

北京市房地产市场研究

——金融视角的分析

中国人民银行营业管理部课题组



中国经济出版社
CHINA ECONOMIC PUBLISHING HOUSE

北京市房地产市场研究

——金融视角的分析

中国人民银行营业管理部课题组

中国经济出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

北京市房地产市场研究: 金融视角的分析/中国人民银行营业管理部课题组著. —北京: 中国经济出版社, 2004.12

ISBN 7-5017-6794-7

I. 北... II. 中... III. 房地产业—研究—北京市
IV. F299.271

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2004) 第 131596 号

出版发行: 中国经济出版社 (100037·北京市西城区百万庄北街 3 号)

网 址: www.economyph.com

责任编辑: 霍宏涛 (68319291)

责任印刷: 张江虹

封面设计: 中子画艺术设计

经 销: 各地新华书店

承 印: 北京市地矿印刷厂

开 本: 880mm × 1230mm 1/32 印张: 7.125 字数: 140 千字

版 次: 2004 年 12 月第 1 版 印次: 2004 年 12 月第 1 次印刷

印 数: 5000 册

书 号: ISBN 7-5017-6794-7/F·5420 定价: 18.00 元

版权所有 盗版必究 举报电话: 68359418 68319282

服务热线: 68344225 68369586 68346406 68309176

前 言

自从2003年初我国最近一轮经济周期开始以来，宏观经济调控部门高度关注房地产市场的发展，并采取相应政策措施努力防范房地产市场风险。中国人民银行于2003年6月下发《关于进一步加强房地产信贷业务管理的通知》（121号文件），并与国家发展与改革委员会、建设部、中国银行业监督管理委员会等部门一道，对房地产市场进行全面宏观调控。正是在这样一个背景下，为了贯彻中央宏观调控精神和中国人民银行的各项政策措施，进一步认清北京市房地产金融发展的现状和规律，更有效地监测和分析北京市房地产金融风险状况，更好地为北京经济发展提供金融支持与服务，中国人民银行营业管理部于2004年初成立了“北京市房地产金融问题”课题组。这也是2003年中国人民银行职能调整以后，为了加强研究工作，更好地发挥中央银行宏观调控作用而进行的一项新的探索。

我国房地产市场化进程时间很短，市场运行不够规范，相关的统计数据和资料还不够健全，这给我们进行

深入研究带来了一定的困难，但同志们克服困难，运用较先进的宏观经济学、计量经济学等分析方法，并深入银行、房地产开发企业进行调研，取得了非常好的效果，最终高质量地完成了课题报告。全报告共分为十个部分：第一章首先介绍了北京市房地产业发展的总体概况；第二章和第三章是对房地产业的理论分析，根据一般经济学原理分析了房地产市场的特点，并借鉴国外学者先进的研究成果，对房地产市场及金融脆弱性问题进行了深入的模型分析；根据前三章的分析，第四章至第八章重点分析了北京市房地产市场的供求状况、市场机制的特殊性、空置和供求结构以及宏观政策的传导等问题；第九章则是根据对银行和房地产企业的实际调查，深入分析了北京市银行信贷资金在房地产业的循环特点及其潜在的风险；第十章对北京的房地产业健康发展提出了相关的政策建议。

本项课题由中国人民银行营业管理部主任韩平同志负责，课题组成员包括：姜再勇、严宝玉、盛朝晖、李宏瑾、崔永。本项课题得到了中国人民银行营业管理部货币信贷管理处赵连、蒋湘伶同志和资本项目管理处李翰飞、温桦、叶欣同志的大力协助，对此表示感谢。另外，北京大学硕士生崔晓同学和中国人民大学硕士生陆丽红同学在中国人民银行营业管理部实习期间也为课题的完成提供了有益的帮助，在此表示感谢。

目 录

前 言	(1)
-----	-----

第一章 北京市房地产业发展情况

一、房地产业发展回顾	(1)
二、房地产业已成为国民经济重要支柱产业	(4)
三、房地产业与金融业关系更为紧密	(7)
四、小结	(11)

第二章 房地产分析的基本经济学背景

一、房地产市场的经济学分析	(12)
二、房地产金融理论	(35)
三、政府在房地产行业中的作用	(44)

第三章 房地产泡沫与金融脆弱性的模型分析

一、银行的脆弱性——经典 Diamond 和 Dybvig (1983) 模型的简化分析	(52)
二、房地产泡沫与金融脆弱性——Carey (1990) 模型	(56)

三、银行房地产信贷集中程度模型

——Herring 和 Wachter (1999) 模型 (64)

第四章 影响北京市房地产市场供给、需求的基本因素

一、北京市房地产市场需求的基本状态 (68)

二、北京市房地产市场的基本供给状况 (79)

三、影响北京市房地产市场供求的主要因素 (87)

第五章 房地产市场机制缺陷、特殊性及对房价的影响

一、房地产市场机制缺陷 (116)

二、房地产市场机制特殊性 (127)

第六章 我国和北京市房地产市场空置问题

一、房屋空置的基本含义 (141)

二、房地产空置指标计算方法及空置率情况 (142)

三、房地产需求缺口的基本情况 (148)

四、对房地产市场发展的一些基本判断 (152)

第七章 北京市房地产空置与供求结构矛盾

一、各类商品房屋空置情况不同,对宏观调控政策的
反应敏感程度不一 (156)

二、各类商品房屋供求变化的动态趋势
表现各异 (163)

三、一些启示 (169)

第八章 房地产价格宏观调控传导渠道及效应

- 一、房地产市场价格宏观调控传导渠道 (172)
- 二、房地产市场价格宏观调控产生的直接效应 (177)
- 三、房地产市场价格宏观调控产生的间接效应 (180)

第九章 北京市信贷资金在房地产业循环流动及风险

- 一、北京市房地产类信贷资金循环流动的基本情况 (184)
- 二、信贷资金在房地产业循环流动中的风险及相互联系 (189)
- 三、我国房地产金融潜在的风险 (194)

第十章 促进房地产市场健康发展的政策建议

- 一、以规范土地管理为契机, 促进房地产市场竞争, 推动房地产市场健康发展 (198)
- 二、中央银行应积极利用金融手段, 积极调控, 确保房地产市场的稳定发展 (204)
- 三、积极推进商业银行市场化改革, 提高微观经济主体抵御金融风险的能力 (206)

参考文献 (209)

表格目录

表 1.1	房地产业增加值占第三产业增加值的 比重 (1998~2003)	(5)
表 1.2	房地产投资对全社会投资的 贡献率 (1998~2003)	(6)
表 1.3	商品房销售收入增长 速度 (1998~2003)	(7)
表 1.4	商品房施工面积、竣工面积和销售面积的 增长情况	(9)
表 2.1	房地产需求的价格弹性系数和 收入弹性系数	(19)
表 4.1	历年来北京市人口情况的统计 (万人)	(70)
表 4.2	北京市未来五年人口预测情况 (万人)	(71)
表 4.3	历年来北京市农业人口的 统计情况 (万人)	(73)
表 4.4	北京市未来农业人口预测状况 (万人)	(75)
表 4.5	1991~2002 年北京市房屋拆迁情况	(76)
表 4.6	北京地区 1996~2003 年固定资产 投资情况 (亿元)	(83)
表 4.7	北京地区 1996~2003 年房地产投资增速比 固定资产投资增速	(83)
表 4.8	1996~2002 年北京市房地产开发企业 开发情况 (万平方米)	(85)
表 4.9	利率与房地产供求模型变量及其含义	(88)

目 录

表 4.10	房地产市场的供给与需求模型变量 及其含义	(91)
表 4.11	1990~2003 年北京城镇居民家庭平均每人 全年可支配收入 (元)	(94)
表 4.12	北京市 1995~2003 年商品房屋 销售情况 (万平方米)	(95)
表 4.13	1990~2003 年北京市城镇居民 储蓄水平 (亿元)	(99)
表 4.14	1995~2003 年北京市商品住宅 平均价格 (元/平方米)	(101)
表 4.15	商品房屋竣工面积与 利率 (万平方米)	(103)
表 4.16	1998~2003 年北京地区房地产开发 贷款情况 (亿元)	(111)
表 4.17	1998~2003 年北京房地产开发贷款余额和 北京市房屋竣工面积	(113)
表 5.1	房地产市场的垄断程度模型变量 及其含义	(121)
表 5.2	1987~2002 年我国商品房屋销售价格 及销售额	(122)
表 5.3	北京市新开发区普通住宅的成本价格	(130)
表 5.4	北京市新开发区普通住宅成本 价格构成	(132)
表 5.5	北京市新开发区普通住宅成本价格中政府 收取的各项税费	(133)

表 5.6	北京地区土地交易价格指数与房屋销售 价格指数对比	(135)
表 5.7	北京地区建筑安装工程中主要材料费用 价格指数 (上年为 100)	(139)
表 6.1	1999~2004 年 4 月商品房屋空置面积及相关 指标计算 (万平方米)	(143)
表 6.2	1999~2003 年我国商品房屋 空置情况 (万平方米)	(144)
表 6.3	1997~2003 年 4 月份北京市商品房屋 空置情况 (万平方米)	(147)
表 6.4	1999~2004 年 4 月商品房屋需求 缺口情况 (万平方米)	(150)
表 7.1	北京市各类型房地产商品的 空置情况 (万平方米, %)	(156)
表 7.2	北京市经济适用房空置 情况 (万平方米, %)	(159)
表 7.3	北京市不同地区房屋建筑竣工 面积 (万平方米)	(162)
表 7.4	北京市房地产市场供求变化倾向指标 计算结果 (%)	(165)
表 7.5	通过供求变化倾向对下期价格变动 方向的判断	(168)
表 7.6	北京市按用途分商品房屋 平均价格 (元)	(168)
表 7.7	供求变化倾向价格判断与现实的拟合	(169)

目 录

表 9.1 项目需求比例估算表	(191)
-----------------------	-------

图形目录

图 2.1 房地产市场的需求曲线	(20)
图 2.2 房地产市场的短期和长期供给曲线	(22)
图 2.3 房地产泡沫的形成机理	(28)
图 2.4 流动性约束与跨期消费	(38)
图 2.5 利率政策对房地产业的影响	(45)
图 2.6 信贷政策对房地产业的影响	(47)
图 2.7 房地产转让所得税开征对房地产 价格的影响	(49)
图 2.8 土地供应量控制政策下的房地产价格	(51)
图 3.1 房地产业与银行业的关系	(58)
图 4.1 北京地区历年总人口及其增长的示意图	(71)
图 4.2 北京市农业人口的变化趋势	(74)
图 4.3 1985~2003 年农业人口和商品房屋住宅 销售面积的关系图	(75)
图 4.4 1981~2002 年北京地区房屋建筑拆迁面积 示意图	(77)
图 4.5 商品房中住宅销售面积和房屋建筑拆迁面积 的关系	(78)
图 4.6 1985~2003 年北京市房地产住宅竣工面积 时间序列图	(80)
图 4.7 1985~2003 年北京地区房地产住宅开工 面积时间序列图	(81)

- 图 4.8 北京市房地产住宅开工面积和竣工面积
对比图 (82)
- 图 4.9 北京地区 1996~2003 年房地产投资及全
社会固定资产投资情况 (84)
- 图 4.10 北京地区 1996~2003 年房地产投资与
固定资产投资增速 (84)
- 图 4.11 北京市房地产开发情况 (万平方米) (86)
- 图 4.12 1997~2003 年全国土地开发
购置情况 (万平方米) (86)
- 图 4.13 1998 年 1 月~2003 年 12 月北京地区个人
住房贷款月度增量时间序列图 (90)
- 图 4.14 1990~2003 年北京城镇居民人均
可支配收入的增长情况 (95)
- 图 4.15 1995~2003 年北京城镇居民人均
可支配收入与商品房销售面积 (96)
- 图 4.16 1998~2003 年北京城镇居民人均可
支配收入与住宅销售面积 (97)
- 图 4.17 城镇居民储蓄与商品房屋
销售额的关系 (亿元) (100)
- 图 4.18 1995~2003 年北京市商品住宅
平均价格波动 (102)
- 图 4.19 1996~2003 年全国房地产竣工面积与
利率的关系 (104)
- 图 4.20 北京房地产竣工面积与利率的关系 (105)

目 录

图 4.21	1996~2003 年北京地区房屋竣工面积和利率的 对比关系	(106)
图 4.22	1996~2003 年金融机构法定五年以上 贷款利率水平的调整	(108)
图 4.23	1996~2003 年各年加权平均贷款利率与 北京房地产开发投资	(108)
图 4.24	1996~2003 年房地产开发中住宅 建设投资所占比重	(109)
图 4.25	北京地区房地产开发贷款余额与金融机构 贷款余额的比较 (亿元)	(111)
图 4.26	北京地区房地产开发贷款余额情况	(112)
图 4.27	北京地区房地产开发贷款余额和房屋竣工 面积的关系	(113)
图 5.1	我国各省(市、自治区)1999~2002 年房地产 市场勒纳指数	(125)
图 5.2	北京市新开发区普通住宅成本 价格构成	(131)
图 5.3	商品房屋价格构成对比	(133)
图 5.4	1998~2003 年北京土地交易价格与房屋销售 价格指数对比	(136)
图 5.5	1998~2003 年北京地区房屋销售价格与 土地交易价格指数差额	(136)
图 5.6	1991~2003 年北京、上海建筑安装工程价格 指数对比	(138)

图 5.7	2000~2003 年北京地区建筑安装工程价格 总指数变化情况	(138)
图 6.1	实际公布的空置面积与竣工减销售方法 所得到的空置面积比较	(145)
图 7.1	北京市各类型房地产商品的 空置情况 (万平方米, %)	(157)
图 7.2	北京市经济适用房 空置情况 (万平方米, %)	(160)
图 7.3	北京市房地产市场供求变化倾向 指标计算结果 (%)	(165)
图 8.1	利率调控在房地产业的传导渠道	(173)
图 8.2	信贷调控在房地产业的传导渠道	(174)
图 8.3	房地产市场土地政策调控传导渠道	(175)
图 8.4	房地产市场收入调控传导渠道	(176)
图 9.1	房地产开发企业资金流动图	(185)
图 9.2	第一、二阶段信贷资金循环图	(188)
图 9.3	第二、三阶段信贷资金循环图	(189)
图 9.4	资产负债率对比表	(190)
图 9.5	北京市场城镇居民收入与商品房 销售面积关系	(192)

第一章 北京市房地产业发展情况

20世纪90年代以来,随着我国经济工业化、城市现代化进程的不断加快,在国家住房制度改革、房地产信贷业务发展等因素的大力推动下,北京市房地产业保持了较高速度的增长,已成为国民经济重要的支柱产业;与此同时,房地产信贷也成为最活跃的金融业务领域。加强对房地产市场运行情况的分析,保证房地产业的健康发展,对于实现国民经济可持续发展、防范经济金融风险具有重要意义。

一、房地产业发展回顾

我国房地产业是伴随着住房制度改革深化而不断发展的。计划经济体制时期,由于将住房视为福利产品,否定其商品属性,住房由政府部门和企事业单位投资、建设、分配和维修,住宅消费属福利性、低费用的消费,个人仅需交少量的房租,住房投资成本难以回收;同时,片面强调土地公有制,土地由国家无偿调拨,不允许出让土地使用权。在这种制度下,土地不能出让,住房不能买卖,房地产业失去了经营活动的基本条件,住宅经济没有形成良性循环,其发展处于严重抑制状态,住房投资严重短缺。1978年后,随着经济体制改革在不同领域的推进,建国后

实行 30 多年的住房福利制度也逐渐开始改革，住房的商品属性得到恢复。1984 年召开的六届全国人民代表大会通过的《政府工作报告》提出，城市住宅建设要进一步推行商品化试点，开展房地产经营业务。1988 年七届全国人民代表大会通过的《中华人民共和国宪法修正案》明确了土地使用权可以依照法律的规定转让，为房地产业发展提供了法律制度保证。这一时期住房改革也进行了一系列探索，如 1980 年一些地区开始向城镇居民出售公有住宅的试点，1986 年又进行了以提高房租、增加工资、鼓励买房等一揽子安排为内容的“提租增资”的改革。在土地制度上，一些地区也先后开展了土地使用权招标拍卖和协议转让的试点。总的看来，这一时期房地产业的发展还处于酝酿、探索阶段。1992 年随着市场经济取向改革的确定，在总结 20 世纪 80 年代住房改革经验的基础上，住房改革指导思想也发生了根本性的变化，由过去甩包袱的立场转到转换机制上，包括提租、售房、土地转让、住宅资产独立化、建立住房公积金、开展住宅融资在内的一整套改革方案陆续推出，房地产业迎来了大发展阶段，房地产业也成为国民经济的热点行业，房地产投资快速增长，土地出让量和商品房销售面积猛增。但房地产业在迅速发展时期，也经历 1992~1993 年部分地区房地产泡沫破灭而带来的行业调整过程。1998 年在国内有效需求不足、通货紧缩趋势明显的严峻形势下，房地产业以其产业关联度大、行业先导性强，以及符合居民消费结构升级需求等特点成为促进国内投资、刺激消费、扩大国内需求的突破口。在国家扩大内需的政策促进下，房地产业得到了恢复和发展，并在推动