incremental adjustment, the price is certain in have fall tends to a rational regression; land price was in stagflation, land market cooled; housing supply of credit slowed, protect the real money demand gap still exists; supervision strengthened, with remarkable executive effect; indemnificatory housing construction was unprecedentedly intensive, people's livelihood were to be ensured; the regulation of the real estate market is the most severe ever.

During 2011 –2012, we forecast that: economic high growth rate slows down, while the new economic growth momentum slightly missing; urbanization and the rate still advances steadily; global growth slows down; the global recovery in the housing market postpones, differentiation will be further intensified; real estate developers are facing a severe test; the restructuring of the industry can be rigid, housing demand and cash holding watcher situation will interweave; the real estate credit or is prudent to relax; regulation effect is obvious, the market may reach a "soft landing"; land market continues to drop, deals enjoy a slight rebound; housing supply of credit funds is

expected to rise slightly.

Housing listed company index, housing affordability index, financial institutions risk index, city development influence on commercial housing price index, housing loan risk index, the housing market supervision index and housing social security index, these 7 indexes show: listed company in the East outnumbers that in the west; sales revenue goes to extremes; assets operation level disparity is relatively small; housing price to income ratio is slightly decreased, but is still hard to improve the weak city housing affordability condition; housing financial loans accounted for relatively high, risk management difficulty is increased; city development exert an important influence on real estate price; housing credit market still exist certain contraction space; city housing monthly reimbursement rate is generally high; big city supervision is obviously strengthening, high housing price cities are into regulatory key areas; the majority of low-income families indemnificatory housing burden index is more reasonable.

The problems and challenges of China's housing market are: demand driving ability drops, inflation pressure still exists, the gap of income is considerable; urbanization quality is far from satisfaction, the pressure on resources is severe; real estate enterprise development upgrades, social responsibility has evolved into a strategic proposition; consumer psychology is still not rational, the sandwich class housing demand is still difficult to solve; dependency on bank loan is too much with increasing credit risk; control effect is not consolidated; two types of risks need to guard against; land system needs to be perfect, likewise, supervision; real estate regulatory efficiency still need to improve. Regulatory responsibility should be made clear urgently; housing security system needs to be furthered, target and actual mismatches remain; policy of estate adjusting control is lack of diversity; policy effect needs to be further improved.

The report suggested that: (1) to avoid over-tightening monetary policy, enhance the adjustment of fiscal policy to income distribution and enlarge consumptive demand; (2) to promote an industry to optimize, raise urbanization quality; (3) to strengthen the risk management of real estate enterprise, optimize the quality of professional services; (4) to upgrade real estate policy to social policy perspective to guide a reasonable housing consumption, perfect safeguard system; (5) to effectively prevent housing finance agency risk and frame policy housing system; (6) to strengthen rental housing management and be aware of the policy of regional differences; (7) to ensure a sound legal system of land and price stability; (8) to innovate housing finance products, perfect market system and explore security housing financing mechanism; (9) to outstand real estate market credit supervision and perfect leasing registration; (10) establish long-

term mechanism on the indemnificatory housing and broaden the sources of funding.

This report also made some in-depth studies on real estate market in a number of important issues, and obtained a series of valuable conclusions: in this round of inflation, monetary policy can not bear too much the responsibility of governance or to curb inflation. Instead, efforts should be made to combine the use of fiscal policy, industry policy and system reform to administer inflation; real estate field reflects the people's livelihood, environment, regional development and the plurality of the new characteristics of the development of city to improve the quality and benefit of; housing market differentiation and sovereign debt crisis have a strong relevance. In other words, the further the debt crisis is away from the region, the faster development can the housing market enjoy; the real estate enterprises are in a grim environment and industry restructuring will soon follow; middle class living in large and medium-sized cities have a weakening capacity in paying for commercial housing, which put them in an embarrassing situation to benefit from the housing security policies, 26% of annual bank loans going to the real estate industry increases bank risk; restriction for prices control have a greater impact, but the role is not as it is imagined; The "land auction" system there exist more serious market failure, waiting for further reform and perfect; the rental housing policy abroad has important significance to improve our housing rental market; civil service housing system in other countries have put out some values for China to solve the housing problem. "five limit" policy in stabilizing housing market will play a larger role after it has further perfected and improved. The topics in the related issues puts forward the corresponding policy suggestions based on the conclusions.

# 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 吕风勇 / 001
一 2010 ~ 2011 年住房市场分析 .....	/ 001
二 2011 ~ 2012 年住房市场预测 .....	/ 011
三 中国住房指数体系 .....	/ 015
四 问题和挑战 .....	/ 020
五 政策建议 .....	/ 023

## Gr II 宏观背景

Gr.2 第二章 中国宏观经济形势分析与预测 .....	吕风勇 / 028
Gr.3 第三章 中国城市化的进程与趋势分析 .....	赵 峰 / 053
Gr.4 第四章 世界经济与住房市场形势分析与预测 .....	郭宏宇 / 065

## Gr III 市场主体

Gr.5 第五章 房地产企业 .....	刘彦平 / 093
Gr.6 第六章 住房需求主体 .....	赵英伟 / 119
Gr.7 第七章 住房金融机构 .....	高广春 / 147





## GrIV 市场体系

Gr.8	第八章	住房市场	赵恒	邹琳华 / 180
Gr.9	第九章	土地市场	张慧芳	/ 212
Gr.10	第十章	住房金融市场	高广春	/ 261

## GrV 公共政策

Gr.11	第十一章	住房市场监管	刘伟	倪鹏飞 / 290
Gr.12	第十二章	住房社会保障	姜雪梅	/ 313
Gr.13	第十三章	住房宏观调控	魏劭琨	倪鹏飞 / 333

皮书数据库阅读使用指南

